

**ZMĚNA č. 105 ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ STROMOVKA IIII
VE ZKRÁCENÉM POSTUPU POŘÍZENÍ
(ZKRÁCENĚ "ZMĚNA ÚPnM")**

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Ing. Jan Šíma, Ing. Lenka Šímová, č. autorizace 05624
Nerudova 945/36, České Budějovice 3
370 04 České Budějovice

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Datum zpracování: 2024/09

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum nabytí účinnosti: 12.12.2024

Úřední osoba pořizovatele

Ing. Pavla Kodadová
vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo města České Budějovice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), ve vazbě na § 322 odst. 4 nového stavebního zákona a § 10, 11 a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za použití § 43 odst. 4 a § 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

**ZMĚNU č. 105 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ STROMOVKA III
v katastrálním území České Budějovice 2
(dále též „Změna č. 105 ÚPnM“)**

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 (dále též „OZV“).

OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY

1	ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 1. – OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA (OZV).....	5
2	ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 2. - KRYCÍ LIST LOKALITY.....	5
3	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 1 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH KOMPOZIČNÍ OSOU.....	5
4	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 2 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH LOKÁLNÍM CENTREM ÚZEMÍ (2A) A OHNISKEM ÚZEMÍ (2B)	5
5	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 3 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH POVINNOSTÍ USPOŘÁDAT ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽ.....	5
6	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 4 OZV – DALŠÍ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ZMĚNOU ÚPNM	6
7	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 5 OZV – ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY	6
8	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 6 OZV – SEZNAM DOTČENÝCH LOKALIT S VYZNAČENÍM TYPŮ ÚZEMÍ PODLE VZTAHU K POVODNI.....	7
9	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	7

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
2	ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	9
3	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	9
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	10
4.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	10
4.2	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE	12
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	15
5.1	SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	15
5.2	SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	15
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	16
7	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	17
7.1	VYHODNOCENÍ SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	17
7.2	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY.....	18
8	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA	19
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	20
9.1	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	20
9.2	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	25
9.3	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV	25
9.4	PŘIJATÉ ŘEŠENÍ VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU	26
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	27

11 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	27
12 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55b ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	28
13 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO.	28
14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	28
15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	28
16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	31
17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	31

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY

Územní plán města České Budějovice, v platném znění, resp. obecně závazná vyhláška č. 4/2000 ze dne 17. května 2000, o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění, (dále jen „OZV“) se změnou ÚPnM mění takto:

1 ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 1. – OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA (OZV)

Beze změny.

2 ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 2. - KRYCÍ LIST LOKALITY

Beze změny.

3 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 1 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH KOMPOZIČNÍ OSOU

Příloha č. 1 OZV – seznam makrobloků dotčených kompoziční osou, se změnou mění takto:

[1] Makroblok č. 2.7.1.041. se vypouští. Namísto něj se doplňují makrobloky nové, a to následovně:

2.7.1.052.z-105	území pro bydlení	individuální	zastavitelné		předměstí
2.7.1.053.z-105	území pro sport a rekreaci		zastavitelné		předměstí
2.7.1.054.z-105	území zahradního bydlení		zastavitelné		předměstí

4 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 2 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH LOKÁLNÍM CENTREM ÚZEMÍ (2A) A OHNISKEM ÚZEMÍ (2B)

Beze změny.

5 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 3 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH POVINNOSTÍ USPOŘÁDAT ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽ

Beze změn.

6 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 4 OZV – DALŠÍ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ZMĚNOU ÚPNM

[1] V tabulce přehledu makrobloků se za poslední řádek vkládá řádek nový, který zní:

2.7.1.052. z-105 IN-2	<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> • Zastavitelnost: Maximální zastavitelnost se stanovuje na 60 % z makrobloku 2.7.1.052.z-105 IN-2. Zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry makrobloku. Do zastavitelnosti se započítávají budovy a veškeré zpevněné plochy vyjma podzemních garáží nebo nadzemní garáže do úrovně jednoho nadzemního podlaží zastřešené funkčními zelenými střechami a dále průchody mezi budovami zastřešené funkčními zelenými střechami. Funkční zelená střecha je střecha pokrytá vegetací a půdou nebo pěstebním substrátem, kdy mocnost této biologické vrstvy je min. 70 cm. Funkční zelená střecha spojená s rostlým terénem je takový střecha, která je v části spojená s rostlým navazujícím terénem. Smyslem je vytváření plynulého přechodu zelené střechy do navazujícího území, původního nebo upraveného terénu. Platí, že biologicky aktivní plochy musí být v minimálním rozsahu 30 % z uvedených makrobloků. Biologicky aktivní plocha je plocha, na které nejsou umístěny nadzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, umožňuje přirozené zasakování vod a růst vegetace, vč. keřů a stromů. <u>Doplňující údaje k obecně závazné vyhlášce:</u> • V makrobloku lze v souladu s článkem 17 obecně závazné vyhlášky realizovat pouze rodinné domy nebo bytové vily. Realizace bytových domů je nepřipustná.	
--------------------------	--	--

7 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 5 OZV – ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY

[2] V tabulce přehledu makrobloků se za poslední řádek vkládá řádek nový, který zní:

2.7.1.052. z-105 IN-2	Pro makroblok 2.7.1.052.z-105 IN-2 se stanovuje podmínka, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie. • Územní studie navrhne možnosti připojení makrobloku na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace. • Územní studie navrhne umístění budoucích staveb v makrobloku. • Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).	
--------------------------	--	--

	- Územní studie pro zlepšení mikroklimatu v řešeném území navrhne plochy pro výsadbu zeleně a možné využití vodních prvků (např. retenční nádrže, mlžidla, pítka apod.). - Územní studie bude koordinována v rámci širších vztahů s ohledem na rozvoj v dané lokalitě. Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti změny ÚPnM.	
--	--	--

8 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 6 OZV – SEZNAM DOTČENÝCH LOKALIT S VYZNAČENÍM TYPŮ ÚZEMÍ PODLE VZTAHU K POVODNÍ

Beze změn.

9 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část změny ÚPnM obsahuje 26 stránek textu.

Grafická část změny územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1.1. Základní členění území	1:10 000
2.1. Hlavní výkres – funkční regulace území (funkční řešení ploch)	1:10 000
2.1. Hlavní výkres – funkční regulace území (funkční řešení ploch) – krycí listy lokalit	1:5 000
4.7. Zásobování území elektřinou a radiokomunikace	1:10 000
7.1. Výkres veřejně prospěšných staveb	1:5 000
8. Koordinační výkres	1:10 000
9. Výkres širších vztahů	1:20 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Plochy řešené Změnou ÚPnM jsou vymezeny v grafické části této územně plánovací dokumentace (dále též „ÚPD“).

Návrh na pořízení Změny ÚPnM

O pořízení Změny ÚPnM a jejím obsahu rozhodlo ZM dne 20. 11. 2023 svým usnesením č. 189/2023 s tím, že Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona, z podnětu fyzické osoby.

Zpracovatelem návrhu Změny ÚPnM je společnost Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, kterou zastupuje autorizovaný architekt Ing. arch. Radek Boček, č. autorizace 03094.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem (Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování) při pořizování jednotlivých fází ÚPD ve správním území města České Budějovice pro volební období 2022 až 2026 byl na základě usnesení ZM č. 50/IX/2022 Ing. Lubomír Bureš, náměstek primátorky.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 21. 7. 2022 pod č. j.: KUJCK 91774/2022 stanovisko k obsahu Změny ÚPnM v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona krajský úřad konstatoval, že obsah Změny ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost těchto prvků soustavy NATURA 2000. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona konstatoval, že v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí. Na základě výše zmíněného se zpracování vyhodnocení vlivů Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území nepožaduje.

Obsah Změny ÚPnM na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán pořizovatelem navrhovateli dne 2. 1. 2024. Návrh Změny ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších, s odkazem na s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Veřejné projednání návrhu Změny ÚPnM

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 105 ÚPnM bylo učiněno veřejnou vyhláškou dne 12. 6. 2024. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 13. 6. 2024 do 1. 8. 2024. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této ÚPD. Veřejné projednání podle § 55b odst. 2 ve vazbě na § 52 stavebního zákona se uskutečnilo dne 24. 7. 2024.

K návrhu Změny č. 105 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno 8 stanovisek, z nichž 1 obsahovalo požadavek, který byl respektován, jedno stanovisko obsahovalo upozornění, na základě kterého bylo upraveno odůvodnění návrhu změny a 6 stanovisek bylo souhlasných, nebyla uplatněna žádná námítka ani žádná připomínka.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, vydal dne 23. 8. 2024, pod č. j.: KUJCK 102247/2024 stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 105 ÚPnM. Stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona, obsahovalo pouze požadavek na doplnění odůvodnění, který byl respektován.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledek projednání.

Na základě výsledků vyhodnocení veřejného projednání byl návrh Změny č. 105 ÚPnM upraven. Ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny, a nebylo proto nutné upravený návrh změny znovu projednat na opakovaném veřejném projednání.

Vydání Změny ÚPnM

Změna č. 105 ÚPnM byla vydána Zastupitelstvem města České Budějovice dne 21.10.2024 usnesením č. 164/2024 a dne 12.12.2024 nabyla účinnosti.

2 ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Na základě výsledků veřejného projednání bylo nutné dokumentaci návrhu Změny č. 100 ÚPnM upravit, nicméně ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona se nejednalo o podstatnou úpravu návrhu této ÚPD.

Dokumentace byla upravena následovně:

- Na základě stanoviska Ministerstva obrany byla je grafické části pod legendu koordinačního výkresu doplněn následující text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.
- Byl doplněn proces pořizování Změny č. 105 ÚPnM v kap. 1. odůvodnění.
- V kapitole 4.2 odůvodnění bylo upraveno dle stanoviska KÚJCK, OREG že z konkrétních záměrů vymezených v ZÚR se dotýká řešeného území Změny ÚPnM pouze RBC 611 Bagr, které je však dle ÚPnM upřesněno mimo řešeného území změny (po západní hranici).
- Byla doplněna kap. 7.1. o stanoviska, uplatněná v rámci veřejného projednání.
- Na základě stanoviska MŽP byla upravena kap. 15. odůvodnění Změny č. 105 ÚPnM

3 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny ÚPnM, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům. Změna ÚPnM pouze mění využití již v územním plánu vymezených ploch, a to z plochy sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2.

Řešené území změny ÚPnM tak nemá vliv na území sousedních obcí.



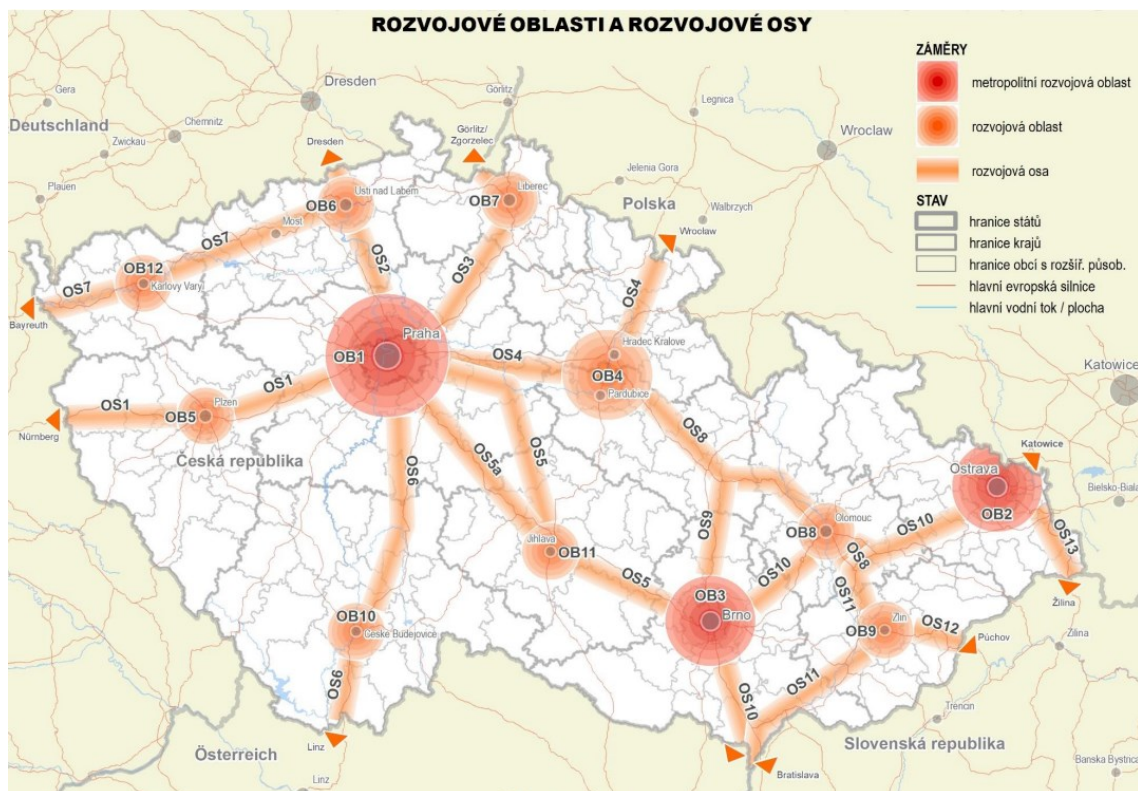
vymezení řešeného území na podkladu ÚPm České Budějovice

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

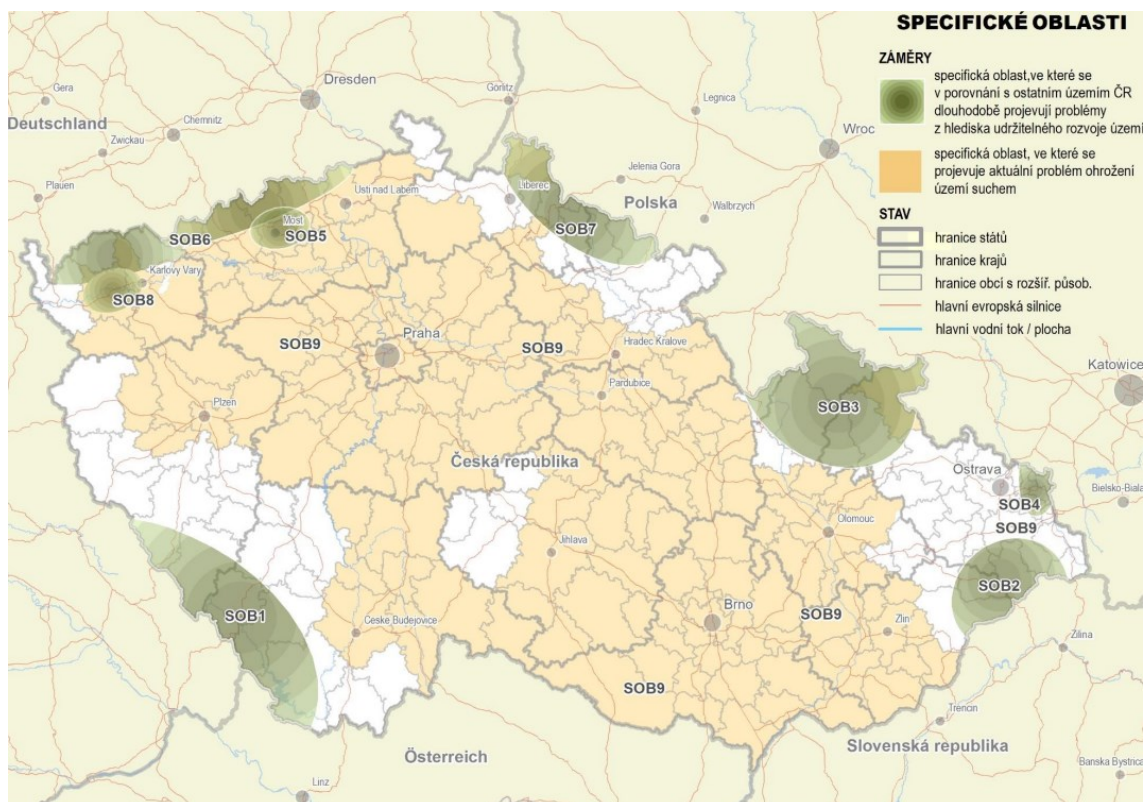
ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území města České Budějovice leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou ÚPnM s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.



SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna ÚPnM respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití převzatých z platného ÚPnM umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů do řešeného území změny ÚPNM nezasahuje žádný a ani změna ÚPNM svým charakterem žádný neovlivňuje.

Navržené řešení této změny ÚPNM nemá vliv na koridor konvenční železniční dopravy C-E 551 (čl. 85) a ŽD4 (čl. 92), na koridor dálnice D3 (čl. 98) a na koridor kapacitní silnice S13 (čl. 122).

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Změna ÚPNM mění stanovenou koncepci rozvoje definovanou platným ÚPNM pro řešenou lokalitu nemění.

S ohledem na charakter změny řešící pouze dílčího území již v ÚPNM určeného pro zástavbu lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti

republikového významu. Řešené území změny ÚPnM leží v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou ÚPnM s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast. Tyto úkoly jsou respektovány platným ÚPnM a změnou nedochází ke změnám v jejich respektování.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů do řešeného území změny ÚPnM nezasahuje žádný a ani změna ÚPnM svým charakterem žádný neovlivňuje.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do řešeného území změny nezasahuje žádný prvek územního systému ekologické stability vymezený nadřazenou územně plánovací dokumentací. V návaznosti na řešené území se nachází pouze regionální biocentrum RBC 611 Bagr, které je však dle ÚPnM upřesněno mimo řešeného území změny (po západní hranici).

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve řešeném území změny ÚPnM se žádná takováto plocha nenachází.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny ÚPnM.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Změna ÚPnM mění pouze využití ploch s rozdílným způsobem využití a nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu.
- Změna ÚPnM dochází ke změně využití ploch sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2. Změna tak nemá vliv na okolní sídelní zeleň nebo životní prostředí. Priority pro zajištění příznivého životního prostředí tak nejsou změnou ÚPnM negativně dotčeny.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Nejsou s ohledem na charakter, rozsah a velikost řešeného území změny ÚPnM řešeny.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

Změna ÚPnM dochází ke změně využití ploch sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2. V návaznosti na nově vymeзованou plochu IN-2 změna ÚPnM zachovává stávající plochu sportu a rekreace. V lokalitě tak i po vydání

změny ÚPnM zůstávají zachovány plochy pro sport a oddech. Priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tak nejsou změnou ÚPnM negativně dotčeny.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny ÚPnM.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Změna ÚPnM navrženou změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití nevyžaduje nové zábery zemědělského půdního fondu.
- Změna ÚPnM dochází ke změně využití ploch sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2. Změna tak nemá vliv na okolní sídelní zeleň nebo životní prostředí. Podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot tak nejsou změnou ÚPnM negativně dotčeny.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

- Nejsou s ohledem na charakter, rozsah a velikost řešeného území změny ÚPnM řešeny.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- Změna ÚPnM dochází ke změně využití ploch sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2. V návaznosti na nově vymezenou plochu IN-2 změna ÚPnM zachovává stávající plochu sportu a rekreace. V lokalitě tak i po vydání změny ÚPnM zůstávají zachovány plochy pro sport a oddech.
Podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot tak nejsou změnou negativně dotčeny. Zastoupení veřejné infrastruktury bude i nadále v lokalitě zcela dostačující.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou ÚPnM nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném ÚPnM.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). S ohledem na charakter změny lze konstatovat, že změna tak nemá vliv na uvedenou studii krajiny. Změnou tak nedochází k ovlivnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny nebo požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro individuální krajinné jednotky stanovuje.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna ÚPNM, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny ÚPNM.

5.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- | | |
|------------------------------|---|
| soulad s § 18 odst. 1 | Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města České Budějovice je změnou ÚPNM dodržován. Změna vytváří předpoklady pro umístění nové zástavby bydlení, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí a taktéž neohrozí podmínky života budoucích generací. Podmínky využití ploch IN-2 umožňují realizaci taktéž doplňující občanské vybavenosti a zeleně. Změna tak negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. |
| soulad s § 18 odst. 2 | Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území města České Budějovice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
Změna ÚPNM reaguje na aktuální a prověřené požadavky na změnu v území, čímž naplňuje požadavky na soustavnost a komplexnost řešení území. |
| soulad s § 18 odst. 3 | Změna ÚPNM vychází z aktuálního požadavku na řešené území. Navřeným řešením jsou zohledněny veřejné zájmy i záměry soukromé. Taktéž koordinace veřejných a soukromých zájmů vychází z veřejného projednání změny ÚPNM v rámci kterého je dán prostor pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek. |
| soulad s § 18 odst. 4 | Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně ÚPNM respektovány. V navrhovaném řešení dochází ke sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města České Budějovice a rozvoj konkrétní lokality. |
| soulad s § 18 odst. 5 | Není s ohledem na charakter změny řešen. |
| soulad s § 18 odst. 6 | Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán. |

5.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- | | |
|---------------------------------------|---|
| soulad s § 19 odst. 1 písm. a) | Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna ÚPNM využívá. |
| soulad s § 19 odst. 1 písm. b) | Cílem změny ÚPNM je změna využití již v územním plánu vymezených ploch, a to z plochy sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2. Změna ÚPNM tak v řešeném území stanovuje vhodně novou koncepci využití lokality. |

soulad s § 19 odst. 1 písm. c)	Změna ÚPnM reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna ÚPnM vychází z aktuálního požadavku na řešené území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. d)	Změna ÚPnM respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nastavené v platném ÚPnM. Změna tak nemá dopady na urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území stanovené územním plánem města České Budějovice.
soulad s § 19 odst. 1 písm. e)	Charakter území v dané lokalitě je kombinací sportovních aktivit, bydlení a občanského vybavení. Změna ÚPnM tento charakter území vhodně doplňuje.
soulad s § 19 odst. 1 písm. f)	Etapizace není navrhována.
soulad s § 19 odst. 1 písm. g)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. h)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. i)	Změna ÚPnM vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, v rámci předpokládaného využití umožňuje kombinaci bydlení s možností jeho doplnění o občanskou vybavenost a sídlení zeleň.
soulad s § 19 odst. 1 písm. j)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Změna ÚPnM navrhuje plochy pro výstavbu v návaznosti na stávající síť dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚPnM tak naplňuje úkol na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.
soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. p)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny ÚPnM.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna ÚPnM je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

S ohledem na skutečnost, kdy změna ÚPnM navazuje na platný územní plán, respektuje jím nastavenou koncepci a řešení ploch s rozdílným způsobem využití. Změna ÚPnM tedy respektuje územním plánem zvolené členění, pojmenování a nastavení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna ÚPnM používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu platného územního plánu.

S ohledem na skutečnost, kdy změnou nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu, není tento výkres zpracován.

7 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

7.1 VYHODNOCENÍ SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Stanoviska dotčených orgánů k návrhu Změny č. 105 ÚPnM uplatněných v rámci veřejného projednání:

V rámci veřejného projednání o návrhu Změny č. 105 ÚPnM bylo ve smyslu §52 odst. 3 stavebního zákona uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, přičemž bylo 6 stanovisek souhlasných, 1 stanovisko obsahovalo požadavky, které byly zapracovány a 1 stanovisko obsahovalo upozornění, na základě, kterého bylo upraveno odůvodnění návrhu Změny č. 105 ÚPnM.

Souhlasná stanoviska uplatnily následující dotčené orgány:

1. Státní pozemkový úřad

značka: SPU 285543/2024 ze dne 19. 7. 2024.

2. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích

značka: S-KHSJC 24320/2024/HOK CB-CK ze dne 9. 7. 2024,

3. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000

značka: KUJCK 84731/2024 ze dne 10. 7. 2024.

4. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí.

značka: OOZP/7048/2024 ze dne 30. 7. 2024.

5. Obvodní báňský úřad pro území krajů

značka: SZ SBS 28005/2024 ze dne 28. 6. 2024.

6. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje

značka: HSCB-553-16/2024 KŘ ze dne 31. 7. 2024.

Stanovisko s požadavky uplatnil následující dotčený orgán:

7. Ministerstvo obrany ČR

Značka: 179863/2024-1322/OÚZBR ze dne 22.7.2024

Obsah stanoviska:

Dotčený orgán požaduje respektovat vymezené „zájmové územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ a požaduje zapracování textové poznámky do koordinačního výkresu.

Vyhodnocení stanoviska:

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude doplněn následující text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Stanovisko s upozorněním uplatnil následující dotčený orgán:

8. Ministerstvo životního prostředí

značka: MZP/2020/210/48 ze dne 17. 7. 2024.

Obsah stanoviska:

Dotčený orgán z hlediska ochrany ZPF upozorňuje na chybně uvedenou informaci v kap. č. 15 odůvodnění Změny ÚPnM, kde je uvedeno, že: „změna navrhuje pouze změnu využití již vymezených zastavitelných ploch v platném ÚPmČB, pro které byl již tímto územním plánem vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu a veškeré předmětné změnou vymezované plochy s rozdílným způsobem využití jsou situovány na pozemcích bez evidované BPEJ.“ Ve skutečnosti je však západní část řešeného území v ploše evidované BPEJ zařazené do II. tř. ochrany ZPF. Pro tyto plochy je za předpokladu změny způsobu využití potřeba vyhodnotit důsledky změny využití předmětné části řešeného území na ZPF v návaznosti na ust. § 5 odst. 1 zákona a § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě upozornění je kap. č. 15 odůvodnění změny upravena.

7.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení

- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

8 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA

Z rozhodnutí Zastupitelstva města České Budějovice o pořízení změny ÚPnM vyplynuly následující požadavky na její obsah.

Předmětem změny ÚPnM:

Předmětem změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití v rozsahu makrobloku 2.7.1.034.z-24, ze zastavitelného území pro sport a rekreaci (SR) dle čl. 46 OZV na zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2) dle čl. 17 OZV případně na zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí (SIN-2) dle čl. 30 OZV, a to bez možnosti realizace bytových domů.

Splnění návrhu obsahu změny ÚPnM:

Změna ÚPnM mění využití již v územním plánu vymezených ploch, a to z plochy sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2. Změna ÚPnM ponechává nastavené podmínky využití ploch s převažujícím charakterem obytným individuálním IN-2 dle stávajícího územního plánu a jakkoliv do nich nezasahuje. Budoucí výstavba tak bude mít charakter obytný individuální. V souladu se zadáním je pro řešené území požadováno zpracovat územní studii a tu koordinovat z hlediska širších vazeb v území.

Z návrhu obsahu vyplynuly níže uvedené další požadavky:

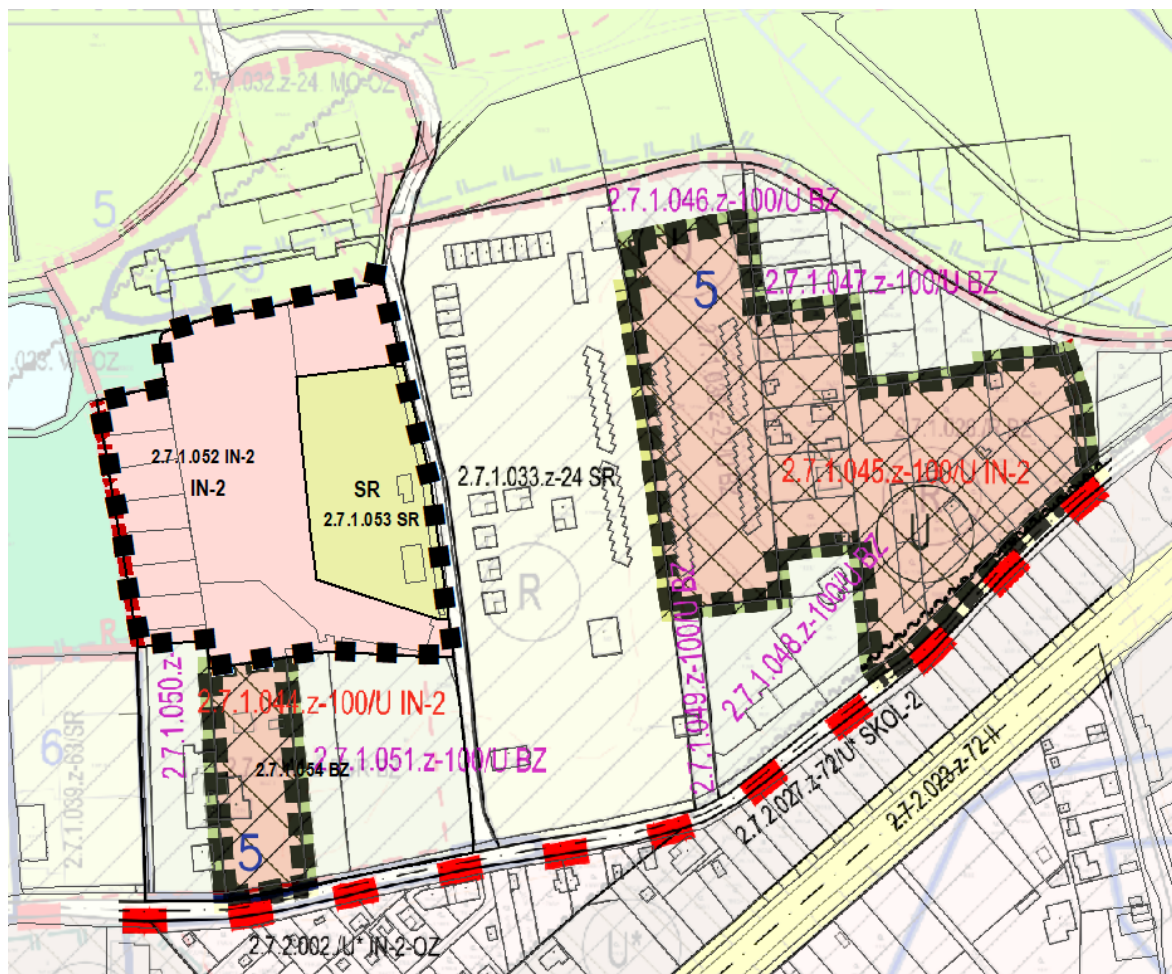
- Návrh změny ÚPnM bude vycházet z podkladové studie doložené k návrhu na pořízení změny ÚPnM.
Změna ÚPnM vychází z podkladové studie doložené k návrhu na pořízení změny ÚPnM.
- Změna ÚPnM prověří možnost změny způsobu využití řešeného území na zastavitelné území s bydlením individuálního charakteru a možností realizace občanského vybavení a služeb různorodého charakteru (IN-2 případně SIN-2).
Změna ÚPnM mění využití již v územním plánu vymezených ploch, a to z plochy sport a rekreace SR a bydlení zahradního BZ na plochy s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí IN-2. Změna ÚPnM ponechává nastavené podmínky využití ploch s převažujícím charakterem obytným individuálním IN-2 dle stávajícího územního plánu a jakkoliv do nich nezasahuje. Budoucí výstavba tak bude mít charakter obytný individuální.
- V návrhu změny ÚPnM bude v řešeném území vyloučena možnost realizace bytových domů.
Realizace bytových domů je v řešeném území vyloučena.

- Dále bude v návrhu změny ÚPnM stanovena podmínka pořízení územní studie, která upřesní podmínky pro výstavbu v řešeném území zejména s ohledem na charakter a hustotu okolní zástavby a s ohledem na navazující území parku Stromovka.

Změna ÚPnM stanovuje pro řešené území, resp. plochu IN-2 povinnost zpracovat a pořídit územní studii.

- Návrh změny ÚPnM bude zároveň koordinován se změnou ÚPnM Stromovka II probíhající v navazujícím území, a to zejména s ohledem na velikost parcel a zahuštění zástavby v této oblasti přiléhající k parku Stromovka.

Změna ÚPnM je koordinována se změnou ÚPnM Stromovka II. Viz schéma níže.



koordinace změn ÚPnM v lokalitě Stromovka

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešené území změny ÚPnM je situováno v lokalitě jednak tvořící vstup do města České Budějovice ve směru od Českého Krumlova lemuji silnici I/3 a dále v těsné návaznosti na relaxačně – rekreační zónu Stromovka. Co se týká lokality tvořící vstup do města, tato je tvořena směsicí zahrádek a rodinných domů, kdy samotné stavby

rekreačních domků v zahrádkách jsou často řešeny zcela nevkusně. V návaznosti na řešené území je taktéž umístěno ubytovací zařízení s apartmány v přízemních domcích.



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy

Výškové uspořádání je zde 1 nadzemní podlaží a podkroví, místy jsou stavby i vyšší o 2 nadzemních podlažích s podkrovím. Jihozápadně od řešeného území se nachází podnikatelská zóna tvořená halovými objekty různých forem a hmot, výškově 2 nadzemní podlaží s plochou střechou, bodově je zde umístěn i bytový dům o 4 až 5 nadzemních podlažích. Jedná se tak o zcela velmi různorodou lokalitu nízké urbanistické hodnoty s velmi různorodým funkčním využitím. V případě zahrádek se jedná o stavby rekreačních objektů nahuštěných na relativně malých pozemcích. V případě podnikatelské zóny je hustota staveb velmi vysoká.

V místě umístění samotného záměru se nachází volné travnaté plochy a plochy tenisových kurtů. Nejedná se nijak o hodnotné území.

Důvodem změny ÚPnM je umožnit v řešeném území realizaci tří nízkopodlažních viladomů doplněných o občanské vybavení, mateřskou školkou a služeb s vysokým zastoupením zeleně.



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy – detail

Z hlediska dopravního řešení bude plocha IN-2 napojen do ulice Stromovka, ústící do ulice Litvínovská, přes kterou by měl být záměr napojen až na silnici I/3. Veškeré nároky na parkování budou řešeny v rámci samotných objektů v ploše IN-2.

Z hlediska kapacit stávajících komunikací lze uvést, že ulice Litvínovská by kapacitně nárůst dopravy měla obsáhnout. V případě ulice Stromovka, tato bude vyžadovat v úseku od ulice Litvínovská až po řešené území rozšíření a uvedení do normových parametrů.

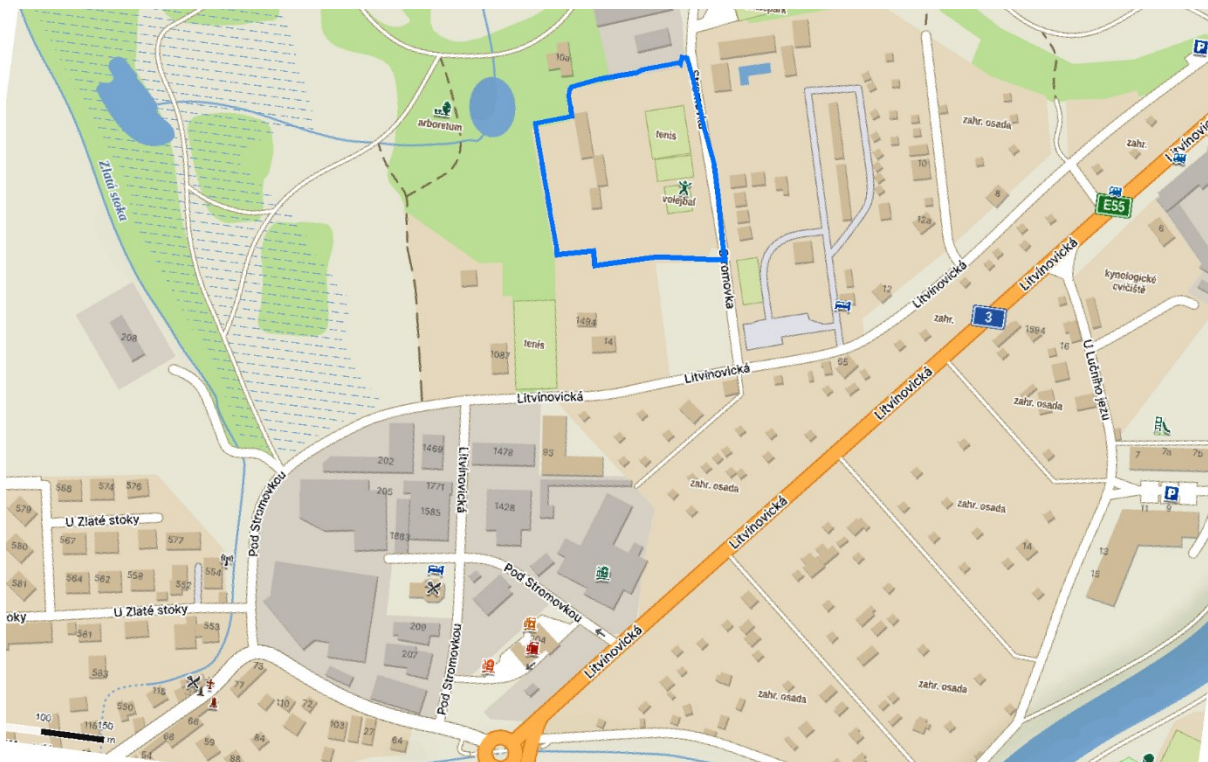


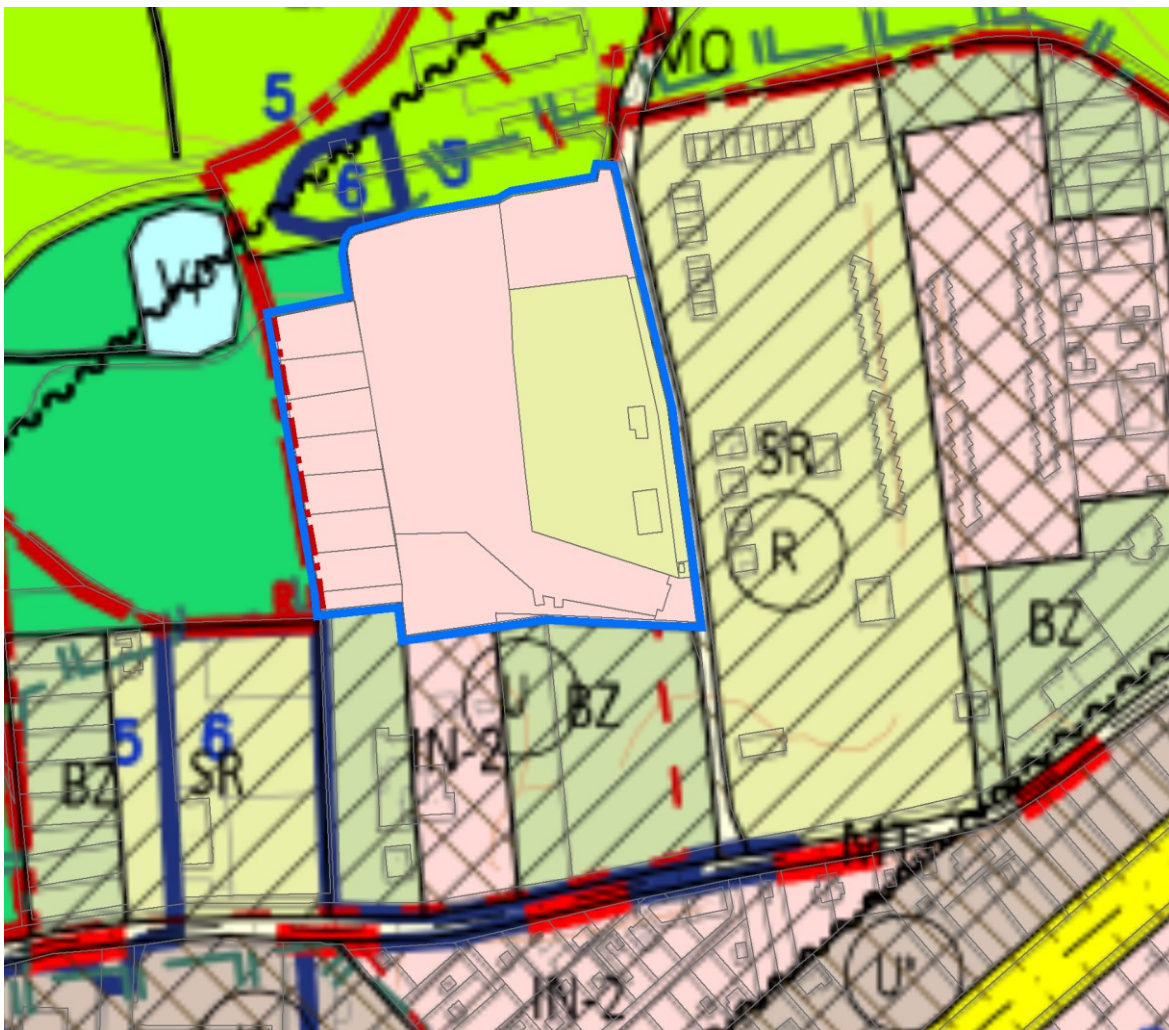
schéma umístění ve vazbě na uliční síť



schéma znázorňující napojení na dopravní infrastrukturu (červená)



výřez ze stávajícího územního plánu s vyznačením řešeného území změny (bez vyznačení navržených změn ÚPnM)



výřez ze stávajícího územního plánu s vyznačením nově vymezovaných ploch (s vyznačením navržených změn ÚPnM)

9.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Nejsou s ohledem na charakter, rozsah a velikost řešeného území změny ÚPnM řešeny.

9.3 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV

S ohledem na přečíslování stávajících makrobloků bylo nutné provedené změny doplnit do přílohy č. 1 OZV seznam makrobloků dotčených kompoziční osou. Rozsah rušení, přečíslování a vznik nových makrobloků je omezen na nutný rozsah související se změnou funkčního využití ploch.

Pro řešené území byly doplněny nad rámec OZV doplňující podmínky, z tohoto důvodu je nutné je doplnit do příslušné přílohy a stejně tak s ohledem na stanovení podmínky územní studie byla doplněna příslušná příloha OZV.

S ohledem na navržené řešení nebylo nutné upravit krycí listy lokalit a taktéž OZV.

9.4 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

Změna ÚPnM níže uvedené makrobloky ruší a nahrazuje je nebo přečíslovává makrobloky níže uvedenými.

Makrobloky č. 2.7.034. a 2.7.1.041. se ruší.

Makrobloky č. 2.7.1.052., 2.7.1.053. a 2.7.1.054. se nově vymezují nebo se jedná o nové číslo stávajícího makrobloku.

V průběhu zpracování změny ÚPnM byla vydána změny č. 100, která na řešené území změny ÚPnM navazovala. Nově vzniklý makroblok 2.7.1.054, který původně nahrazoval makroblok 2.7.1.041., tak nahrazuje makroblok 2.7.1.050.vymezený změnou č.100.

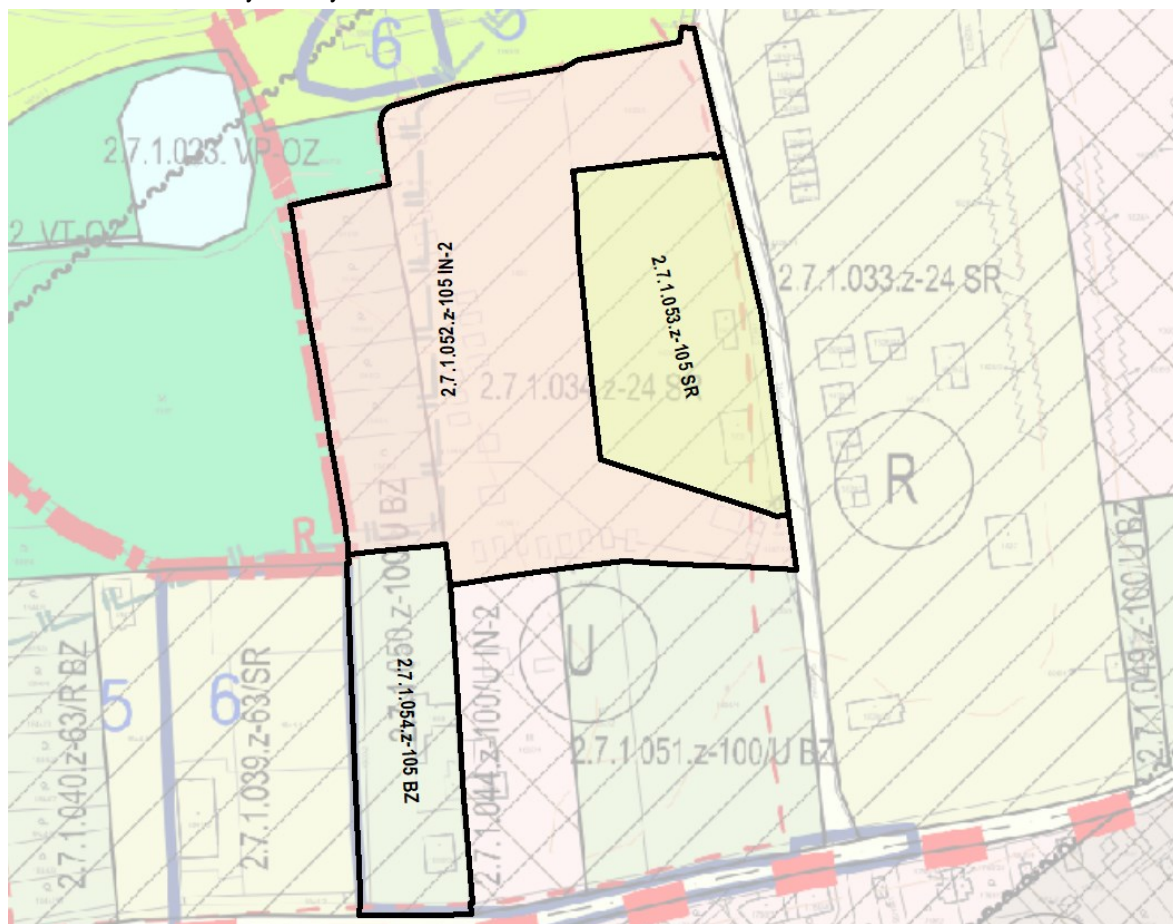


schéma znázorňující číslo makrobloků dle změny ÚPnM na pokladu úplného znění ÚPnM po Změnách č. 100, 101 a 102

Ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb opatření a sanací nedochází změnou územního plánu ke žádné změně. Veřejně prospěšná stavba E2 zasahující do řešeného území změny zůstává i nadále zachována (vymezena) beze změny.



výřez ze stávajícího územního plánu s vyznačením veřejně prospěšných staveb

10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

S ohledem na skutečnost, kdy změnou ÚPnM nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy, není nutné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

11 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku (stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví ze dne 21. 7. 2022 pod č. j.: KUJCK 91774/2022) podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu ÚPnM z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu není součástí Změny č. 105 ÚPnM vyhodnocení vlivů Změny č. 105 ÚPnM na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.“

12 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55b ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu ÚPnM z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

13 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu ÚPnM z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně ÚPnM nejsou navrhovány žádné záměry, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje a které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

S ohledem na skutečnost, že změna navrhuje pouze změnu využití již vymezených zastavitelných ploch v platném územním plánu města České Budějovice, pro které byl již tímto územním plánem vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu, nedochází změnou ÚPnM k novým záborům zemědělského půdního fondu.

Většina změnou ÚPnM vymezované plochy s rozdílným způsobem využití je situována na pozemcích bez evidované BPEJ. Pouze část pozemků v západní části řešeného území je situována na pozemcích, kde dle dat KN jsou evidovány půdy II. třídy ochrany, druh pozemku zahrada. Nicméně jak je uvedeno výše, tato část plochy byla dlouhodobě v územním plánu vymezena pro bydlení zahradní, tedy určena k celkovému zastavění. Změnou ÚPnM dochází pouze ke změně využití, kdy namísto bydlení zahradního je navrhováno bydlení individuální. Funkce tedy zůstává stejná a to bydlení.

Co se týká faktického využití pozemků evidovaných v KN jako zahrady, tyto neslouží pro zemědělské účely. Jedná se o pás pozemků vklíněný mezi park Stromovka, hřiště a tenisové kurty a stavby pro bydlení. Do budoucna se ani s jejich zemědělským využitím nepočítá, a to z důvodu jejich dispozice, umístění v území a taktéž dlouhodobému určení v územním plánu pro výstavbu.

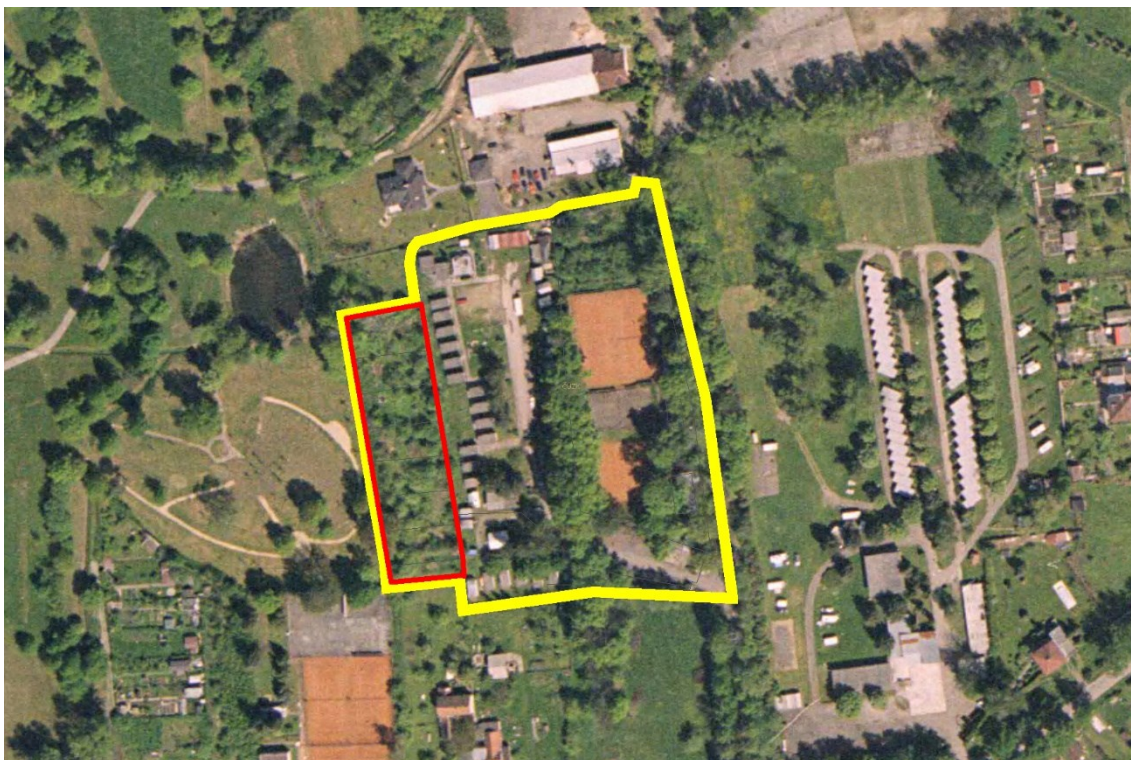
Při zvažování veřejných zájmů, zda enklávu pozemků o celkové velikosti cca 3100 m² včleněnou mezi pozemky využívanými pro sport, bydlení a rekreaci, vymezit namísto využití pro bydlení na zemědělské využití bylo konstatováno následující:

- Současné využití pozemků neslouží pro zemědělské účely, dlouhodobě byly na pozemku náletové dřeviny a zeleň, zázemí k dřívějšímu kempu. Tato náletová zeleň byl v nedávné minulosti odstraněna z důvodu plánovaného využití pozemků pro bydlení.
- Pozemky jsou dlouhodobě územním plánem vymezovány k zastavění, pro realizaci bydlení.
- Z důvodu umístění pozemků v území a jejich dispozici není jejich využití pro zemědělské účely vhodné a ani možné.

Z hlediska veřejných zájmů zde převládá veřejný zájem pozemky i nadále využít pro bydlení, a to k navrhované změně z bydlení zahradního na bydlení individuální. Na okraj lze doplnit, že využitím pozemků v prolukách, vnitřních rezervách zastavěného území, je omezováno rozpínání sídla do krajiny, tj. dochází k omezení nově navrhovaných zastavitelných ploch na zemědělsky využívaných pozemcích. Lze taktéž uvést, že umožnění využití vnitřních rezerv v zastavěném území pro bydlení je daleko vhodnější než využití pro zemědělské účely.



situování pozemků zahrad v řešeném území – ortofotomapa 2024



situování pozemků zahrad v řešeném území – ortofotomapa 2005



situování pozemků zahrad v řešeném území – ortofotomapa 1998

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci veřejného projednání Změny č. 105 ÚPnM nebyla uplatněna žádná námitka.

17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání Změny č. 105 ÚPnM nebyla uplatněna žádná připomínka.

Poučení

Proti změně ÚPnM vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Upozornění

Změna č. 105 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2 nabývá platnosti jejím vydáním Zastupitelstvem statutárního města České Budějovice.

Změna č. 105 ÚPnM nabývá účinnosti v souladu s § 55c stavebního zákona dnem doručení veřejnou vyhláškou Změny č. 105 ÚPnM a úplného znění územního plánu města České Budějovice po této změně.

Změna č. 105 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, včetně dokladů o jejím pořizování; úplné znění územního plánu města České Budějovice po vydání jeho změny č. 100 opatřené záznamem o účinnosti, včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Změna č. 105 ÚPnM, úplné znění ÚPnM po vydání jeho Změny č. 105 opatřené záznamem o účinnosti a údaje o místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (3) stavebního zákona uveřejněny na [www stránkách města České Budějovice](http://www.c-budejovice.cz) <http://www.c-budejovice.cz>.

doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová

primátorka města

Ing. Petr Maroš

1. náměstek primátora