Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města návrh na pořízení **změny územního plánu města České Budějovice v níže uvedených lokalitách,** který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona.

Podněty pro návrh na pořízení změny ÚPnM, **které nelze doporučit** k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ale **lze doporučit** k předání do nového ÚP k prověření, se týkají následujících lokalit:

1. Třebotovice I v k.ú. Třebotovice,
2. Kaliště I v k.ú. Kaliště u Českých Budějovic,
3. U Švába v k.ú. České Budějovice 2,
4. U Rybníčku I v k.ú. České Budějovice 5,
5. Haklovy Dvory I v k.ú. Haklovy Dvory,
6. Suchomel v k.ú. České Budějovice 3,
7. Kaliště II v k.ú. Kaliště u Českých Budějovic.

Podrobný popis podnětů pro návrh na pořízení změny ÚPnM v jednotlivých lokalitách, přehled předběžných vyjádření, ostatní informace a hlavní důvody pro jejich nedoporučení k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM jsou uvedeny dále v této příloze.

Z důvodu časové efektivity OÚP zažádal o stanoviska v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny ÚPnM. KUJCK-OZZL ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 100829/2019 uvedl, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a s využitím principů předběžné opatrnosti, i s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí**.

Na základě tohoto stanoviska je možné pořizovat změnu ÚPnM zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona (viz příloha č. 3).

Vzhledem ke skutečnosti, že se v současné době pořizuje nový územní plán, pořizovatel doporučuje, aby tyto podněty pro návrh na pořízení změny ÚPnM byly předány k prověření do nového územního plánu a nezahajovala se změna ÚPnM.

Zejména při zohlednění předběžných vyjádření jednotlivých odborů Magistrátu města České Budějovice, zpracovatele nového územního plánu a níže uvedených skutečností, **nelze ze strany pořizovatele doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v uvedených lokalitách v souladu s § 55a a § 55b, ale lze doporučit předání uvedených podnětů do nového územního plánu k prověření.**

V případě zahájení procesu pořizování změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Níže popsaný návrh na pořízení změny ÚPnM bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 6 odst. (5) a § 46 odst. (3) stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 20. 1. 2020 usnesením č. 13/2020 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města. **RM doporučuje ZM v bodě II. schválit bod č. 2** – předání podnětů

pro návrh na pořízení změny ÚPnM v uvedených lokalitách k prověření do nového územního plánu **a v bodě III. uložit Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, bod č. 2** – předat podněty pro návrh na pořízení změny ÚPnM v uvedených lokalitách k prověření do nového územního plánu.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	*odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice*
ÚPD	*územně plánovací dokumentace*
ÚPP	*územně plánovací podklad*
ÚPnM	*územní plán města České Budějovice*
změna ÚPnM	*změna územního plánu města České Budějovice v jednotlivých lokalitách*
ÚP	*územní plán České Budějovice*
OZV	*obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění*
stavební zákon	*zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění*
OOŽP	*Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice*
ÚHA	*Útvar hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice*
SÚ	*Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice*
ÚSES	*územní systém ekologické stability*
VKP	*významný krajinný prvek*
MŽP	*Ministerstvo životního prostředí*





PODNĚT Č. 1

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Třebotovice I v katastrálním území Třebotovice

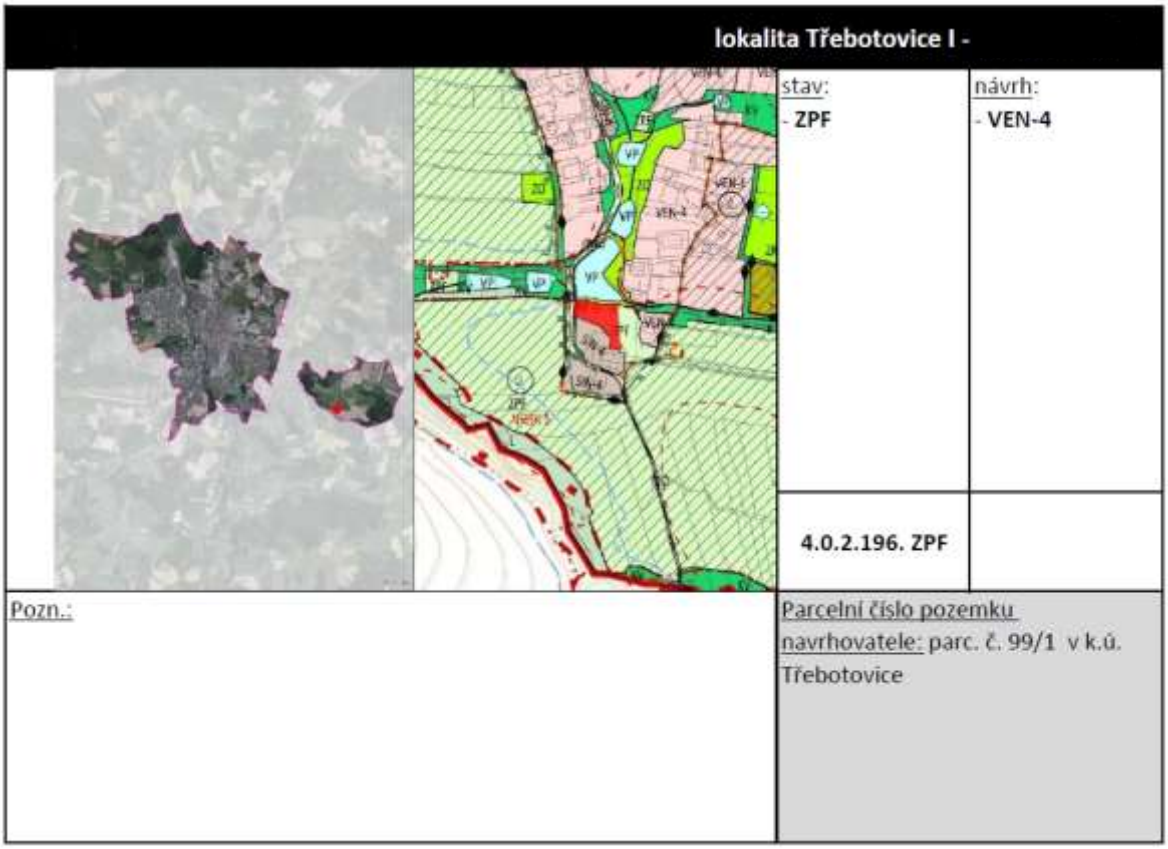
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemku, který navrhuje změnu způsobu využití pozemku parc. č. 99/1 v katastrálním území Třebotovice. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na jižním okraji obce Třebotovice, v sousedství stávající provozovny autoservisu navrhovatele, kterou lze z hlediska architektonického členění a výrazu charakterizovat jako uzavřený objekt s nádvořím odpovídající svými parametry a objemem klasickému venkovskému statku.

Předmětný pozemek je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu **(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZPF na** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* **(VEN-4)** dle čl. 25 OZV**.**

Záměrem navrhovatele je výstavba rodinného domu na pozemku parc. č. 99/1 v k.ú. Třebotovice. Z minulosti (r.1989) zůstal zmiňovaný pozemek, který byl využíván pro zemědělské účely v ploše se způsobem využití ZPF. Pozemek parc. č. 99/1 se nachází v intravilánu obce. Na pozemku již v současné době stojí stavba.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek**, pokud pozemek bude napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Pouze informativní charakter**, na pozemku již v dnešní době stojí stavba. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.

3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Celé území Třebotovic je třeba prověřit komplexně a ne vytrhávat jednotlivé pozemky ze souvislostí. S takto nahodilými změnami ÚHA zásadně nesouhlasí a doporučuje zhotovení studie na celou oblast Třebotovic, která zajistí vhodný rozvoj a vhodnou využitelnost zástavby.
4.	Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Pozemek se nachází v zastavěném území, funkčně navazuje na sousední pozemky a již se na něm nachází stavba, byť nezapsaná do katastru nemovitostí.

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Třebotovice. Jižní okraj pozemku navazuje na stávající provozovnu autoservisu navrhovatele a ze severní hranice navazuje na plochu zeleně a soustavu rybníčků, která je součástí ÚSES nadregionálního biokoridoru ***Hlubocká obora-K118***.

Řešené území je na severní straně pozemku parc. č. 99/1 dotčeno veřejně prospěšnými stavbami **K2** – *stavba (provedení intenzifikace) čistička odpadních vod Třebotovice a výstavba oddílné stokové sítě v obci* a **V3** – *stavba vodojemu Třebotovice, a to stavba nezbytného přiváděcího a rozvodného řádu ve správním území České Budějovice*.

OOŽP souhlasí, pokud bude pozemek napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Dále pouze konstatoval, že na uvedeném pozemku již stojí stavba.

ÚHA v předběžném vyjádření zásadně nesouhlasí. *„Celé území Třebotovic je třeba prověřit komplexně a ne vytrhávat jednotlivé pozemky ze souvislostí. S takto nahodilými změnami ÚHA zásadně nesouhlasí a doporučuje zhotovení studie na celou oblast Třebotovic, která zajistí vhodný rozvoj a vhodnou využitelnost zástavby".*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že pozemek se nachází v zastavěném území, funkčně navazuje na sousední pozemky a již se na něm nachází stavba, byť nezapsaná do katastru nemovitostí.

Cílem územního plánování je koncepční rozvoj, důsledné udržení kvality historické urbanistické struktury sídel a jedinečného charakteru volné krajiny. Zahuštění stávající struktury zástavby musí vycházet z prostorového a funkčního uspořádání území. Vznik nové zástavby resp. rozšíření stávající zástavby musí být řešeno koncepčně pro celou lokalitu.

Z tohoto důvodu se z hlediska pořizovatele jeví jako vhodnější, prověřit venkovské lokality v rámci nového ÚP, který bude tyto lokality řešit komplexně.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ale lze doporučit k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 2

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Kaliště I v katastrálním území Kaliště u Českých Budějovic

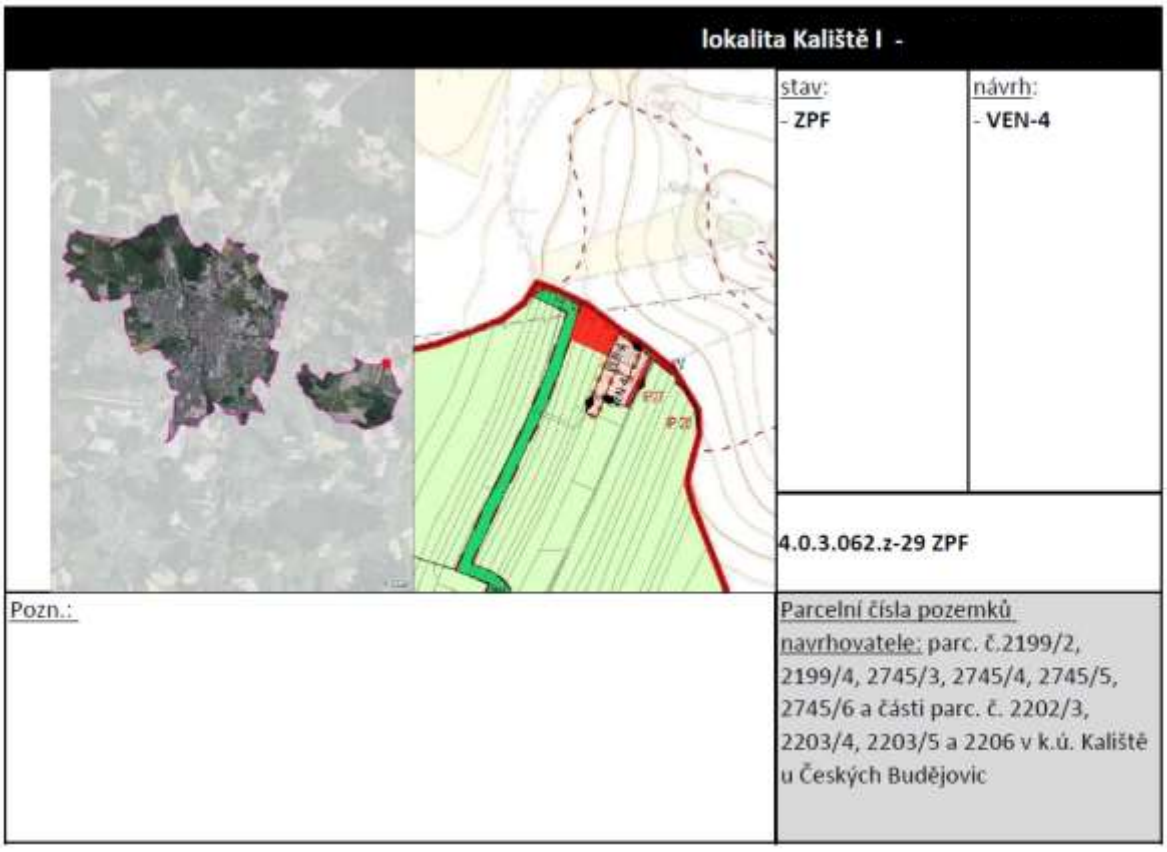
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemků, který navrhuje změnu způsobu využití pozemků parc. č. 2199/2, 2199/4, 2745/3, 2745/4, 2745/5, 2745/6 a částí pozemků parc. č. 2202/3, 2203/4, 2203/5 a 2206 v katastrálním území Kaliště u Českých Budějovic. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na severovýchodním okraji katastrálního území Kaliště u Českých Budějovic a je součástí nezastavitelného území zemědělského půdního fondu. Řešené území navazuje na stávající zástavbu navrhovatelky.

Předmětné pozemky a části pozemků jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu **(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZPF na** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* **(VEN-4)** dle čl. 25 OZV.

Záměrem navrhovatele je v budoucnu umožnit výstavbu jednoho rodinného domu pro dceru s technickým zázemím pro zemědělskou činnost. Změna by měla umožnit stavbu pro bydlení a zároveň pro podnikání, konkrétně pro hospodaření se zemědělskou půdou a činnosti, které se zemědělstvím souvisí.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** pro stavbu 1 rodinného domu. Zásobování vodou a odkanalizování je možno řešit individuálně, dešťové vody zasakovat nebo zadržovat. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Bez připomínek.** Dochází pouze k mírnému rozšíření stávajících samot. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**

2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Kaliště je jednou z lokalit, kterou je nutné prověřit urbanistickou architektonickou studií. Ta by měla zajistit smysluplný rozvoj osady. Dle ÚHA není dobré řešit zvlášť jednotlivé pozemky, je třeba lokalitu vnímat jako celek.
4.	Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost. Pozemky jsou dotčeny kabelovým vedením NN a 22kV a trafostanicí.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Lokalita navazuje na objekty venkovského bydlení, jedná se pouze o nevýznamné rozšíření.

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji katastrálního území Kaliště u Českých Budějovic. Východně navazuje na pozemky navrhovatelky, západně navazuje na plochu lokálního biokoridoru BK 41.

OOŽP souhlasí se stavbou 1 rodinného domu, který bude možný individuálně odkanalizovat a zásobovat pitnou vodou. Došlo by pouze k mírnému rozšíření stávajících samot.

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí. *„Kaliště je jednou z lokalit, kterou je nutné prověřit urbanistickou architektonickou studií. Ta by měla zajistit smysluplný rozvoj osady. Dle ÚHA není dobré řešit zvlášť jednotlivé pozemky, je třeba lokalitu vnímat jako celek“.*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že lokalita navazuje na objekty venkovského bydlení, jedná se pouze o nevýznamné rozšíření.

Cílem územního plánování je koncepční rozvoj, důsledné udržení kvality historické urbanistické struktury sídel a jedinečného charakteru volné krajiny. Zahuštění stávající struktury zástavby musí vycházet z prostorového a funkčního uspořádání území. Vznik nové zástavby resp. rozšíření stávající zástavby musí být řešeno koncepčně pro celou lokalitu.

Z tohoto důvodu se z hlediska pořizovatele jeví jako vhodnější, prověřit venkovské lokality v rámci nového ÚP, který bude tyto lokality řešit komplexně.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ale lze doporučit k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 3

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Švába v katastrálním území České Budějovice 2

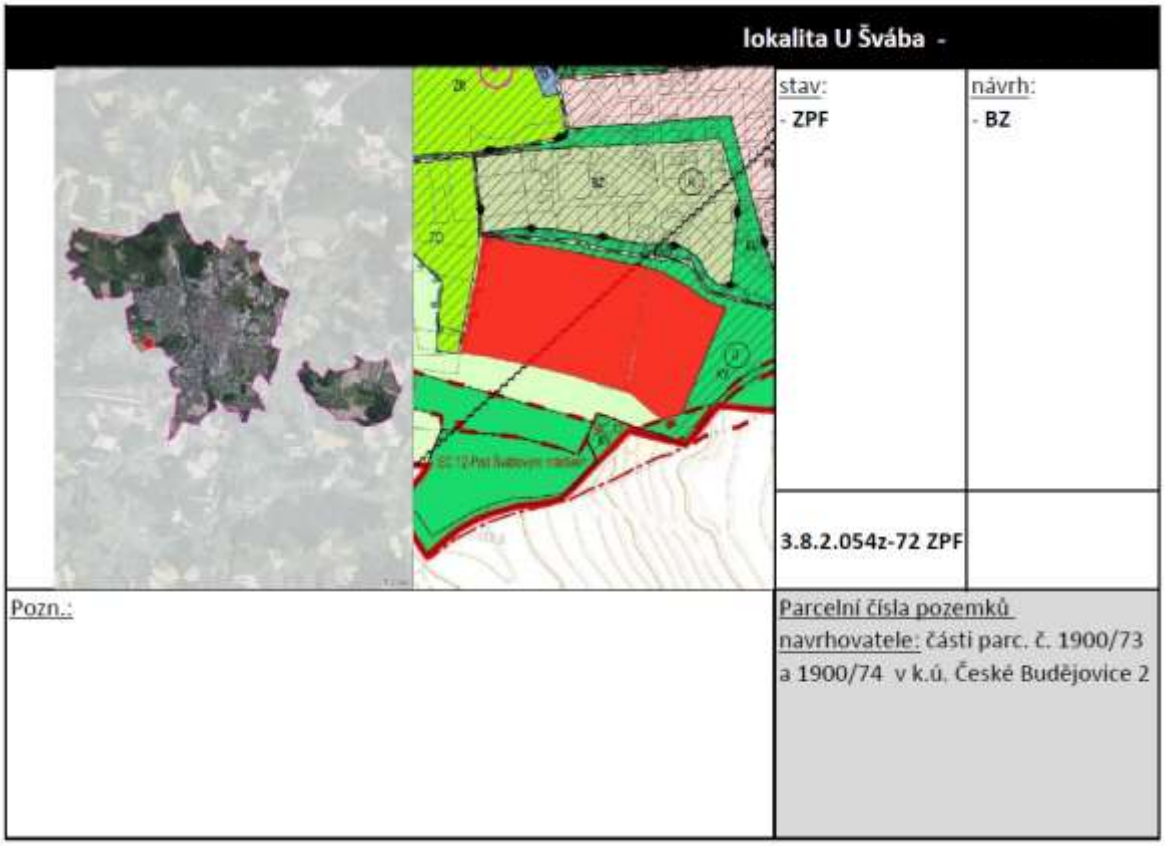
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemků, který navrhuje změnu způsobu využití částí pozemků parc. č. 1900/73 a 1900/74 v katastrálním území České Budějovice 2. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM je součástí doposud nezastavěného území zemědělského půdního fondu. Ze severní strany přiléhají předmětné pozemky na zeleň krajinou a k nově vznikající zástavbě zahradního bydlení v lokalitě U Švába.

Předmětné části pozemků jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu **(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití z**e ZPF na** *zastavitelné území zahradního bydlení* **(BZ)** dle čl. 26 OZV.

Záměrem navrhovatele je rozšíření území vhodného pro individuální bydlení s možností navázání na stávající dopravní infrastrukturu a inženýrské sítě, jež jsou k dispozici na sousedních pozemcích (ZTV Za Stromovkou I a II).



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** za podmínky, že jednotlivé RD budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření.** Území je ohraničeno prvky tvořícími přírodně velmi cenné území. Do území by vneslo změny životního prostředí a nutné budování dostatečně dimenzované infrastruktury i vysoké procento zastavěných ploch. Území volně přechází do volné krajiny a mohlo by dojít k narušení krajinného rázu.

		Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Lokalita by měla být také prověřena urbanistickou architektonickou studií.
4.	Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se o rozšíření rozsáhlé obytné zóny, další rozšíření by bylo možné, nicméně v omezeném rozsahu, než jak je navrhován změnou – mělo by jít o ukončení celé lokality z důvodu blízkosti hranice města.

Stanovisko pořizovatele:

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Má koordinovat výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Změnou ÚPnM a případným nárůstem nové bytové výstavby v této lokalitě by prvotně musela být řešena dopravní obslužnost. Je nutné přihlédnout ke stávajícím komunikacím, které často neodpovídají technickým požadavkům a požadované infrastruktuře pro navýšení kapacity obytné zástavby (chodníky, bezpečné navedení chodců směrem k zastávkám MHD, veřejné osvětlení atd.).

K ***aktualizaci č. 1 územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v ÚPnM pro různé formy bydlení“***– návrh nových zastavitelných ploch (dále též „ÚS“), která řešila mj. i lokality U Hada a U Švába, vydalo MŽP předběžné vyjádření ze dne 11. 2. 2015. V něm uvádí: *„Vzhledem k rozsahu a umístění předmětných lokalit by zastavění v celém rozsahu znamenalo nežádoucí a neodůvodněný zásah do ZPF, proto z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nelze souhlasit s uvolněním celé rozsáhlé plochy pro zastavění. Z předložené analýzy vyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch (demografická situace, zájem investorů, postupná zastavěnost již navržených ploch), proto je za předpokladu respektování § 4 a 5 zákona při pořizování změny územního plánu města České Budějovice možné přistoupit k částečnému vymezení zastavitelných ploch v dotčených lokalitách, a to v návaznosti na stávající zástavbu s minimálním narušením organizace ZPF a ve výměře odpovídající aktuálním potřebám zastavitelných ploch pro individuální formu bydlení.“* První lokalitou k využití pro zástavbu považuje MŽP lokalitu Za potokem, která byla v ZM prezentována 4.11.2019 a bylo k ní přijato usnesení č. 192/2019. K lokalitám U Švába a U Hada MŽP společně s krajským úřadem zváží, zda ji uvolnit celou, či postupně.

Z tohoto důvodu se z hlediska pořizovatele jeví jako vhodnější, prověřit další vymezování nových zastavitelných ploch, které řešila aktualizace č. 1 ÚS, v novém ÚP.

OOŽP nesouhlasí. Území je ohraničeno prvky tvořícími přírodně velmi cenné území (ÚSES). Do území by vneslo změny životního prostředí a nutné budování dostatečně dimenzované infrastruktury i vysoké procento zastavěných ploch. Území volně přechází do volné krajiny a zástavba by mohla změnit či narušit krajinný ráz. Krajinný ráz je nepopiratelně jednou z velmi významných hodnot každého území a ovlivňuje kulturní hodnoty krajiny a jejich obyvatel.

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí. Lokalita by měla být také prověřena urbanistickou architektonickou studií.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že se jedná o rozšíření rozsáhlé obytné zóny.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ale lze doporučit k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 4

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Rybníčku I v katastrálním území České Budějovice 5

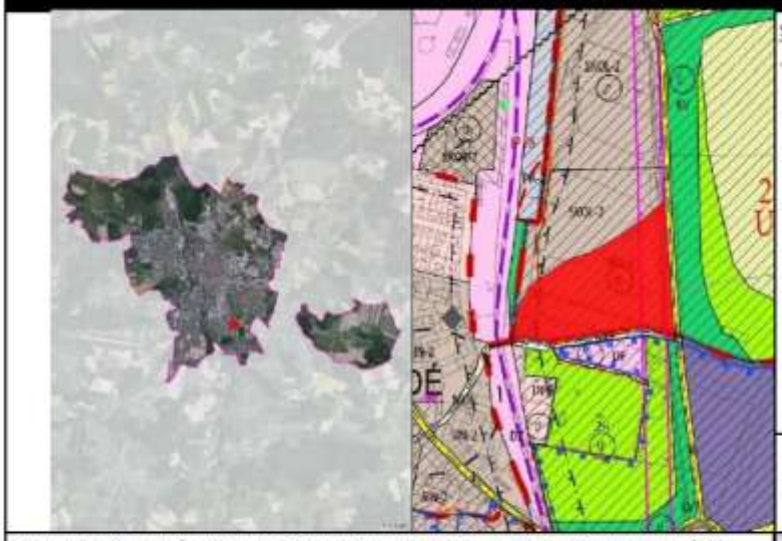
Navrhovatelem změny ÚPnM jsou společnosti s r.o., které navrhují změnu způsobu využití zájmové plochy, jejíž součástí jsou i pozemky či jejich části parc. č. 602, 605/1, 605/2, 605/3, 605/4, 605/5, 605/6, 605/7, 605/8, 605/11, 605/12, 605/13, 606/1 a 606/2 v katastrálním území České Budějovice 5. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatelů, kteří souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází naproti hřbitovu v Mladém. Z jižní strany navazuje na ulici J. Masaryka, z východní strany na zanádražní komunikaci – U Lávky a ze západní strany na železniční trať (IV. tranzitní železniční koridor).

Zájmová plocha včetně předmětných pozemků je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* ***(SIN-2)*** dle čl. 30 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze SIN-2 na** *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* **(SKOL-2)** dle čl. 34 OZV.

Záměrem navrhovatelů je umožnit na uvedených pozemcích výstavbu převážně komerčních a administrativních objektů.

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita U Rybníčku I -</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>stav:
- SIN-2</td><td>návrh:
- SKOL-2</td></tr>
<tr><td>2.1.3.016. SIN-2</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: Změna způsobu využití v zájmové ploše se týká více pozemků či jejich částí jiných vlastníků (zejména - 606/3, 604, 603, 606/4, 606/12 atd.)</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatelů: parc. č. 602, 605/1, 605/2, 605/3, 605/4, 605/5, 605/6, 605/7, 605/8, 605/11, 605/12, 605/13, 606/1 a 606/2 v k.ú. České Budějovice 5</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek.** Budoucí objekty budou napojeny na sítě města ČB, dešťové vody budou řešeny v místě dopadu. **Požadují zachovat pás vzrostlé zeleně** na pozemcích parc. č. 606/4, 605/1, 606/1. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření** s podmínkou maximální zastavitelností ploch 70%, do čehož se nemohou počítat zatravňovací tvárnice. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:**

	Bez připomínek.
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Opět se jedná o lokalitu na samém okraji Českých Budějovic i její změna by měla být prověřena studií.
Stavební úřad	Neuplatněno.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se pouze o zvýšení intenzity využití, plocha navazuje na další vymezené plochy SKOL-2.

Stanovisko pořizovatele:

Změnou způsobu využití na SKOL-2 se na ploše zejména umožní bydlení kolektivního charakteru a navýšení obchodní, popřípadě produkční plochy do 5000 m^2. Vzhledem k tomu, že plocha se způsobem využití SIN-2, v které je umístěno i řešené území této požadované změny ÚPnM, je pozemkově i vlastnicky velmi rozčleněna, rozšířil OÚP oproti žádosti navrhovatele řešené území změny ÚPnM na celý makroblok 2.1.3.016 SIN-2.

Plocha se způsobem využití SIN-2 v lokalitě U Rybníčku navazuje z východní strany na zanádražní komunikaci – U Lávky – dálniční přivaděč a ze západní strany na železniční trať - IV. tranzitní železniční koridor.
Koridor pro zanádražní komunikaci je vymezen v ZÚR, kde je součástí koridoru *D63 – Dálniční přivaděč – zanádražní komunikace*, a to jako část *D63/2 – úsek od tzv. „Propojení okruhů“ po napojení na Novohradskou ulici a napojení na dálnici D3.*

Koridor pro železniční trať je vymezen v ZÚR, kde je součástí koridoru *D3 – IV. tranzitní železniční koridor*, a to jako část *D3/5 - průchod Českými Budějovicemi (Nemanice na severním okraji – Hodějovice na jižním okraji)*.

Na hranicích řešeného území se nachází veřejně prospěšné stavby:
***DH 26** – stavba IV. tranzitního železničního koridoru na území města České Budějovice,*
***DI 7 –** stavba „zanádražní“ komunikace v trase podjezd pod železnicí – křížení v Mladém,*
***K10** – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice,*
***V9** – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice.*

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Má koordinovat výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Změnou ÚPnM a případným nárůstem nové výstavby komerčních či administrativních objektů v této lokalitě by prvotně musela být řešena dopravní obslužnost.

Řešit lokalitu změnou ÚPnM, když se v současné době pořizuje nový ÚP, se jeví z hlediska pořizovatele jako nesystémový pro rozvoj celého doposud nezastavěného rozvojového území podél zanádražní komunikace a železniční tratě. I když požadovaný způsob využití SKOL-2 doplní

předpokládanou zástavbu v navazujícím území na severní straně se shodným způsobem využití SKOL-2, rozvoj tohoto území musí být řešen komplexně a koncepčně pro celou lokalitu.

Z tohoto důvodu se jeví jako vhodnější, prověřit změnu způsobu využití ploch v této lokalitě, v novém ÚP.

OOŽP souhlasí, pokud bude zachován pás vzrostlé zeleně na pozemcích parc. č. 606/4, 605/1, 606/1 a zároveň bude splněna podmínka: *„maximální zastavitelnost ploch 70%, do čehož se nebudou započítat zatravňovací tvárnice“.*

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí. *„Opět se jedná o lokalitu na samém okraji Českých Budějovic i její změna by měla být prověřena studií“.*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že se jedná pouze o zvýšení intenzity využití a plocha navazuje na další vymezené plochy SKOL-2.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ale lze doporučit k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 5

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Haklovy Dvory I v katastrálním území Haklovy Dvory

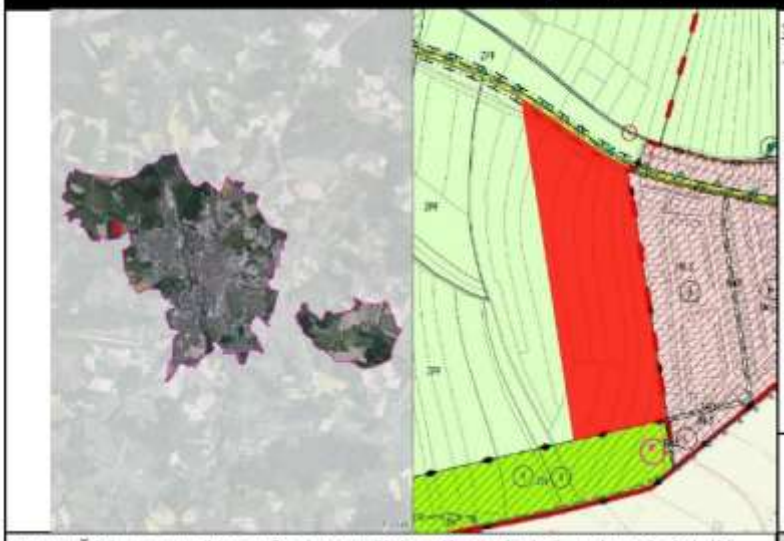
Navrhovateli změny ÚPnM jsou 4 vlastníci pozemků, kteří navrhují změnu způsobu využití zájmové plochy, jejíž součástí jsou i pozemky či jejich části parc. č. 260/37, 260/38 a 260/487 v katastrálním území Haklovy Dvory. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatelů, kteří souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM je v současné době zemědělsky využívané. Řešené území ze severu navazuje na komunikaci E. Rošického, která propojuje obytnou zástavbu Zavadilky s Haklovými Dvory. Dle ÚPnM navazuje řešené území z jihu na plochu se způsobem využití *nezastavitelné území hřbitovů (ZH).*

Zájmová plocha včetně předmětných pozemků či jejich částí je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu **(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZPF na**, v převážné části řešeného území, *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* **(VEN-4)** dle čl. 25 OZV, v menší části řešeného území, které sousedí s ul. E. Rošického, na *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení na venkově* **(SIN-4)** dle čl. 32 OZV a v pásu podél ul. E. Rošického na *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné* **(KV)** dle čl. 82 OZV.

Záměrem navrhovatelů je realizovat na předmětné ploše v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů na Zavadilce výstavbu rodinných domů a pro zajištění kvalitního zázemí stávajících i budoucích obyvatel této části města umožnit i výstavbu objektů s podnikatelskými činnostmi. Pro zajištění komfortnějšího veřejného prostoru bude v pokračování od stávající zeleně podél ul. E. Rošického rovněž vymezen pás veřejné zeleně.

<table>
<tr><th colspan="3">lokalita Haklovy Dvory I -</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>stav:
- ZPF</td><td>návrh:
- VEN-4, SIN-4 a KV</td></tr>
<tr><td>4.0.1.098. ZPF</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: Žádost o změnu způsobu využití v zájmové ploše zahrnuje i další pozemky či jejich části (zejména - 260/35 - Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 260/36 - Černoch, Němec atd.)</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatelů: parc. č. 260/37, 260/38, 260/487 v k.ú. Haklovy Dvory</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** za podmínky, že jednotlivé RD budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření** s podmínkou maximální zastavitelností ploch 70%, do čehož se nemohou počítat zatravňovací tvárnice. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Tento zásah je razantním a zásadním vstupem do lokality. Proto doporučujeme nechat rozhodnutí o změně do nového územního plánu.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se o další rozšíření již rozsáhlé obytné zóny ve směru na Haklovy Dvory, další rozšíření lokality by bylo možné, nicméně mělo by se jednat o poslední rozšíření v tomto směru – při dalším rozšiřování by mohlo dojít ke vzniku nadměrně rozsáhlé plochy zastavěné rodinnými domy, rovněž je nutné koncepčně řešit otázku potencionálního srůstání města s dalšími, dosud odloučenými lokalitami.

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita Haklovy Dvory byla součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v ÚPnM pro různé formy bydlení“*** (dále též „ÚS“), jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 29. 2. 2008.

Cílem této ÚS, která slouží jako podklad pro změny ÚPnM, byla analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v ÚPnM pro různé formy bydlení a prokázání případné potřeby uvolnění dalších ploch z nezastavitelného území pro různé formy bydlení.

MŽP v případě lokality Haklovy Dvory ve vyjádření z hlediska ochrany ZPF vyjádřilo nesouhlas. Lokalita je tvořena souvislou plochou orné půdy vhodnou pro zemědělské využívání přecházející do volné krajiny. S ohledem na zdůrazněnou potřebu respektování zásad ochrany ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, spočívající pro posuzovaný případ v přednostním využití ploch, které jsou platným ÚPnM určeny k zástavbě a dosud zastavěny nejsou, nepovažuje MŽP požadavek na uvolnění této lokality jako akceptovatelný (viz příloha č. 4).

V souladu s výše uvedeným byla lokalita Haklovy Dvory prověřena znova v aktualizaci č. 1 ÚS, jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 2. 6. 2016. I zde MŽP vyjádřilo nesouhlas. Větší část lokality tvoří pseudogleje, minimálně jsou zastoupeny regozemě. Půda je zařazena do III. a IV. třídy ochrany ZPF. Lokalita je kompletně meliorována a místně slabě erozně ohrožena. Z hlediska ochrany ZPF se jedná o velmi cennou lokalitu s výraznou návazností na okolní krajinu (zemědělské

půdy, rybníky, les) a s ohledem na potřebu respektování zásad ochrany ZPF, spočívající pro posuzovaný případ v přednostním využití ploch, které jsou platným ÚPnM určeny k zástavbě a dosud zastavěny nejsou, popřípadě jsou z hlediska ochrany ZPF pro zástavbu vhodnější (lokalita Za Potokem, část lokalit U Hada a U Švába) nepovažuje MŽP požadavek na uvolnění této lokality jako akceptovatelný (viz příloha č. 5).

Na hranicích řešeného území se nachází veřejně prospěšné stavby: ***E1*** – *stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV* a ***A5*** - *založení nového hřbitova u lesa Bor za Zavadilkou.*

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Má koordinovat výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Změnou ÚPnM a případným navýšením kapacit pro bydlení v této lokalitě, by muselo dojít k velkým investicím, které by řešily zejména dopravní obslužnost daného území.

Řešit lokalitu změnou ÚPnM, když se v současné době pořizuje nový ÚP, se jeví z hlediska pořizovatele jako nesystémový pro rozvoj celého dosud nezastavěného rozvojového území. Rozvoj tohoto území musí být řešen komplexně a koncepčně pro celou lokalitu.

Z tohoto důvodu se z hlediska pořizovatele jeví jako vhodnější prověřit změnu způsobu využití ploch v této lokalitě v novém ÚP.

OOŽP souhlasí, pokud bude splněna podmínka: *„maximální zastavitelnost ploch 70%, do čehož se nebudou započítat zatravňovací tvárnice“.*

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí. *„Tento zásah je razantním a zásadním vstupem do lokality. Proto doporučujeme nechat rozhodnutí o změně do nového územního plánu“.*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že se jedná o další rozšíření již rozsáhlé obytné zóny ve směru na Haklovy Dvory, další rozšíření lokality by bylo možné, nicméně mělo by se jednat o poslední rozšíření v tomto směru – při dalším rozšiřování by mohlo dojít ke vzniku nadměrně rozsáhlé plochy zastavěné rodinnými domy, rovněž je nutné koncepčně řešit otázku potencionálního srůstání města s dalšími, dosud odloučenými lokalitami.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ale lze doporučit k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 6

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Suchomel v katastrálním území České Budějovice 3

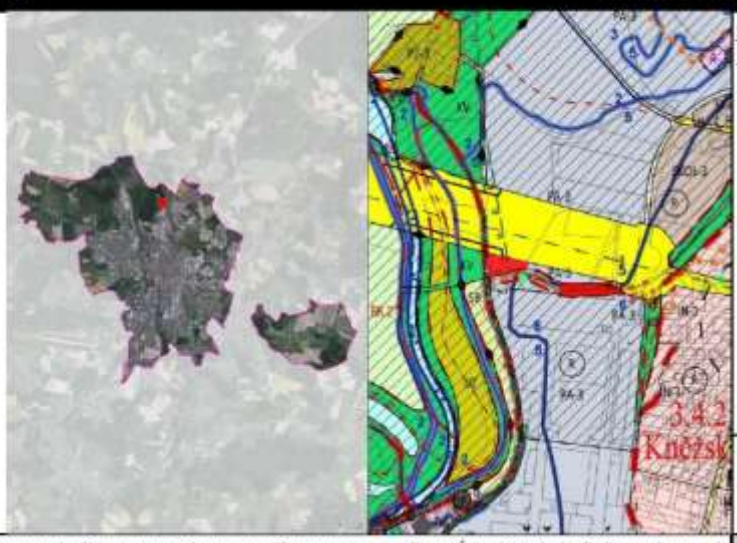
Navrhovatelem změny ÚPnM je společnost s r.o., která navrhuje změnu způsobu využití pozemků či jejich částí parc. č. 736, 737/2 a další pozemky uvedené ve schváleném návrhu na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Suchomel III (737/1, 746/4, 746/5, 746/6, 746/9, 747/6, 747/7, 747/8, 747/9, 747/10, 749/1, 749/24, 749/31 a 749/34) v katastrálním území České Budějovice 3. Navrhovatel je vlastníkem některých uvedených pozemků. Navrhovatel souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na severním okraji Českých Budějovic v části Kněžské Dvory v severní části areálu společnosti Bosch a navazuje na stávající parkovací plochy u vjezdu do areálu. Předmětné pozemky bezprostředně navazují na trasu „severní spojky".

Předmětné pozemky či jejich části jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území vodního toku **(VT)*** dle čl. 76 odst. (3) OZV**,** *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné **(KV)*** dle čl. 82 OZV a *zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (produkční) v příměstí **(PA-3)*** dle čl. 40 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z VT a KV na PA-3**. Součástí navrhované změny ÚPnM by mělo být nahrazení dnešního přírodního území novými přírodními prvky v jiné části území ve stejném rozsahu, tudíž změna **z PA-3 na VT a KV**.

Navrhovatel uvádí jako odůvodnění potřeby změny ÚPnM tím, že společnost Robert Bosch usiluje o vytvoření podmínek pro plnohodnotné a bezpečné dopravní napojení závodu na městskou komunikační síť jakož i o dosažení dostatečné kapacity odstavných a parkovacích ploch při současném respektování daných přírodních podmínek v bezprostředním okolí závodu. Za tímto účelem iniciovala společnost Robert Bosch v roce 2013 změnu ÚPnM v lokalitě Suchomel III. Návrh na pořízení změny ÚPnM byl schválen ZM dne 19. 6. 2014. V rámci této žádosti navrhuje společnost Bosch s.r.o. v souladu s předchozím jednáním na OÚP MM ČB převzít započatou změnu ÚPnM do souhrnné změny ÚPnM.

<table>
<tr><td colspan="2">22 lokalita Suchomel -</td></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td><u>stav</u>:
- KV, VT a PA-3</td><td><u>návrh</u>:
- z VT a KV na PA-3 + náhrada přírodního území na částech pozemků parc. č. 736 a 737/2 - z PA-3 na VT a KV</td></tr>
<tr><td>3.4.3.092.z-69 VT
3.4.3.091.z-69 KV
3.4.3.090.z-69 PA-3</td><td></td></tr>
<tr><td><u>Pozn.:</u> Lokalita navazuje na pořizovanou změnu ÚPnM v lokalitě Suchomel III včetně zájmového území, které je rozšířené o lokalitu, která má nahradit dnešní přírodní území.</td><td colspan="2"><u>Parcelní čísla pozemků:</u> parc. č. 736, 737/2 a další pozemky uvedené ve schváleném návrhu na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Suchomel III (737/1, 746/4, 746/5, 746/6, 746/9, 747/6, 747/7, 747/8, 747/9, 747/10, 749/1, 749/24, 749/31 a 749/34) v k.ú. České Budějovice 3</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek.** Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření za následujících podmínek:** - zrušit část vodního toku a jeho břehů lze pouze na základě kladného závazného stanoviska k zásahu do významného krajinného prvku ze zákona, které bude vydávat naše oddělení. - Dle předběžné dohody s navrhovatelem bude rušený vodní tok nahrazen ve stejné lokalitě novou vodní plochou s doprovodnou zelení. Tato kompenzace musí být provedena před faktickým zrušením stávající vodoteče na základě projektové dokumentace, předběžně schválené naším oddělením. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** V této lokalitě je požadována zásadní změna, která vyžaduje jednání např. k podílu zeleně, krajinářskému řešení, hospodaření s vodou. Bez bližších informací ÚHA změnu nepovažuje za vhodnou.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Lokalita navazuje na stabilizované plochy se stejným využitím, při nahrazení přírodního území novými přírodními prvky v jiné části území ve stejném rozsahu lze doporučit.

Stanovisko pořizovatele:

ZM usnesením č. 194/2014 dne 19.6.2014 byl schválen návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Suchomel III, který se týkal pozemků parc. č. 737/1, 746/4, 746/5, 746/6, 746/9, 747/6, 747/7, 747/8, 747/9, 747/10, 749/1, 749/24, 749/31 a 749/34 v k. ú. České Budějovice 3.

Vzhledem k tomu, že některé zájmové pozemky jsou z hlediska ochrany přírody součástí VKP, vodního toku včetně vzrostlé zeleně přilehlých břehů a zároveň součástí IP 0842 Stoka za Boschem územního systému ekologické stability a OOŽP MM ČB ve svém předběžném vyjádření ze dne 4.11.2014 upozornil, že v případě zásahu do VKP je nutné si opatřit stanovisko příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody, doporučil OÚP zastupitelstvu města v důvodové zprávě s ev. č. KP-ZM/404/2014/M/213 zahájit proces pořizování požadované změny ÚPnM (zpracování návrhu zadání změny ÚPnM) za podmínky předání navrhovatelem změny ÚPnM souhlasné závazné stanovisko příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody k zásahu do VKP za účelem výstavby nových parkovacích ploch a komunikací.

OOŽP MM ČB ve svém závazném stanovisku zn. OOŽP/355/2015/Žiž ze dne 7.4.2015 připustil částečný zásah do VKP spočívající v zatrubnění části koryta vodního toku, ale nesouhlasil s dalšími navrhovanými opatřeními spojenými se změnou současně nezastavitelného území na

zastavitelné. **Ve stanovisku je pouze připuštěna teoretická možnost využití daného přírodního území k výstavbě po jeho nahrazení ve stejném rozsahu v jiné části daného území.** Tato skutečnost byla potvrzena znovu i při jednání na OÚP dne 17.5.2019.

Společnost Robert Bosch s r.o. tedy dne 28.6.2019 uplatnila podnět na změnu ÚPnM znova, v rozšířeném území včetně návrhu způsobu řešení nesouhlasu OOŽP MM ČB (viz příloha č. 6).

V novém předběžném vyjádření ze dne 13.9.2019 se OOŽP MM ČB k rozšířenému území, které řeší nahrazení přírodního území v jiné části daného území (část pozemků parc.č. 736 a 737/2), vyjádřil následovně: *„Se změnou způsobu využití této plochy souhlasíme za následujících podmínek: zrušit část vodního toku a jeho břehů lze pouze na základě kladného závazného stanoviska k zásahu do významného krajinného prvku ze zákona, které bude vydávat naše oddělení. Dle předběžné dohody s navrhovatelem bude rušený vodní tok nahrazen ve stejné lokalitě novou vodní plochou s doprovodnou zelení.* ***Tato kompenzace musí být provedena před faktickým zrušením stávající vodoteče na základě projektové dokumentace, předběžně schválené naším oddělením.***

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na trasu „severní spojky“. Koridor pro „severní spojku“ je vymezen v ZÚR, kde je součástí koridoru *D7 Silnice I/20*, a to jako část *D7/7.2 České Budějovice, severní silniční spojka řešící propojení silnic I/20 a I/34.*

Změna č. 69 ÚPnM, která řešila trasu „severní spojky“, stanovila podmínku: *„navrhnout v dalších stupních projektové dokumentace v rámci veřejného prostranství komunikace severní spojky doprovodnou liniovou zeleň v části s dostatečným šířkovým uspořádáním“.* Trasa „severní spojky“ se nachází ve fázi příprav projektové dokumentace a není možné stanovit, jakým způsobem by mělo dojít k vymezení doprovodné liniové zeleně.

ÚHA bez bližších informací nepovažuje změnu ÚPnM za vhodnou. V této lokalitě je požadována zásadní změna, která vyžaduje jednání např. k podílu zeleně, krajinářskému řešení, hospodaření s vodou.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že lokalita navazuje na stabilizované plochy se stejným využitím, při nahrazení přírodního území novými přírodními prvky v jiné části území ve stejném rozsahu lze doporučit.

Z výše popsaných důvodů a vzhledem k návaznosti na trasu „severní spojky“ a pořizování nového ÚP se jeví z hlediska pořizovatele jako vhodnější, řešit změnu způsobů využití navržených ploch v této lokalitě v rámci nového ÚP.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření a vyjádření s podmínkami, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ale lze doporučit k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 7

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Kaliště II v katastrálním území Kaliště u Českých Budějovic

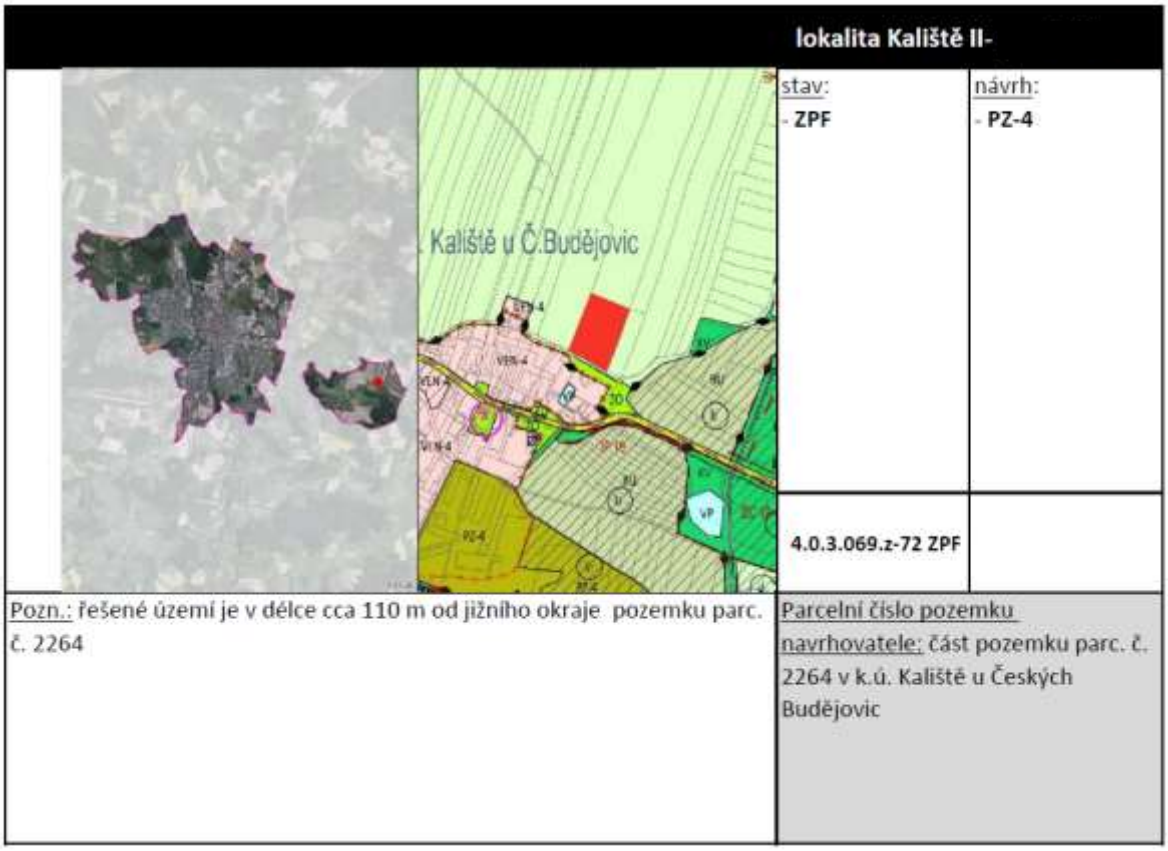
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemku, který navrhuje změnu způsobu využití části pozemku parc. č. 2264 v katastrálním území Kaliště u Českých Budějovic. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na severním okraji obce Kaliště a je součástí nezastavitelného zemědělského půdního fondu. Z jihu navazuje na účelovou komunikaci.

Předmětná část pozemku je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu* ***(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZPF na** *zastavitelné území pro zemědělskou výrobu na venkově* **(PZ-4)** dle čl. 43 OZV.

Záměrem navrhovatele je umožnění stavby objektu, který bude mít funkci kůlny - stodoly pro technické zázemí spojené s hospodařením na zemědělské půdě a činnostmi, které se zemědělstvím souvisejí. Žadatel hospodaří na okolních pozemcích, které jsou v jeho vlastnictví, nebo jsou žadateli propachtovány jinou osobou za účelem zemědělské činnosti.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření**, dešťové vody budou vsakovány na vlastním pozemku. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Informativní charakter.** Pozemky se nachází v blízkosti sídla. Dle našeho názoru by zde měla být umístěna pouze nerušící zemědělská výroba s možností umisťovat pouze stavby zemědělského charakteru bez možnosti bydlení. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a	Neuplatněno.

	silničního hospodářství	
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Kaliště je jednou z lokalit, kterou je nutné prověřit urbanistickou architektonickou studií. Ta by měla zajistit smysluplný rozvoj osady.
4.	Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost. Upozornění na současný stav přilehlé komunikace.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Lokalita je vhodně umístěna z hlediska vazeb na obytnou zástavbu v obci, doporučuje se redukce plochy na cca 50%.

Stanovisko pořizovatele:

OOŽP konstatoval, že by zde měla být umístěna pouze nerušící zemědělská výroba s možností umisťovat pouze stavby zemědělského charakteru bez možnosti bydlení.

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí. *„Kaliště je jednou z lokalit, kterou je nutné prověřit urbanistickou architektonickou studií. Ta by měla zajistit smysluplný rozvoj osady.“*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že lokalita je vhodně umístěna z hlediska vazeb na obytnou zástavbu v obci. Doporučuje však redukci plochy na cca 50%.

Cílem územního plánování je koncepční rozvoj, důsledné udržení kvality historické urbanistické struktury sídel a jedinečného charakteru volné krajiny. Zahuštění stávající struktury zástavby musí vycházet z prostorového a funkčního uspořádání území. Vznik nové zástavby resp. rozšíření stávající zástavby či objektů pro zemědělskou výrobu musí být řešeno koncepčně pro celou lokalitu.

Z tohoto důvodu se z hlediska pořizovatele jeví jako vhodnější, prověřit venkovské lokality v rámci nového ÚP, který bude tyto lokality řešit komplexně.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ale lze doporučit k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**