

**Změna č. 29 územního plánu města České
Budějovice
v lokalitě 4.0.3. Kaliště
v katastrálním území Kaliště u Českých Budějovic
vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice
formou**

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

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

Požizovatel:
Odbor územního plánování a architektury
Magistrátu města České Budějovice
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1,2

zpracováno: 2008/10

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum vydání: 20.11.2008

Číslo usnesení: 234/ 2008

Datum nabytí účinnosti: 28. 1. 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 odst. (2) ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 29 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE

V LOKALITĚ 4.0.3. KALIŠTĚ

(*dále jen „změna č. 29 ÚPnM“*)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva 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 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

a) Řešené území změny č. 29 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 4 - Venkov, lokality 4.0.3. Kaliště, zahrnuje území 1 a 2:

- **území 1** je dle územního plánu města České Budějovice (*dále jen „ÚPnM“*) součástí původních makrobloků 4.0.3.032. a 4.0.3.034., přiléhá ze severu z části k malému pásu nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (původní makroblok 4.0.3.034., nový 4.0.3.062.z-29.) a z části k malému pásu nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné (původní makroblok 4.0.3.032., nový 4.0.3.064.z-29.), za nimiž je místní komunikace, která zde sleduje hranici katastrálních území Kaliště u Českých Budějovic a Zvíkov u Lišova, ze západu navazuje na stávající obytnou zástavbu (makroblok 4.0.3.031.), na východě a jihu je území obklopeno nezastavitelným územím zemědělského půdního fondu (původní makroblok 4.0.3.034., nový 4.0.3.062.z-29.);
- **území 2** je dle ÚPnM součástí původního makrobloku 4.0.3.007., na západě, východě a severu je obklopeno nezastavitelným územím zemědělského půdního fondu (původní makroblok 4.0.3.007., nový 4.0.3.063.z-29) a na jihu navazuje na stávající obytnou zástavbu (makroblok 4.0.3.013.).

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se touto změnou nově nevymezuje.

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

Rozšíření zástavby v územích 1 a 2 změny č. 29 ÚPnM, které navazuje bezprostředně na stávající zastavěné území objekty pro bydlení s venkovským charakterem zástavby, nemá s ohledem na jeho malý rozsah zásadní dopad do koncepce rozvoje území města dané dle ÚPnM.

Pro ochranu a rozvoj hodnot se pro nové zastavitelné plochy v územích 1 a 2 stanovuje, že v každém z nich bude možné umístit jeden rodinný dům s odpovídajícím zázemím obytné zahrady k němu. Objekty svým objemem, tvarem a měřítkem musí vhodným způsobem doplňovat stávající zástavbu obytných objektů venkovského charakteru přilehlého území.

Obě navržené lokality změny č. 29 ÚPnM jsou určeny pro zástavbu jedním jednopodlažním rodinným domem (s možností obytného podkroví) typického venkovského rázu. V barevnosti fasád se stanovuje použít světlé odstíny přírodních odstínů (bílá, okr) s krytinou červenou taškovou, okna typického venkovského rázu, plocha zástavby včetně doplňkových staveb max. 200 m², doplňkové stavby pouze hospodářského charakteru (opět charakteru venkovského statku). Nezastavěné plochy smí být přetvářeny rovněž způsobem navazujícím na selský statek – sad, částečně zahrada.

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

Území 1 je plně exponováno do volné krajiny a tvoří významnou součást celkového krajinného rázu, pro ochranu krajinného rázu je podél východní hranice řešeného území navržen interakční prvek – liniové zeleně.

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

Velikost a předpokládané využití řešeného území změny č. 29 ÚPnM pro trvalé bydlení (zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově) nepředstavuje velký význam ve struktuře území dané lokality, nemá zásadní dopad do urbanistické koncepce stanovené v platném ÚPnM.

Změna č. 29 ÚPnM vymezuje dvě nové zastavitelné plochy v rozsahu celého území 1 (nově makroblok 4.0.3.060.z-29.) a celého území 2 (nově makroblok 4.0.3.061.z-29.). To znamená že se zároveň posouvá hranice zastavitelného území vymezená v ÚPnM.

Plocha přestavby se změnou č. 29 ÚPnM nevymezuje.

Řešením návrhu změny č. 29 ÚPnM nedochází k narušení systému zeleně sídelní zeleně, při východní hranici území 1 je do zastavitelné plochy zahrnuta malá část dle ÚPnM navrženého nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné, tato je částečně kompenzována navrženým interakčním prvkem.

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.

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.

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi

Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti dle ÚPnM. Do řešeného území nezasahují stávající prvky ÚSES z ÚPnM. Změnou č. 29 ÚPnM je navržen nový interakční prvek IP 27 (viz výše v textu).

Řešené území změny č. 29 ÚPnM se nenachází v záplavovém území Q₁₀₀.

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. 29 ÚPnM nadefinován funkční typ, shodný pro plochy území 1 a 2, v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM..

Návrhem změny č. 29 ÚPnM je řešena změna funkčního využití takto:

- v **území 1** v části původního makrobloku 4.0.3.032. z *nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné (KV)* dle čl. 82 OZV a v části původního makrobloku 4.0.3.034. z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF)* dle čl. 85 OZV na **1 nový makroblok 4.0.3.060.z-29.** s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4) dle čl. 25 OZV**
- v **území 2** v části původního makrobloku 4.0.3.007. z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF)* dle čl. 85 OZV na **1 nový makroblok 4.0.3.061.z-29.** s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4) dle čl. 25 OZV:**

(1) Území s převažujícím charakterem individuálním obytným venkovským na venkově jsou v grafické a textové příloze značena indexem „VEN-4“. Území tohoto funkčního typu je zvláštním případem území s obytným charakterem individuálním, s převažujícími přípustnými a obvyklými obytnými činnostmi, ději a zařízeními, doplněnými činnostmi, ději a zařízeními pěstitelskými a chovatelskými.

(2) Přípustné jsou rovněž nerušící činnosti, děje a zařízení poskytující služby místního dosahu, zejména činnosti, děje a zařízení zdravotní, vzdělávací, kulturní a kultovní, nezbytná technická zařízení, zařízení pro dopravu v klidu a činnosti a zařízení rekreační. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) zahradnické, sadovnické a vinařské provozovny,
- b) obchody,
- c) provozovny veřejného stravování,
- d) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území, a to o podlažní ploše nejvýše 250 m²,
- e) řemeslné provozovny nerušící bydlení,
- f) činnosti, děje a zařízení zdravotní, vzdělávací, kulturní a kultovní,
- g) nezbytná technická zařízení a zařízení pro dopravu v klidu a v pohybu,
- h) zařízení administrativní, budou-li umístěna v bytových domech,
- i) živnostenská a rekreační zařízení, která mohou sloužit individuální rekreaci; umístění těchto zařízení musí být v souladu s charakterem a využíváním okolních ploch,

j) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavení se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

k) služebny policie.

(3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení výrobní místního dosahu a rozsahu, popřípadě ve vymezených částech území chovatelské činnosti za předpokladu dodržení podmínek hygienické ochrany. Podmíněně je zejména přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích

a) jednotlivé areály a jednotlivá zařízení hospodářství a přidružených řemeslných provozů s vyloučením objektů a provozů, které vyžadují vymezení pásem hygienické ochrany, která by zasahovala a zatěžovala sousedící pozemky pro bydlení,

b) ubytovací a rekreační zařízení s kapacitou až do 30 lůžek,

c) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 OZV.

(4) Zcela nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují obytnost prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, například takové, které vyvolávají zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní) 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 splňují podmínky ustanovení odstavce 2 písm. j),

b) nákupní zařízení,

c) zařízení dopravních služeb a autobazary,

d) velkokapacitní chovatelská a pěstitelská zařízení,

e) všechna zařízení vykazující nároky na ochranná pásma, která by zatěžovala sousední pozemky,

f) všechna zařízení ovlivňující hlukem využití území ostatních makrobloků.

Funkční využití u zbývajících částí makrobloků 4.0.3.032., 4.0.3.2.034. a 4.0.3.007. zůstává zachováno dle platného ÚPnM, přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 29 ÚPnM jsou tyto administrativně přečíslovány takto:

- makroblok 4.0.3.032. je v rozsahu jeho zbývajících částí nahrazen makroblokem 4.0.3.064.z-29. při zachování funkčního využití *nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné (KV)* dle čl. 82 OZV,
- makroblok 4.0.3.034. je v rozsahu jeho zbývajících částí nahrazen makroblokem 4.0.3.062.z-29. při zachování funkčního využití *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)* dle čl. 85 OZV,
- makroblok 4.0.3.007. je v rozsahu jeho zbývajících částí nahrazen makroblokem 4.0.3.063.z-29. při zachování funkčního využití *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)* dle čl. 85 OZV.

Další požadavky zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV.

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

Nejsou dotčeny stávající veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM. Zároveň nejsou nově vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V řešeném území nejsou dotčena a nejsou nově vymezena opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu. Tudíž nejsou v daném území kladeny žádné požadavky z hlediska vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.

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, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

V řešeném území není uloženo prověřit zástavbu územní studií.

k) Údaje o počtu listů změny č. 29 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č. 29 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 5 listů A4 textové části (strany 3 až 7 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 29 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č.1 a obsahuje celkem 4 výkresy.

Seznam příloh:

I/1	Výkres základního členění	1:10 000
I/2	Hlavní výkres	1:10 000
I/3	Systém zeleně	1:10 000
I/4	Krycí list části lokality 4.0.3. Kaliště	1: 5 000

Vzhledem k tomu, že změnou č. 29 ÚPnM nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM, ani navrženy nové 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.

l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část: Beze změn
2. Příloha č. 1,2,3,4 OZV: V příloze č. 1 OZV jsou ze seznamu vyjmuty makrobloky 4.0.3.032.KV, 4.0.3.034.ZPF a 4.0.3.007.ZPF a vloženy jsou makrobloky 4.0.3.0.64.z-29.KV, 4.0.3.060.z-29.VEN-4, 4.0.3.062.z-29.ZPF, 4.0.3.061.z-29.VEN-4 a 4.0.3.063.z-29.ZPF. Ostatní přílohy zůstávají beze změn
3. Grafická část: Změna č. 29 ÚPnM má dopad do výkresů:
 - Širší vztahy – městotvorné řešení urbanistických vztahů,
 - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území,
 - 5.1. Systém zeleně,
 - 6.1. Vyhodnocení návrků na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených k plnění funkce lesa (LPF),
 - grafická část krycího listu lokality 4.0.3. Kaliště

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 29 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 29 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 29 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh změny č. 29 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. 29 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 29 ÚPnM v území 2 rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 221/2004 ze dne 21.10.2004, následně bylo rozhodnuto Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 106/2007 dne 29.3.2007 o pořízení změny v území 1. Změna č. 29 ÚPnM je pořizována na základě žádostí vlastníků pozemků v řešeném území této ÚPD.
3. Na základě výkresu limitů využití území, vyplývajících z právních předpisů, správních rozhodnutí a dostupných podkladů, stanovil pořizovatel v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona v návrhu zadání hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č. 29 ÚPnM. Na základě schváleného zadání bylo v souladu s § 47 odst. (5) stavebního zákona spojeno zpracování a projednání konceptu a návrhu řešení. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 298/2007 ze dne 13.12.2007.
4. Projektantem změny č. 29 ÚPnM je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 947.
5. Společné jednání o návrhu změny č. 29 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 25.3.2008. V rámci společného jednání bylo uplatněno 13 stanovisek dotčených orgánů, z toho 12 stanovisek bylo souhlasných bez požadavků a 1 stanovisko obsahovalo požadavky, které byly v návrhu pro veřejné projednání respektovány. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 29 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 12.6.2008 pod č.j.: KUJCK 16704/2008 OREG/3 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 vydání změny č. 29 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 28.7.2008. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 28.7.2008 do 11.9.2008). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a hlavním výkresem změny č. 29 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 11.9.2008. V rámci veřejného vystavení do doby veřejného projednání bylo podáno 5 připomínek, z nichž všechny byly bez faktických připomínek. Před veřejným projednáním byla podána 1 námitka vlastníka dotčeného pozemku podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, rozhodnutí o námitce je součástí 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. 29 ÚPnM je v souladu s PÚR.

Řešené území změny č. 29 ÚPnM je dle čl. (43) PÚR součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, kterou plně respektuje. Z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují.

Řešené území změny č. 29 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 nedotýká koridorů a ploch technické infrastruktury.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh změny č. 29 ÚPnM je v souladu s platným územním plánem velkého územního celku Českobudějovické sídelní regionální aglomerace a s jeho změnami č. 1 a 2.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 29 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Sousední obce neměly žádné připomínky k návrhu změny č. 29 ÚPnM.

Řešená území se nacházejí při okraji zastavěného území lokality Kaliště, bez vlivu na širší vztahy sídelní a krajinné struktury.

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

Změna č. 29 ÚPnM změnou funkčního využití přispěje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v území.

Funkční typ *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* umožňuje rozšířit v obou lokalitách bezprostředně navazující zastavěné území, a to při respektování urbanistické a architektonické koncepce zástavby.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna stanovením podmínek ochrany území dle kapitoly c) výrokové části tohoto opatření obecné povahy a stanovením podmínek využití pro jednotlivé plochy v jednotlivých makroblocích dle kapitoly g) výrokové části tohoto opatření obecné povahy.

Řešená území změny č. 29 ÚPnM dle platného ÚPnM bezprostředně navazují na současně zastavěné území se stejným funkčním využitím.

Změna č. 29 ÚPnM je v souladu s cíly a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

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

Návrh změny č. 29 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. 29 ÚPnM se stane registrovanou součástí ÚPnM jako samostatná příloha a bude uložena společně s ÚPnM. Z tohoto důvodu pro zachování kontinuity s původním ÚPnM vychází změna č. 29 ÚPnM z platného ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM, a proto je v návrhu změny č. 29 ÚPnM nedefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. plně převzat funkční typ 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. 29 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu změny č. 29 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 13 stanovisek, z toho 12 stanovisek bylo souhlasných bez požadavků a 1 stanovisko obsahovalo požadavky, které byly v návrhu pro veřejné projednání respektovány. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 29 ÚPnM je zpracován na základě zadání schváleného zastupitelstvem města usnesením č. 298/2007 ze dne 13.12.2007. Splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání, obsah je v souladu požadavky kapitoly O. tohoto zadání.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změnou č. 29 ÚPnM dochází pouze k malému rozšíření zastavitelného území. Rozvoj obytné zástavby v návaznosti na západní část zastavěného území v lokalitě 4.0.3. Kaliště v navrhované zastavitelné ploše, resp. v zastavitelném území s funkčním typem VEN-4 dle ÚPnM, je z velké části omezený existencí produktovodu a jeho ochranného pásma, neboť jak vyplývá z § 5 odst. (3) vládního nařízení č. 29/1959 Sb., je ve vzdálenosti menší než 100 m od trasy produktovodu zakázáno budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic.

Nové funkční využití v území 1 (nový makroblok 4.0.3.060.z-29) a v území 2 (nový makroblok 4.0.3.061.z-29) jako *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově „VEN-4“* umožní navrhovatelům realizaci rodinných domů. V obou případech se jedná o území, které bezprostředně navazuje na již zastavěné území stejného funkčního typu (tj. VEN-4). Funkční využití zbývajících částí původních makrobloků (tj. nové makrobloky 4.0.3.063.z-29 ZPF, 4.0.3.062.z-29 ZPF a 4.0.3.064.z-29 KV) zůstává beze změn.

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. 29 ÚPnM nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. S ohledem na velikost řešeného území a stanovené funkční využití pro individuální bydlení v územích, které navazují na již stávající zástavbu se shodnou formou bydlení lze konstatovat, že přijaté řešení nemá zásadní negativní vliv na trvale udržitelný rozvoj, nepředpokládá narušení soudržnosti společenství obyvatel v navazujících územích a nemá vliv na hospodářský rozvoj.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeského kraje k návrhu zadání změny č. 29 ÚPnM č.j.: KUIJK 30607/2007/OZZL/Sf ze dne 4.10.2007 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 území 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.

V řešeném území změny č. 29 ÚPnM se nenachází stávající prvky územního systému ekologické stability. Změnou č. 29 ÚPnM je navržen nový interakční prvek IP 27, který je situován při východní hranici území 1.

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

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

Změna č. 29 ÚPnM nově nevymezuje zastavěné území obce, tzn. stávající hranice současně zastavěného území dle ÚPnM není touto změnou dotčena.

Změnou č. 29 ÚPnM dochází k novému vymezení dvou zastavitelných ploch malého rozsahu (0,32 a 0,15 ha), obě tyto plochy navazují na již zastavěné území dle ÚPnM. Touto změnou dojde k umožnění výstavby rodinných domů v oblastech, kde jsou plochy, které umožňují výstavbu, již téměř plně naplněny.

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

Zpracoval: Ludmila Studihradová, Oldřich Studíhrad

1. Základní údaje a metodika zpracování

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělský půdní fond (*dále jen „ZPF“*) je zpracováno metodikou dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují veškeré podrobnosti ochrany ZPF a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12.6.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb.

Navrhované odnětí půdy je sledováno v souhrnu jak podle stupně ochrany ZPF, tak i podle účelu, pro který budou lokality sloužit.

Pro jednotlivé BPEJ je uvedena třída ochrany zemědělské půdy podle přílohy výše uvedeného metodického pokynu.

Jako východisek ke zjišťování údajů pro vyhodnocení důsledků na ZPF bylo použito:

- mapových podkladů Katastrálního úřadu v měřítku 1 : 5 000 s vyznačenými hranicemi bonitovaných půdně - ekologických jednotek a Zemědělské vodohospodářské správy v měřítku 1:10000,
- mapové a spisové dokumentace k vyhlášení národních parků, chráněných krajinných oblastí, přírodních rezervací, přírodních památek, významných krajinných oblastí, územních systémů ekologické stability, chráněných oblastí přirozené akumulace vod, ochranných pásem vodních zdrojů, ochranných pásem léčivých zdrojů a minerálních vod- pro stanovení koeficientů ekologické váhy negativního vlivu odnětí půdy na faktory životního prostředí,
- mapové nebo spisové dokumentace, posudky hygienické služby, případně výsledků účelových měření nebo průzkumů jako podklad pro důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze ZPF,
- mapové spisové podklady Katastrálního úřadu pro identifikaci jednotlivých pozemků, jejich kultury, BPEJ a využití.

2. Údaje o půdách v řešeném území:

- Základní hodnotové ukazatele půd:

7.50.xx..... 56 000 Kč/ha

- Charakteristiky faktorů životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze ZPF a ekologické váhy těchto vlivů podle zákona č.334/1992 Sb.:

- 0 -

- Důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a příslušné koeficienty podle zákona č.334/1992 Sb.:

Zemědělská půda nalézající se mimo současně zastavěné území sídelního útvaru (obce),

koeficient vlivu: - 0 -

- Třída ochrany zemědělské půdy podle metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996, č.j.00LP/1067/96:

7.50.01: III. třída ochrany- zde jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro event. výstavbu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF:

Označení území	Funkční využití území	odnětí půdy		BPEJ	Třída ochrany	Kultura	Vzhledem k současně zastavěnému území	
		celkem	ZPF				uvnitř	mimo
1	VEN-4 Bydlení	0,320	0,320	7.50.01	III.	TTP		X
2	VEN-4 Bydlení	0,150	0,150	7.50.01	III.	Orná		X
CELKEM		0,470 ha	0,470 ha					

3. Vyhodnocení návrhu:

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, a to podle třídy ochrany ZPF a podle účelu dalšího využití:

Celkově se jedná o **0,470 ha** půdy, z toho zábor půdy ze **ZPF je 0,470 ha**.

Tabulka odnětí půdy ze ZPF podle kultury půdy a tříd ochrany ZPF (v ha):

	třídy ochrany ZPF					celkem ha
	I. tř.	II. tř.	III. tř.	IV. tř.	V. tř.	
orná			0,150			0,150
TTP			0,320			0,320
zahrady						
CELKEM			0,470			0,470

Odnětí půdy ze ZPF je navrženo pro účely: **bydlení 0,47 ha**.

- Údaje o již uskutečněných investicích do půdy:

Stávající meliorace jsou na části pozemku území č.1. Znázorněno v grafické příloze (tj. výkres č. II/3).

- Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech:

V řešeném území nejsou žádné zemědělské areály, objekty zemědělské prvovýroby nebo usedlosti.

- Údaje o uspořádání ZPF v řešeném území:
Systém ekologické stability krajiny nebude návrhem narušen.
- Popis polohy území podle průběhu hranic územních obvodů obcí, katastrálních území a hranic současně zastavěného území:
Řešená území 1 a 2 jsou mimo zastavěné území obce Kaliště u Českých Budějovic.
- Zdůvodnění, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější:
Každé z navržených území navazuje na stávající zástavbu obce při jejích okrajích, leží na půdě s průměrnou produkční schopností. Nedojde k zbytečnému odnětí půdy ze ZPF a po ukončení výstavby dojde ke změně kultury a využití na „zahradu“.

4. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa:

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou návrhem dotčeny.

k) Rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitce

V rámci veřejného vystavení projednání návrhu změny č. 29 ÚPnM byla podána 1 námitka ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona.

Námitku podala **paní Ludmila Plachká, trvale bytem V. Talicha 11, 370 12 České Budějovice, ze dne 10.9.2008.**

Obsah námítky včetně rozhodnutí a odůvodnění je uveden následně.

Jako majitelka nemovitosti č.p. Kaliště 24 /2324/ na stavební parcele č. 62/2 dotčené změnu ÚP uplatňují tyto námítky:

1. nebyly respektovány GP území pp 2193/1 z roku 1976 a 1983.

Při prodeji nemovitosti pč 62/2 u původního pozemku pč 2193/1 byl na GP z 23.4.1976 po rozdělení stp 62/1, 62/2 a pp 2193/2 zakreslený pozemek o šířce cca 6 metrů, kterým by bylo možné zajistit příjezd na veřejnou komunikaci a zřídit studnu. Majitel – Jan Kříž – předseda MNV Kaliště u Zalin nerespektoval návrh oddělení pozemku, nenechal příjezd k domu zaměřit a zapsat do kupní smlouvy. Prohlásil, že uvedený pozemek nikdo nepoužívá a že není nutné jej na Geodezii převádět. Tnto chybný názor odsouhlasila i státní notářka, Státní notářství i Geodezie.

Zároveň s prodejem neobydleného domu z roku 1912 vydal souhlas s úpravou domu č. 24 a oplocením území ohraničené pp 2193/2, provizorní cestou a veřejnou komunikací pp 2745/1. Příjezd do domu určil z provizorní cesty z východní strany kterou vyjezdilo JZD.

Po koupi domu jsme požádali Geodezii o vytýčení oplocení, tam nám však sdělili, že na ústní souhlas majitele pozemku, i když to byl předseda tehdy samostatné obce Kaliště nelze provést zaměření na oplocení pozemku. Majitel následně slíbil, že nám pozemek převede. 30.3.1983 nechal provést oddělení pozemku přiléhajícího ke stp 62/2 a v GP byl zakreslen pod čp 2193/5 o výměře 461 m². Plán však ještě nenechal převést na Geodezii, a slíboval to až do své smrti v r. 1990.

2. na mapě změny ÚP je zakreslená provizorní cesta vyježděná JZD před rokem 1977, když předtím JZD původní cestu rozoralo.

Podle vyjádření Krajského úřadu z 25.9.2007 a Stavebního úřadu ČB z 22.2.2008 nelze cestu zrušit bez souhlasu orgánu ochrany přírody. Cesta byla po roce 2002 zrušená bez povolení a tím mi byl znemožněn vjezd do domu, jak mi určil majitel pozemku Jan Kříž

– předseda MNV Kaliště a otec současné majitelky I. Tiché. Zrušení cesty a vjezdu do domu se mnou doposud nikdo neprojednával.

3. Stavební úřad ČB vydal 15.4.2005 nezákonně povolení ke stavbě plotu 3 metry před vjezdem do domu.

Tím byla porušena závazná vyhláška Zastupitelstva města č. 4/2000 o územním plánování a nezastavitelnosti pozemku a porušení vyhlášky stále trvá. To konstatoval i Krajský úřad v dopise z 25.9.2007. Tímto porušením vyhlášky Zastupitelstva města mi byl znemožněn i náhradní příjezd do domu z veřejné komunikace pp 2745/1.

4. Nesouhlasím se změnou ÚP dokud nebude právně vyřešen příjezd do domu a prostor k vybudování alespoň nejnútější základ. technické vybavenosti.

Touto změnou se upřednostňuje využití zatravněné plochy na úkor trvalé stavby k bydlení, která je zapsaná v Katastru nemovitostí. Požaduji proto, aby v návrhu změny ÚP byl vymezený prostor pro řádné využití trvalé stavby, která existuje od roku 1912.

Tyto problémy jsem se nažila řešit 30 let, souhlasila jsem s podmínkami odprodeje a nového zaplacení pozemku u domu za podmínek majitelky, i odkoupením údajně nabídnutého pozemku až k cestě 2740/1.

Nyní je možnost napravit pochybení ze strany představitelů státní správy jak předsedy MNV Kaliště, notářky A. Suchomelové, Státního notářství i Geodezie z roku 1977, a proto žádám o dořešení těchto 4 námitek, a vyřešit změnu ÚP i s ohledem na dům na stp 62/2.

Rozhodnutí:

Námítka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Změnou č. 29 ÚPnM dochází ke změně funkčního využití na *zastavitelné území s převažujícím charakterem individuálním obytným venkovským na venkově* dle kapitoly g) výrokové části tohto opatření obecné povahy ve smyslu čl. 25 OZV (z důvodu zachování kontinuity je tento funkční typ plně převzat z ÚPnM). V tomto funkčním využitím je v souladu s ust. odst. (2) písm. g) čl. 25 OZV, resp. kapitoly g) výrokové části tohoto opatření obecné povahy přípustné zřizovat a provozovat zařízení pro dopravu v klidu a v pohybu, to znamená i stavbu místních obslužných komunikací. Změnou č. 29 ÚPnM není tedy znemožněna možnost vybudování přístupu k předmětnému pozemku.

V podrobnosti územního plánu je stanoven pouze základní komunikační skelet, nelze zde stanovit veškeré přístupové komunikace ke všem pozemkům resp. objektům.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) správního řádu odvolat ani podat rozklad. Lze je však podle § 174 odst. (2) správního řádu přezkoumat podle §§ 94 až 99 správního řádu.

1) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 29 ÚPnM bylo podáno celkem 5 připomínek které byly všechny fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. Úřad pro civilní letectví – doručeno 30.7.2008
2. RWE Transgas Net, s.r.o. – doručeno 30.7.2008
3. 1. JVS, a.s. – doručeno 5.8.2008

4. Jihočeské muzeum v Č. Budějovicích – doručeno 14.8.2008
5. ČEPRO, a.s. – doručeno 8.9.2008

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněné námítky a připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 29 ÚPnM upravit, pouze do názvu a všude v textu bylo doplněno č. 29 ÚPnM, do odůvodnění byly doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 53 stavebního zákona.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 29 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 29 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 8 listů textové části (strany 8 až 15 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 29 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

Seznam příloh:

II/1 Koordinační výkres	1:10 000
II/2 Výkres širších vztahů	1:20 000
II/3 Vyhodnocení nároků na zábor ZPF	1: 2 000

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 29 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování a architektury, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 29 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
primátor města
v. r.

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