Změna č. 76 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí

v katastrálním území České Budějovice 7

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Projektant:
Ing. arch. Petr Žížala
Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice
atelierzizala@email.cz

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

Datum zpracování: srpen 2015

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo města České Budějovice (usnesení č. 209/2015 – dne 21. 9. 2015)
Datum nabytí účinnosti:	23. 10. 2015
Úřední osoba pořizovatele	..... Ing. Luboš Lacina v. r. vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice

Obsah dokumentace

I. Změna č. 76 ÚPnM 4
a) Řešené území 4
b) Vymezení zastavěného území 4
c) Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot 5
d) Urbanistické 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, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin 6
g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití 7
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 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 9
l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM 9
m) Údaje o počtu listů změny č. 76 ÚPnM a počtu výkresů grafické části 10
II. Odůvodnění změny č. 76 ÚPnM 11
a) Proces pořízení změny č. 76 ÚPnM 11
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem 12
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu nezastavěného území 13
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 13
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 14
f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání 14
g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 14
h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona včetně sdělení jak bylo stanovisko zohledněno 14
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 15
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 15
k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení 15
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa 15
m) Vyhodnocení připomínek 16
n) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí 20
o) Úprava dokumentace po veřejném projednání 20

p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 76 ÚPnM a počtu výkresů grafické části 20

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. 76 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ ROŽNOV – ZA TRATÍ

v katastrálním území České Budějovice 7

(dále jen „změna č. 76 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. 76 ÚPnM

a) Řešené území

Řešené území změny č. 76 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí je součástí stabilizovaného území a sousedí na západě se železniční tratí, na východě s ul. Janáčkova, na severu s ul. Jaselská a na jihu zahrnuje i zástavbu jižně u ul. V Zahrádkách.

Dle územního plánu města České Budějovice, ve znění jeho pozdějších změn, (dále jen „ÚPnM“), je řešené území změny č. 76 ÚPnM součástí dílu 3 Příměstí, čtvrti 3.9. Rožnov, lokality 3.9.2. Rožnov – Za Tratí, původních makrobloků 3.9.2.001., 3.9.2.003. (ul. V. Nováka) a 3.9.2.005.

Ze severu, východu a jihu je řešené území obklopeno *zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* nebo *v příměstí* (makrobloky 2.6.3.016., 2.6.4.004., 2.6.4.005., 3.9.2.008., 3.9.2.010.). Západní hranicí řešené území sousedí se *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí* (makrobloky 3.9.2.002., 3.9.2.004) a se *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy* (zbývající malá část původního makrobloku 3.9.2.003. – ul. V. Nováka).

Řešené území je vyznačeno v grafické příloze tohoto opatření obecné povahy (dále jen „OOP“).

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 76 ÚPnM nově nevymezuje, neboť její řešené území je vymezenou zastavitelnou plochou.

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou č. 76 ÚPnM dotčena.

Změnou č. 76 ÚPnM je řešena změna způsobu využití ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* na ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)***, která umožní ve větší míře zajistit zachování stávajícího charakteru a měřítka individuální zástavby v řešeném území a omezit možnost charakteru a výšky obytné zástavby s ohledem na stávající zástavbu rodinných domů ve stabilizovaném území lokality Rožnov – Za Tratí.

Pro ochranu hodnot stávajícího stabilizovaného území s ohledem na charakter zástavby v řešeném území i v širších vazbách se ve změně č. 76 ÚPnM stanovují následující podmínky:

- **nejvýše přípustná výšky zástavby v nových makroblocích 3.9.2.024.z-76 a 3.9.2.025.z-76 je 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví,**
- **stávající vyšší objekty, jejichž využití je v souladu se způsobem využitím v nových makroblocích 3.9.2.024.z-76 a 3.9.2.025.z-76, lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby.**

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, ranně středověkého a středověkého osídlení, v dalších stupních projektové dokumentace je nutné pro jejich ochranu postupovat v souladu se zák. č. 20/1987 Sb.

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

1. Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce navazuje na urbanistickou koncepci v ÚPnM.

Dle čl. 173 odst. (2) obecně závazné vyhlášky statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění, (dále jen „OZV“), je čtvrť Rožnov, v které se nachází i řešené území změny č. 76 ÚPnM, charakterizována jako typické obytné příměstí s individuálním bydlením, které se rozkládá mezi řekami Vltavou a Malší, s těsnou zástavbou původní obce na břehu Vltavy a volným územím krajinného rázu říční nivy Malše s možností využití jejího krajinně rekreačního potenciálu, s vysokým stupněm dochovanosti typických znaků krajinného rázu.

Řešené území změny č. 76 ÚPnM je součástí lokality Rožnov – Za Tratí, v níž stávající zástavbu představují stabilizované bloky s nízkopodlažními rodinnými domy. Lokalita navazuje na území rozvojového zeleného klínu. Pro zachování charakteru a měřítka individuální zástavby v tomto území je změnou č. 76 ÚPnM řešena změna způsobu využití z kolektivního na individuální bydlení s omezením nejvyšší přípustné výšky zástavby – viz kapitoly I. c) a I. g) textové (výrokové) části tohoto OOP.

2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Vzhledem k tomu, že řešené území změny č. 76 ÚPnM se nachází dle ÚPnM v zastavěném území (resp. v současně zastavěném území dle ÚPnM), jedná se o plochu přestavby.

3. Systém sídelní zeleně

Řešením změny č. 76 ÚPnM nedochází k narušení systému sídelní zeleně. Řešené území se nedotýká stávajících ani navržených ploch, které jsou součástí systému sídelní zeleně dle ÚPnM.

e) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování

1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravy zůstává v platnosti dle ÚPnM, resp. s ohledem na předmět řešení nemá změna č. 76 ÚPnM dopad do koncepce dopravy dle ÚPnM a v širších vazbách je převzata základní dopravní řešení z ÚPnM.

2. Technická infrastruktura

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury zůstává v platnosti dle ÚPnM, resp. s ohledem na předmět řešení nemá změna č. 76 ÚPnM dopad do koncepce veřejné infrastruktury dle 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 při respektování ochranného pásma radioreléového paprsku.

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

Ve změně č. 76 ÚPnM se stanovuje pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby v řešeném území změny č. 76 ÚPnM následující podmínka:

- **likvidaci dešťových vod přednostně řešit vsakováním nebo retencí před odváděním povrchových vod do toku.**

3. Občanská vybavenost

Ve změně č. 76 ÚPnM se nevymezuje samostatná plocha občanského vybavení ve smyslu § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).

4. Veřejná prostranství

Rovněž se ve změně č. 76 ÚPnM se nevymezuje samostatná plocha veřejného prostranství ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

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, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin

1. Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny zůstává zachována v platnosti dle ÚPnM, resp. je převzata z ÚPnM.

Řešené území změny č. 76 ÚPnM se nachází uvnitř zastavěného území (resp. dle ÚPnM současně zastavěného území), z pohledu typů krajiny je součástí *silně urbanizované krajiny*. Změna č. 76 ÚPnM nemá tedy dopad do koncepce uspořádání krajiny.

2. Územní systém ekologické stability

V řešeném území změny č. 76 ÚPnM se se nenacházejí stávající ani navržené prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) dle ÚPnM a nevymezují se nové prvky ÚSES.

3. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není řešením změny č. 76 ÚPnM narušena, neboť toto území je charakterizováno jako stabilizované území se stávající zástavbou a sítí obslužných komunikací, bez prostupných krajinných prvků.

4. Ochrana před povodněmi

Řešené území změny č. 76 ÚPnM se nachází mimo záplavová území Q100, ani nebylo dotčeno při povodních v srpnu 2002.

5. Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území změny č. 76 ÚPnM se nenacházejí plochy pro dobývání nerostů, poddolovaná území ani ložiska nerostů.

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

V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), je z důvodu zachování kontinuity změny č. 76 ÚPnM s platným ÚPnM nadefinován způsob využití ploch v řešeném území změny č. 76 ÚPnM v souladu s příslušnými články OZV.

1. Předmět změny č. 76 ÚPnM

Předmětem změny č. 76 ÚPnM je:

- **změna způsobu využití** v původních makroblocích 3.9.2.001. a 3.9.2.005., ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* **na 2 nové makrobloky 3.9.2.024.z-76 a 3.9.2.025.z-76 s novým způsobem využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3),**
- **převzetí v celém rozsahu stávajícího způsobu využití** v podstatné části původního makrobloku 3.9.2.003. (ul. V. Nováka) v řešeném území, **tj. v novém makrobloku 3.9.2.026.z-76**, z***astavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO),***
- **omezení nejvýše přípustné výšky zástavby v nových makroblocích 3.9.2.024.z-76 s 3.9.2.025.z-76** na 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo na 3 nadzemní podlaží bez podkroví a stanovení podmínky, že stávající objekty, jejichž využití je v souladu s využitím v těchto makroblocích, lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby,
- **administrativní přečíslování** zbývající části původního makrobloku 3.9.2.003. (část ul. V Nováka v křížení se železniční tratí) mimo řešené území změny č. 76 ÚPnM v rámci návaznosti na nový makroblok 3.9.2.027.z-76 při zachování stávajícího způsobu využití zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO) dle ÚPnM.

2. Nový způsob využití ploch v řešeném území změny č. 76 ÚPnM

- ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** dle čl. 18 OZV:

  původní makrobloky 3.9.2.001. a 3.9.2.005. – nové makrobloky 3.9.2.024.z-76, 3.9.2.025.z-76

  (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 m2. 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.

3. Způsob využití ploch v řešeném území změny č. 76 ÚPnM převzatý u ÚPnM

- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO)*** dle čl. 73 písm. f) OZV:
  část původního makrobloku 3.9.2.003 – nový makroblok 3.9.2.026.z-76

  Území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu jsou území určená pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší; jsou jimi zejména tato území pozemních komunikací pro silniční motoristický provoz, cyklostezek a samostatných pěších tras:

  f) území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „MO“, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území s menší dopravní zátěží.

4. Další podmínky pro využívání ploch řešených změnou č. 76 ÚPnM

Pro ochranu hodnot stávajícího stabilizovaného území s ohledem na charakter zástavby v řešeném území i v širších vazbách se ve změně č. 76 ÚPnM stanovují následující podmínky (viz též kapitola I. c) textové (výrokové) části tohoto OOP):

- **nejvýše přípustná výšky zástavby v nových makroblocích 3.9.2.024.z-76 a 3.9.2.025.z-76 je 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví,**
- **stávající vyšší objekty, jejichž využití je v souladu se způsobem využitím v nových makroblocích 3.9.2.024.z-76 a 3.9.2.025.z-76, lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby.**

Ve změně č. 76 ÚPnM se dále stanovuje pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby v řešeném území změny č. 76 ÚPnM následující podmínka (viz též kapitola I. e) textové (výrokové) části tohoto OOP):

- **likvidaci dešťových vod přednostně řešit vsakováním nebo retencí před odváděním povrchových vod do toku.**

Další podmínky pro využívání území jsou stanoveny zejména v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP.

Ostatní podmínky pro využívání území zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV, vyjma povinnosti prověření změn územní studií v souvislosti s kompozičními osami.

5. Administrativní přečíslování zbývající části makrobloku mimo řešené území změny č. 76 ÚPnM

Mimo řešené území změny č. 76 ÚPnM zůstává u zbývající části původního makrobloku 3.9.2.003. zachován způsob využití dle platného ÚPnM, tj. je v celém rozsahu převzat z ÚPnM způsob využití *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO)* dle čl. 73 písm. f) OZV, přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 76 ÚPnM je tato část původního makrobloku administrativně přečíslována na nový makroblok 3.9.2.027.z-76.

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

Změnou č. 76 ÚPnM nejsou dotčeny veřejně veřejné prospěšné stavby (dále jen „VPS“) vymezené v ÚPnM a nevymezují se nové VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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 VPS ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Pro řešené území změny č. 76 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 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

1. Plochy a koridory územních rezerv

Ve změně č. 76 ÚPnM se nevymezují plochy a koridory územních rezerv.

2. Územní studie, regulační plány

Plochy řešeného území změny č. 76 ÚPnM, tj. nové makrobloky 3.9.2.024.z-76, 3.9.2.025.z-76 a 3.9.2.026.z-76, se nevymezují jako plochy, v kterých by bylo uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

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

l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část - průvodní zpráva

Beze změn.

2. OZV, včetně příloh č. 1, 2, 3, 4

OZV a přílohy č. 2, 3, 4 beze změn, v příloze č. 1 OZV jsou ze seznamu vyjmuty původní makrobloky 3.9.2.001., 3.9.2.003. a 3.9.2.005. a vloženy nové makrobloky 3.9.2.024.z-76, 3.9.2.025.z-76, 3.9.2.026.z-76 a 3.9.2.027.z-76.

3. Grafická část - dopad do výkresů

- 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území (funkční řešení ploch),
- grafická část krycího listu 3.9.2. Rožnov – Za Tratí.

m) Údaje o počtu listů změny č. 76 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č. 76 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů A4 textové (výrokové) části (strany 4 až 10 tohoto OOP).
2. Grafická část změny č. 76 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy:

   I/1 Výkres základního členění 1:10 000

   I/2 Hlavní výkres 1:10 000

   I/3 Krycí list části lokality 3.9.2. Rožnov – Za Tratí 1: 5 000

   Vzhledem k tomu, že návrhem změny č. 76 ÚPnM nejsou dotčeny VPS z ÚPnM ani se nově nevymezují žádné VPS, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, není součástí grafické části změny č. 76 ÚPnM výkres VPS, veřejně prospěšných opatření a asanací.

II. Odůvodnění změny č. 76 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 76 ÚPnM

Řešené území změny č. 76 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace.

O pořízení změny č. 76 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice (dále jen „ZM“) svým usnesením č. 248/2014 dne 11. 9. 2014. Navrhovatelkou na pořízení změny je paní MUDr. Šárka Mičanová, Na Výsluní 1467/26, České Budějovice, jako vlastník pozemků parc. č. 3440 (rodinný dům) a parc. č. 3341 (zahrada u rodinného domu). Navrhovatelka zároveň zastupuje zájmy Občanského sdružení „Za zachování pohody bydlení v Českých Budějovicích, část Rožnov“ se sídlem Plavská 1978/7, 370 01 České Budějovice, jehož členové vlastní nemovitosti v zájmovém území. Občanské sdružení „Za zachování pohody bydlení v Českých Budějovicích, část Rožnov“ hradilo finanční náklady spojené se zpracováním předmětné územně plánovací dokumentace.

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. 76 ÚPnM. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 76 ÚPnM. V době zpracování a projednání návrhu zadání byla na základě usnesení ZM č. 40/VI/2010 pro volební období 2010 – 2014 (tj. do 21. 11. 2014) určenou zastupitelkou Ing. Ivana Popelová, náměstkyně primátora města. Výsledky projednání pořizovatel posoudil a vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je pro volební období 2014 – 2018 na základě usnesení zastupitelstva města č. 19/VII/2014 Ing. František Konečný, Ph.D. Zadání upravené na základě tohoto vyhodnocení bylo schváleno usnesením ZM č. 2/2015 dne 9. 2. 2015.

Projektantem změny 76 ÚPnM je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01947.

Návrh změny č. 76 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. 76 ÚPnM proběhlo dne 17. 3. 2015. V rámci společného jednání bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě nebylo třeba před zahájením řízení o změně č. 76 ÚPnM návrh upravit. V rámci zveřejnění návrhu změny č. 76 ÚPnM v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 17. 3. 2015 do 16. 4. 2015) byly uplatněny 3 připomínky, jejichž vyhodnocení je součástí tohoto odůvodnění – viz kapitola m).

Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 76 ÚPnM a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 16. 4. 2015, bylo doručeno dne 27. 4. 2015 k pořizovateli stanovisko krajského úřadu č.j.: KUJCK 30977/2015/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 upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, pouze upozornění na nutnost upravit v odůvodnění soulad i s 1. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky, která byla schválena dne 15. 4. 2015 vládou ČR. Po provedení požadované úpravy lze zahájit řízení o změně č. 76 ÚPnM. Návrh změny č. 76 ÚPnM byl před veřejným vystavením upraven dle upozornění krajského úřadu.

Oznámení o zahájení řízení o změně č. 76 ÚPnM dle § 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 18. 5. 2015. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 29. 5. 2015 do 9. 7. 2015). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace. Veřejné projednání proběhlo dne 1. 7. 2015.

V rámci řízení o změně č. 76 ÚPnM nebyla uplatněna žádná námitka od dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, byla uplatněna 1 připomínka, ovšem fakticky bez připomínek. Na základě této skutečnosti pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení

připomínek, které byly uplatněny v rámci zveřejněného návrhu pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona a vyzval v souladu s § 53 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska k tomuto návrhu vyhodnocení. V řádné lhůtě dle § 53 stavebního zákona bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, včetně stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu, k návrhu na vyhodnocení připomínek, která byla fakticky souhlasná. Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

Krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnil dne 9. 6. 2015 stanovisko č.j.: KUJCK 44182/2015/OREG, v kterém konstatoval, že od společného jednání nedošlo v návrhu změny č. 76 ÚPnM k žádným změnám, které by měly vliv na koordinaci území s ohledem na širší vztahy, politiku územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci kraje, proto neuplatňuje stanovisko dle § 52 odst. (3) stavebního zákona. Krajský úřad pouze upřesnil formulaci týkající se aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR 2008 s upozorněním, aby tato úprava formulace byla zajištěna v příslušné kapitoly před vydáním změny č. 76 ÚPnM.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, ve znění aktualizace č. 1

Změna č. 76 ÚPnM není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, ve znění aktualizace č. 1, (dále jen „PÚR“), resp. lze konstatovat, že z PÚR nevyplývají pro změnu č. 76 ÚPnM, vzhledem k znalosti poměrů v řešeném území i co se týče širších územních vazeb, žádné požadavky.

Řešené území změny č. 76 ÚPnM leží dle PÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice, kterou plně respektuje. Leží uvnitř koridoru dálnice D3 a koridoru konvenční železnice C-E 551, které respektuje. Změna č. 76 ÚPnM nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území a je v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování.

Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB 01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury. Na tyto koridory a plochy nemá změna č. 76 ÚPnM vliv.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 76 ÚPnM není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. aktualizace (dále jen „ZÚR“).

Řešené území změny č. 76 ÚPnM leží uvnitř rozvojové oblasti republikového významu OB10 České Budějovice.

Změna ÚPnM respektuje priority stanovené v kapitole a) ZÚR. Nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje a životního prostředí se všemi jeho složkami. Změna způsobu využití ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)* umožní lépe zachovat a potvrdit stav bydlení v rodinných domech ve stávajícím stabilizovaném území s tímto charakterem zástavby, a tím přispěje k sociální soudržnosti obyvatel.

Změnou č. 76 ÚPnM nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot stanovených v kapitole e) ZÚR.

V souladu s kapitolou f) ZÚR je řešené území změny č. 76 ÚPnM součástí *silně urbanizované krajiny*. Změnou č. 76 ÚPnM nejsou vymezené charakteristiky krajiny ani zásady pro jejich využívání dotčeny.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 76 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, a to uvnitř městské části Rožnov. Sousední obce neuplatnily v

rámci projednávání návrhu zadání změny č. 76 ÚPnM žádné podněty. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky ani k návrhu změny č. 76 ÚPnM ve fázích společného jednání a veřejného projednání.

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

Změna č. 76 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. 76 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. Změna způsobu využití a omezení maximální výšky obytné zástavby s ohledem na stávající zástavbu rodinných domů ve stabilizovaném území lokality Rožnov – Za Tratí ve větší míře ve větší míře zajistí zachování stávajícího charakteru a měřítka individuální zástavby.

Pro ochranu hodnot stávajícího stabilizovaného území s ohledem na charakter zástavby v řešeném území i v širších vazbách jsou zejména v kapitole I. c) textové (výrokové) části tohoto OOP stanoveny podmínky, týkající se omezení nejvýše přípustné výšky zástavby v nových makroblocích 3.9.2.024.z-76 a 3.9.2.025.z-76 s tím, že stávající vyšší objekty, jejichž využití je v souladu se způsobem využitím v těchto makroblocích, lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby.

V řešeném území změny č. 76 ÚPnM nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, ani památkově chráněná území. Jelikož se jedná o území s archeologickými nálezy III. kategorie, může při jednotlivých stavebních aktivitách dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení, proto je nutné v dalších stupních projektové dokumentace pro jejich ochranu postupovat v souladu se zákonem o památkové péči.

Ve změně č. 76 ÚPnM nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna č. 76 ÚPnM není v rozporu s § 18 odst. (4) a (5), neboť řešené území změny č. 76 ÚPnM s novými makrobloky 3.9.2.024.z-76, 3.9.2.025.z-76 a 3.9.2.026.z-76 se nachází v zastavěném území, resp. v současně zastavěném území dle ÚPnM, nevymezuje se nová zastavitelná plocha v dosud nezastavěném území.

Změna č. 76 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 právních předpisů

Změna č. 76 ÚPnM je zpracována a pořízena v souladu s příslušnými ustanovení stavebního zákona a správního řádu.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Změna č. 76 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 ve změně č. 76 ÚPnM nadefinován způsob využití území v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. způsob využití v jednotlivých plochách v řešeném území změny č. 76 ÚPnM je plně převzat způsob využití z ÚPnM a OZV.

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

Změna č. 76 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Návrh změny č. 76 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání. V rámci společného jednání bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná bez požadavků.

V rámci řízení o změně č. 76 ÚPnM dotčené orgány svá stanoviska neuplatnily, vyjma stanoviska Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska odpadového hospodářství, které však bylo souhlasné. Nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č. 76 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován v souladu se zadáním schváleným ZM dne 9. 2. 2015 usnesením č. 2/2015.

Návrh změny č. 76 ÚPnM pro společné jednání splnil požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání, zejména v kapitole A., kdy zohlednění požadavků vyplývající z PÚR, ZÚR a dalších širších územních vztahů je patrno z kapitoly b) odůvodnění tohoto OOP. Splnil i požadavky stanovené v dílčích částech kapitoly A. a v kapitolách C., D., E., G.

Obsah změny č. 76 ÚPnM je v souladu požadavky kapitoly F. schváleného zadání.

V rámci společného jednání bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě nebylo třeba před zahájením řízení o změně č. 76 ÚPnM návrh upravit. V rámci zveřejnění návrhu změny č. 76 ÚPnM v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona) byly uplatněny 3 připomínky, na základě jejichž vyhodnocení rovněž nebyl návrh změny č. 76 před veřejným projednáním upraven.

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

Změna č. 76 ÚPnM svým řešením přispívá k ochraně přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví a životního prostředí. Zároveň umožňuje lépe zachovat vyvážené podmínky pro trvale udržitelný rozvoj obce, zahrnující životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel ve stabilizovaném obytném území, zejména ve vazbě urbanistickou i architektonickou celistvosti charakteru této části města.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu (viz kapitola h) níže v textu) nebyl v zadání změny č. 76 ÚPnM požadavek na vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Z tohoto důvodu není součástí návrhu změny č. 76 ÚPnM předmětné vyhodnocení.

h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona včetně sdělení jak bylo stanovisko zohledněno

V řešeném území změny č. 76 ÚPnM se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dále se zde nenacházejí evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000). Lze proto ve smyslu § 45i odst. (1) tohoto zákona vyloučit, že koncepce změny ÚPnM může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000.

Krajský úřad na základě návrhu zadání provedl zjišťovací řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a v souladu s § 10i odst. 3 tohoto zákona vydal dne 4. 11. 2014 stanovisko č. j.: KUJCK 64190/2014/OZZL/2, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 76 ÚPnM na životní prostředí.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Dle čl. 173 odst. (2) OZV je čtvrť Rožnov, v které se nachází i řešené území změny č. 76 ÚPnM, charakterizována jako typické obytné příměstí s individuálním bydlením, které se rozkládá mezi řekami Vltavou a Malší, s těsnou zástavbou původní obce na břehu Vltavy a volným územím krajinného rázu říční nivy Malše s možností využití jejího krajinně rekreačního potenciálu, s vysokým stupněm dochovanosti typických znaků krajinného rázu.

Předmětem řešení změny č. 76 ÚPnM je v území, které sousedí na západě se železniční tratí, na východě s ul. Janáčkova, na severu s ul. Jaselská a na jihu zahrnuje i zástavbu jižně u ul. V Zahrádkách, změna způsobu využití ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3).* Dle ÚPnM je v plochách se způsobem využití KOL-3 je obecně přípustná výška bytových domů 4 až 6 nadzemních podlaží. Řešené území je součástí lokality Rožnov – Za Tratí, v níž stávající zástavbu představují stabilizované bloky s nízkopodlažními rodinnými domy. Lokalita navazuje na území rozvojového zeleného klínu. Pro zachování charakteru a měřítka individuální zástavby v řešeném území je vhodná změna způsobu využití na IN-3, která v podstatě potvrzuje stav. Nový způsob využití umožní lépe zachovat kompaktnost a celistvost stabilizovaného území, které je charakterizováno zástavbou nízkopodlažních rodinných domů.

Dle čl. 190 odst. (3) písm. b) a e) OZV je v takovém území nejvýše přípustná výška 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo u bodového bytového domu 4 nadzemní podlaží. Pro vyšší ochranu měřítka zástavby v řešeném území i širších vazbách jsou ještě ve změn+ č. 76 ÚPnM stanoveny podmínky pro omezení nejvýše přípustné výšky zástavby v nových makroblocích 3.9.2.024.z-76 a 3.9.2.025.z-76 nad limit stanovený obecně pro IN-3 v čl. 190 OZV s tím, že stávající vyšší objekty, jejichž využití je v souladu se způsobem využitím v těchto makroblocích, lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby.

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

Změnou č. 76 ÚPnM se nově nevymezuje zastavěné území, resp. dle č. 76 ÚPnM současně zastavěného území. Plocha změny 76 ÚPnM leží uvnitř zastavěného území a je definována jako plocha přestavby.

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

Změnou č. 76 ÚPnM se nevymezují žádné záměry, plochy a koridory nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

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

1. Zemědělský půdní fond

Řešené území změny č. 76 ÚPnM se nachází dle ÚPnM v zastavěném území (resp. v současně zastavěném území dle ÚPnM). To znamená, že změnou č. 76 ÚPnM nejsou nevymezeny nové zastavitelné plochy, a proto není součástí návrhu změny č. 76 ÚPnM vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“).

2. Dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešené území změny č. 76 ÚPnM se nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa (dále jen „PUPFL“), proto není součástí této dokumentace vyhodnocení předpokládaných dopadů na tyto pozemky.

m) Vyhodnocení připomínek

1. Vyhodnocení připomínek k návrhu pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona

K návrhu změny č. 76 ÚPnM uplatnili v rámci zveřejněného společného jednání dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona připomínky níže uvedené právnické a fyzické osoby:

- **Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí**, doručeno dne 15. 4. 2015

  Připomínka z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny, ochrany lesa a ZPF a ochrany ovzduší byla fakticky bez připomínek.

- **Společnost PENANEV s.r.o., Dobrovodská 2772/21a, České Budějovice**, doručeno dne 10. 4. 2015

  Text připomínky
  Věc: Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí
  Dne 27. 2. 2015 byla na úřední desce Magistrátu města České Budějovice zveřejněna veřejná vyhláška zn. OÚP/2015/O-178/Sl-V ze dne 17. 2. 2015, kterou se oznamuje znění návrhu změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí v katastrálním území České Budějovice 7.
  Vzhledem k tomu, že:
  - jsme vlastníky následujících nemovitých věcí v dané lokalitě, a to p. č. 3467/1, 3467/2, 3468/1, 3468/3, zapsaných takto v KN na LV č. 6934 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice, pro k. ú. České Budějovice 7,
  - tyto nemovité věci jsme kupovali se zcela jasným záměrem, který vycházel z platného územního plánu města České Budějovice, který v dané lokalitě výslovně umožňuje vystavět bytový dům o více než 4 nadzemních podlažích, nejvýše však o 6 nadzemních podlažích (čl. 190 OZV č. 4/2000),
  - dne 22. 3. 2013 jsme požádali o vydání územního rozhodnutí na realizaci výše uvedeného záměru, tedy na výstavbu bytového domu,
  - do současné doby, přestože od podání žádosti o vydání územního rozhodnutí uběhla doba delší, než veškeré zákonné lhůty připouští a žádost byla k požadavku zástupců města opakovaně upravována a pozměňována, přestože od samého začátku odpovídala plně platnému územnímu plánu města,
  - navržená změna územního plánu je snahou zabránit nám v realizaci našeho projektu, který odpovídal a odpovídá v současné době platnému územnímu plánu.

  Jedná se o zcela flagrantní porušení práva ze strany příslušných orgánů města České Budějovice, kterým nám bude způsobena újma ve výši nejméně 7.000.000,- Kč, když tato spočívá zejména v marně vynaložených nákladech na projektovou dokumentaci, opakované úpravy projektové dokumentace, studií. A zejména ztrátu zisku, kterého bychom dosáhli v případě, že by byl projekt realizován podle současně platného územního plánu.
  Jsme přesvědčení, že pokud dojde ze strany města ke schválení výše uvedené změny územního plánu, bude se jednat o zcela jednoznačný případ poškození majitele a investora, který v dobré víře vynaložil značné prostředky na pořízení nemovité věci a na přípravu developerského projektu.
  S ohledem na to, že v současné době je již soudy rozhodováno v obdobných případech o tom, že takovéto jednání je poškozující a zakládá majetkovou odpovědnost, jsme přesvědčeni o tom, že není v zájmu města takovouto změnu schvalovat.
  Na základě ustanovení § 16 odst. 2 písm. f) zákona o obcích (in analogiím) si dovolujeme požádat o projednání obsahu tohoto našeho dopisu zastupitelstvem a zohlednění výše uvedených námitek proti návrhu změny územního plánu.

  Vyhodnocení
  Připomínce se nevyhovuje.
  Dle platného územního plánu města jsou pozemky parc. č. 3464/1 (ul. F. Bílka), 3467/1, 3467/2, 3467/3, 3468/1, 3468/2, 3468/3, 3469, 3470, 3473 v katastrálním území České Budějovice 7, na nichž má společnost Penanev s.r.o. záměr umístit bytový dům součástí plochy, pro kterou je stanoven způsob využití *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* s obecně přípustnou výškou bytových domů 4 až 6 nadzemních podlaží.

Zájmové pozemky na rohu ul. Fr. Bílka a Na Výsluní jsou součástí území mezi ul. V. Nováka, Janáčkova, V Zahrádkách a Krumlovská, které je řešeným území změny č. 76 územního plánu města (dále jen „změna ÚPnM“).
Návrh na pořízení změny ÚPnM podal vlastník dvou pozemků (rodinný dům a zahrada) v tomto území. Navrhovatelka zároveň zastupuje zájmy Občanského sdružení „Za zachování pohody bydlení v Českých Budějovicích, část Rožnov“, jehož členové vlastní nemovitosti v zájmovém území.
Předmětem pořizované změny ÚPnM je změna způsobu využití na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3).* Pro tento způsob využití ve městě je obecně nejvýše přípustná výška 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo u bodového bytového domu 4 nadzemní podlaží. V návrhu změny ÚPnM je v souladu se schváleným zadáním navrženo omezení nejvýše přípustné výšky zástavby na 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví, ovšem se stanovenou podmínkou, že stávající objekty lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby.
Vzhledem k tomu, že žádost o vydání územního rozhodnutí pro záměr výstavby bytového domu o 4 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlažím byla na stavební úřad podána dne 25. 3. 2015, bude dle § 90 stavebního zákona **v** rámci územního řízení stavební úřad tento záměr posuzovat s vydanou územně plánovací dokumentací, tj. s platným územním plánem města (nikoliv s rozpracovanou, dosud nevydanou změnou ÚPnM)**,** a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.
Tvrzení, že záměr bytového domu k územnímu řízení je zcela v souladu s územním plánem města, je zcela nad rámec pořizování změny ÚPnM, přesto pořizovatel považuje za vhodné uvést následující:

- V rámci územního řízení stavební úřad posoudí v souladu s § 90 stavebního zákona nejen současný způsob využití dle územního plánu, tj. KOL-3 a možnost přípustné výšky dle čl. 190 OZV č. 4/2000, jak je zmíněno v připomínce, ale i vhodnost záměru z hlediska zásad utváření území ve *stabilizovaném území,* kterým se v souladu s čl. 88 odst. (2) písm. a) OZV rozumí zastavěné, popřípadě nezastavěné území, se zachovaným dosavadním charakterem, který se nebude měnit, s převahou činností záchovných a činností údržbových, výjimečně činností obnovných.
- Zároveň se v takovém území musí v souladu s čl. 96 OZV vždy v územním řízení přihlížet zejména k charakteru okolní zástavby. To znamená, že umístění a měřítko staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry a vzhledem by se neměly negativně uplatňovat vůči charakteru okolní zástavby, výrazně ji převyšovat a rovněž by neměly měnit kvalitu stávajícího prostředí. Dotčené území je součástí příměstské čtvrti Rožnov, která je dle čl. 173 odst. (2) OZV územím s dochovaným charakterem venkovské památkové enklávy umožňující kultivaci do příměstí s kvalitním individuálním bydlením a drobnými formami podnikání. Způsob využívání jednotlivých pozemků musí být vždy navrhován a posuzován ve spojení s daným charakterem souvisejícího širšího území, a to i při zohlednění základního principu územního plánování, kterým je zajištění vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v oblasti životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel.
- Zároveň procento zastavění a zpevněných ploch musí respektovat čl. 137 písm. f) OZV, kde je závazně uloženo chránit a uchovávat zeleň vnitrobloků jakožto významných doplňků zeleně zastavěného území města.

Část připomínky týkající se úpravy dokumentace k územnímu řízení a délce trvání územního řízení je rovněž zcela nad rámec pořizované změny ÚPnM. Dle sdělení stavebního úřadu bylo v minulosti společností Penanev s.r.o. opakovaně žádáno o vydání územního rozhodnutí pro tuto stavbu v pozměněných podobách, poprvé dne 22. 3. 2013, podruhé dne 30. 4. 2014. Územní řízení o vydání územního rozhodnutí byla v těchto dvou případech vždy zastavena podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu z důvodu toho, že žadatel neodstranil nedostatky žádosti, k nimž byl stavebním úřadem vyzýván, konkrétně se jednalo o nedoplnění všech požadovaných podkladů a dokladů, potřebných pro řádné posouzení žádosti o vydání územního rozhodnutí. První řízení bylo zastaveno usnesením ze dne 6. 12. 2013, druhé usnesením ze dne 15. 1. 2015.

Na základě všech výše uvedených skutečností nelze v současné době předjímat, že vydání změny ÚPnM by znamenalo poškození majitele a investora, který v dobré víře vynaložil značné prostředky na pořízení nemovité věci a na přípravu developerského projektu.

- **Manželé Michal Hřebík a Dana Hřebíková, Dolní Stropnice 52, Římov**, doručeno dne 10. 4. 2015

  Text připomínky
  Věc: Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí
  Dne 27. 2. 2015 byla na úřední desce Magistrátu města České Budějovice zveřejněna veřejná vyhláška zn. OÚP/2015/O-178/Sl-V ze dne 17. 2. 2015, kterou se oznamuje znění návrhu změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – Za Tratí v katastrálním území České Budějovice 7.
  Vzhledem k tomu, že:
  - jsme vlastníky následujících nemovitých věcí v dané lokalitě, a to p. č. 3467/3, 3468/2, 3469, 3470, stavba č. p. 1480 na pozemku p. č. 3469, zapsaných takto v KN na LV č. 6917 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice, pro k. ú. České Budějovice 7,
  - tyto nemovité věci jsme kupovali se zcela jasným záměrem, který vycházel z platného územního plánu města České Budějovice, který v dané lokalitě výslovně umožňuje vystavět bytový dům o více než 4 nadzemních podlažích, nejvýše však o 4 nadzemních podlažích (čl. 190 OZV č. 4/2000),
  - dne 22. 3. 2013 jsme požádali (prostřednictvím společnosti Penanev s.r.o.) o vydání územního rozhodnutí na realizaci výše uvedeného záměru, tedy na výstavbu bytového domu,
  - do současné doby, přestože od podání žádosti o vydání územního rozhodnutí uběhla doba delší, než veškeré zákonné lhůty připouští a žádost byla k požadavku zástupců města opakovaně upravována a pozměňována, přestože od samého začátku odpovídala plně platnému územnímu plánu města,
  - navržená změna územního plánu je snahou zabránit nám v realizaci našeho projektu, který odpovídal a odpovídá v současné době platnému územnímu plánu.

  Jedná se o zcela flagrantní porušení práva ze strany příslušných orgánů města České Budějovice, kterým nám bude způsobena újma ve výši nejméně 22.000.000,- Kč, když tato spočívá zejména v marně vynaložených nákladech na projektovou dokumentaci, opakované úpravy projektové dokumentace, studií. A zejména ztrátu zisku, kterého bychom dosáhli v případě, že by byl projekt realizován podle současně platného územního plánu.
  Jsme přesvědčení, že pokud dojde ze strany města ke schválení výše uvedené změny územního plánu, bude se jednat o zcela jednoznačný případ poškození majitele a investora, který v dobré víře vynaložil značné prostředky na pořízení nemovité věci a na přípravu developerského projektu.
  S ohledem na to, že v současné době je již soudy rozhodováno v obdobných případech o tom, že takovéto jednání je poškozující a zakládá majetkovou odpovědnost, jsme přesvědčeni o tom, že není v zájmu města takovouto změnu schvalovat.
  Na základě ustanovení § 16 odst. 2 písm. f) zákona o obcích (in analogiím) si dovolujeme požádat o projednání obsahu tohoto našeho dopisu zastupitelstvem a zohlednění výše uvedených námitek proti návrhu změny územního plánu.
  Vyhodnocení
  Připomínce se nevyhovuje.
  Dle platného územního plánu města jsou pozemky parc. č. 3464/1 (ul. F. Bílka), 3467/1, 3467/2, 3467/3, 3468/1, 3468/2, 3468/3, 3469, 3470, 3473 v katastrálním území České Budějovice 7, na nichž má společnost Penanev s.r.o. záměr umístit bytový dům součástí plochy, pro kterou je stanoven způsob využití *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3*) s obecně přípustnou výškou bytových domů 4 až 6 nadzemních podlaží.
  Zájmové pozemky na rohu ul. Fr. Bílka a Na Výsluní jsou součástí území mezi ul. V. Nováka, Janáčkova, V Zahrádkách a Krumlovská, které je řešeným území změny č. 76 územního plánu města (dále jen „změna ÚPnM“).

Návrh na pořízení změny ÚPnM podal vlastník dvou pozemků (rodinný dům a zahrada) v tomto území. Navrhovatelka zároveň zastupuje zájmy Občanského sdružení „Za zachování pohody bydlení v Českých Budějovicích, část Rožnov“, jehož členové vlastní nemovitosti v zájmovém území. Předmětem pořizované změny ÚPnM je změna způsobu využití na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*. Pro tento způsob využití ve městě je obecně nejvýše přípustná výška 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo u bodového bytového domu 4 nadzemní podlaží. V návrhu změny ÚPnM je v souladu se schváleným zadáním navrženo omezení nejvýše přípustné výšky zástavby na 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží bez podkroví, ovšem se stanovenou podmínkou, že stávající objekty lze i nadále rekonstruovat v celém objemu stavby.

Vzhledem k tomu, že žádost o vydání územního rozhodnutí pro záměr výstavby bytového domu o 4 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlažím byla na stavební úřad podána dne 25. 3. 2015, bude dle § 90 stavebního zákona v rámci územního řízení stavební úřad tento záměr posuzovat s vydanou územně plánovací dokumentací, tj. s platným územním plánem města (nikoliv s rozpracovanou, dosud nevydanou změnou ÚPnM), a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Tvrzení, že záměr bytového domu k územnímu řízení je zcela v souladu s územním plánem města, je zcela nad rámec pořizování změny ÚPnM, přesto pořizovatel považuje za vhodné uvést následující:

- V rámci územního řízení stavební úřad posoudí v souladu s § 90 stavebního zákona nejen současný způsob využití dle územního plánu, tj. KOL-3 a možnost přípustné výšky dle čl. 190 OZV č. 4/2000, jak je zmíněno v připomínce, ale i vhodnost záměru z hlediska zásad utváření území ve stabilizovaném území, kterým se v souladu s čl. 88 odst. (2) písm. a) OZV rozumí zastavěné, popřípadě nezastavěné území, se zachovaným dosavadním charakterem, který se nebude měnit, s převahou činností záchovných a činností údržbových, výjimečně činností obnovných.
- Zároveň se v takovém území musí v souladu s čl. 96 OZV vždy v územním řízení přihlížet zejména k charakteru okolní zástavby. To znamená, že umístění a měřítko staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry a vzhledem by se neměly negativně uplatňovat vůči charakteru okolní zástavby, výrazně ji převyšovat a rovněž by neměly měnit kvalitu stávajícího prostředí. Dotčené území je součástí příměstské čtvrti Rožnov, která je dle čl. 173 odst. (2) OZV územím s dochovaným charakterem venkovské památkové enklávy umožňující kultivaci do příměstí s kvalitním individuálním bydlením a drobnými formami podnikání. Způsob využívání jednotlivých pozemků musí být vždy navrhován a posuzován ve spojení s daným charakterem souvisejícího širšího území, a to i při zohlednění základního principu územního plánování, kterým je zajištění vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území v oblasti životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel.
- Zároveň procento zastavění a zpevněných ploch musí respektovat čl. 137 písm. f) OZV, kde je závazně uloženo chránit a uchovávat zeleň vnitrobloků jakožto významných doplňků zeleně zastavěného území města.

Část připomínky týkající se úpravy dokumentace k územnímu řízení a délce trvání územního řízení je rovněž zcela nad rámec pořizované změny ÚPnM. Dle sdělení stavebního úřadu bylo v minulosti společností Penanev s.r.o. opakovaně žádáno o vydání územního rozhodnutí pro tuto stavbu v pozměněných podobách, poprvé dne 22. 3. 2013, podruhé dne 30. 4. 2014. Územní řízení o vydání územního rozhodnutí byla v těchto dvou případech vždy zastavena podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu z důvodu toho, že žadatel neodstranil nedostatky žádosti, k nimž byl stavebním úřadem vyzýván, konkrétně se jednalo o nedoplnění všech požadovaných podkladů a dokladů, potřebných pro řádné posouzení žádosti o vydání územního rozhodnutí. První řízení bylo zastaveno usnesením ze dne 6. 12. 2013, druhé usnesením ze dne 15. 1. 2015.

Na základě všech výše uvedených skutečností nelze v současné době předjímat, že vydání změny ÚPnM by znamenalo poškození majitele a investora, který v dobré víře vynaložil značné prostředky na pořízení nemovité věci a na přípravu developerského projektu.

2. Vyhodnocení připomínek k návrhu pro řízení dle § 52 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání byla k návrhu změny č. 76 ÚPnM uplatněna 1 připomínka dle § 52 odst. (3) stavebního zákona, a to od Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí (dne 13. 6. 2014) z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny, ochrany lesa a ZPF a ochrany ovzduší, která však byla fakticky bez připomínek.

n) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

V rámci řízení o změně č. 76 ÚPnM nebyly uplatněny námitky osob dotčených dle § 52 odst. (2) stavebního zákona návrhem řešení.

o) Úprava dokumentace po veřejném projednání

Na základě výsledků veřejného vystavení a projednání bylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 76 ÚPnM upravit. Na základě stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu ze dne 9. 6. 2015 byla v kapitole b) odůvodnění tohoto OOP upřesněna formulace týkající se aktualizace č. 1 PÚR.

Dále bylo do názvu a všude v textové a grafické části doplněno „č. 76“ ÚPnM, do odůvodnění byly doplněn aktuální stav po veřejném projednání a kapitoly m) *Vyhodnocení připomínek*, n) *Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí* a tato kapitola o) *Úprava dokumentace po veřejném projednání*, které zpracoval pořizovatel.

p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 76 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 76 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 10 listů A4 textové části (strany 11 až 20 tohoto OOP).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 76 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 změnou č. 76 ÚPnM nedochází k novému záboru ZPF nad rámec původního ÚPnM a nejsou dočteny PUPFL, není součástí grafické části změny č. 76 ÚPnM výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 76 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, 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. 76 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 .

.....	.....
Ing. Jiří Svoboda v. r.	Mgr. Petr Podhola v. r.
primátor města	1. náměstek primátora