Změna č. 54 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 3.5.2. Hvízdal II

v katastrálním území České Vrbné

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

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

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
pověřen odbor územního plánování

zpracováno: 2011/09

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo města České Budějovice
Datum vydání:	15. 9. 2011
Číslo usnesení:	225/2011
Datum nabytí účinnosti:	1. 11. 2011

Úřední osoba pořizovatele: .....

Ing. Luboš Lacina v. r.
vedoucí odboru územního plánování
Magistrátu města České Budějovice

Obsah dokumentace

Obsah dokumentace 3

I. ZMĚNA č. 54 ÚPnM 4

a) Řešené území změny č. 54 ÚPnM 4
b) Vymezení zastavěného území 5
c) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 5
d) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 6
e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování 6
f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi 7
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 dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 9
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování pořízení a vydání regulačního plánu 9
k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM 10
l) Údaje o počtu listů změny č. 54 ÚPnM a počtu výkresů grafické části 10

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 54 ÚPnM 11

a) Proces pořízení změny č. 54 ÚPnM 11
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů 12
c) Vyhodnocení s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 12
d) Vyhodnocení soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 13
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 13
f) Vyhodnocení splnění zadání 13
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 13
h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí 14
Soulad přírodních kulturních a civilizačních hodnot zůstane zachován na úrovni navržené ÚPnM. 14
i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 14
j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 14
k) Rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitce 15
l) Vyhodnocení připomínek 15
m) Úprava dokumentace na základě uplatněných připomínek 16
n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 54 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění 16

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, ve znění pozdějších předpisů *(dále jen „stavební zákon“)* a §§ 10, 11 a § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění *(dále jen „správní řád“),* v souladu s § 84 odst. (2) písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 odst. (2) ve vazbě na § 55 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU č. 54 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ 3.5.2. HVÍZDAL II
v katastrálním území České Vrbné
(dále jen „změna č. 54 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. 54 ÚPnM

a) Řešené území změny č. 54 ÚPnM

Řešené území se nachází v katastrálním území České Vrbné.

Podle členění územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM“)* je řešené území součástí dílu 3. Příměstí, čtvrti 3.5. Vltava, lokality 3.5.2. Hvízdal. Týká se původních makrobloků:

- části makrobloku 3.5.2.016. s funkčním využitím *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné* (KV),
- části makrobloku 3.5.2.017. s funkčním využitím *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (IN-3),
- makrobloku 3.5.2.020.z-22 s funkčním využitím *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné* (KV),
- makrobloku 3.5.2.019.z-22 s funkčním využitím *zastavitelné území zahradního bydlení* (BZ).

Na západě řešené území navazuje na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (makroblok 3.5.2.017.), *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné* (makroblok 3.5.2.016.), na západě a severozápadě s *nezastavitelným územím zemědělského půdního fondu* (makroblok 3.5.2.021.z-22) a *nezastavitelným územím krajinné zeleně rekreační* (makroblok 3.5.2.022.z-22). Ze severovýchodu je řešené území ohraničeno *místní obslužnou komunikací* (makroblok 3.5.2.015.). Na východě sousedí se *zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským v příměstí* (makroblok 3.5.2.012.) a na jihovýchodě a jihu se *zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí* (makroblok 3.5.1.001.).

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 54 ÚPnM nově **nevymezuje**.

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

Na základě požadavku vlastníka pozemku ve vazbě na podrobnější prověření především prostorového uspořádání (parcelace) v části původního makrobloku 3.5.2.019.z-22 v územní studii opatřené Hvízdal (projektant Ing. arch. Petr Žížala, 2009) je upravena trasa ochranného pruhu krajinné zeleně, která odděluje budoucí zástavbu od chráněného území Ptačí oblasti Českobudějovických rybníků jako součásti území Natura 2000. Posunutím plochy krajinné zeleně tak dojde k logickému ukončení zastavitelného území zahradního bydlení BZ na přírodní hranici, kterou zde tvoří meliorační strouha s doprovodnou zelení. Zároveň bude touto úpravou zmenšena stávající plocha pro individuální bydlení v příměstí IN-3 západně od pásu krajinné zeleně KV o plochu odpovídající nárůstu ploch pro zahradní bydlení BZ východně od ochranného pásu krajinné zeleně KV.

Změnou č. 54 ÚPnM nejsou dotčeny přírodní rezervace Vrbenské rybníky ani soustava Natura 2000.

S ohledem na malý rozsah a stanovené funkční využití nemá změna č. 54 ÚPnM zásadní dopad do koncepce rozvoje území města, ochrany rozvoje jeho hodnot, které jsou dané dle ÚPnM a které zůstávají v platnosti i pro území změny č. 54 ÚPnM.

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM jsou v návrhu změny č. 54 ÚPnM nadefinovány funkční typy v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.), tj. jsou plně převzaty funkční typy z ÚPnM a obecně závazné vyhlášky č.4/2000 statutárního města České Budějovice, o závazných částech ÚPnM, v platném znění *(dále jen „OZV“)*.

Ochrana hodnot v území je zajištěna zejména stanovením podmínek využití v nových makroblocích dle kapitol g) a j) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.

Pro navazující územní studii jsou převzaty podmínky stanovené změnou č. 22 ÚPnM:

- zohlednit polohu lokality, která vytvoří přechod mezi zastavěnými plochami a volnou krajinou,
- respektovat přírodní hodnoty území, zvláště z hlediska zachování krajinného rázu,
- objemové a prostorové limity zástavby stanovit s ohledem na blízkost přírodní rezervace Vrbenské rybníky.

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

20/1987 Sb.

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

Základní urbanistická koncepce není řešením změny č. 54 ÚPnM měněna.

Plocha řešeného území funkční změny č. 54 ÚPnM je zastavitelnou plochou, (v ÚPnM zastavitelným územím), která byla vymezena již v ÚPnM, resp. ve změně č. 22 ÚPnM, a u které se změnou č. 54 ÚPnM mění částečně funkční využití. Ve smyslu článku 88 odst. (2) písm. c) OZV se jedná o rozvojové území, kterým se pro účely OZV rozumí území dosud nezastavěné, avšak k zastavění určené, navržené pro rozvojové činnosti sledující zásadní rozvoj dosavadního utváření území, popřípadě založení nové územní struktury.

Plochy přestavby nejsou ve změně č. 54 ÚPnM vymezeny.

Řešením změny č. 54 ÚPnM nedochází k narušení systému sídelní zeleně.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

1. Dopravní infrastruktura

Základní dopravní řešení zůstává v souladu s ÚPnM.

Byla prověřena koncepce dopravy ve změně č. 22 ÚPnM v makrobloku 3.5.2.019.z-22. Systém obslužných komunikací, včetně jejich parametrů bude řešen územní studií s upřesněním v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí na základní technickou vybavenost území souladu s platnou legislativou a ČSN.

Proto se změnou č. 54 ÚPnM ruší podmínky stanovené v kapitole e) podkapitole 1. textové (výrokové) části opatření obecné povahy, kterým byla vydána změna č. 22 ÚPnM, a to, že *tyto komunikace budou dimenzovány na bezkolizní průjezd požárních vozidel (těleso komunikace 6 m) a oboustranné chodníky (2 x 2 m – min. šíře veřejného prostranství 10 m) a že odstavování a parkování osobních vozidel bude na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 rodinný dům.*

Pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby se stanovuje podmínka respektovat ochranná pásma letiště Planá u Českých Budějovic a letiště Hosín.

2. Technická infrastruktura

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury zůstává v platnosti dle ÚPnM a změny č. 22 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, včetně respektování ochranný pásem stávající technické infrastruktury.

Ve změně č. 54 ÚPnM se stanovuje podmínka, že srážkové vody z nově zpevňovaných ploch v řešeném území budou řešeny zasakováním na pozemku stavebníka nebo vypouštěním do kanalizace přes zpožďovací nádrže.

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

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

Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti dle ÚPnM a změny č. 22 ÚPnM.

Zásadním požadavkem je uchování vysoké kvality přírodního prostředí nezastavitelných ploch po obvodě zastavitelné části lokality. Musí být zachována prostupnost tohoto území a jeho návaznost na plochy krajinné zeleně v okolí.

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené prvky územního systému ekologické stability z ÚPnM ani se nevymezují nové prvky.

Řešené území změny č. 54 ÚPnM není ohroženo erozní činností a nenachází se v záplavovém území Q_{100}.

Změnou č. 54 ÚPnM nejsou vymezeny plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

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

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM jsou v návrhu změny č. 54 ÚPnM nadefinovány funkční typy v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění *(dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“),* tj. jsou plně převzaty funkční typy z ÚPnM a OZV.

1. Předmět změny č. 54 ÚPnM

Předmětem změny č. 54 ÚPnM je:

- změna funkčního využití v částech původních makrobloků 3.5.2.016. a 3.5.2.017. ve vazbě na úpravu polohy makrobloku krajinné zeleně a s tím související úpravu rozměrů přilehlých ploch pro bydlení (původní makroblok 3.5.2.017. pro individuální bydlení v příměstí zmenšen o 1100 m^2 a původní makroblok 3.5.2.019.z-22 pro zahradní bydlení zvětšen o 1100 m^2), a to:
  - v části původního makrobloku 3.5.2.016. z *nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné* (KV) na **zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) – součást nového makrobloku 3.5.2.023.z-54** spolu s původním makroblokem 3.5.2.019.z-22 a malou částí původního makrobloku 3.5.2.017.,
  - v části makrobloku 3.5.2.017. ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (IN-3) na **nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) – součást nového makrobloku 3.5.2.024.z-54** spolu s původním makroblokem 3.5.2.020.z-22, a na **zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) – součást nového makrobloku 3.5.2.023.z-54** spolu s původním makroblokem 3.5.2.019.z-22 a částí původního makrobloku 3.5.2.016.,
- zrušení podmínky stanovené v kapitole e) podkapitole 1. textové (výrokové) části opatření obecné povahy, kterým byla vydána změna č. 22 ÚPnM, a to, že *tyto komunikace budou dimenzovány na bezkolizní průjezd požárních vozidel (těleso komunikace 6 m) a oboustranné chodníky (2 x 2 m – min. šíře veřejného prostranství 10 m) a že odstavování a parkování osobních vozidel bude na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 rodinný dům.*

2. Funkční využití ploch v řešeném území změny č. 54 ÚPnM

- **<u>zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)</u>** dle čl. 26 OZV:
  původní makroblok 3.5.2.019.z-22 a části původních makrobloků 3.5.2.016. a 3.5.2.017. – **nový makroblok 3.5.2.023.z-54.**
  (1) Území zahradního bydlení jsou v grafické a textové příloze značena indexem „BZ“. Území tohoto funkčního typu jsou určená pro individuální bydlení v zahradách. Obvyklé a přípustné jsou obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m^2. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku.
  (2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení
  a) poskytující služby pro bydlení, přičemž veškeré obslužné provozy musí být včleněny do stavby pro bydlení,
  b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
  c) služebny policie.
  (3) Podmíněně přípustné je využití území pro dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 OZV.
  (4) Zcela nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují obytnost prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, například které vyvolávají zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní), a které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
  a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
  b) zařízení dopravních služeb a autobazary.
- **<u>nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV)</u>** dle čl. 82 OZV:
  původní makroblok 3.5.2.020.z-22, část původního makrobloku 3.5.2.017 a 3.5.2.016 – **nový makroblok 3.5.2.024.z-54**
  (1) Území krajinné zeleně všeobecné jsou v grafické a textové příloze značená indexem „KV“ a jsou určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území.
  (2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat pěší a cyklistické stezky.
  (3) Podmíněně přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
  a) účelové komunikace,
  b) drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka a podobně),
  c) drobné stavby určené zejména pro vzdělávací a výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení).
  (4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
  a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

3. **Administrativní přečíslování zbývajících částí původních makrobloků mimo řešené území změny č. 54 ÚPnM**

   Mimo řešené území změny č. 54 ÚPnM zůstává u zbývajících částí původních makrobloků zachováno funkční využití dle platného ÚPnM, přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 54 ÚPnM jsou tyto administrativně přečíslovány takto:

   - část původního makrobloku 3.5.2.017. – nový makroblok 3.5.2.025. – *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)* dle čl. 18 OZV,
   - část původního makrobloku 3.5.2.016. – nový makroblok 3.5.2.026. – *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV)* dle čl. 82 OZV.

4. **Další podmínky pro využití ploch**

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

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

1. **Veřejně prospěšné stavby:**

   Změnou č. 54 ÚPnM nejsou dotčeny veřejně veřejné prospěšné stavby vymezené v ÚPnM.

   Nové veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

2. **Veřejně prospěšné opatření:** Nejsou vymezena.
3. **Stavby a opatření k zajištění obrany státu:** Nejsou vymezeny.
4. **Plochy pro asanaci:** Nejsou vymezeny.

i) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

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

j) Vymezení ploch a koridorů 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

V řešené území změny č. 54 ÚPnM, se vymezují makrobloky 3.5.2.023.z-54 BZ a 3.5.2.024.z-54 KV jako plocha, v které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií opatřenou, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území.

Územní studie upřesní hranici mezi jednotlivými makrobloky, bude podrobně řešit členění makrobloku 3.5.2.023.z-54 BZ na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, včetně řešení odstavných stání pro parkování na pozemku s dostatečnou kapacitou pro potřeby objektů pro bydlení, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, 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).

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 10-ti let po vydání změny č. 54 ÚPnM.

Pro původní makrobloky 3.5.2.019.z.22 BZ a 3.5.2.020z-22 KV (nové makrobloky 3.5.2.023.z-54 BZ a 3.5.2.024.z-54 KV) byly zhotoveny územní studie opatřené Hvízdal a Hvízdal II, o nichž jsou data vloženy do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie opatřená Hvízdal byla v souladu s § 30 zákona stavebního zákona, podkladem pro zpracování změny č. 54 ÚPnM, lze tyto studie nadále využívat pro rozhodování v území.

k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část – průvodní zpráva: Beze změn.
2. OZV beze změn. V příloze 1 OZV se ruší makrobloky 3.5.2.019.z-22 BZ a 3.5.2.020.z-22 KV a budou nahrazeny novými makrobloky 3.5.2.023z-54 BZ a 3.5.2.024.z-54 KV. Přílohy 2, 3, 4 OZV: Beze změn.
3. Grafická část: Změna č. 54 ÚPnM má dopad do výkresů č:
   - 1.1. Širší vztahy – městotvorné řešení urbanistických vztahů,
   - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území (funkční řešení ploch),
   - 5.1. Systém zeleně,
   - grafická části krycího listu lokality 3.5.2. Hvízdal.

l) Údaje o počtu listů změny č. 54 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

Počet listů textové části změny č. 54 ÚPnM	7 x A4:	4 až 10
Počet výkresů grafické části	3 x A4	

Seznam výkresů

I/1 Základní členění	1:10 000
I/2 Hlavní výkres	1:10 000
I/3 Krycí list části lokality 3.5.2 Hvízdal	1: 5 000

Vzhledem k tomu, že změnou č. 54 ÚPnM nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM ani navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo, není součástí grafické části změny č. 54 ÚPnM výkres veřejně prospěšných staveb a asanací.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 54 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 54 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 54 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Změna č. 54 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. 54 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 54 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice usnesením č. 287/2009 ze dne 26. listopadu 2009. Změna byla pořizována na základě žádosti jednoho z vlastníků pozemků v řešeném území, který zároveň hradil finanční náklady spojené se zpracováním předmětné územně plánovací dokumentace.
3. Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání změny č. 54 ÚPnM. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 54 ÚPnM. Určeným zastupitelem byla na základě usnesení Zastupitelstva města České Budějovice č. 155/2007 Ing. Ivana Popelová, náměstkyně primátora. Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 237/2010 ze dne 16. září 2011.
4. Projektantem změny č. 54 ÚPnM je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 947, Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice.
5. Návrh změny č. 54 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. 54 ÚPnM proběhlo dne 24. února 2011. V rámci společného jednání bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě nebylo třeba návrh změny č. 54 ÚPnM upravit, neboť všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná.
6. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 54 ÚPnM a zprávy o jeho projednání vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj po posouzení podle § 51 stavebního zákona dne 9. května 2011 pod č. j.: KUJCK/17139/2011/OREG/2 své stanovisko, ve kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na nedostatky.
7. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 54 ÚPnM podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (3) a odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 15. června 2011. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 17. června 2011 do 04. srpna 2011). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a kompletní grafickou částí změny č. 54 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 03. srpna 2011.
8. V rámci veřejného vystavení a veřejného projednání nebyla uplatněna žádná námitka. Bylo uplatněno 7 připomínek. Pouze jedna z připomínek obsahovala faktickou připomínku. Vyhodnocení připomínek je součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy (konkrétně kapitoly l) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy).

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

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 *(dále jen „PÚR“)*

Návrh změny č. 54 ÚPnM není v rozporu PÚR.

Řešené území změny č. 54 ÚPnM leží dle PÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice, kterou plně respektuje. Leží uvnitř multimodálního koridoru M1 Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko, tvořeného zde koridorem dálnice D3 a koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551, které respektuje. Leží uvnitř koridoru konvenční železnice TEN-T ŽD4 a uvnitř koridoru vodní cesty VD 5, které rovněž respektuje.

Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB 01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny č. 54 ÚPnM není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou (schválenou) krajem, tj. v tomto případě se změnami č. 1 a 2 územního plánu velkého územního celku Českobudějovické sídelní regionální aglomerace.

Řešené území dále spadá do řešeného území Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. V návrhu změny č. 54 ÚPnM je respektována i tato rozpracovaná územně plánovací dokumentace.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 54 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, resp. katastrálního území České Vrbné. Sousední obce neuplatnily ke změně č. 54 ÚPnM žádné připomínky.

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

Územně plánovací dokumentace má 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. 54 ÚPnM přispívá v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území, kdy podmínky pro změny v území jsou upřesněny v jednotlivých kapitolách tohoto opatření obecné povahy tak, že jsou v souladu s § 18 odst. (3) stavebního zákona koordinovány tyto veřejné a soukromé zájmy a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Řešení změny č. 54 ÚPnM reagovalo na stanoviska dotčených orgánů, která hájila ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Ochranu a rozvoj hodnot v území ve smyslu § 18 odst. (4) stavebního zákona s ohledem na charakter zástavby i krajiny s charakterem v širších vazbách, včetně ochrany architektonických a urbanistických hodnot, je zajištěna stanoveným funkčním typem *zastavitelné území zahradního bydlení* a podmínkou prověření změn v území územní studií – viz kapitola c), d), e), f), g) a j) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.
Ve funkčním typu *zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)* jsou stanoveny podmínky velikosti pozemků a ploch určených k ozelenění, tak aby byla umožněna pouze rozvolněná zástavba ve vazbě na navazující cenné přírodní území. Ochranu krajiny a přírody zajišťuje i

pás nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné, který odděluje zastavitelné území zahradního bydlení od volné krajiny.

Změna č. 54 ÚPnM rovněž není v rozporu s cíli dle § 18 odst. (5) a (6) stavebního zákona, jak vyplývá z podmínek využívání území dle textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.

Změna č. 54 ÚPnM je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v řešených lokalitách s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

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

Návrh změny č. 54 ÚPnM byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188) a s ustanoveními §§ 171 až 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 54 ÚPnM se stane registrovanou součástí ÚPnM jako samostatná příloha a bude uložena společně s ÚPnM. Z tohoto důvodu pro zachování kontinuity s původním ÚPnM vychází změna č. 54 ÚPnM z platného ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM, a proto jsou v návrhu změny č. 54 ÚPnM nadefinovány funkční typy v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. jsou převzaty funkční typy z ÚPnM.

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

Změna č. 54 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu změny č. 54 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 10 stanovisek, na jejichž základě nebylo třeba návrh změny č. 54 ÚPnM upravit, neboť všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 54 ÚPnM je zpracován v souladu se zadáním schváleného zastupitelstvem města usnesením č. 237/2010 ze dne 16. 09. 2010. Splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání, obsah je v souladu požadavky kapitoly O. tohoto zadání.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Pro původní makrobloky 3.5.2.019.z.22 BZ a 3.5.2.020z-22 KV (nové makrobloky 3.5.2.023.z-54 BZ a 3.5.2.024.z-54 KV) byly zhotoveny územní studie opatřené Hvízdal a Hvízdal II, o nichž jsou data vloženy do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie opatřená Hvízdal byla v souladu s § 30 stavebního zákona podkladem pro zpracování změny ÚPnM. S přihlédnutím k reliéfu území, kdy se stávající vodoteč a mokřad jeví jako přirozený předěl mezi zastavitelnou plochou a nezastavěným územím, doporučil projektant této územní studie pořídit změnu ÚPnM, která zajistí smysluplnější vymezení plochy krajinné zeleně jako rozmezí mezi zastavitelnou plochou a nezastavěným územím. Posunutím plochy krajinné zeleně dojde k logickému ukončení zastavitelného území zahradního bydlení na přírodní hranici, kterou zde tvoří meliorační strouha s doprovodnou zelení, a tím bude oddělena budoucí zástavba od chráněného území Ptačí oblasti Českobudějovických rybníků jako součásti Natura 2000. Zároveň bude možné alespoň částečné využití původního makrobloku 3.5.2.017, který byl dle ÚPnM určen k funkčnímu využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí*, je však ve své podstatné části dotčen soustavou Natura 2000 a jejím ochranným pásmem. Po změně č. 54 ÚPnM bude možné doplnit desátý pozemek na západní straně lokality – dle návrhu územní studie II. etapa, což je

záměrem navrhovatele.

Současně lze zrušit i podmínky stanovené ve změně č. 22 ÚPnM, týkající profilu obslužných komunikací v původním makrobloku 3.5.2.019.z-22, kde byla stanovena minimální šířka veřejného prostranství 10 m (2 + 2 m oboustranné chodníky, 6 m těleso komunikace). S přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o území s malou frekvencí vozidel, lze jejich parametry řešit v územní studii. Řešené území je možné napojit na vybudovanou technickou infrastrukturu bez větších investic.

S ohledem na malý rozsah řešeného území nemá změna ÚPnM zásadní dopad do koncepce rozvoje území města, ochrany rozvoje jeho hodnot, které jsou dané dle ÚPnM a změny č. 22 ÚPnM, a které zůstávají v platnosti i pro území změny ÚPnM.

Řešení návrhu změny ÚPnM neznamená, zejména s ohledem na malý rozsah řešeného území a stanovené podmínky pro využití plochy, zvýšení negativního vlivu na trvale udržitelný rozbor, nepředpokládá narušení soudržnosti společenství obyvatel v navazujícím území a nebude mít vliv ani na hospodářský rozvoj.

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

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

V zadání nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání vyplývá, že v řešeném území se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a uvedená změna nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Tato územně plánovací dokumentace nepodléhá posouzení z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

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

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

Změna č. 54 ÚPnM nově nevymezuje zastavěné území obce, tzn. stávající hranice současně zastavěného území dle ÚPnM není touto změnou dotčena.

Změnou č. 54 ÚPnM dochází pouze ke změně funkčního využití v rámci zastavitelného území dle ÚPnM a změny č. 22 ÚPnM.

Změnou č. 54 ÚPnM dochází k posunutí nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné na přírodní hranici, kterou zde tvoří meliorační strouha s doprovodnou zelení. Dojde k logickému ukončení zastavitelného území zahradního bydlení na přírodní hranici. Touto úpravou bude zároveň zmenšeno stávající zastavitelné území pro individuální bydlení v příměstí o plochu odpovídající nárůstu ploch v zastavitelném území zahradního bydlení.

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

1. Zemědělský půdní fond

Plocha řešeného území změny č. 54 ÚPnM byla dle ÚPnM součástí vymezené zastavitelné plochy (resp. zastavitelného území), proto byla již součástí vyhodnocení z hlediska předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond *(dále jen „ZPF“)* v rámci změny č. 22

ÚPnM. Z tohoto důvodu není součástí návrhu změny č. 54 ÚPnM toto vyhodnocení.

2. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa:

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou návrhem změny č. 54 ÚPnM dotčeny.

k) Rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitce

V rámci veřejného vystavení projednání návrhu změny č. 54 ÚPnM nebyla uplatněna žádná námitka ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona.

l) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 54 ÚPnM bylo písemně uplatněno celkem 7 připomínek, z nichž 6 bylo fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. **NET4GAS s.r.o.** – doručeno 27. června 2011,
2. **Jihočeské muzeum** – doručeno 04. července 2011,
3. **Jihočeský vodárenský svaz** – doručeno 04. července 2011,
4. **Povodí Vltavy** – 04. července 2011,
5. **ČEPRO, a.s.** – doručeno 01. srpna 2011,
6. **Národní památkový ústav** – doručeno 01. srpna 2011.

Text připomínky, která obsahuje faktické připomínky k návrhu změny č. 54 ÚPnM, včetně jejího vyhodnocení, následuje:

Úřad pro civilní letectví – doručeno 27. června 2011

Text připomínky:
Úřad pro civilní letectví jako věcně a místně příslušný orgán podle ustanovení § 89 odst. 2 písm. c) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon o civilním letectví), na základě Vaší žádosti č. j. OÚPA/1345/2011 ze dne 26. 06. 2010 žadatele Statutární město České Budějovice IČ 00244732 se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 1,2/1.2, 370 92 České Budějovice, vydává dle písm. § 40 zákona o civilním letectví a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, následující závazné stanovisko k

ÚPnM v lokalitě 3.5.2. Hvízdal II v k. ú. České Vrbné

Úřad pro civilní letectví nemá námitek za podmínky respektování ochranných pásem letiště Hosín.
Stanovisko je konečné a platné 2 roky.

Odůvodnění

Území řešené předmětnou dokumentací se nachází v ochranných pásmech letecké stavby uvedené ve výroku tohoto stanoviska.

Vyhodnocení:
Připomínce se vyhovuje takto:
V kapitole e) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy v části týkající se dopravní infrastruktury byl upraven poslední odstavec takto:

Pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby se stanovuje podmínka respektovat ochranná pásma letiště Planá u Českých Budějovic a letiště Hosín

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných připomínek

Na základě uplatněných připomínek bylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 54 ÚPnM upravit takto:
V kapitole e) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy v části týkající se dopravní infrastruktury byl upraven poslední odstavec takto:

Pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby se stanovuje podmínka respektovat ochranná pásma letiště Planá u Českých Budějovic a letiště Hosín

Dále bylo v názvu a v textové i grafické části tohoto opatření obecné povahy doplněno číslo předmětné změny – tj. č. 54 ÚPnM - a do odůvodnění byly doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 53 stavebního zákona. V mezidobí došlo ke změně v názvu odboru pořizovatele, proto je v textové i grafické části změny č. 54 ÚPnM nahrazen text „Odbor územního plánování a architektury“ textem „Odbor územního plánování“.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 54 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

Počet listů textové části odůvodnění ÚPnM	6 x A4:	strana 11 až 16
Počet výkresů grafické část	2 x A4	

Seznam výkresů

II/1 Koordinační výkres	1:10 000
II/2 Širší vztahy	1:20 000

Vzhledem k tomu, že návrhem změny č. 54 ÚPnM nedochází k záboru ZPF nad rámec původního ÚPnM a změny č. 22 ÚPnM a v řešeném území nejsou plochy ZPF, není součástí grafické části návrhu změny č. 54 ÚPnM výkres ZPF.

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 54 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta Stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.
Údaje o vydané změně č. 54 ÚPnM a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách města České Budějovice http://www.c-budejovice.cz .

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