

Změna č. 35 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.8.3. U Špačků

v katastrálním území České Budějovice 6

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Projektant:

A + U DESIGN spol. s r.o.

projekční a inženýrská kancelář

U Černé věže 9, České Budějovice

Vedoucí projektant : Ing. arch. Jiří Brůha

Požizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování a architektury

zpracováno: srpen 2009

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum vydání: 10.9.2009

Číslo jednací (usnesení): 183/2009

Datum nabytí účinnosti: 28.10.2009

Úřední osoba pořizovatele:

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

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 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU č. 35 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ 2.8.3. U ŠPAČKŮ v katastrálním území České Budějovice 6 (*dále jen „změna č. 35 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 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

I. ZMĚNA č. 35 ÚPnM

a) Řešené území změny č. 35 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 2. Předměstí, čtvrti 2.8. Mladé, lokality 2.8.3. U Špačků, původního makrobloku 2.8.3.010. a části původního makrobloku 2.8.3.009.

Dle územního plánu města České Budějovice (*dále jen „ÚPnM“*) sousedí řešené území ze západu a severu s *nezastavitelným územím krajinné zeleně rekreační* (zbývající část makrobloku 2.8.3.009.), z východu a jihu sousedí se *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu – místní obslužnou komunikací III. a IV. tř.* (makroblok 2.8.3.007.).

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 35 ÚPnM nově nevymezuje.

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou č. 35 ÚPnM dotčena. Jedná se o vhodné doplnění rozvoje města rozšířením plochy pro bydlení v atraktivní lokalitě fakticky již uzavřené v urbanizovaném území jižní části města v blízkosti kvalitního přírodního a rekreačního potenciálu podél řeky Malše.

Území navazuje bezprostředně na již převážně realizovanou výstavbou rodinných domů, je zde možné napojení na vybudovanou technickou infrastrukturu bez větších investic.

Pro rozvoj hodnot se s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách stanovují tyto podmínky:

1. Výšková hladina nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví. Jedním z urbanistických principů rozvoje tohoto území je, aby se zde v dálkových pohledech i nadále uplatnila veduta centra města a přispěla tak k maximální kvalitě bydlení.
2. Objekty svým objemem, tvarem a měřítkem budou vhodným způsobem navazovat na stávající zástavbu.

Prostorové a objemové regulativy, včetně koeficientu zastavění jednotlivých pozemků, budou v územní studii stanoveny v souladu s podmínkami uvedenými v bodech 1. a 2. kapitoly c) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.

Ochrana hodnot v území je zajištěna zejména stanovením podmínek využití v novém makrobloku dle kapitol g) a j) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy (viz níže v textu).

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.

Civilizační hodnoty budou posíleny návrhem plochy pro funkci individuálního bydlení a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

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

Velikost a předpokládané využití řešeného území změny č. 35 ÚPnM pro trvalé bydlení (*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí*) nepředstavuje velký význam ve struktuře území dané lokality, nemá zásadní dopad do urbanistické koncepce stanovené v platném ÚPnM.

Urbanistická koncepce dodržuje zásady stanovené v ÚPnM, a to vymezením nové zastavitelné plochy (resp. dle názvosloví ÚPnM zastavitelného území) pro bydlení v návaznosti na území, které bylo dle ÚPnM určeno k zastavění a které je již v současné době téměř zastavěné.

Plochy přestavby nejsou ve změně č. 35 ÚPnM vymezeny.

Řešením návrhu změny č. 35 ÚPnM nedochází k významnému narušení systému sídelní zeleně, území sousedí na severu a na západě s *nezastavitelným územím krajinné zeleně*

všeobecné, které respektuje, vyjma části, která je zahrnuta do řešeného území a u které je navrženo nové funkční využití.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

Základní koncepce dopravního řešení, zásobování elektrickou energií, teplem, plynem, spojů i vodohospodářského řešení zůstávají v platnosti dle platného ÚPnM, při respektování Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného v září 2004, a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude ve smyslu čl. 102 odst. (2) obecně závazné vyhlášky 4/2000 statutárního města České Budějovice o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění, (*dále jen „OZV“*) přizpůsobeno pokud možno poloze veřejného prostranství.

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.

Dle upřesnění plánu územního systému ekologické stability (projektant Ing. Jiří Gergel, CSc., Plzeňská 9, České Budějovice) je trasa lokálního biokoridoru LBC 24 Hodějovický potok vedena mimo řešené území změny č. 35 ÚPnM. Případný územní rozsah možného dotčení interakčním prvkem IP 16 bude upřesněn v rámci územní studie.

Řešené území změny č. 35 ÚPnM se z části nachází v záplavovém území Q_{100} , z části bylo území zaplaveno při záplavách v roce 2002 i mimo záplavové území, proto je součástí území řešeného změnou č. 10 ÚPnM ve vazbě na dopad povodní v srpnu 2002, a je zařazeno do:

- **typu 2 – území pasivní zóny záplavového území Q_{100} – neurčené k ochraně** dle čl. 87c OZV:

(1) V území pasivní zóny Q_{100} – neurčené k ochraně je především nepřípustné skladovat volně na plochách větší množství odplavitelného materiálu, zřizovat stavby či objekty, které nesou zaplavení vodou a mohou být při povodni destruovány či odplaveny, umisťovat zařízení s možností hrozby pro kvalitu vody při zaplavení (ropné a hygienicky závadné produkty). V území jsou nepřípustné terénní a jiné úpravy, vznik příčných komunikačních a jiných konstrukcí a naspů, popřípadě shluků vegetace, které by mohly dále vzdouvat vodu v území s ohrožením plynulého odtoku vody.

(2) Objekty s přípustným krátkodobým výskytem lidí musí mít v území pasivní zóny Q_{100} – neurčené k ochraně zpracován pravidelně aktualizovaný Povodňový plán objektu, odsouhlasený Povodňovým orgánem města. Z obytných budov musí být zabezpečeny únikové cesty nad úroveň kulminační hladiny stoleté povodně pro případnou evakuaci obyvatel, u objektů s hrozbou vyššího zaplavení (cca nad 0,5 m) bude na únikové straně zřízen pevný úchyt k vyvázání člunů. Konstrukce stavebních objektů musí volbou konstrukčních materiálů respektovat možnost několikanásobného zaplavení, objekty musí být dobře založeny a obrys objektů opevněn či jinak uzpůsoben proti možnosti eroze povrchu terénu u objektu a podzemletí objektu samého při jeho obtékání. Nutnou součástí ochranných opatření proti nepřímému zaplavení bude systém uzávěrů na všech kanalizačních potrubích, stokách, kterými by mohla do

jinak chráněných objektů a územních celků vnikat voda. Je třeba individuálně počítat i s nutností čerpání srážkové vody výkonnými stabilními či mobilními čerpadly.

- **typu 3 – území pasivní zóny záplavového území Q_{100} – určené k ochraně** dle čl. 87d OZV:

(1) V území pasivní zóny Q_{100} – určené k ochraně je především nepřípustné skladovat volně na plochách větší množství odplavitelného materiálu, zřizovat stavby či objekty, které nesou zaplavení vodou a mohou být při povodni destruovány či odplaveny, umisťovat zařízení s možností hrozby pro kvalitu vody při zaplavení (ropné a hygienicky závadné produkty). V území je nepřípustné zřizování obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo mohou působit další vzduť hladiny vyběřené vody při povodni. Nelze zde umístit průmyslové provozy a jiné významné objekty, kde zaplavení může způsobit velmi významné škody na majetku či způsobit nebezpečí pro kvalitu vody.

(2) V území pasivní zóny Q_{100} – určené k ochraně jsou jeho vlastníci, popřípadě uživatelé povinni respektovat do realizace protipovodňových opatření omezující podmínky stanovené vodoprávním úřadem, popřípadě další právní předpisy a správní rozhodnutí věcně a místně příslušných správních orgánů. Objekty s přípustným krátkodobým výskytem lidí musí mít v území pasivní zóny Q_{100} – určené k ochraně zpracován pravidelně aktualizovaný Povodňový plán objektu, odsouhlasený Povodňovým orgánem města. Konstrukce stavebních objektů musí volbou konstrukčních materiálů respektovat možnost krátkodobého zaplavení, objekty musí být dobře založeny a obrys objektů opevněn či jinak uzpůsoben proti možnosti eroze povrchu terénu u objektu a podemletí objektu samého při jeho obtékání. Z obytných budov je nutné zabezpečit únikové cesty nad úroveň kulminační hladiny stoleté povodně pro případnou evakuaci obyvatel, na únikové straně objektů s hrozbou vyššího zaplavení (ve vyznačených nebezpečných zónách, stanovených na základě nebezpečných hloubek) by měl být zřízen pevný úchyt k vyvázání členů.

- **typu 5 – území záplavy vyšší než Q_{100} do záplavy nejvýše zaznamenané** dle čl. 87f OZV:

V území záplavy vyšší než Q_{100} do záplavy nejvýše zaznamenané je nepřípustný vznik obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo by mohly působit další vzduť hladiny vyběřené vody při povodni.

Při řešení návrhu změny č. 35 ÚPnM je respektován režim daný pro výše uvedené typy dané čl. 87c, 87d a 87f OZV.

V navazující územní studii budou respektovány projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, a to:

- „Protipovodňová ochrana řeky Malše Havlíčkova kolonie – Mladé – III. etapa“ (projektant VH TRES spol. s.r.o., U Malše 20, České Budějovice), která řeší protipovodňovou ochranu na pravém břehu Malše v úseku od Špačků přes Mladé a kolem Mlýnské stoky po Malý jez.,
- „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“ (projektant Ing. Jan Bouchal – Sys Tech, Plavská 5, České Budějovice).

V návrhu změny č. 35 ÚPnM se stanovuje podmínka, že v předstihu před realizací jednotlivých staveb v řešeném území, bude realizována stavba dle projektové dokumentace „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“. Tato podmínka bude dána následně i v územní studii

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

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM je v návrhu změny č. 35 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“*), tj. je plně převzat funkční typ nadefinovaný v ÚPnM a OZV.

Návrhem změny č. 35 ÚPnM je řešena změna funkčního využití v původním makrobloku 2.8.3.010. z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF)* dle čl. 85 OZV a části původního makrobloku 2.8.3.009. z *nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR)* dle čl. 83 OZV na **1 nový makroblok 2.8.3.021.z-35** s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2) dle čl. 17 OZV:**

(1) Území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „IN-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující 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.

(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. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) domy s pečovatelskou službou,

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, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, a to o podlažní ploše nejvýše 100 m². Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zejména 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) zařízení administrativní,

e) ubytovací zařízení,

f) stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního účelu včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, sloužící potřebám obyvatel přilehlého území velikosti lokality,

g) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,

h) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený OZV, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. b),

b) nákupní zařízení,

c) zařízení dopravních služeb a autobazary,

d) dlouhodobě dočasné stavby, jimiž se pro účely této vyhlášky rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

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

Funkční využití u zbývajících částí makrobloku 2.8.3.009. zůstává zachováno dle platného ÚPnM, tj. *nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační (KR)*, přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny ÚPnM je administrativně přečíslována a nahrazena novým makroblokem 2.8.3.022.z-35.

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

1. Veřejně prospěšné stavby:

V návrhu změny č. 35 ÚPnM je převzata příslušná dotčená *část veřejně prospěšné stavby VH 38 – protipovodňová ochrana na Malši (Havlíčková kolonie, Mladé, oblast u Samsona) – úprava koryta řeky, hrázky (lokality 1.2.3. Havlíčková kolonie, 1.5.2. U Matice školské, 1.5.4. U Pivovaru, 2.8.2. U Malého jezu, 2.8.3. U Špačků, 3.9.5. U Malše)* ve smyslu čl. 142a bodu 21 OZV.

2. Veřejně prospěšná opatření:

Nejsou vymezeny.

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

Plocha řešeného území změny č. 35 ÚPnM, tj. 1 nový makroblok 2.8.3.021.z-35, se vymezuje jako plocha, v které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií opatřenou.

Tato studie zejména stanoví limity objemového a plošného uspořádání území v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranici, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu.

Dále stanoví řešení veřejné infrastruktury tj. dopravní řešení včetně napojení jednotlivých stavebních pozemků na obslužné komunikace a řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, a řešení inženýrské sítí.

Prostorové a objemové regulativy, včetně koeficientu zastavění jednotlivých pozemků, budou s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách v územní studii stanoveny v souladu s podmínkami uvedenými v bodech 1. a 2. kapitoly c) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy, tj.:

1. Výšková hladina nové zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, aby se reduta města uplatňovala v kvalitě bydlení.
2. Objekty svým objemem, tvarem a měřítkem budou vhodným způsobem navazovat na stávající zástavbu.

Územní studie rovněž upřesní případný územní rozsah možného dotčení interakčním prvkem IP 16.

Územní studie bude respektovat projektové dokumentace pro územní rozhodnutí uvedené v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy. Zároveň bude v územní studii převzata podmínka stanovená v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy, že v předstihu před realizací jednotlivých staveb v řešeném území, bude realizována stavba dle projektové dokumentace „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“.

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 35 ÚPnM.

k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část – Průvodní zpráva: Návrh změny č. 35 ÚPnM má dopad do kapitoly 26 Zemědělská příloha, a to do návrhu záboru ZPF, jedná se o navýšení záboru o 3,649 ha.
2. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV: V příloze č. 1 OZV jsou ze seznamu vyjmuty makrobloky 2.8.3.009. a 2.8.3010. a vloženy makrobloky 2.8.3.021.z-35 a 2.8.3.022.z-35.
3. Grafická část: Změna č. 35 ÚPnM má dopad do výkresů č:
 - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území,
 - 5.1. Systém zeleně,
 - 6.1. Vyhodnocení nároků na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených k plnění funkce lesa (LPF),
 - grafická část krycího listu lokality 2.8.3. U Špačků.

l) Údaje o počtu listů změny č. 35 ÚPnM a počtu výkresů k ní připojené grafické části

1. Dokumentace změny č. 35 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů A4 textové části (strany 3 až 9 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 35 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy.

I.1 Výkres základního členění území	1:10 000
I.2 Hlavní výkres	1:10 000
I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb	1: 5 000
I.4 Krycí list části lokality 2.8.3. U Špačků	1: 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 35 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 35 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 35 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh změny č. 35 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. 35 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 35 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 295/2007 ze dne 13.12.2007. Změna č. 35 ÚPnM je pořizována na základě návrhu společně uplatněného První jihočeskou realitní, s.r.o., Česká 58, České Budějovice a konkrétních fyzických osob.
3. Na základě podkladů, které byly projektantem změny č. 35 ÚPnM zpracovány ve smyslu § 185 odst. (3) stavebního zákona v rozsahu odpovídajícímu územně analytickým podkladům, zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel v souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 35 ÚPnM. Určeným zastupitelem je na základě usnesení Zastupitelstva města České Budějovice č. 155/2007 Ing. Ivana Popelová, 1. náměstkyně primátora města. Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 6/2009 dne 5.2.2009.
4. Projektantem změny č. 35 ÚPnM je společnost A+U DESIGN s.r.o., U Černé věže 9, České Budějovice, zastoupená Ing. arch. Jiřím Brůhou, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 103.
5. Společné jednání o návrhu změny č. 35 ÚPnM, zpracovaného podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (*dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“*), proběhlo dne 23.3.2009. V rámci společného jednání bylo uplatněno 12 stanovisek, na jejichž základě nebylo třeba před řízením o změně č. 35 ÚPnM návrh upravit. K návrhu nebyla uplatněna žádná připomínka sousedních obcí. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 35 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 3.6.2009 pod č.j.: KUJCK 17946/2009 OREG/2 své stanovisko, v kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na nedostatky. Návrh změny č. 35 ÚPnM byl před veřejným vystavením upraven dle doporučení, které krajský úřad v rámci metodické pomoci uvedl ve předmětném posouzení.
6. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 35 ÚPnM podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 12.6.2009. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 19.6.2009 do 3.8.2009). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a hlavním výkresem změny č. 35

ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 3.8.2009. V rámci řízení o změně č. 35 ÚPnM byly uplatněny 2 námitky dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona a 4 připomínky, rozhodnutí o námitce a vyhodnocení připomínek je součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

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

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

Návrh změny č. 35 ÚPnM je v souladu s PÚR, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009.

Řešené území změny č. 35 ÚPnM je dle PÚR součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, kterou plně respektuje, protože z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují.

Řešené území leží uvnitř multimodálního koridoru M1 Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko, který v sobě zahrnuje územní koordinaci koridorů konvenční železniční dopravy AGc a AGTC C-E 551, dálničního a silničního koridoru D3 a R3, splavnění Vltavy do Českých Budějovic, plochu mezinárodního letiště a veřejného logistického centra. Změna č. 35 ÚPnM multimodální koridor M1 plně respektuje.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny č. 35 ÚPnM je v souladu územním plánem velkého územního celku Českobudějovické sídelní regionální aglomerace a s jeho změnami č. 1 a 2.

Řešené území dále spadá do řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které jsou ve fázi návrhu po společném jednání dle § 37 stavebního zákona. V návrhu změny č. 35 ÚPnM je respektována i tato rozpracovaná územně plánovací dokumentace.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 35 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Změna č. 35 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, resp. katastrálního území České Budějovice 6.

Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

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

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.

V zájmu města je využít pozemky vhodné k bytové výstavbě na území města, neboť počet obyvatel trvale mírně klesá. Řešené území se nachází v atraktivním prostředí pro bydlení, které navazuje na území s již převážně realizovanou výstavbou rodinných domů a území je možné napojit na vybudovanou technickou infrastrukturu bez větších investic.

Ochrana hodnot je zajištěna zejména stanovením podmínek využití v novém makrobloku dle kapitol c), f), g) a j) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.

Změna č. 35 ÚPnM je v souladu s cíly a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Změnou č. 35 ÚPnM se vymezuje nová zastavitelná plocha (resp. dle názvosloví ÚPnM zastavitelné území) pro bydlení v návaznosti na území, které bylo dle ÚPnM určeno k zastavění a které je již v současné době téměř zastavěné. Podmínky pro ochranu nezastavěného území, které sousedí s řešeným územím změny č. 35 ÚPnM, zůstávají v platnosti dle ÚPnM.

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

Návrh změny č. 35 ÚPnM byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188 odst. (4)) a s §§ 171 až 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 35 ÚPnM se stane registrovanou součástí ÚPnM jako samostatná příloha a bude uložena společně s ÚPnM. Z tohoto důvodu pro zachování kontinuity s původním ÚPnM vychází z ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM, a proto je v návrhu změny č. 35 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM a OZV.

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

Změna č. 35 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu změny č. 35 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 12 stanovisek, na jejichž základě nebylo třeba před řízením o změně č. 35 ÚPnM návrh upravit.

Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 35 ÚPnM je zpracován v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 6/2009 ze dne 5.2.2009. Splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání, obsah je v souladu požadavky kapitoly O. tohoto zadání.

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Jak je již výše v textu uvedeno, jedná se o atraktivní lokalitu pro individuální bydlení v návaznosti na již téměř dokončenou výstavbu severně od řešeného území změny č. 35 ÚPnM, bez větších předpokládaných investic do veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Změna č. 35 ÚPnM vymezuje novou zastavitelnou plochu pro individuální bydlení, reflektuje tak na závěry studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“ (*dále jen „Analýza“*), která byla pořízena v roce 2006 pro potřeby města – podrobněji uvedeno v kapitole i) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

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.

Změna č. 35 ÚPnM řeší pouze jednu plochu nově určenou pro individuální bydlení, která nebude mít vliv na vyvážený rozvoj podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Změna č. 35 ÚPnM nemění koncepci původního ÚPnM, upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání č.j.: KUJCK 13425/2008/OZZL/2/Sf ze dne 7.5.2008 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. K návrhu změny č. 35 ÚPnM v rámci společného jednání tento orgán již své stanovisko neuplatnil.

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

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

Dle ÚPnM byly určeny pro individuální bydlení (IN) plochy s výměrou cca 142 ha, z toho bylo dle Analýzy ke dni 31.6.2006 naplněno cca 95 ha. Z výsledků porovnání naplněných a nenaplněných ploch pro bydlení a zhodnocení překážek pro realizaci výstavby v některých plochách určených dle ÚPnM pro bydlení bylo tedy k tomuto datu zřejmé, že téměř sedmdesátiprocentní naplněnost ploch pro individuální bydlení vyvolává potřebu vymezit nové plochy pro tento typ zástavby. Součástí Analýzy proto byl i návrh nových ploch k možnému uvolnění ze zemědělského půdního fondu pro bydlení.

Řešené území č. 35 ÚPnM je spolu se sousedním makroblokem 3.1.3.003. (lokalita 3.1.3. Za potokem) v Analýze navrženo jako plocha k možnému uvolnění ze zemědělského půdního fondu pro bydlení. I když se řešené území z větší části dotýká kvalitní zemědělské půdy zařazené do první třídy ochrany, vyslovil s pořízením změny ÚPnM souhlas příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o lokalitu fakticky již uzavřenou v urbanizovaném území města s přímou vazbou na současnou rodinnou zástavbu a technickou infrastrukturu.

Na základě zaktualizování údajů Analýzy pořizovatelem konstatovat, že v mezidobí od 31.6.2009 bylo dalšími změnami ÚPnM odsouhlaseno příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany ZPF k zahrnutí do zastavitelných ploch dalších cca 7 ha zemědělské půdy, z čehož cca 6,2 ha s nově stanoveným funkčním využitím zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (změna č. 15 ÚPnM v katastrálním území České Budějovice 5) se nachází mezi železniční tratí (součást IV. tranzitního železničního koridoru) a „zanádražní“ komunikací, což toto území limituje a předurčuje z větší části pro objekty vícepodlažní s převažujícími komerčními činnostmi, jak potvrdila i následně pořízená územní studie.

Velkým rozvojovým zastavitelným územím pro různé formy bydlení je dle ÚPnM jsou plochy v lokalitách 3.7.2. U Branišovské silnice, 3.8.1. U Hada a 3.8.2. U Švába, pro požadované individuální bydlení je v těchto plochách vymezeno cca 6,3 ha v lokalitě 3.8.2. U Švába. Rozvoj těchto ploch je podmíněn upřesněním trasy komunikačního propojení ulic Strakonická, M. Horákové v prodloužení trasy směrem na jih do obce Litvínovice, tj. vymezením nezbytné územní rezervy na tuto komunikaci. Od doby zpracování Analýzy již město pořídilo studii pro upřesnění trasy a územní rezervy

propojovací komunikace a následně byla pro plochu individuálního bydlení pořízena územní studie. V současné době v tomto území již vlastník pozemků připravuje výstavbu veřejné dopravní a technické infrastruktury, čímž dochází již k naplnění této největší rozvojové plochy pro individuální bydlení ve městě.

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

1. Zemědělský půdní fond

Tabulka záboru zemědělského půdního fondu

Plocha	Funkční využití	Celková výměra plochy	Druh pozemku	Zábor půdy ze ZPF	BPEJ	ZHU	Třída ochrany
<i>k.ú. České Budějovice 6</i>							
2.8.3..021.z-35	zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí	3,757 ha	orná půda	3,649 ha	5.58.00	63	I.
Celkem		3,757 ha		3,649 ha			

2. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa

Návrhem změny č. 35 ÚPnM nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

k) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

Při veřejném projednání návrhu změny č. 35 ÚPnM byly uplatněny 2 námitky vlastníků podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem řešení.

Námitky uplatnili:

1. Ing. Zdeněk Marcín, trvale bytem Javorová 9, 370 08 České Budějovice, dne 3.8.2009

Text námítky:

Rozšíření územního plánu předpokládá existenci záplavového modelu, který byl vytvořen v době, kdy nebyl vybudován Červený Dvůr, kdy je již navážka v ulici Javorová, a tak je splněna podmínka pro tvorbu nového záplavového modelu pro nové vstupní podmínky jeho tvorby. Dále je nutné zvažovat znění č. 7 a č. 8 Návrhu metodiky stanovení aktivní zóny záplavového území – G pracovní verze, květen 2004, Praha, zpracovatel Arcadis, řešitel DHI Hydroinform a.s., doba řešení 8/2003 – 5/2004, kdy je nutné zvažovat nejen proudění vody, ale i hloubku s prouděním tak, jak charakterizoval diagram hloubka a proudění.

Rozšíření plánu nemůže stavět na starém záplavovém modelu z výše uvedených změn. Rozšíření územního plánu předpokládá existenci protipovodňových hrází, které dnes jsou ve stádiu úvah, takže nelze posoudit jejich účinnost. Protože současné určení zařazení území do jednotlivých kategorií je již z výše uvedených důvodů překonáno, není opodstatněné rozšíření územního plánu.

Rozhodnutí:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Záplavová území, aktivní zóny a nebezpečné oblasti záplavového území v Českých Budějovicích pro významné vodní toky Vltavu, Malši a Mlýnskou stoku stanovil Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, dne 2.2.2005 č.j. KUJCK 2487/2005 OZZL/Zah, a to na základě dokumentace „Stanovení záplavových území, aktivní zóny záplavového území a nebezpečných oblastí záplavového území v Českých Budějovicích“ zpracovanou společností DHI Hydroinform, a.s., Na Vrších 5, Praha 10. Pořizovatel i projektant změny č. 35 ÚPnM jsou povinni stanovená záplavová území respektovat.

Námítka je z části vedena jako podnět pro tvorbu nového záplavového modelu, což pan Ing. Marcín odůvodňuje novými vstupními podmínkami. Tvorba nového záplavového modelu není předmětem změny č. 35 ÚPnM, vzhledem k tomu, že tento model je podkladem pro stanovení záplavového území, což je v působnosti krajského úřadu.

Jak je uvedeno v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy, řešené území změny č. 35 ÚPnM se z části nachází v záplavovém území Q_{100} , z části bylo území zaplaveno při záplavách v roce 2002 i mimo záplavové území, proto je součástí území řešeného změnou č. 10 ÚPnM a je zařazeno do jednotlivých typů území podle jejich vztahu k povodni, přičemž podstatná část území ležícího v záplavovém území se nachází v typu 3, tj. je určená k ochraně před povodní – blíže viz kapitola f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy. Změna č. 10 ÚPnM byla v rámci jednotlivých fází projednána a dohodnuta se všemi dotčenými orgány státní správy v souladu s tehdy platným stavebním zákonem a následně schválena usnesením č. 225/2005 Zastupitelstvem města České Budějovice dne 10.11.2005.

Návrh změny č. 35 ÚPnM v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy stanovuje, že režimy dané pro jednotlivé typy musí být respektovány, a dále pak je v této územně plánovací dokumentaci celá plocha řešeného území vymezena jako plocha, v které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií opatřenou.

Na základě závěrů dohodovacího jednání nad připomínkou odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice a nad stanoviskem odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání změny č. 35 ÚPnM byla doložena zástupcem navrhovatele změny č. 35 ÚPnM projektová dokumentace pro územní rozhodnutí na akci „Lokalita U Špačků protipovodňová ochrana území“, včetně vyjádření společnosti VH TRES spol. s.r.o., která je projektantem projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na komplexní protipovodňovou ochranu řeky Malše. V tomto vyjádření je po posouzení projektu předloženého zástupcem navrhovatele změny ÚPnM konstatováno, že navržena stavba protipovodňové ochrany lokality U Špačků může být součástí komplexní protipovodňové ochrany řeky Malše v lokalitě Havlíčkova kolonie – Mladé, jako její koncová část, nahradí úsek závázaní dříve projektované hráze a ochranné zdi. Na základě doložené dokumentace a vyjádření společnosti VH TRES spol. s. r.o. odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice jako vodoprávní úřad uvedl ve svém vyjádření ze dne 13.11.2008, že již nemá z hlediska zákona o vodách další výhrady ke změně č. 35 ÚPnM. Pro úplnost ještě pořizovatel doplňuje, že zástupce navrhovatele předložil dokumentaci „Posudek vlivu plánované výstavby v lokalitě U Špačků – České Budějovice na průtokové poměry na Malši společností DHI a.s., Na Vrších 5, Praha 10. Ze závěrů tohoto posouzení vyplývá, že i při nerealizaci protipovodňové ochrany by plánovaná výstavba mohla ovlivnit pouze

území proti proudu, nikoliv po proudu. Jak uvádí předmětná dokumentace, vzhledem k tomu, že se jedná o okrajovou část záplavového území, byl by tento vliv velmi malý až zanedbatelný.

V souladu se schváleným zadáním je v návrhu změny č. 35 ÚPnM uloženo, že v navazující územní studii budou respektovány projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, a to:

- „Protipovodňová ochrana řeky Malše Havlíčkova kolonie – Mladé – III. etapa“ (projektant VH TRES spol. s r.o., U Malše 20, České Budějovice), která řeší protipovodňovou ochranu na pravém břehu Malše v úseku od Špačků přes Mladé a kolem Mlýnské stoky po Malý jez,
- „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“ (projektant Ing. Jan Bouchal – Sys Tech, Plavská 5, České Budějovice).

Rovněž je v návrhu změny č. 35 ÚPnM stanovena podmínka, že v předstihu před realizací jednotlivých staveb v řešeném území, bude realizována stavba dle projektové dokumentace „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“. Tato podmínka bude dána následně i v územní studii. Na stavbu protipovodňové ochrany řeky Malše je zpracována projektová dokumentace pro územní rozhodnutí a stavebním úřadem již bylo zahájeno územní řízení.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že řešení změny č. 35 plně respektuje OZV v platném znění, tzn. i principy možné zástavby z hlediska případných terénních úprav. Pro typ 3 je závazně stanoveno v čl. 87d odst. (1) OZV, že případné terénní úpravy nesmí působit další vzduší hladiny vyběřené vody při povodních. Posouzení konkrétních podmínek jednotlivých staveb ve vazbě na záplavové území je v kompetenci příslušného dotčeného orgánu v rámci územního řízení. Toto platí i pro v námitce zmiňovaný objekt v bývalém areálu Červený Dvůr a pro navážku v Javorové ulici, která se pravděpodobně týká probíhajícího územního řízení k umístění rodinného domu na pozemku parc. č. 2414/14 v katastrálním území České Budějovice 6, který sousedí s pozemkem a objektem rodinného domu ve vlastnictví pana Ing. Marcína.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) správního řádu odvolat ani podat rozklad.

2. **Ing. Vladimír Šámal, trvale bytem Prokišova 4, 370 01 České Budějovice, dne 3.8.2009**

Text námítky:

Věc: Stanovisko k návrhu zadání změny ÚPD v lokalitě 2.8.3. – „U Špačků“

(poznámka pořizovatele: jedná se o námitku uplatněnou k návrhu změny ÚPnM, nikoliv k zadání, jak je mylně uvedeno v textu námítky)

Jako majitel nemovitosti, která se nachází v záplavovém území Malše, vymezeném Krajským úřadem Jč. kraje dne 2.2.2005 (č.j. KUJCK 2487/2005 OZZL/Zah) podávám k návrhu zadání změny ÚPD města Č.B. v lokalitě 2.8.3. – „U Špačků“ následující nesouhlasné stanovisko:

1. Navrhovaná změna ÚPD je v rozporu s obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Č. Budějovice č. 13/2005 schválena zastupitelstvem města dne 10.11.2005), která je pro posouzení změny ÚPD podstatná (viz též interní sdělení KUJCK ze dne 16.4.2009 k budoucí zástavbě v Javorové ulici). Touto novelou se včlenily do územního plánu úpravy vodohospodářských poměrů s přihlédnutím k důsledkům povodní ze srpna 2002.

Tato vyhláška m.j. podmínky pro území pasivní zóny Q₁₀₀ následovně:

V území pasivní zóny Q_{100} – určené k ochraně – je stanovena podmínka typu „NESMÍ“:

V území pasivní zóny Q_{100} – určené k ochraně - :*V území je nepřípustné zřizování obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo mohou působit další vzduší vyběřené vody při povodni.....*

Vzhledem k tomu, že téměř dvě třetiny území, určeného k obytné zástavbě, se nachází v území pasivní zóny Q_{100} , (viz zadání změny ÚPD), bude nepochybně základní podmínkou pro chválení změny ÚPD protipovodňová ochrana nové zástavby. Protože obvyklým opatřením v tomto smyslu je zvýšení terénu navážkou nad úroveň Q_{100} (navážka byla již budoucím investorem předložena k posouzení) je navržená změna ÚPD evidentně v rozporu s výše uvedenou vyhláškou, neboť navážka v území neškodného rozlivu nutně vyvolá zhoršení odtokových poměrů v záplavovém území vzduším vyběřené vody při povodni.

2. Účelová kladná posouzení změny ÚPD z hlediska ovlivnění záplavového území na objednávku města (DHI Hydroinform aj.) považuji za nevěrohodné, neboť navážky v záplavovém území o ploše několika hektarů mění úředně stanovené záplavové území, zhoršují stávající odtokové poměry (viz též další bod) a zároveň vzniká závažný precedens pro zastavování záplavových území nad městem s rizikem pro stávající zástavbu. tím může v budoucnu dojít i k posunu lokality, v které se nachází moje nemovitost hlouběji do záplavového území a k zvýšení ohrožení majetku a osob při povodni.

3. K záměru změny ÚPD bylo vydáno nesouhlasné stanovisko vodoprávního úřadu č.j. OOŽP/4133/2008/Kre ze dne 7.5.2008, které je v daném případě věcně i formálně podstatné. V tomto stanovisku se m.j. konstatuje, že nezastavěné plochy podél vodních toků jsou významné pro rozliv povodně a jejich narušování zhorší povodňovou situaci ve stávající zástavbě. Zároveň může dojít k změně hranic záplavového území, které se posunou blíže k toku hlouběji do stávající zástavby. Ve stanovisku se zároveň konstatuje, že záměr změny ÚPD je v rozporu s „Koncepcí protipovodňové ochrany na území Jihočeského kraje“. kde se přímo uvádí, že kapacita koryta Malše na území města je nedostatečná a primárním opatřením před povodněmi je nezastavování záplavových území.

4. Navržená změna ÚPD je v rozporu s ustanovením § 55 odst. 3 stavebního zákona (viz též stanovisko KUIJK ke změně ÚPD ze dne 7.5.2008). Tento paragraf stanoví, že „*další zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*“

Tyto požadavky návrh změny ÚPD nespĺňuje, a proto je v rozporu s uvedeným paragrafem stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů požaduji, aby příslušný správní orgán respektoval uvedené legislativní předpisy, stanoviska orgánů státní správy a oprávněné zájmy občanů a vymezil změnu ÚPD pouze na pozemcích mimo území pasivní zóny Q_{100} , neboť nová výstavba v záplavovém území může v budoucnu zhoršit průběh stále čtenějších povodní, a tím zvýšit ohrožení majetků a osob ve stávající zástavbě.

Rozhodnutí:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

K bodu 1. námítky:

Změna č. 35 není v rozporu s obecně závaznou vyhláškou č. 13/2005 statutárního města České Budějovice, kterou byla vyhlášena závazná část změny č. 10 ÚPnM a která je součástí OZV. Jak je uvedeno v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto

opatření obecné povahy, řešené území změny č. 35 ÚPnM se z části nachází v záplavovém území Q₁₀₀, z části bylo území zaplaveno při záplavách v roce 2002 i mimo záplavové území, proto je součástí území řešeného změnou č. 10 ÚPnM a je zařazeno do jednotlivých typů území podle jejich vztahu k povodni, přičemž podstatná část území ležícího v záplavovém území se nachází v typu 3, tj. je určena k ochraně před povodní – blíže viz kapitola f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy. Změna č. 10 ÚPnM byla v rámci jednotlivých fází projednána a dohodnuta se všemi dotčenými orgány státní správy v souladu s tehdy platným stavebním zákonem a následně schválena usnesením č. 225/2005 Zastupitelstvem města České Budějovice dne 10.11.2005.

Návrh změny č. 35 ÚPnM v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy stanovuje, že režimy dané pro jednotlivé typy musí být respektovány, a dále pak je v této územně plánovací dokumentaci celá plocha řešeného území vymezena jako plocha, v které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií opatřenou.

V souladu se schváleným zadáním je v návrhu změny č. 35 ÚPnM uloženo, že v navazující územní studii budou respektovány projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, a to:

- „Protipovodňová ochrana řeky Malše Havlíčkova kolonie – Mladé – III. etapa“ (projektant VH TRES spol. s.r.o., U Malše 20, České Budějovice), která řeší protipovodňovou ochranu na pravém břehu Malše v úseku od Špačků přes Mladé a kolem Mlýnské stoky po Malý jez,
- „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“ (projektant Ing. Jan Bouchal – Sys Tech, Plavská 5, České Budějovice).

Rovněž je v návrhu změny č. 35 ÚPnM stanovena podmínka, že v předstihu před realizací jednotlivých staveb v řešeném území, bude realizována stavba dle projektové dokumentace „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“. Tato podmínka bude dána následně i v územní studii. Na stavbu protipovodňové ochrany řeky Malše je zpracována projektová dokumentace pro územní rozhodnutí a stavebním úřadem již bylo zahájeno územní řízení. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že řešení změny č. 35 plně respektuje OZV v platném znění, tzn. i principy možné zástavby z hlediska případných terénních úprav. Pro typ 3 je závazně stanoveno v čl. 87d odst. (1) OZV, že případné terénní úpravy nesmí působit další vzduší hladiny vyběžené vody při povodních. Posouzení konkrétních podmínek jednotlivých staveb ve vazbě na záplavové území je v kompetenci příslušného dotčeného orgánu v rámci územního řízení.

K bodům 2. a 3. námitky:

Na základě závěrů dohodovacího jednání nad nesouhlasnou připomínkou odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice (nejedná se o stanovisko, neboť uplatňovat stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, resp. k jejich změnám je dle § 107 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj) a nad stanoviskem odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání změny č. 35 ÚPnM byla doložena zástupcem navrhovatele změny č. 35 ÚPnM projektová dokumentace pro územní rozhodnutí na akci „Lokalita U Špačků protipovodňová ochrana území“, včetně vyjádření společnosti VH TRES spol. s.r.o., která je projektantem projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na komplexní protipovodňovou ochranu řeky Malše. V tomto vyjádření je po posouzení projektu předloženého zástupcem navrhovatele změny ÚPnM konstatováno, že navržena stavba protipovodňové ochrany

lokality U Špačků může být součástí komplexní protipovodňové ochrany řeky Malše v lokalitě Havlíčkova kolonie – Mladé, jako její koncová část, nahradí úsek zavázání dříve projektované hráze a ochranné zdi. Na základě doložené dokumentace a vyjádření společnosti VH TRES spol. s.r.o. odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice uvedl ve svém vyjádření ze dne 13.11.2008, že již nemá z hlediska zákona o vodách další výhrady ke změně č. 35 ÚPnM.

Zástupce navrhovatele rovněž předložil v námitce zmiňovanou dokumentaci „Posudek vlivu plánované výstavby v lokalitě U Špačků – České Budějovice na průtokové poměry na Malši společností DHI a.s., Na Vrších 5, Praha 10. Tuto dokumentaci hradil navrhovatel změny, nejedná se tedy o účelové posouzení města. Ze závěrů tohoto posouzení vyplývá, že i při nerealizaci protipovodňové ochrany by plánovaná výstavba mohla ovlivnit pouze území proti proudu, nikoliv po proudu. Jak uvádí předmětná dokumentace, vzhledem k tomu, že se jedná o okrajovou část záplavového území, byl by tento vliv velmi malý až zanedbatelný.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku k návrhu zadání změny č. 35 ÚPnM sdělil následující:

„Poměrná část lokality „U Špačků“ leží v záplavovém území Malše (viz příloha č.1). Srovnáním řešeného území v návrhu zadání změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.8.3. U Špačků s Konceptí protipovodňové ochrany na území Jihočeského kraje bylo zjištěno, že částí řešené lokality má být vedena navrhovaná protipovodňová bariéra pro ochranu Českých Budějovic, pravého břehu Malše (Havlíčková kolonie - Mladé), proto nedoporučujeme před realizací protipovodňových opatření provádět výstavbu, která by mohla negativně ohrozit realizaci“

Doporučení bylo respektováno a ve schváleném zadání a následně v návrhu změny č. 35 ÚPnM je stanovena podmínka, že v předstihu před realizací jednotlivých staveb v řešeném území, bude realizována stavba dle projektové dokumentace „Lokalita U Špačků“ protipovodňová ochrana území“.

V rámci společného jednání o návrhu změny č. 35 ÚPnM již tento dotčený orgán své stanovisko neuplatnil, čímž vyjádřil ve smyslu stavebního zákona svůj souhlas s návrhem změny ÚPnM.

K bodu 4. námítky:

Návrh změny č. 35 ÚPnM vymezuje novou zastavitelnou plochu pro individuální bydlení, reflektuje tak na závěry Analýzy, která byla pořízena v roce 2006 pro potřeby města, a to v předstihu před platností nového stavebního zákona (od 1.1.2007), zejména ve vazbě právě na zmiňovaný § 55 odst. (3) stavebního zákona – blíže viz kapitoly g) a i) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

Příslušným dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu je dle § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, České Budějovice. Ten ve svém požadavku k návrhu zadání změny č. 35 ÚPnM ze dne 18.4.2008, v návaznosti předchozí předběžný souhlas vydaný k Analýze, souhlasil s novým vymezením zastavitelné plochy v území změny č. 35 ÚPnM. K návrhu této územně plánovací dokumentace pak vydal ke společnému jednání souhlasné stanovisko dne 20.4.2009.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) správního řádu odvolat ani podat rozklad.

l) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 35 ÚPnM byly podány celkem 4 připomínky, z nichž 2 byly fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. Veolia voda, 1. JVS a.s. – doručeno 9.7.2009,
2. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích – doručeno 2.7.2009,
3. Policie ČR, Krajské ředitelství Policie Jč. kraje – doručeno 28.7.2009.

Text připomínky, která obsahuje faktickou připomínku k návrhu změny č. 35 ÚPnM, včetně jejího vyhodnocení, následuje:

4. Úřad pro civilní letectví – doručeno 1.7.2009
Zásadním je požadavek na respektování ochranných pásem letiště České Budějovice.
Vyhodnocení:
Aktuálně je platné územní rozhodnutí č.j. 6787/94/Ko o ochranném pásmu letiště Planá u Českých Budějovic, ohraničeném izofonou „A“, které bylo vydáno dne 5.6.1995 na dobu neurčitou a které na katastru města České Budějovice zasahuje na území části Rožnova. Řešené území změny č. 35 ÚPnM není dotčeno izofonou „A“, je dotčeno pouze izofonou 85 DB, pro kterou není ani v minulosti nebylo vydáno územní rozhodnutí, kterým by se stanovily podmínky pro možnou výstavbu v takovém území. I dle sdělení v požadavku Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích k návrhu zadání změny č. 35 ÚPnM ze dne 22.4.2008 pod zn.: 2722/HOK.CB, se řešené území nachází mimo ochranné pásmo letiště Planá.

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných připomínek

Na základě uplatněných připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 35 ÚPnM upravit, pouze do názvu a všude v textu bylo doplněno č. 35 ÚPnM, do odůvodnění byly doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 53 stavebního zákona.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 35 ÚPnM a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 35 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 12 listů textové části (strany 10 až 21 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 35 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

II.1	Koordináční výkres	1:10 000
II.2	Širší vztahy	1:20 000
II.3	Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	1:10 000

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 35 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování a architektury, včetně dokladů o jeho

pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 35 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.
primátor města

.....
Ing. Ivana Popelová, v.r.
1. náměstkyně primátora