

Změna č. 25 územního plánu města České Budějovice
v lokalitě 3.5.1. Sídliště Vltava
v katastrálním území České Budějovice 2
a
v lokalitě 3.5.4. Stará cesta
v katastrálním území České Vrbné

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice
formou

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Urbanec, Projekční ateliér
Lannova 32, 370 01 České Budějovice
sekretariat@atelier-urbanec.cz

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování a architektury

zpracováno: 2008/9

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum vydání: 4.9.2008

Číslo jednací (usnesení): 158/2008

Datum nabytí účinnosti: 17.10.2008

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. 25 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE

V LOKALITĚ 3.5.1. SÍDLIŠTĚ VLTAVA

v katastrálním území České Budějovice 2

a

V LOKALITĚ 3.5.4. STARÁ CESTA

V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ České Vrbné

(dále jen „změna č. 25 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.

a) Řešené území změny č. 25 ÚPnM

Řešené území změny č. 25 ÚPnM je dle územního plánu města České Budějovice (*dále jen „ÚPnM“*) součástí dílu 3 - Příměstí, čtvrti 3.5. Vltava, lokality 3.5.1. Sídliště Vltava, původních makrobloků 3.5.1.003 a 3.5.1.004., a to v části katastrálního území České Budějovice 2, a lokality 3.5.4. Stará cesta, původních makrobloků 3.5.4.013., 3.5.4.014., 3.5.4.016., 3.5.4.025.z-7, 3.5.4.029.z-17, a to v části katastrálního území České Vrbné.

Území je v daném prostoru vymezeno (ohraničeno) ze strany východní prodlouženou ulicí Otavská, ze strany jižní Krčínovou ulicí, ze strany západní Husovou ulicí a ze strany severní místní komunikací, spojující ulici Husovu se silnicí I.třídy I/20.

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou změnou č. 25 ÚPnM dotčeny, zastavěné území se nově nevymezuje, jeho malá část se nachází v zastavěném území města České Budějovice.

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

Principy koncepce rozvoje území města České Budějovice, ochrany a rozvoje jeho hodnot se změnou č. 25 ÚPnM nemění. Území změny č.25 ÚPnM je součástí území s archeologickými nálezy, a proto je nezbytné v rámci stavební nebo jiné obdobné činnosti postupovat v souladu s platnými předpisy pro ochranu a rozvoj hodnot území, s ustanovením §§ 21 – 24 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Rozvoj území města je realizován návrhem změny využití zastavěného území. Předmětem změny č. 25 ÚPnM je změna funkčního využití pozemků řešeného území tak, aby byla umožněna v daném území výstavba obytných budov a prodejen, včetně výstavby obchodních zařízení nebo jiných staveb různorodého charakteru a skladby nebo polyfunkčních zařízení celoměstského dosahu s obchodní plochou větší než je 500 m² (podmíněně 2 000 m²) a nezbytných ploch pro dopravu a technickou infrastrukturu. Pro dva nově vzniklé makrobloky s funkčním využitím *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí SKOL-3* se stanovuje max. velikost součtu obchodních ploch nákupních zařízení 10.000 m² (podmíněně 15.000 m²) pro oba makrobloky (3.5.1.083.z-25 a 3.5.034.z-25) dohromady.

Pro ochranu individuálního bydlení na druhé straně Husovy ulice je podél Husovy ulice v celém řešeném území vyčleněn pás *nezastavitelného území ostatní městské zeleně ZO* v pokračování makrobloku 3.5.1.018. jako samostatné nové makrobloky 3.5.1.083.z-25 a 3.5.4.033.z-25.

Další podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území budou upřesněny územní studií s požadavky na řešení dle kapitoly j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy.

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

Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v řešeném území navrženou změnou č. 25 ÚPnM mění pouze nepatrně. Navržené zastavitelné plochy smíšeného území pro kolektivní bydlení jsou oproti původnímu ÚPnM stanoveny jako plochy přestavby.

Částečně je upraveno uspořádání plochy systému sídelní zeleně, a to podél Husovy ulice tak, aby navazovala na z jihu sousedící makroblok 3.5.1.018. v lokalitě 3.5.1. Sídliště Vltava ve shodné šířce. Řešením návrhu změny č. 25 ÚPnM proto nedochází k narušení systému zeleně sídelní zeleně.

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

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování se změnou č. 25 ÚPnM nemění. Stávající vedení hlavních rozvodů a řadů veřejné technické infrastruktury musí být respektováno včetně jejich platných ochranných pásem, včetně ochranného pásma radioreléového paprsku.

Současně jsou respektovány územně plánovací podklady pro jejich rozvoj. Nové trasy technické infrastruktury nejsou navrhovány.

Vedení technické infrastruktury pro napojení jednotlivých 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 poloze veřejného prostranství.

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

Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti dle platného ÚPnM. Do řešeného území nezasahují stávající prvky územního systému ekologické stability („ÚSES“) a změna č. 25 ÚPnM nové prvky ÚSES nevymezuje.

Řešené území změny č. 25 ÚPnM se nenachází v záplavovém území Q₁₀₀ a ani nebylo dotčeno záplavami v roce 2002.

g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM jsou v návrhu změny č. 25 ÚPnM nadefinovány funkční typy 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. jsou plně převzaty funkční typy nadefinované v ÚPnM a OZV.

Návrhem změny č. 25 ÚPnM jsou řešeny změny funkčního využití, a to:

1. Plochy s rozdílným způsobem využití

a. v lokalitě 3.5.1. Sídliště Vltava

- **na 1 nový makroblok 3.5.1.083.z-25 s nově stanoveným funkčním využitím zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) dle čl. 35 OZV:**
 - v části původního makrobloku 3.5.1.003. z *nezastavitelného území ostatní městské zeleně (ZO)* dle čl. 81 OZV,
 - v celém původním makrobloku 3.5.1.004. ze *zastavitelného území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu (DP)* dle čl. 72 OZV,
- **na 1 nový makroblok 3.5.1.084.z-25 se zachováním původního funkčního využití nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO) dle čl. 81 OZV:**
 - v části původního makrobloku 3.5.1.003. při zmenšení jeho velikosti,

b. v lokalitě 3.5.4. Stará cesta

- **na 1 nový makroblok 3.5.4.031.z-25 s nově stanoveným funkčním využitím zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO) dle čl. 73 písm. f) OZV:**
 - v části původního makrobloku 3.5.4.013. ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* dle čl. 22 OZV,
- **na 2 nové makrobloky 3.5.4.032.z-25 a 3.5.4.034.z-25 s nově stanoveným funkčním využitím zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) dle čl. 35 OZV:**

- v části původního makrobloku 3.5.4.013. ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* dle čl. 22 OZV,
- **na 1 nový makroblok 3.5.4.033.z-25 s nově stanoveným funkčním využitím nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO) dle čl. 81 OZV:**
 - v části původního makrobloku 3.5.4.013. ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* dle čl. 22 OZV.

Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) dle čl. 35 OZV

pro makrobloky 3.5.1.083.z-25, 3.5.4.032.z-25, 3.5.4.034.z-25

(1) Smíšená území příměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-3“. Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru v příměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení i obytných a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území se smíšeným převažujícím obytným charakterem s možností kolektivního bydlení tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m².

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) stavby pro bydlení,
- b) administrativní zařízení,
- c) obchody a nákupní zařízení,
- d) provozovny veřejného stravování,
- e) ubytovací zařízení a hotely,
- f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- g) nákupní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 10 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- h) provozovny výroby a služeb,
- i) zahradnictví
- j) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti a zátěže přípustná pouze v ostatních zvláštních územích nebo zvláštních plochách pro rekreaci a sport,
- k) čerpací stanice pohonných hmot, avšak s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
- l) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 500 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- m) služebny policie.

(3) Podmíněně je zejména přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) čerpací stanice pohonných hmot,
- b) nákupní, zábavní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu

využití území jednoho makrobloku, a to za podmínek stanovených OZV (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností 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) monofunkční zařízení s kapacitou nad 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel s kapacitou nad 50 stání na jeden makroblok, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. 1),

c) další parkoviště s kapacitou nad 1 000 stání.

Zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO) dle čl. 73 písm. f) OZV

pro makroblok 3.5.4.031.z-25

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

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

Nezastavitelné území ostatní městské zeleně dle čl. 81 OZV

pro makrobloky 3.5.1.084.z-25, 3.5.4.033.z-25

Území ostatní městské zeleně jsou v grafické a textové příloze značena indexem „ZO“ a jsou určena přípustně a obvykle zejména pro

a) parkově upravená veřejná prostranství,

b) liniovou zeleň a uliční stromořadí,

c) plnění funkce významné izolační a ochranné zeleně městského prostředí.

(2) Další přípustné činnosti, děje a zařízení se neurčují.

(3) Podmíněně přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace pro obsluhu území ostatní městské zeleně.

(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která ne-jdou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,

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

2. Další podmínky pro využití ploch

Vzhledem k tomu, že hranice mezi lokalitami 3.5.1. Sídliště Vltava a 3.5.4. Stará cesta je zároveň hranicí dvou katastrálních území (České Budějovice 2 a České Vrbné), je pro makroblok 3.5.1.083.z-25 a sousední makroblok 3.5.4.034.z-25 omezena celková přípustná produkční nebo obchodní plocha podnikatelských činností na 10 000 m² a podmíněně přípustná na 15 000 m² dohromady pro oba tyto makrobloky.

V makrobloku 3.5.1.083.z-25 bude v navazující územní studii podél Krčínovy ulice vymezen pás zeleně v minimální šířce 5,0 m.

Další požadavky a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV.

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

1. Veřejně prospěšné stavby:

Nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby z ÚPnM ani vymezeny nové.

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 prověřeni změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování pořízení a vydání regulačního plánu

V řešeném území jsou všechny makrobloky vymezeny jako plochy, ve kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto pozemků prověřit územní studií pořízenou, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. V zadání územní studie bude upřesněna hranice mezi jednotlivými makrobloky, přičemž hranice makrobloků 3.5.1.084.z-25 a 3.5.4.033.z-25 s funkčním využitím *nezastavitelné území ostatní městské zeleně* podél Husovy ulice bude navazovat na sousední makroblok 3.5.1.018.jižně od řešeného území změny č. 25 ÚPnM v lokalitě 3.5.1. Sídliště Vltava ve shodné šířce. Současně bude podél Krčínovy ulice v makrobloku 3.5.1.083.z-25 vymezen pás zeleně v minimální šířce 5,0 m.

Územní studie dále navrhne podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků).

Součástí územní studie musí být hluková studie dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, na základě které budou navržena protihluková opatření a zároveň bude stanoven odstup chráněné stavby pro bydlení od navržených příp. stávajících komunikací z hlediska negativních účinků hluku z dopravy.

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. 25 ÚPnM.

k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová a tabulková část:

Beze změn vyjma textové části krycích listů loaklit 3.5.1. Sídliště Vltava a 3.5.4. Stará cesta, kde se text oddílu „Urbanistický návrh“ upravuje a doplňuje takto (úprava a doplnění je vyznačeno tučně kurzívou):

a. v lokalitě 3.5.1. Sídliště Vltava:

Mezi „levobřežní“ komunikací a řekou Vltavou navrženy plochy krajinné a rekreační zeleně (nadregionální biokoridor podél řeky Vltavy s minimální šířkou 60 m od povodňové hrany), v blízkosti křižovatky „levobřežní“ komunikace s ul. Strakonickou je navrženo území smíšené funkce v zeleni a severně plocha sportovního areálu. Při severní hranici s lokalitou 3.5.4. zasahuje do území navržená plocha pro kolektivní obytnou zástavbu. *Vzhledem k tomu, že hranice mezi lokalitami 3.5.1. Sídliště Vltava a 3.5.4. Stará cesta je zároveň hranicí dvou katastrálních území (České Budějovice 2 a České Vrbné), je pro makroblok 3.5.1.083.z-25 a sousední makroblok 3.5.4.034.z-25 omezena celková přípustná produkční nebo obchodní plocha podnikatelských činností na 10 000 m² a podmíněně přípustná na 15 000 m² dohromady pro oba tyto makrobloky.* Pro lokalitu navrženo 6 patrových garáží a samostatná cyklotrasa napojená na celoměstský systém. „Levobřežní“ komunikace a Strakonická ul. urbanistickými kompozičními osami, Otavská a Husova ul. regulačními osami.

b. v lokalitě 3.5.4. Stará cesta

Území přiléhající k „levobřežní“ komunikaci - urbanistické regulační ose je navrženo pro smíšenou funkci příměstského charakteru. V jihozápadní části lokality je území kolem Husovy ul. navrženo pro obestavění komunikace *smíšenou* zástavbou. *Vzhledem k tomu, že hranice mezi lokalitami 3.5.1. Sídliště Vltava a 3.5.4. Stará cesta je zároveň hranicí dvou katastrálních území (České Budějovice 2 a České Vrbné), je pro makroblok 3.5.1.083.z-25 a sousední makroblok 3.5.4.034.z-25 omezena celková přípustná produkční nebo obchodní plocha podnikatelských činností na 10 000 m² a podmíněně přípustná na 15 000 m² dohromady pro oba tyto makrobloky.* I na severu je navržen makroblok smíšené funkce. Husova ul. urbanistickou regulační osou. Další urbanistická regulační osa lokality je navržena v prodloužení Otavské ul. spojující sídliště Vltava s centrem Českého Vrbného a následně s NRBK Vltavy navazující na rekreační aktivity v lokalitě 3.5.6. V jižní části lokality je navržena plocha pro vícepodlažní kolektivní bydlení. Navržena je úprava křižovatky „U cara“ a tento prostor je navržen jako ohnisko území. Ohnisko území je také navrženo při křížení S-J regulační osy lokality („parkovací promenáda“) s navrženou V-Z regulační osou.

2. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV:

V příloze č. 1 OZV jsou ze seznamu vyjmuty makrobloky 3.5.1.003, 3.5.1.004., 3.5.4.013., 3.5.4.014., 3.5.4.016., 3.5.4.025.z-7, 3.5.4.029.z-17 a vloženy makrobloky 3.5.1.083.z-25, 3.5.1.084.z-25, 3.5.4.031.z-25, 3.5.4.032.z-25, 3.5.4.033.z-25, 3.5.4.034.z-25. Ostatní přílohy zůstávají beze změn.

3. Grafická část:

Změna č. 25 ÚPnM má dopad do výkresů č:

- Širší vztahy – městotvorné řešení urbanistických vztahů,
- 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území,
- 3.1. Komunikační skelet města,

- 3.2. Schéma vedení hromadné dopravy,
- 5.1. Systém zeleně,
- grafická část krycích listů lokalit 3.5.1. Sídliště Vltava a 3.5.4. Stará cesta.

I) Údaje o počtu listů změny č. 25 ÚPnM a počtu výkresů k ní připojené grafické části

1. Dokumentace změny č. 25 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 8 listů A4 textové části (strany 3 až 10 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 25 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy:

I/2.1. Základní členění území	1:10 000
I/2.2. Hlavní výkres	1:10 000
I/2.3. Komunikační skelet města	1:10 000
I/2.4. Krycí list části lokality 3.5.1. Sídliště Vltava a 3.5.4. Stará cesta	1: 5 000

Vzhledem k tomu, že změnou č. 25 ÚPnM nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM ani navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo, není součástí grafické části výkres veřejně prospěšných staveb a asanací.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 25 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 25 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 25 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Návrh změny č. 25 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. 25 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 25 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 103/2007 ze dne 29.3.2007. Změna č. 25 ÚPnM je pořizována na základě návrhu společnosti Praha West Investment k.s., Kostelecká 822, Praha 9 – Čakovice, zastoupená na základě plné moci ze dne 6.10.2006 Ing. arch. Zdeňkem Urbanecem, bytem Gregorák 13, Dobrá Voda u Českých Budějovic.
3. Na základě podkladů, které byly projektantem změny č. 25 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. 25 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. 249/2007 dne 1.11.2007.
4. Projektantem změny č. 25 ÚPnM je Ing. arch. Zdeněk Urbanec, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 807.
5. Společné jednání o návrhu změny č. 25 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 14.3.2008. V rámci společného jednání bylo uplatněno 13 stanovisek, z nichž 2 obsahovala požadavky, které byly respektovány, přičemž návrh byl před zahájením řízení o změně č. 25 ÚPnM v souladu s § 52 odst. (1) stavebního zákona upraven. K návrhu nebyla uplatněna žádná připomínka sousedních obcí. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 25 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 2.5.2008 pod č.j.: KUIJK 12524/2008 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,
6. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 25 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 21.5.2008. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 21.5.2008 do 7.7.2008). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a hlavním výkresem změny č. 25 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 7.7.2008. V rámci řízení o změně č. 25 ÚPnM nebyla uplatněna žádná námitka dotčených osob podle § 52 odst. (2)

stavebního zákona. Bylo uplatněno 6 připomínek, jejich vyhodnocení 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 (dále jen „PÚR“)

Návrh změny č. 25 ÚPnM je v souladu s PÚR.

Řešené území změny č. 25 ÚPnM je dle čl. (43) PÚR součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, nicméně ji plně respektuje, protože z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují.

Řešené území změny č. 25 ÚPnM rovněž fakticky v měřítku města České Budějovice nezasahuje do plochy multimodálního koridoru M 1, čl. (72) PÚR, který je součástí OS4 - rozvojové osy Praha - České Budějovice – hranice ČR (-Linz), čl. (49) PÚR.

Toto území se také nedotýká koridorů a ploch technické infrastruktury dle PÚR.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny č. 25 ÚPnM je v souladu územním plánem velkého územního celku Českobudějovické aglomerace a s jeho změnou č. 1.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 25 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, resp. katastrálních území České Budějovice 2 a České Vrbné. 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. Dle § 18 stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změna funkčního využití umožňuje lépe naplnit záměry navrhovatele změny č. 25 ÚPnM v těsné návaznosti na území, které je v současné době utvářeno objekty poskytující komerční a zejména obchodní služby.

Změna č. 25 ÚPnM je v souladu s cíly a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

Změnou č. 25 ÚPnM se nevymezují nové zastavitelné plochy, protože jeho podstatná část byla již součástí zastavitelné plochy dle ÚPnM, jeho malá část se nachází v zastavěném území města České Budějovice.

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

Návrh změny č. 25 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. 25 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 jsou v návrhu změny č. 24 ÚPnM nadefinovány funkční typy v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. jsou plně převzaty funkční typy z ÚPnM.

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

Změna č. 25 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů, K návrhu bylo v rámci společného jednání uplatněno 13 stanovisek, z nichž 2 obsahovala požadavky, které byly respektovány, přičemž návrh byl před zahájením řízení o změně č. 25 ÚPnM v souladu s § 52 odst. (1) stavebního zákona upraven. 11 stanovisek bylo souhlasných, tj. dotčené orgány vyjádřily souhlas bez požadavků. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 25 ÚPnM je zpracován v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 249/2007 ze dne 1.11.2007. Splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání, obsah je v souladu požadavky kapitoly O. tohoto zadání.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Řešené území změny č. 25 ÚPnM je součástí trojúhelníku v rozsahu od posledních bytových domů sídliště Vltava mezi Husovou tř. a Levobřežní komunikací směrem ke kruhové křižovatce v Českém Vrbném, které je v současné době utvářeno objekty poskytující komerční a zejména obchodní služby. Navržená změna funkčního využití umožňuje v daném území výstavbu obytných budov a prodejen, včetně výstavby obchodních zařízení nebo jiných staveb různorodého charakteru a skladby nebo polyfunkčních zařízení celoměstského dosahu s obchodní plochou větší než dle původního funkčního využití v ÚPnM (přípustná 500 m² a podmíněně přípustná 2000 m²) a nezbytných ploch pro dopravu a technickou infrastrukturu. Výhodou pro další rozvoj těchto činností v předmětném území je i dobré dopravní napojení a jeho umístění v blízkosti sídlišť Vltava, Máj a Šumava.

Pro ochranu a rozvoj hodnot území jsou stanoveny podmínky v kapitolách c), g) a j) b výrokové části tohoto opatření obecné povahy.

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

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

V zadání změny č. 25 ÚPnM nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Řešení změny č. 25 ÚPnM nebude mít, vzhledem ke stávajícím územně technickým podmínkám, zásadní negativní vliv na trvale udržitelný rozvoj území. Současně se nepředpokládá narušení soudržnosti obyvatel v navazujícím území a nebude mít negativní vliv ani na hospodářský rozvoj.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání čj.: KUJCK 24265/2007/OZZL/2/Sf ze dne 23.7.2007 vyplývá, že 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. 25 ÚPnM v rámci společného jednání tento

orgán již své stanovisko neuplatnil.

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

Změna funkčního využití umožňuje, jak je již výše uvedeno, lépe naplnit záměry navrhovatele změny č. 25 ÚPnM v těsné návaznosti na území, které je v současné době utvářeno objekty poskytující komerční a zejména obchodní služby.

Změnou č. 25 ÚPnM se nevymezují nové zastavitelné plochy.

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

1. Zemědělský půdní fond

Plocha řešeného území změny č. 25 ÚPnM byla dle ÚPnM součástí vymezené zastavitelné plochy, proto byla již součástí vyhodnocení z hlediska předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond (*dále jen „ZPF“*) v rámci ÚPnM. Z tohoto důvodu není součástí změny č. 25 ÚPnM toto vyhodnocení.

2. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa:

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou návrhem změny č. 25 ÚPnM.

k) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 25 ÚPnM bylo podáno celkem 6 připomínek, z nichž 3 bylo fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. Úřad pro civilní letectví – doručeno 2.6.2008
2. RWE Transgas Net, s.r.o. – doručeno 29.5.2008
3. ČEPRO, a.s. – doručeno 5.6.2008

Text 3 připomínek, které obsahují faktické připomínky k návrhu změny č. 25 ÚPnM, včetně jejich vyhodnocení, následuje:

1. Veolia voda, 1. JVS a.s. – doručeno 27.5.2008

Zásadním je požadavek na respektování ochranných pásem vodohospodářských sítí.
Vyhodnocení:

V kapitole e) výrokové části tohoto opatření obecné povahy je dán požadavek, že stávající vedení hlavních rozvodů a řadů veřejné technické infrastruktury musí být respektováno včetně jejich platných ochranných pásem, včetně ochranného pásma radioreléového paprsku.

2. ČEPS, a.s. – doručeno 4.6.2008

Zásadním je požadavek na respektování ochranného pásma vedení VN 400kV.
Vyhodnocení:

Stávající vedení VN 400 kV ani jeho ochranné pásmo nezasahuje do řešeného území změny č. 25 ÚPnM.

3. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích – doručeno 6.6.2008

Zásadním je upozornění, že řešené území je územím s archeologickými nálezy.
Vyhodnocení:

V kapitole c) výrokové části tohoto opatření obecné povahy je uvedeno, že území změny č.25 ÚPnM je součástí území s archeologickými nálezy, a proto je nezbytné v rámci stavební nebo jiné obdobné činnosti postupovat v souladu s platnými předpisy pro ochranu a rozvoj hodnot území, s ustanovením §§ 21 – 24 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.

I) Úprava dokumentace na základě uplatněných připomínek

Na základě uplatněných připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 25 ÚPnM upravit, pouze do názvu a všude v textu bylo doplněno č. 25 ÚPnM, do odůvodnění byla doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 53 stavebního zákona.

m) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 25 ÚPnM a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 25 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 5 listů textové části (strany 11 až 15 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 25 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy:

II/2.1. Koordinační výkres	1:10 000
II/2.2. Výkres širších vztahů	1:20 000

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v území, které již bylo určeno jako zastavitelné v ÚPnM, byla plocha již součástí vyhodnocení z hlediska dopadu na ZPF, není součástí změny č. 25 ÚPnM výkres předpokládaných záborů ZPF.

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 25 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. 25 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