

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

obsah výrokové části

a.	vymezení zastavěného území	6
b.	koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	6
c.	urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
d.	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	6
e.	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, rekreaci, dobývání nerostů a podobně	7
f.	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 (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	7
g.	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	8
h.	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	8
i.	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	9
j.	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	9

obsah odůvodnění

a.	postup při pořízení změny územního plánu	12
b.	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	13
c.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	13
c.1	politika územního rozvoje	13
c.2	zásady územního rozvoje Jihočeského kraje	13
d.	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	14
e.	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	15
f.	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	16
g.	vyhodnocení splnění zadání	16
h.	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	17
h.1	odůvodnění přijatého řešení	17
h.2	odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje	21
i.	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	21
j.	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	23
k.	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	23
l.	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno	23
m.	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	23
n.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	24
o.	rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	25
p.	vyhodnocení připomínek	25

V Dobré Vodě u Českých Budějovic, dne 26. 3. 2015

Zastupitelstvo obce Dobrá Voda u Českých Budějovic jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

vydaného Zastupitelstvem obce Dobrá Voda u Českých Budějovic dne 20. 1. 2012.

Ode dne účinnosti této změny (§ 173 odst. 1 správního řádu) se v ustanoveních, které řeší změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, nepoužije vydaný územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic vydaný dne 20. 1. 2012 Zastupitelstvem obce Dobrá Voda u Českých Budějovic.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

správní orgán vydávající územní plán:

Zastupitelstvo obce Dobrá Voda u Českých Budějovic

datum nabytí účinnosti:

10. 4. 2015

pořizovatel:

Obecní úřad Dobrá Voda u Českých Budějovic

oprávněná osoba pořizovatele:

Jiří Košan

Objednatel: Obec Dobrá Voda u Českých Budějovic

Pořizovatel: Obecní úřad Dobrá Voda u Českých Budějovic

Zpracovatel:

STUDIO Ing. Lenka Šímová, Průběžná 3, 370 04 České Budějovice

NOLIMAT Ing. arch. Filip Dubský, Čěčova 13, 370 04 České Budějovice

I. VÝROKOVÁ ČÁST

a. vymezení zastavěného území

V podkapitole I.a.1. Vymezení zastavěného území, se za konec odstavce vkládá věta nová, která zní „Zastavěné území bylo částečně aktualizováno k datu 5. 1. 2015.“

b. koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně v navržené koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot definované v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

c. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně v navržené urbanistické koncepci.

V podkapitole I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch, se tabulka Přehled vybraných ploch zastavitelného území doplňuje o řádek, který zní

62232	Bl.16.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č.B.	0,30
-------	--------	----------------------	-------------------	------

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně ve vymezení ploch přestavby a systému sídelní zeleně definované v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

d. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Návrh koridoru dálnice D3, se věta „což je ověřeno dle dokumentace pro územní rozhodnutí: Stavba: D3 0310/I Úsilné -

Hodějovice stupeň: DUR, projektant: PRAGOPROJEKT, a.s., ateliér České Budějovice. Návrhová rychlost 120 km/h, šířkové uspořádání D 27,5“ zrušuje.

V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Silnice III/14 611 České Budějovice – Dobrá Voda u Č.B. - Třebotovice – Kaliště u Č.B. – Zaliny - Ledenice, se věta „Navrhované dopravní řešení uvažuje s parciálními úpravami v rámci stabilizované stávající trasy silnice, což spočívá v tom, že v současných šířkách uličních čar budou jednoznačně definovány plochy určené pro vozidla a plochy určené pro pěší, a zastávky hromadné dopravy“ zrušuje.

V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Místní a účelové komunikace, se věta „Pro to, aby komunikační skelet řešeného území nebyl determinujícím prvkem pro jeho další rozvoj, je nezbytné aby nově uvažované i stávající místní komunikace (tam kde je to technicky možné) byly navrženy, či upravené dle funkční třídy C, případně D (dopravně zklidněné)“ zrušuje.

V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Parkování osobních aut, se slova „(předpis) - Projektování místních komunikací“ zrušují.

V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Garážování a odstavování osobních aut, se část závorky a slovo „(s výjimkou“ zrušují.

V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Cyklotrasy, se slova „se šotolinovým povrchem“ zrušují.

V podkapitole I.d.2. Vodohospodářské řešení, v odstavci Vodovody a vodní zdroje, se věta „Na nově budovaném vodovodu budou osazeny požární hydranty.“ zrušuje.

V podkapitole I.d.2. Vodohospodářské řešení, v odstavci Kanalizace, se slovo „je“ zrušuje.

V podkapitole I.d.3. Zásobování el. energií, v odstavci Energetická koncepce, se věty „Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, elektrické pohony a nutné technologické procesy. Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním topným médiím. V případě využití elektrické

energie pro vytápění doporučuje se použít přímotopné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory.“ zrušují.

V podkapitole I.d.3. Zásobování el. energií, se celý odstavec „Výkonová bilance navrhované zástavby“ zrušuje.

V podkapitole I.d.4. Zásobování teplem a plynem, v odstavci Rozšíření STL sítě plynovodů, se věta „Předpokládá se využití plynu na vaření, přípravu TUV a vytápění, v kombinaci s využitím obnovitelných zdrojů energie.“ zrušuje.

V podkapitole I.d.4. Zásobování teplem a plynem, v odstavci Zásobování teplem, se věta „není však přípustné spalování nekvalitních pevných paliv (například hnědé uhlí, komunální odpad) v k tomu technicky nezpůsobilých topných zařízeních“ zrušuje.

e. 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, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

V podkapitole I.e.3. Prostupnost krajiny, se slova „a jejich překonání bude zajištěno překrytým zářezem“ zrušují.

f. 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 (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, v části hlavní využití, se slova „případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních, či vila domech“ zrušují.

V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, v části hlavní využití, se za slovem rodinných nahrazuje čárka slovem „nebo“ a za slovem domech se čárka nahrazuje tečkou.

V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, v části podmínky prostorového uspořádání, se věty „s využitím podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m) nebo jedno nadzemní podlaží“ a „„, či ustupujícího podlaží (maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního) u rodinných, řadových a rezidenčních domů. U nízkopodlažních bytových domů jsou přípustná maximálně dvě NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně ustupujícího podlaží (maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)“ a dále slova „a rezidenčních“ a „a nízkopodlažních bytových“ zrušují. Dále se za větu „Stavební pozemky pro individuální RD budou o rozloze min. 550 m².“ vkládá věta nová, která zní „V případě

zastavitelné plochy BI.16. je stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro individuální RD na 1000 m².“.

V podkapitole I.f.2. Plochy bydlení kolektivní, v části podmínky prostorového uspořádání, se slova „(maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního)“ a věta „Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby).“ zrušují

V podkapitole I.f.3. Plochy občanského vybavení, v části podmínky prostorového uspořádání, se slova „(maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního)“ a „bez nadstavby“ a dále věta „s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)“ zrušují.

V podkapitole I.f.4. Plochy občanského vybavení – sportovně rekreační, v části podmínky prostorového uspořádání, se slova „(maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního)“ a dále věty „bez nadstavby, s možností překročení této hladiny vhodnou architektonickou dominantou. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)“ zrušují.

V podkapitole I.f.5. Plochy rekreace – rekreace rodinná, v části podmínky prostorového uspořádání, se věty „bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně s plně zapuštěným sklepem, nebo jedno NP s možností podsklepení a nadstavbou podkroví. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží“ a slova „s úrovní podlahy 1. NP max. 0,90 m nad úrovní terénu“ zrušují.

V podkapitole I.f.6. Plochy veřejných prostranství (VP), v části přípustné využití, se slova „s vhodnou druhovou skladbou dřevin“ a slova „s vhodnou skladbou povrchů“ zrušují.

V podkapitole I.f.12. Zeleň veřejná (ZV.), v části hlavní využití, se slova „a původní skladbu dřevin, jsou li kvalitní“ zrušují.

V podkapitole I.f.13. Zeleň krajinná (ZK.), v části přípustné využití, se slova „s vhodnou druhovou skladbou vysoké a nízké zeleně“ a slovo „Podmíněně“ a dále slova včetně čárky „, za podmínky dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně“ zrušují.

V podkapitole I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.), v části hlavní využití, se slova „s vhodnou druhovou skladbou (domácího původu a základní kostry dřevin v krajině“ zrušují.

V podkapitole I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.), v části přípustné využití, se slova „travnatá, případně antuková nebo písková“ a dále „z přírodních materiálů,“ zrušují.

V podkapitole I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.), v části nepřípustné využití, se slova „a hřišť s asfaltovým betonovým nebo umělým povrchem“ a dále „a výsadba druhově netypických a exotických dřevin“ zrušují.

g. 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

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit definovaných v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

h. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací pro které lze uplatnit předkupní právo definovaných v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

i. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně ve vymezení ploch a koridorů územních rezerv definovaných v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

j. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část výroku změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic obsahuje 4 strany textu. Grafická část, příloha č. 1 výroku změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic obsahuje: 1. Výkres základního členění v měřítku 1: 5 000 a 2. Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000.

Textová část odůvodnění změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic obsahuje 14 stran textu. Grafická část, příloha č. 2 odůvodnění změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, obsahuje: 3. Koordinační výkres v měřítku 1: 5 000, 4. Výkres širších vztahů v měřítku 1: 10 000 a 5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

II. ODŮVODNĚNÍ

a. postup při pořízení změny územního plánu

- Na základě rozhodnutí krajského úřadu Jihočeského kraje č. j. 73106/2014/OREG ze dne 16. 12. 2014 byla změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic ke dni 1. 1. 2015 zrušena.
- Z tohoto důvodu a s využitím § 55 odst. 3 stavebního zákona bylo v pořizování navázáno na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn. O změně č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic bylo tedy vyhlášeno nové veřejné projednání.
- Návrh změny č. 1 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic, který byl upraven dle připomínek krajského úřadu, byl pořizovateli předán dne 7. 1. 2015.
- Oznámení o opakovaném veřejném projednání bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 8. 1. 2015. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 11. 2. 2015.
- V rámci opakovaného veřejného projednání byla uplatněna jedna námitka. Vypořádání této námítky je součástí odůvodnění.
- Dopisem ze dne 20. 2. 2015 bylo dotčeným orgánům a krajskému úřadu doručena návrh na rozhodnutí o podané námitce a návrhu vypořádání připomínky, uplatněné v rámci společného jednání vedeného podle § 50 stavebního zákona. Ve stanovené lhůtě vyjádřil Odbor ochrany životního prostředí magistrátu města České Budějovice nesouhlas s návrhem na rozhodnutí o námitce Jaroslava Blažka a Ivonky Blažkové v části, která se týkala možnosti oplocení v ploše s rozdílným způsobem využití zeleň krajinná. Tomuto požadavku bylo vyhověno a text příslušné kapitoly byl upraven.
- Změna č. 1 ÚP Dobrá Voda u Č. Budějovic byla vydána dne 27. 3. 2015 na základě usnesení Zastupitelstva obce Dobrá Voda u Č. Budějovic ze dne 26. 3. 2015.
- Změna č. 1 ÚP Dobrá Voda u Č. Budějovic nabyla účinnosti dne 10. 4. 2015

Pro úplnost informace o pořízení změny změně č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je uvedena i fáze postupu pořízení před jejím zrušením.

- Řešené území je vymezeno v grafické části změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.
- O pořízení změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic rozhodlo Zastupitelstvo obce Dobrá Voda u Českých Budějovic na svém zasedání, konaném dne 3. 10. 2013. Zároveň stanovilo svého starostu Mgr. Jiřího Šabatku jako zastupitele určeného pro spolupráci s pořizovatelem a projektantem změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.
- Projektantem změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je NOLIMAT Ing. arch. Filip Dubský a STUDIO Ing. Lenka Šimová.

- Pořizovatelskou činnost vykonával pro obec na základě mandátní smlouvy Jiří Košan, který má pro toto činnost zkoušku odborné způsobilosti.
- Na základě doplňujících průzkumů a rozborů, zpracovaných projektantem a územně analytických podkladů, zpracoval pořizovatel návrh zadání. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic. Dnem 10. 10. 2013 bylo v souladu s § 47 stavebního zákona zahájeno projednávání návrhu zadání. V zákoně stanovené lhůtě podané požadavky dotčených orgánů, krajského úřadu a občanů, byly po vyhodnocení zapracovány do předmětného zadání. Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Dobrá Voda u Českých Budějovic dne 18. 12. 2013.
- Na základě schváleného zadání byl dne 19. 12. 2013 dán pokyn projektantovi na zpracování návrhu změny územního plánu. Předmětná změna byla projektantem předána pořizovateli a obecnímu úřadu dne 2. 1. 2014.
- Oznámením ze dne 6. 1. 2014 bylo zahájeno projednávání návrhu změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic podle § 50 stavebního zákona. Společné jednání proběhlo dne 29. 1. 2014.
- Na žádost pořizovatele ze dne 3. 3. 2014 posoudil krajský úřad návrh změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic podle § 51 stavebního zákona. V tomto posouzení ze dne 11. 3. 2014 souhlasil se zahájením řízení o vydání změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic podle § 52 stavebního zákona.
- Dne 13. 3. 2013 byl projektantovi předán pokyn na úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic před veřejným projednáním. Takto upravená dokumentace byla pořizovateli předána dne 19. 3. 2014.
- Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic podle § 52 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu bylo učiněno dne 21. 3. 2014. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce Dobrá Voda u Českých Budějovic po dobu min. 30 dnů (od 21. 3. 2014 do 4. 5. 2014). Oznámení bylo rovněž učiněno na webových stránkách obce. Veřejné projednání proběhlo dne 25. 4. 2014.
- V rámci vystavení a veřejného projednání nebyly uplatněny žádné stanoviska ani připomínky dotčených orgánů, nebo právnických a fyzických osob.
- V rámci vystavení a veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky.
- Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic byla vydána dne 16. 5. 2014 na základě usnesení Zastupitelstva obce Dobrá Voda u Českých Budějovic ze dne 15. 5. 2014.
- Změna č. 1 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic nabyla účinnosti dnem 30. 5. 2014.

b. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vzhledem k rozsahu řešeného území vymezenému v grafické části a charakteru změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům, tj. je respektována a zajištěna návaznost na sousední území definovaná v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic upravuje některá znění kapitol textové části platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic a řeší tak v rámci těchto změn celé správní územní obce Dobrá Voda u Českých Budějovic. Vzhledem ke skutečnosti, kdy jsou takto z textové části platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic převážně vypouštěny ustanovení, které z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, lze konstatovat, že změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedojde k ovlivnění širších vztahů v území.

c. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

c.1 politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje 2008 vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Úkoly stanovené pro tuto oblast změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektuje, resp. s ohledem na charakter změny a rozsah řešeného území nedochází k jejímu ovlivnění. Řešeným územím vyznačeným v grafické části změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic neprochází žádný záměr dopravní a technické infrastruktury popsáný v Politice územního rozvoje 2008. Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic upravuje některá znění kapitol textové části platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic a řeší tak v rámci těchto změn celé správní územní obce Dobrá Voda u Českých Budějovic. Správním územím obce Dobrá Voda u Českých Budějovic prochází multimodální koridor M1 (Praha – České Budějovice – Linz), který v sobě zahrnuje územní koordinaci koridorů konvenční železniční dopravy C-E 551, dálničního a silničního koridoru D3 a R3, splavnění Vltavy do Českých

Budějovic, plochu mezinárodního letiště a veřejného logistického centra. Správního území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic se z těchto dílčích záměrů dotýká pouze silniční koridor dálnice D3. Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic do vymezení tohoto koridoru nezasahuje ani budoucí realizaci dálnice D3 neznemožňuje nebo neomezuje.

Politika územního rozvoje 2008 dále stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje 2008

c.2 zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich první aktualizace stanovují jednak priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a dále stanovují významné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury a záměry v oblasti ÚSES. Dále zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich první aktualizace vymezují rozvojové a specifické oblasti a rozvojové osy a stanovují v rámci nich úkoly pro územní plánování. Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, jak je uvedeno níže, zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich první aktualizace plně respektuje.

Respektování záměrů dopravní a technické infrastruktury a záměrů ÚSES

Řešeným územím vyznačeným v grafické části změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic neprochází žádný záměr dopravní nebo technické infrastruktury ani žádný záměr ÚSES. Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic upravuje některá znění kapitol textové části platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic a řeší tak v rámci těchto změn celé správní územní obce Dobrá Voda u Českých Budějovic. Správním územím obce Dobrá Voda u Českých Budějovic prochází silničního koridoru D3 (záměr označený v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich první aktualizace indexem D1). Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic do vymezení tohoto koridoru nezasahuje ani budoucí realizaci dálnice D3 neznemožňuje nebo neomezuje.

Respektování priorit a úkolů pro územní plánování a zásad pro rozhodování o změnách v území

Popsány jsou pouze priority, zásady a úkoly týkající se řešeného území změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

Priority pro zajištění příznivého životního prostředí kraje; ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot s důrazem na environmentální pilíř:

Ochrana kulturních, přírodních a civilizačních hodnot je změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektována, resp. tato změna nemění příslušná ustanovení územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic ve vztahu k ochraně kulturních, přírodních a civilizačních hodnot.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny.

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, změnou dochází pouze k úpravě konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání s ohledem na skutečný stav v území.

Priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje; ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot s důrazem na ekonomický pilíř:

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází k řešení ani ovlivnění hospodářského rozvoje obce Dobrá Voda u Českých Budějovic.

Priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel; ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot s důrazem na sociální pilíř:

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází k řešení ani ovlivnění sociální soudržnosti obyvatel obce Dobrá Voda u Českých Budějovic.

Respektování úkolů pro územní plánování v navazujících územně plánovacích dokumentacích vyplývajících z rozvojové oblasti republikového významu OB10 České Budějovice

Vzhledem k rozsahu a velikosti změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic není možno komplexně a v požadovaném rozsahu řešit dané úkoly. Tyto jsou platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic respektovány a

změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně v jejich respektování.

Respektování zásad pro využívání území jednotlivých vymezených základních typů krajiny

Řešené území vyznačené v grafické části změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic se nachází v krajině silně urbánního prostředí. Úkoly stanovené pro tento typ krajiny změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektuje, jak je uvedeno níže:

Úkol: vytvářet podmínky pro vznik ucelených ploch zeleně

Změnou dochází pouze k překvalifikování jedné z návrhových ploch zeleně veřejné na zeleň krajinnou. Dále změna část návrhové plochy zeleně krajinné převádí do ploch bydlení individuální. Lze tedy konstatovat, že změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází výrazně ke snižování ploch stávající městské zeleně.

Úkol: vhodnými územně plánovacími nástroji umožnit zajištění rozmanitosti krajiny

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řečí pouze dílčí změny platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic. Do v něm navržené koncepce krajiny nezasahuje.

Úkol: preferovat využití brownfields,

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řečí pouze dílčí změny platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic. Do v něm navržené urbanistické koncepce (plošného uspořádání) nezasahuje.

Úkol: dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řečí pouze dílčí změny platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic. Do v něm navržené dopravní koncepce nezasahuje.

d. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektuje. Níže popsany soulad obsahuje jen ty cíle a úkoly územního plánování, které jsou změnou dotčeny.

Soulad s cíli územního plánování:

Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání řešeného území změnou je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic a na zpracované územně analytické podklady. Změna svým řešením, vymezením konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.

Změna respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.

Základní principy územního plánování jsou ve změně č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Respektování stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a dalších regulativů obsažených v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic chrání hodnoty sídla.

Soulad s úkoly územního plánování

Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic využívá.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic reaguje na požadavky v území, čemuž odpovídá i přijatá řešení. Změna respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektováním stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a dalších regulativů obsažených v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to

především úpravou konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání respektující skutečný stav v území.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek, ochrany přírody a krajiny. Respektuje však taktéž přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů.

Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se ve změně č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic uplatňují při řešení prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

e. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy se jedná o změnu již vydaného územního plánu, je respektováno členění ploch s rozdílným způsobem využití podle územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nedochází změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic ke změně v rozsahu vymezených veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, není z tohoto důvodu součástí změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

f. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu změny. Návrh změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic byl řádně projednán ve smyslu §§ 50 až 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Stanoviska dotčených orgánů, uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic jsou součástí spisu, vzhledem k tomu, že se k pořizování předmětné změny a všechny jsou souhlasné.

V případě stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí obsahovalo souhlasné stanovisko uplatněné v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, v případě nově vymezené zastavitelné plochy Bl.16. podmínky, které byly vypořádány nebo respektovány následujícím způsobem:

- minimální přípustná velikost parcely 1000 m²

Do textové části byla nově vložena věta limitující velikost stavebních pozemků pro zastavitelnou plochu Bl.16. na minimální velikost 1000 m².

- maximální přípustné procento zastavenosti do 30% zpevněných ploch

Stávající platný územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic, v rámci stanovených podmínek využití pro plochy bydlení individuální (BI) obsahuje mj. podmínku, že pro plochy navazující na nezastavěné území (což je případ i zastavitelné plochy Bl.16.) je stanovena zastavitelnost u rodinných domů maximálně 25%. Tento požadavek je tak zohledněn již v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic a není proto potřeba tento požadavek doplňovat do změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

- veškeré obslužné provozy a doplňkové stavby musí být včleněny do stavby pro bydlení

Jedná se o požadavek, který není možné v územním plánu nebo jeho změně respektovat, neboť se jedná o přílišnou podrobnost, kterou v souladu s § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů nemůže územní plán nebo jeho změna obsahovat. Tento požadavek tak lze řešit v podrobnější projektové dokumentaci pro územní nebo stavební řízení.

g. vyhodnocení splnění zadání

Požadavky vyplývající ze zadání:

- Úprava textové části kapitoly I.f.1., spočívající ve vyloučení možnosti výstavby nízkopodlažních bytových domů v plochách určených jako bydlení individuální.
- V souladu se změnou stavebního zákona č. 350/2012 Sb., s účinností od 1. 1. 2013, odstranit v textové části územního plánu podrobnosti náležejícím svým obsahem regulačnímu plánu, nebo územnímu rozhodnutí.
- V grafické části ÚP označit bytové domy v Lázeňské ulici, naproti prodejně jako plochu bydlení kolektivního.
- V grafické části změnit funkční využití pozemku parc. č. 2824/18 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic z plochy „zeleň veřejná“ na plochu „zeleň krajinná“.
- Návrh nové zastavitelné plochy pro bydlení individuální na pozemcích parc. č. 2794/9, 2792/2 a 2792/12 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic.
- Změna může prověřit i další požadavky, nenarušující koncepci rozvoje území.

Respektování požadavků vyplývajících ze zadání územním plánem:

- Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektuje požadavek vyloučení možnosti výstavby nízkopodlažních bytových domů v plochách určených jako bydlení individuální. V kapitole I.f.1 je možnost výstavby nízkopodlažních bytových domů v plochách určených jako bydlení individuální vyloučena.
- Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic v souladu se zákonem č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, odstraňuje z územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic podrobnosti, které svým charakterem náležejí regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.

- Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic plochu s rozdílným způsobem využití vymezenou pro umístění bytových domů v Lázeňské ulici definuje jako plochu bydlení kolektivního.
- Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic pozemek č. 2824/18 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezuje jako zeleň krajinnou.
- Návrh nové zastavitelné plochy pro bydlení individuální na pozemcích parc. č. 2794/9, 2792/2 a 2792/12 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic. Pozemky č. 2794/9, 2792/2 a 2792/12 jsou podle platného územního plánu Dobrá Voda vymezeny jako plochy bydlení individuální. Požadavek uplatnění k zadání byl však adresován na zahrnutí pozemků parc. č. 2794/1 a 2792/9 oboje v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic v návaznosti na pozemky parc. č. 2794/9, 2792/2 a 2792/12. S využitím ustanovení „změna může prověřit i další požadavky, nenarušující koncepci rozvoje území“ jsou vymezovány pozemky parc. č. 2794/1 a 2792/9 jako plochy bydlení individuální.

h. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

h.1 odůvodnění přijatého řešení

Odůvodnění jednotlivých změn v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic

Změna v podkapitole I.a.1. Vymezení zastavěného území

- V podkapitole I.a.1. Vymezení zastavěného území, se za konec odstavce vkládá věta nová, která zní „Zastavěné území bylo částečně aktualizováno k datu 5. 1. 2015.“

Změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic dochází k částečné úpravě hranice zastavěného území, a to z důvodu respektování skutečného stavu území, tj. rozhraní navržené plochy zeleně krajinné ZK.4 a stávající plochy občanského vybavení.

Změny v kapitole I.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- V podkapitole I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch, se tabulka Přehled vybraných ploch zastavitelného území doplňuje o řádek, který zní

62232	Bl.16.	Bydlení individuální	Dobrá Voda u Č.B.	0,30
-------	--------	----------------------	-------------------	------

Změna vymezuje novou zastavitelnou plochu Bl.16. Z tohoto důvodu je v podkapitole I.c.2. Vymezení zastavitelných ploch doplněna příslušná tabulka o tuto novou zastavitelnou plochu.

Změny v kapitole I.d. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

- V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Návrh koridoru dálnice D3, se věta „což je ověřeno dle dokumentace pro územní rozhodnutí: Stavba: D3 0310/I Úsilné - Hodějovice stupeň: DUR, projektant: PRAGOPROJEKT, a.s., ateliér České Budějovice. Návrhová rychlost 120 km/h, šířkové uspořádání D 27,5“ zrušuje.

Tato věta se zrušuje z důvodu její přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Silnice III/14 611 České Budějovice – Dobrá Voda u Č.B. - Třebotovice – Kaliště u Č.B. – Zaliny - Ledenice, se věta „Navrhované dopravní řešení uvažuje s parciálními úpravami v rámci stabilizované stávající trasy silnice, což spočívá v tom, že v současných šířkách uličních čar budou jednoznačně definovány plochy určené pro vozidla a plochy určené pro pěší, a zastávky hromadné dopravy“ zrušuje.

Tato věta se zrušuje z důvodu její přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Místní a účelové komunikace, se věta „Pro to, aby komunikační skelet řešeného území nebyl determinujícím prvkem pro jeho další rozvoj, je nezbytné aby nově uvažované i stávající místní komunikace (tam kde je to technicky možné) byly navrženy, či upravené dle funkční třídy C, případně D (dopravně zklidněné)“ zrušuje.

Tato věta se zrušuje z důvodu její přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Parkování osobních aut, se slova „(předpis) - Projektování místních komunikací“ zrušují.*

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Garážování a odstavení osobních aut, se část závorky a slova „(s výjimkou“ zrušují.*

Tato závorka a slovo se zrušuje z důvodu nepokračování a nedokončení věty. Při rozhodování v území tak nebylo jednoznačné, zda nějaká výjimka existuje či nikoliv.

- *V podkapitole I.d.1. Dopravní řešení, v odstavci Cyklotrasy, se slova „se šotolinovým povrchem“ zrušují.*

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.d.2. Vodohospodářské řešení, v odstavci Vodovody a vodní zdroje, se věta „Na nově budovaném vodovodu budou osazeny požární hydranty.“ zrušuje.*

Tato věta se zrušuje z důvodu její přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.d.2. Vodohospodářské řešení, v odstavci Kanalizace, se slovo „je“ zrušuje.*

Toto slovo se zrušuje z důvodu jeho nadbytečnosti a věta tak ve výsledku obsahovala gramatickou chybu.

- *V podkapitole I.d.3. Zásobování el. energií, v odstavci Energetická koncepce, se věty „Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, elektrické pohony a nutné technologické procesy. Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojedinele jako doplněk k ostatním topným médiím. V případě využití elektrické energie pro vytápění doporučuje se použít přímotopné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory.“ zrušují.*

Tyto věty se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.d.3. Zásobování el. energií, se celý odstavec „Výkonová bilance navrhované zástavby“ zrušuje.*

Tento celý odstavec se zrušuje z důvodu jeho chybného zařazení do výrokové části. Tento odstavec z hlediska obsahu, tj. zdůvodnění přijatého řešení v oblasti zásobování elektrickou energií, by měl správně náležet do odůvodnění územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

- *V podkapitole I.d.4. Zásobování teplem a plynem, v odstavci Rozšíření STL sítě plynovodů, se věta „Předpokládá se využití plynu na vaření, přípravu TUV a vytápění, v kombinaci s využitím obnovitelných zdrojů energie.“ zrušuje.*

Tato věta se zrušuje z důvodu její přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.d.4. Zásobování teplem a plynem, v odstavci Zásobování teplem, se věta „není však přípustné spalování nekvalitních pevných paliv (například hnědé uhlí, komunální odpad) v k tomu technicky nezpůsobilých topných zařízeních“ zrušuje.*

Tato věta se zrušuje z důvodu její přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Změny v kapitole I. e. 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, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

- *V podkapitole I.e.3. Prostupnost krajiny, se slova „a jejich překonání bude zajištěno překrytým zářezem“ zrušují.*

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Změny v kapitole I. f. 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 (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

- *V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, v části hlavní využití, se slova „případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních, či vila domech“ zrušují.*

Tyto slova se zrušují z důvodu charakteru těchto ploch s rozdílným způsobem využití, tj. bydlení individuální a s ohledem na stav území, kdy plochy bydlení individuální zahrnují převážně bydlení v rodinných domech, nikoliv domech bytových.

- *V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, v části hlavní využití, se za slovem rodinných nahrazuje čárka slovem „nebo“ a za slovem domech se čárka nahrazuje tečkou.*

Tyto úpravy jsou prováděny z důvodu správné gramatiky této věty po předchozí úpravě.

- *V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, v části podmínky prostorového uspořádání, se věty „s využitím podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m) nebo jedno nadezemní podlaží“ a „, či ustupujícího podlaží (maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního) u rodinných, řadových a rezidenčních domů. U nízkopodlažních bytových domů jsou přípustná maximálně dvě NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně ustupujícího podlaží (maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)“ a dále slova „a rezidenčních“ a „a nízkopodlažních bytových“ zrušují. Dále se za větu „Stavební pozemky pro individuální RD budou o rozloze min. 550 m2.“ vkládá věta nová, která zní „V případě zastavitelné plochy BI.16. je*

stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro individuální RD na 1000 m2.“

Tyto věty se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Nově vložená věta limitující velikost stavebních pozemků pro zastavitelnou plochu BI.16. je přidána z důvodu požadavku dotčeného orgánu na úseku ochrany životního prostředí (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí), který uplatnil v rámci svého stanoviska v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.f.2. Plochy bydlení kolektivní, v části podmínky prostorového uspořádání, se slova „(maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního)“ a věta „Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby).“ zrušují.*

Tyto slova a věta se zrušuje z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.f.3. Plochy občanského vybavení, v části podmínky prostorového uspořádání, se slova „(maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního)“ a „bez nadstavby“ a dále věta „s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)“ zrušují.*

Tyto slova a věta se zrušuje z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- *V podkapitole I.f.4. Plochy občanského vybavení – sportovně rekreační, v části podmínky prostorového uspořádání, se slova „(maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního)“ a dále věty „bez nadstavby, s možností překročení této hladiny vhodnou architektonickou dominantou. Konstrukční výška podlaží je stanovena maximálně 3,6 m. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní původního*

terénu (původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu v rozích navrhované stavby)“ zrušují.

Tyto slova a věty se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.f.5. Plochy rekreace – rekreace rodinná, v části podmínky prostorového uspořádání, se věty „bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně s plně zapuštěným sklepem, nebo jedno NP s možností podsklepení a nadstavbou podkroví. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží“ a slova „s úrovní podlahy 1. NP max. 0,90 m nad úrovní terénu“ zrušují.

Tyto slova a věty se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.f.6. Plochy veřejných prostranství (VP), v části přípustné využití, se slova „s vhodnou druhovou skladbou dřevin“ a slova „s vhodnou skladbou povrchů“ zrušují.

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.f.12. Zeleň veřejná (ZV.), v části hlavní využití, se slova „a původní skladbu dřevin, jsou li kvalitní“ zrušují.

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.f.13. Zeleň krajinná (ZK.), v části přípustné využití, se slova „s vhodnou druhovou skladbou vysoké a nízké zeleně“ a slovo „Podmíněně“ a dále slova včetně čárky „, za podmínky dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně“ zrušují.

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.), v části hlavní využití, se slova „s vhodnou druhovou skladbou (domácího původu a základní kostry dřevin v krajině“ zrušují.

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.), v části přípustné využití, se slova „travnatá, případně antuková nebo písková“ a dále „z přírodních materiálů,“ zrušují.

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- V podkapitole I.f.14. Zeleň krajinná rekreační (ZKR.), v části nepřípustné využití, se slova „a hřišť s asfaltovým betonovým nebo umělým povrchem“ a dále „a výsadba druhově netypických a exotických dřevin“ zrušují.

Tyto slova se zrušují z důvodu jejich přílišné podrobnosti ve vazbě na § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění změn v plochách s rozdílným způsobem využití

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vylučuje možnosti výstavby nízkopodlažních bytových domů v plochách s rozdílným způsobem využití určených pro bydlení individuální. Děje se tak z důvodu, kdy plochy bydlení individuální s ohledem na skutečný stav území, zahrnují převážně bydlení v rodinných domech, nikoliv domech bytových. Plochy bydlení individuální tak budou umožňovat pouze výstavbu rodinných domů. Z tohoto důvodu jsou pozemky, na nichž je umístěna výstavba bytových domů a tyto pozemky jsou zahrnutu do ploch bydlení individuální, zde pouze pozemky v Lázeňské ulici, změnou č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic převedeny do ploch bydlení kolektivní.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic převádí část plochy s navrženým využitím zeleň veřejná (označené v platném územním plánu ZV.2) na plochu jejíž využití bude zeleň krajinná (ve změně č. 1 označené ZK.4.). Děje se tak z důvodu požadovaného budoucího využití pozemku, kdy zeleň krajinná bude lépe odpovídat tomuto využití.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic převádí část plochy s navrženým využitím zeleň veřejná (označené v platném územním plánu ZV.2) na plochu jejíž využití bude občanská vybavenost (v návaznosti na plochu ZK.4.). Změna tímto uvádí využití předmětného pozemku do skutečného stavu, neboť tento pozemek je součástí plochy základní školy, vymezené v platném územním plánu jako občanské vybavení.

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezuje novou zastavitelnou plochu BI.16. Zdůvodnění potřeby vymezení této nové plochy jev kapitole i. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. V zastavitelné ploše BI.16. se nachází stávající trafostanice. V rámci podrobnější dokumentace řešící konkrétní stavby v ploše BI.16. je potřeba zohlednit i přístup k této trafostanici.

h.2 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje

Podmínky pro příznivé životního prostředí

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řeší pouze úpravu konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání dle skutečného stavu v území. Toto řešení nemá a ani nemůže mít vliv na ovlivnění podmínek environmentálního pilíře.

Podmínky pro soudržnosti společenství obyvatel

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řeší pouze úpravu konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání dle skutečného stavu v území. Toto řešení nemá a ani nemůže mít vliv na ovlivnění podmínek sociálního pilíře.

Podmínky pro hospodářský rozvoj

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řeší pouze úpravu konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorového uspořádání dle

skutečného stavu v území. Toto řešení nemá a ani nemůže mít vliv na ovlivnění podmínek ekonomického pilíře.

Vyhodnocení problémů v území navržených k řešení v územním plánu

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nejsou a ani nemůžou identifikované problémy být řešeny.

Vyhodnocení střetů v území navržených k řešení v územním plánu

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nejsou a ani nemůžou být identifikované střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území a vzájemné střety záměrů na provedení změn v území řešeny.

i. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezuje novou zastavitelnou plochu BI.16. (bydlení individuální). Z toho důvodu je v souladu s § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a současně je prokázána potřeba vymezení nové zastavitelné plochy.

Prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy

Platný územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy určené pro bydlení

Označení plochy	Výměra (ha)	Vyhodnocení jejich využití
BI.1.	0,77	Výstavba v této ploše je podmíněna výstavbou obslužných komunikací a výstavbou technické infrastruktury. Vzhledem k velikosti a situování této plochy je vybudování potřebné infrastruktury náročné. V současné době není možno tuto infrastrukturu vybudovat, a nelze tudíž zahájit výstavbu v této lokalitě, tzn., do doby výstavby této infrastruktury jsou tyto plochy pro bydlení nevyužitelné.
BI.2.	1,25	Výstavba v této ploše je podmíněna výstavbou obslužných komunikací a výstavbou technické infrastruktury. Vzhledem k velikosti a situování této plochy je vybudování

		potřebné infrastruktury náročné. V současné době není možno tuto infrastrukturu vybudovat, a nelze tudíž zahájit výstavbu v této lokalitě, tzn., do doby výstavby této infrastruktury jsou tyto plochy pro bydlení nevyužitelné.
BI.3.	0,10	Výstavba nebyla dosud nezahájena.
BI.4.	0,55	Část plochy již zastavěna, výstavba na zbývající části je závislá na realizaci technické a dopravní infrastruktury, která podmiňuje zahájení výstavby.
BI.6.	0,22	Výstavba nebyla dosud nezahájena.
BI.7	2,52	V celé vymezené ploše probíhá výstavba, některé její části jsou již plně zastavěny.
BI.8.	0,28	Část plochy je již zastavěna.
BI.9/UR	0,39	Územní rezerva. Do současné doby nebyla tato územní rezerva z hlediska jejího využití prověřena (nap. územní studii), proto není převedena do návrhu a i nadále zůstává tato plocha vymezena jako územní rezerva.
BI.10.	0,22	V celé vymezené ploše probíhá výstavba.
BI.11.	0,99	V celé vymezené ploše probíhá výstavba, některé její části jsou již plně zastavěny.
BI.12.	0,93	V částech plochy probíhá výstavba, některé její části jsou již plně zastavěny.
BI.13.	0,22	Plocha je již zastavěna.
BI.14.	0,05	V ploše je zahájena výstavba.
BI.15.	0,29	Výstavba v této ploše je závislá na realizaci technické a dopravní infrastruktury, která tak podmiňuje zahájení výstavby.

Na základě výše uvedeného přehledu lze konstatovat, že na většině ploch, tj. na 5,21 ha z celkem 8,39 ha určených platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic pro bydlení, probíhá výstavba nebo jsou již plně zastavěny. Důvodem nezahájení výstavby ve zbývající části ploch je absence technické a dopravní infrastruktury. Zahájení výstavby v těchto plochách je tak závislá na realizaci této infrastruktury.

Prokázání potřeby vymezení nové zastavitelné plochy

Celé správní území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (Rozvojová oblast České Budějovice). Politika územního rozvoje 2008 definuje tuto oblast jako území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 s návazností na rychlostní silnici R3 do Rakouska a na IV. tranzitním železničním koridoru. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich první aktualizace pak jako urbanistické důvody pro vymezení této rozvojové oblasti, která je přirozeným a dlouhodobě rozvíjeným těžištěm kraje, mimo jiné uvádí významné existující mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Prahu a Rakousko, regionální letiště České Budějovice s uvažovaným mezinárodním provozem, stávající hospodářské aktivity v prostoru 100 tis. aglomerace Českých Budějovic a plánovaný rozvoj obytných funkcí.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že v sídlech zahrnutých do této oblasti lze předpokládat zvýšený rozvoj ekonomických a obytných funkcí, což i dokládá již probíhající zvýšená výstavba v sídle Dobrá Voda u Českých Budějovic. Vymezením nové zastavitelné plochy tak dochází k naplnění účelu definování rozvojové oblasti OB10. Vzhledem k postupnému naplňování již vymezených zastavitelných ploch v sídle Dobrá Voda u Českých Budějovic a s ohledem na přítomnost rozvojové oblasti OB10 se všemi jejími projevy lze v dohledné době předpokládat další potřebu ve vymezení nových zastavitelných ploch.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území je pro novou výstavbu již téměř využito a vnitřní rezervy vyčerpány. Ve stabilizovaných plochách zastavěného území by měla probíhat kultivace stávající zástavby, tj. zkvalitňování bytového fondu formou rekonstrukcí, doplňování chybějících funkcí vytvářením polyfunkčních zón ze stávajících monofunkčních. Z těchto důvodů by se měl další rozvoj, resp. nová výstavba odehrávat v nově vymezených zastavitelných plochách. Z tohoto důvodu je potřeba vymezit nové zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru jeho využití.

j. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

k. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

l. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

m. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve změně č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

n. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Ve změně č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je navrhována pouze jedna nová zastavitelná plocha, a to plocha BI.16.

kód plochy	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
BI.16	bydlení individuální	0,30						0,30			0,30				
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,30						0,30			0,30				

o. rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

1	Jaroslav Blažek, Ivonka Blažková, Brigádnická 1137/8, 370 06 České Budějovice:
Předmět námitky:	1. Nesouhlas s navrženou pěší trasou přes pozemek parc. č. 2824/18, k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic 2. Požadavek na změnu využití pozemku parc. č. 2824/18, k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic na plochu bydlení individuální nebo smíšenou obytnou, eventuálně na plochu zeleně krajinné s přípustným využitím možnosti oplocení.
Rozhodnutí o námitce:	1. námitka nebylo vyhověno 2. námitka bylo částečně vyhověno
Odůvodnění:	<p>Ad. 1 Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic (dále jen „změna č. 1“) žádnou pěší trasu nenavrhuje. Změna č. 1 respektuje platný územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic. Z tohoto důvodu respektuje i vymezení pěších tras podle platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic. Změna č. 1 je zpracována v souladu se svým zadáním, ve kterém nebylo požadováno měnit stávající koncepci pěšího propojení definovanou platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic</p> <p>Pro úplnost lze doplnit, že pěší propojení – stav není v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezeno jako veřejné prostranství a ani není vymezeno jako veřejně prospěšná stavba nebo opatření. Jeho vymezením je tak pouze konstatován stav v území a pro majitele pozemků tak územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic ani jeho změna č. 1 nezakládá žádná omezení v jejich užívání. Pěší propojení – stav je územním plánem i jeho změnou zakresleno pouze v koordinačním výkrese.</p> <p>Ad. 2 Jedním z důvodů pro pořízení změny č. 1 byl požadavek vlastníka pozemku parc. č. 2824/18 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic na změnu využití tohoto pozemku ze zeleně veřejné na zeleň krajinnou. Tomuto požadavku, jenž je obsahem zadání změny, bylo po jeho prověření a s ohledem na využití území a</p>

jeho charakter vyhověno. V rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití u ploch zeleň krajinná, které jsou definovány v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, není možnost oplocení vyloučena.

p. vyhodnocení připomínek

Připomínky uplatněné v rámci společného jednání ze dne 29. 1. 2014.

1	Josef Hron, Marshall Invest s.r.o. Osiková 1694/31, České Budějovice
Předmět připomínky:	Připomínky z titulu vlastníka pozemků parc. č. 2831/16 a 2831/13 v k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic. Předmětné pozemky jmenovaný zakoupil za účelem výstavby nízkopodlažní zástavby, což je v souladu s dosud platným ÚP Dobrá Voda u Č. Budějovic. Na oficiálních stránkách obce se rovněž uvádí, že územní plán je platný rozhodnutím ZO ze dne 19. 1. 2012 a nebudou v něm prováděny po dobu tří let žádné změny. Při požádání o vyjádření k dokumentaci pro územní rozhodnutí na OÚ Dobrá Voda u Č. Budějovic v loňském roce bylo sděleno, že záměr výstavby nízkopodlažní zástavby v lokalitě individuálního bydlení není v souladu se zájmy obce a poukázáno na navrženou změnu ÚP. Ta spočívá mimo jiné v tom, že se v textové části ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic má vypustit možnost výstavby bytových domů v lokalitách individuálního bydlení. S návrhem uvedené změny ÚP jmenovaný zásadně nesouhlasí a požaduje zachování funkčního využití na výše uvedených pozemcích dle původního ÚP. Pokud bude změna přijata, bude jmenovaný zásadním způsobem poškozen z důvodu již investovaných finančních prostředků a ušlému zisku. Záměr výstavby nijak nesnižuje kvalitu bydlení v dané lokalitě a jmenovaný má pocit, že se jedná o účelově vyvolanou diskuzi, která má za účel znemožnit realizaci záměru bez bližších zákonných důvodů. V případě přijetí uvedené

změny bude jmenovaný uplatňovat veškeré škody, které navrhovanou změnou ÚP vzniknou.

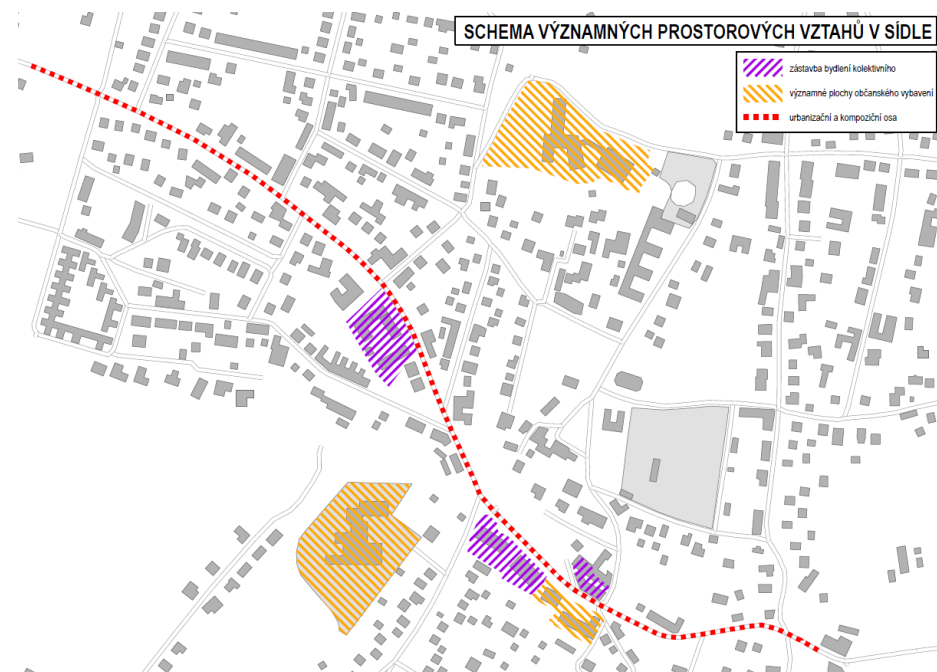
Vypořádání připomínky:

připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Možnost výstavby nízkopodlažních bytových domů v dosud platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic v plochách určených pro individuální zástavbu je v rozporu se zájmy obce, což se týká i předmětné lokality. Tento nedostatek v současně platném územním plánu spolu s chybným označením bytových domů v Lázeňské ulici (naproti prodejně), byly hlavními důvody rozhodnutí Zastupitelstva obce Dobrá Voda u Českých Budějovic o pořízení změny č. 1 územního plánu Dobrá Voda. Jedná se tudíž o změny v zájmu obce, na které se nevztahuje lhůta tří let, po kterou by se, dle usnesení Zastupitelstva obce v rámci vydávání územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, neměly pořizovat žádné změny.

Změna podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití – bydlení individuální bylo provedeno z důvodu charakteru a struktury zástavby a s ohledem na prostorové vztahy v sídle. Převážná část zástavby sídla je charakteru bydlení individuálního o maximální výšce 2 nadzemní podlaží. Zástavba bydlení kolektivního, resp. zástavba v bytových domech o vyšším počtu nadzemních podlaží je situována pouze podél silnice III. třídy (III/14611) která představuje významnou urbanizační a kompoziční osu sídla. Územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic tyto prostorové vztahy dostatečně nezohlednil a bez ohledu na charakter a strukturu zástavby a prostorové vztahy připustil bydlení kolektivní v celém sídle. Změna č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic tak s ohledem na prostorové vztahy území a charakter a strukturu zástavby v sídle toto pochybení napravuje. Viz. také schéma níže.



Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Mgr. Jiří Šabatka
starosta obce

JUDr. Milan Čoudek
místostarostka obce