

změna č. 2 územního plánu

DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

návrh pro vydání v zastupitelstvu

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

Zpracovatel:

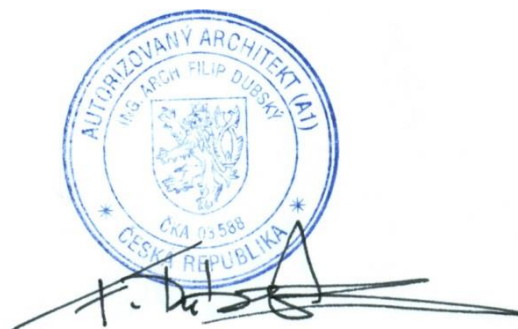
NOLIMAT Ing. arch. Filip Dubský, Čěčova 13, 370 04 České Budějovice
STUDIO Ing. Lenka Šímová, B. Smetany 10, 370 01 České Budějovice

Objednatel:

Obec Dobrá Voda u Českých Budějovic

Pořizovatel:

Obecní úřad Dobrá Voda u Českých Budějovic



OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC, V PLATNÉM ZNĚNÍ	8
--	----------

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	12
2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	12
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	13
3.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje.....	13
3.2 vyhodnocení souladu se Zásadama územního rozvoje Jihočeského kraje.....	14
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	16
4.1 soulad s cíli územního plánování	16
4.2 soulad s úkoly územního plánování	17
5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	18
6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	19
7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	20
8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	22
8.1 zdůvodnění přijatého řešení	22
8.2 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje.....	27
9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	28
9.1 prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy	28
9.2 prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	29
10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	30
11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	30
12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	30
13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	30
14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	31
14.1 vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (zpf).....	31
14.2 zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu	31
14.3 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (pupfl).....	32
14.4 zdůvodnění záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa	32
15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	32
16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	34

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Dobrá Voda u Českých Budějovic

datum nabytí účinnosti územního plánu:

XX. XX. XXXX

pořizovatel:

Obecní úřad Dobrá Voda u Českých Budějovic

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jiří Košan

Zastupitelstvo obce Dobrá Voda u Českých Budějovic, příslušné podle 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 ustanovení § 55 ve spojení s § 54 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 § 16 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. 2

ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC, V PLATNÉM ZNĚNÍ

Územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic, ve znění změny č. 1, se mění následovně:

- [1] V podkapitole I.a.1. Vymezení zastavěného území, se poslední věta ruší a vkládá se věta nová, která zní: „Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 14. 3. 2016.“
- [2] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se text „BI.9/UR“ nahrazuje textem, který zní „BI.9“.
- [3] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.3. číslo výměry „0,10“ nahrazuje číslem „0,28“.
- [4] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.4. číslo výměry „0,55“ nahrazuje číslem „0,42“.
- [5] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.8. číslo výměry „0,28“ nahrazuje číslem „0,18“.
- [6] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha BI.11 vypouští.
- [7] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.12. číslo výměry „0,93“ nahrazuje číslem „1,66“.
- [8] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha BI.13 vypouští.
- [9] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.14. číslo výměry „0,05“ nahrazuje číslem „0,54“.
- [10] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.15. číslo výměry „0,29“ nahrazuje číslem „0,16“.
- [11] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha OV.1. vypouští.
- [12] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha OV.2/P vypouští.
- [13] V kapitole I.c.3 Vymezení ploch přestavby, se první odstavec nahrazuje textem, který zní: „Je navržena plocha přestavby – rozšíření obrotiště MHD jako součást přestavby veřejného prostranství.“
- [14] V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se text v části Hlavní využití ruší a vkládá se nový, který zní: „Bydlení v individuálních rodinných domech, případně dvojdomcích.“
- [15] V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se v části Podmínky prostorového uspořádání text „u řadových domů maximálně 75%“ nahrazuje textem „u dvojdomků maximálně 45%“.
- [16] V podkapitole I.f.17. Plochy zemědělské (ZPF), se v části Přípustné využití za slova „a zásobování přílehlého území“ vkládá čárka a slova, která zní: „vyjma záměrů naplňující atributy nadmístního významu stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.“
- [17] V podkapitole I.f.16. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), se v části Přípustné využití za slova „a obsluhu přílehlého území“ vkládá čárka a slova, která

zní: „*vyjma záměrů naplňující atributy nadmístního významu stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění,*“

- [18] V podkapitole I.f.16. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), se v části Přípustné využití věta „*Podmíněně přípustné je také měnit kulturu těchto pozemků na jiné kultury za předpokladu souhlasu všech příslušných dotčených orgánů správy lesa.*“ ruší.
- [19] Kapitola I.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření se ruší.
- [20] V podkapitole I.e.2 Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES) se za první vetu vkládá věta nová, která zní „*Ve správním území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic je tvořen pouze prvky lokálního ÚSES, konkrétně jedním místním biokoridorem.*“.
- [21] V podkapitole I.e.2 Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES) se text v nadpisu „*LBCK*“ nahrazuje textem „*LBK*“.
- [22] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha BI.7. vypouští.
- [23] V podkapitole I.g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb se veřejně prospěšné stavby označené jako K 1, K 2, V 1, E 1 a P 1 vypouští.
- [24] V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se v podmínkách prostorového uspořádání za slova „*Stavební pozemky pro individuální RD*“ vkládají slova, která zní: „*nebo dvojdomků*“ a dále se na konci věty „*Při dělení stávajících stavebních parcel bude min. plocha parcely 550 m2 limitující i pro stávající RD.*“ vypouští čárka a doplňují se slova, která zní: „*a dvojdomky.*“
- [25] V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se v podmínkách prostorového uspořádání na konci odstavce vkládá věta nová, která zní „*V zastavitelné ploše BI.3 lze umístit maximálně 2 samostatné rodinné domy.*“

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Řešené území je vymezeno v grafické části územně plánovací dokumentace (dále též „ÚPD“).
- Pořízení změny č. 2 územního plánu (dále též „ÚP“) Dobrá Voda u Českých Budějovic vyplývá ze Zprávy o uplatňování ÚP (dále též jen „Zpráva“), která byla zpracována a projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Vlastní Zpráva byla zpracována na podkladě aktualizovaných ÚAP, ZÚR JČ. kraje v platném znění, PÚR ČR ve znění 1. aktualizace a vyhodnocení stávajícího ÚP.
- Zpráva, jejíž součástí je i zadání změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic byla projednána v souladu s § 47 stavebního zákona se všemi dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi. Současně byla Zpráva zveřejněna na webových stránkách obce a oznámení o projednávání též na úřední desce obce.
- Zpráva o uplatňování územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, upravená na základě výsledku projednávání včetně zadání změny č. 2 ÚP (dále též jen „Změna“) byla schválena Zastupitelstvem obce Dobrá Voda u Českých Budějovic dne 3. 12. 2015. ZO zároveň určilo svého starostu Mgr. Jiřího Šabatku jako zastupitele pověřeného spoluprací s pořizovatelem a projektantem Změny.
- Projektantem změny územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic byl vybrán ateliér Nolimát České Budějovice, hlavním projektantem je Ing. arch. Filip Dubský, zodpovědným projektantem je Ing. Lenka Šímová.
- Pořizovatelskou činnost vykonával pro obec na základě příkazní smlouvy Jiří Košan, který má pro toto činnost zkoušku odborné způsobilosti.
- Na základě schváleného zadání byl dne 21. 1. 2016 dán pokyn projektantovi na zpracování návrhu Změny.
- Předmětná změna byla v rozpracovanosti projednána v týdnu od 29. 3. 2016 a následně dne 4. 4. 2016 byly připomínky ze strany pořizovatele předány projektantovi.
- Návrh změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Č. Budějovic byl předán dne pořizovateli a obecnímu úřadu dne 20. 4. 2016.
- Oznámením ze dne 26. 4. 2016 bylo zahájeno projednávání návrhu změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic podle § 50 stavebního zákona. Oznámení bylo doručeno všem dotčeným orgánům (DO), sousedním obcím a krajskému úřadu. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce obce a spolu s dokumentací též na webových stránkách obce.
- Společné jednání proběhlo dne 20. 5. 2016.
- Na žádost pořizovatele ze dne 11. 7. 2016 posoudil krajský úřad návrh změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic podle § 51 stavebního zákona. V tomto posouzení ze dne 9. 8. 2016 souhlasil se zahájením řízení o vydání změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic podle § 52 stavebního zákona.
- Dne 15. 8. 2016 byl projektantovi zaslán pokyn na úpravu návrhu změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic před veřejným projednáním. Takto upravená dokumentace byla pořizovateli předána dne 14. 9. 2016.
- Vyhláškou zveřejněnou dne 16. 9. 2016 bylo oznámeno zahájení řízení o vydání změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic. Tato vyhláška byla zveřejněna po dobu, kterou to ukládá § 52 stavebního zákona, na úřední desce a webových stránkách obce. Rovněž tak byla zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu.
- Veřejné projednání proběhlo dne 26. 10. 2016
- Vzhledem k podaným námitkám bylo rozhodnuto o opakování veřejného projednání.
- Pokyn projektantovi na úpravu dokumentace byl zaslán dne 15. 11. 2016. Upravená dokumentace byla předána dne 10. 1. 2017

- Vyhláškou ze dne 16. 1. 2017 bylo oznámeno zahájení opakovaného řízení o vydání změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic. Tato vyhláška byla zveřejněna po dobu, kterou to ukládá § 52 stavebního zákona, na úřední desce a webových stránkách obce. Rovněž tak byla zaslána dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu.
- Opakované veřejné projednání proběhlo dne 22. 2. 2017.
- Podané námitky a připomínky byly po svém vyhodnocení (připomínky) a s návrhem na rozhodnutí (námitky), zaslány dne 6. 3. 2017 dotčeným orgánům a krajskému úřadu k vyjádření.
- Ze strany dotčených orgánů a krajského úřadu nebyly k návrhu na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek vzneseny žádné připomínky.
- Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic byla vydána na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 27. 4. 2017 dne
- Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nabyla účinnosti dne

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům, tzn. je respektována a zajištěna návaznost na sousední území definovaná v platném územním plánu obce Dobrá Voda u Českých Budějovic. Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řeší zejména aktualizaci vymezení zastavěného území a změny textové části územního plánu a nedochází tak k ovlivnění širších vztahů v území.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů se řešeného území týká pouze záměr koridoru dálnice D3. Změnou č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změnám ve vymezení tohoto koridoru vymezeného již v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic 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 ČR, ve znění aktualizace č. 1.

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Řešené území změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic leží v rozvojové oblasti republikového významu OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast. Tyto úkoly jsou respektovány platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic a změnou č. 2 nedochází ke změnám v jejich respektování.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Dobrá Voda u Českých Budějovic prochází z těchto záměrů pouze koridor dálnice D3 (záměr označený v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich první aktualizace indexem D1). Tento koridor je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic respektován, vymezen jako plocha dopravní infrastruktura – koridor dálnice D3. Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic do vymezení této plochy nezasahuje a ani budoucí realizaci dálnice D3 neznemožňuje nebo neomezuje.

Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic pouze v plochách s rozdílným způsobem využití zahrnutých do nezastavěného území definuje novou podmínku, která v těchto plochách znemožňuje realizace dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. Tato podmínka se netýká výše uvedené plochy dopravní infrastruktury – koridor dálnice D3.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Správním územím obce Dobrá Voda u Českých Budějovic neprochází žádný biokoridor ani se zde nenachází žádné biocentrum.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic se žádná takováto plocha nenachází.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Řešením změny sice dochází k novým záborům zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa nicméně tento zábor je řádně zdůvodněn a je i řádně prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Nejsou s ohledem na rozsah a velikost řešeného území změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řešeny.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

- Navržené řešení vymezuje rozšíření zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území, v území již využívaném jaké zázemí plochy bydlení individuální a v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny.
- Úprava podmínek využití ploch pro bydlení individuální vylučující realizaci nevhodných forem zástavby, dochází k vytváření podmínek pro zachování stávajícího výrazu sídla.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Řešením změny sice dochází k novým záborům zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa nicméně tento zábor je řádně zdůvodněn a je i řádně prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.
- Navržené řešení vymezuje rozšíření zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území, v území již využívaném jaké zázemí ploch bydlení individuální a v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny.
- Rozšíření zastavitelné plochy nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje

- Úprava podmínek využití ploch pro bydlení individuální vylučující realizaci nevhodných forem zástavby, dochází k vytváření

kulturních hodnot	podmínek pro zachování stávajícího výrazu sídla.
podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot	<ul style="list-style-type: none"> • Nejsou s ohledem na rozsah a velikost řešeného území změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řešeny.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

4 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. 2 územního plánu města Český Krumlov, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1 Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic dodržován. Změna vytváří rozšířením stávající rozvojové plochy předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Rozšíření zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí, s ohledem na rozsah změny zejména koncepce urbanistické a koncepce veřejné infrastruktury.

soulad s § 18 odst. 2 Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.

Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic taktéž aktualizuje zastavěné území a reaguje na využití/naplněnost zastavitelných ploch, čímž naplňuje požadavky na soustavnost a komplexnost řešení území.

soulad s § 18 odst. 3 Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených

orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.

- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 2 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 Dobrá Voda u Českých Budějovic. Přijaté řešení rozvoje spočívá zejména v růstu kvality utvářeného prostředí (vyloučení nevhodných forem zástavby, vymezení nového interakčního prvku), než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavitelných ploch (rozšíření zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území).
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky zadání změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic doplňuje koncepci rozvoje s ohledem na hodnoty a podmínky území. Úpravou podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic úpravou podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především návrhem rozšíření zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.

soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, 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.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nedochází změnou č. 2 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. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, je respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byla v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 této vyhlášky.

Změnou č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází ke změně ve 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, a taktéž ve vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, a dále není ani změnou vymezována žádná takováto stavba či opatření. Z tohoto důvodu není zpracován výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 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. 2 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. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic jsou součástí spisu, vážícího se k pořizování předmětné změny a všechny jsou souhlasné.

- Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic (OREG) – bez zásadních připomínek, pouze se požaduje reakce na vydání 5. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. V textu změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Č. Budějovic je uváděna 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje – požadavek na opravu.

Vypořádání: požadavek OREG je respektován

- Magistrát města Č. Budějovice, odbor ochrany ŽP, oddělení vodního hospodářství – požaduje respektovat zájmy chráněné právními předpisy ve vodním hospodářství. V nově navržených plochách pro bydlení je možná zástavba až po vybudování veřejné infrastruktury. V individuálních případech je do doby vybudování kanalizace možné řešit likvidaci splaškových vod pouze nepropustnou jímkou na vyvážení. Nesouhlasí se s likvidací splaškových vod v domovních čistírnách. Likvidace dešťových vod bude řešena převážně zasakováním, příp. akumulováním na jednotlivých pozemcích.

Vypořádání: Dotčený orgán se v tomto případě vyjadřuje k platnému územnímu plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic a nikoliv změně č. 2. Ze strany dotčeného orgánu došlo k záměně srovnávacího textu s vyznačením změn, ke kterým v platném územním plánu dochází, se změnou č. 2. Změna č. 2 koncepci odkanalizování nebo zásobování vodou nemění a ani do ní nezasahuje.

- Magistrát města Č. Budějovice, odbor ochrany ŽP, oddělení ochrany přírody a krajiny – požadavek na doplnění registrovaného významného krajinného prvku (VKP) a to dvou vzrostlých dubů na poz. parc. č. 3643/2 v ul. Hornická.

Vypořádání: požadavek je v upraveném návrhu změny respektován, zapracován do koordinačního výkresu, právní stav (jedná se o limit využití území). Navíc předmětný pozemek je mimo řešené území změny.

Do nově vymezené plochy zeleně krajinné (podmínky využití) se požaduje doplnit nepřípustnost oplocování.

Vypořádání: Předmětem změny dle zadání nebyly požadavky na změny využití podmínek ploch s rozdílným způsobem využití. Navíc plochy zeleně krajinné dle stávajícího územního plánu oplocení neumožňují. Pro zdůraznění tohoto omezení je tato skutečnost uvedena v odůvodnění nově vymezené plochy zeleně krajinné.

Dále bude odstraněn text uvedený v části 8.1 – komplexní zdůvodnění přijatého řešení na str. 25 v bodě „změna využití pozemků 3635/2 a 3635/5“: „Tyto pozemky, resp. jejich využití zeleň krajinná bude sloužit i jako zázemí zastavitelné plochy BI.3“.

Vypořádání: text byl z návrhu změny vypuštěn.

Do limitů nově rozšířené plochy pro bydlení individuální BI.3 požadujeme doplnit kromě „V zastavitelné ploše BI.3 lze umístit max. 2 samostatné RD“ také větu: „Jedná se o konečný stav. zastavitelné plochy se v budoucnu nemohou rozšiřovat severním ani východním směrem“.

Vypořádání: požadavek na omezení výstavby na dva rodinné domy nebyl dotčeným orgánem v celém procesu pořízení nikdy uplatňován. Požadavek na zákaz rozšiřování zastavitelných ploch v budoucnu je mimo kompetenci dotčeného orgánu. O změně využití území, resp. plošném uspořádání ploch rozhoduje vždy zastupitelstvo obce a nikoliv dotčený orgán. Dotčený orgán k návrhu koncepce uplatňuje pouze stanovisko. Nebude-li dotčený orgán v budoucnu s rozšiřováním zastavitelné plochy souhlasit, může v rámci změny nebo územního plánu řešící takovéto rozšíření uplatnit nesouhlasné stanovisko. Nicméně do textu, resp. odůvodnění byl doplněn doporučení projektanta z hlediska budoucí koncepce na nevhodnost rozšiřování zástavby na úkor zeleně krajinné.

- Magistrát města Č. Budějovice, odbor ochrany ŽP, odd. ochrany lesa – zpracování změny ÚP ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL), musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění.

Nesouhlas s navržením občanské vybavenosti (OV) na pozemku určeném k plnění funkce lese (PUPFL) na p. č. 3655/2 k.ú. D. Voda u Č. Budějovic v navrženém rozsahu. Rozsah OV musí odpovídat závaznému stanovisku č.j. OOŽP/3952/2009/SI ze dne 22. 4. 2009, kdy byla schválena změna využití území v rozsahu 6090 m² z které již bylo rozhodnutím č.j.OOŽP/7143/2012/Mrš ze dne 30. 8. 2012 trvale odejmuto 4926 m² proto rozsah OV může být pouze 1164 m² což bylo projednáno Krajským ředitelstvím lesů ČR s.p.

Vypořádání: nejedná se o návrh občanské vybavenosti, ale o stav. Předmětný zákres již vychází z původního ÚP, následně byl prezentován při projednávání změny č. 2 ÚP podle § 52 stavebního zákona a dále při řádném veřejném projednání podle § 52 stavebního zákona. V žádném případě se nejedná o nový návrh. Při jednání na OOŽP magistrátu města Č. Budějovice dne 13. 3. 2017 bylo dohodnuto, že tento vydá k této lokalitě nové stanovisko.

Požadavek na min. odstup 15 m od lesa pro objekty individuálního bydlení na pozemcích parc. č. 3635/2 a 3635/5, k.ú. D. Voda u Č. Budějovic. Ostatní objekty (drobné stavby) mohou být za oplocením, které musí být min. 7 m od lesa, tak, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

Souhlas s navrženým OV (sport a rekreace) na pozemku parc. č. 3631 v k.ú. D. Voda u Č. Budějovic za předpokladu, že nové stavby budou umístovány min. 12 m od lesa.

Vypořádání: Platný územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic stanovuje pro plochy bydlení individuální a pro plochy občanského vybavení – sport a rekreace minimální vzdálenosti od hranice lesa 25 m. Výjimku odstupů staveb od okraje lesa může udělit dotčený orgán státní správy lesů. Změna tuto vzdálenost nemění. Stanovisko dotčeného orgánu tedy odpovídá územnímu plánu, protože v jednotlivých případech je připuštěna výjimka odstupů staveb.

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání změny č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vplynuli následující požadavky, které změna, jak je uvedeno níže, respektuje.

Úprava výrokové textové části spočívající ve vyloučení možnost umístění záměrů naplňujících atributy nadmístního významu v

Bylo splněno, v plochách nezastavěného území bylo doplněno vyloučení záměrů nadmístního významu.

nezastavěném území.	
Doplnit chybějící propojení LBK/LBC na několika místech – viz. aktual. ÚAP	Bylo prověřeno a dospěno k závěru, že vymezení ÚSES v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je správné. Jedná se o chybný požadavek v ÚAP ORP České Budějovice.
Úprava výrokové části ÚP ve vztahu k ZÚR.	Územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic, ve znění aktualizace č. 1, byl prověřen s ohledem na jeho soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. Po prověření bylo dospěno k závěru, že územní plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a bylo doplněno pouze vyloučení záměrů nadmístního významu v nezastavěném území.
Aktualizace zastavěného území obce	Zastavěné území bylo aktualizováno. Jeho aktualizací došlo k vypuštění nebo redukcí některých zastavěných ploch a k úpravě rozčlenění místních komunikací a veřejných prostranství.
Doplnění dopravního řešení pro areál ZŠ ve vztahu k dostavbě nových pavilonů	Změnou došlo k úpravě rozsahu stávající místní komunikace dle projektu předmětného dopravního řešení pro areál ZŠ.
Přeřazení plochy BI.9 z územní rezervy do návrhových ploch.	Plocha BI.9 byla změněna z územní rezervy do návrhových ploch.
Změnit funkční využití pozemků parc. č. 3635/2 (část) a parc. č. 3635/5 oba k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic z PUPFL na zeleň soukromou.	Oba pozemky, resp. jejich části, byly vymezeny jako zeleň krajinná. V návrhu změny pro společná jednání byla sice původně navržena zeleň soukromá, nicméně z důvodu nesouhlasného stanoviska byla tato zeleň změněna na zeleň krajinnou.
Ve výrokové části ÚP Dobrá Voda u Č. Budějovic vyloučit možnost výstavby řadových RD.	Změna v plochách bydlení individuální v hlavním využití vypustila možnost výstavby řadových rodinných domů a ponechala pouze možnost výstavby individuálních rodinných domů a dvojdomů.
V kapitole I.f.16. stáv. ÚP vypustit v podmíněčně přípustném využití pozemků určených k plnění funkce lesa možnost změny kultury.	Změna vyloučila možnost změny kultury v plochách lesních v podmíněčně přípustném využití.
V návrhu změny č. 2 ÚP Dobrá Voda u Českých Budějovic bude doplněn významný krajinný prvek ID 47, soliterní exemplář dubu letního na pozemku par. č. 3223/2 k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic.	Dotčený orgán, jehož požadavek na doplnění významného krajinného prvku ID 47 byl v zadání respektován, během procesu pořizování změny uplatnil stanovisko, ve kterém požádal o vypuštění tohoto významného krajinného prvku. Z tohoto důvodu ve změně není významný krajinný

	prvek ID 47, soliterní exemplář dubu letního na pozemku par. č. 3223/2 k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezen.
Prověřit v návrhu změny č. 2 ÚP zrušení pěší trasy zakreslené ve stávajícím ÚP přes pozemek parc. č. 2824/18, k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic.	Změna z důvodu nerealizovatelnosti navrhovaného pěšího propojení jeho návrh vypustila.
Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačí bude doplněno o novou VPS – příjezdová komunikace a parkoviště pro ZŠ.	Z důvodu neaktuálnosti tohoto požadavku v době zpracování změny (potřebné pozemky pro realizaci záměru jsou již ve vlastnictví obce) bylo od tohoto požadavku upuštěno.
Bude zvážěn požadavek obce na pořízení územní studie pro lokalitu BI.9.	S ohledem na velikost zastavitelné plochy BI. 9. a z důvodu jejího vymezení v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu nebyla pro tuto plochu stanovena podmínka zpracování územní studie.
Grafická a textová část změna č. 2 ÚP Dobrá Voda bude zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.	Změna v případě jejího uspořádání textové a grafické části respektuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky.
Měřítko grafické části změny č. 2 ÚP Dobrá Voda bude odpovídat měřítku grafické části platného ÚP Dobrá Voda.	Změna je zpracována v měřítku 1:5000, tedy v měřítku územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Bod [1] V podkapitole I.a.1. Vymezení zastavěného území, se poslední věta ruší a vkládá se věta nová, která zní: „Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 14. 3. 2016.“

Změnou č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic dochází k aktualizaci hranice zastavěného území, a to z důvodu respektování skutečného stavu území. Z tohoto důvodu byla doplněna věta odkazující na datum, ke kterému byla tato aktualizace provedena.

Bod [2] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se text „BI.9/UR“ nahrazuje textem, který zní „BI.9“.

Plocha územní rezervy byla prověřena a bylo konstatováno, že s ohledem na využití/naplnění již vymezených zastavitelných ploch je potřebné vymezit nové zastavitelné plochy. Logicky je k tomuto využita již vymezená územní rezerva, která byla vymezena právě z důvodu umožnění nové výstavby v případě využití/naplnění zastavitelných ploch.

Bod [3] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.3. číslo výměry „0,10“ nahrazuje číslem

„0,28“.

Zastavitelná plocha BI.3 je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena na pozemcích dvou rozdílných vlastníků. Pro plochy bydlení individuální platí podmínka prostorového uspořádání, že „*Stavební pozemky pro individuální RD budou o rozloze min. 550 m².*“ *Paradoxně tak dochází k situaci, kdy s ohledem na velikost zastavitelné plochy BI.3 lze realizovat pouze výstavbu jednoho rodinného domu. S ohledem na vlastnické vztahy v území změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic zastavitelnou plochu rozšiřuje, aby byla umožněna realizace dvou rodinných domů. Tzn., aby každý z majitelů pozemků zařazených do zastavitelné plochy BI.3 mohl realizovat stavbu rodinného domu.*

- Bod [4]** V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.4. číslo výměry „0,55“ nahrazuje číslem „0,42“.

Zastavitelná plocha BI.4. byla již částečně zastavěna. Z tohoto důvodu došlo k jejímu zmenšení, zastavěná část byla zařazena do zastavěného území.

- Bod [5]** V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.8. číslo výměry „0,28“ nahrazuje číslem „0,18“.

Zastavitelná plocha BI.8. byla již částečně zastavěna. Z tohoto důvodu došlo k jejímu zmenšení, zastavěná část byla zařazena do zastavěného území.

- Bod [6]** V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha BI.11 vypouští.

Zastavitelná plocha BI.11. byla již z větší částečně zastavěna a tyto zastavěná část byla zařazeny do zastavěného území. Její nezastavěné části vytvořily stavební proluky, které v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona byly zahrnuty taktéž do zastavěného území

- Bod [7]** V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.12. číslo výměry „0,93“ nahrazuje číslem „1,66“.

Zastavitelná plocha BI.12. byla již částečně zastavěna. Z tohoto důvodu došlo k jejímu zmenšení, zastavěná část byla zařazena do zastavěného území. To, že nahrazované číslo je menší, než číslo nové, je způsobeno chybou platného územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic.

- Bod [8]** V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha BI.13 vypouští.

Zastavitelná plocha BI.13. byla již zastavěna a byla proto zařazena do zastavěného území.

- Bod [9]** V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.14. číslo výměry „0,05“ nahrazuje číslem „0,54“.

Zastavitelná plocha BI.14. byla již částečně zastavěna a taktéž částečně rozšířena severním směrem, a to až k navržené ploše veřejného prostranství VP.1. K rozšíření dochází z důvodu umožnění další výstavby v této části Dobré Vody u

Českých Budějovic.

Bod [10] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se u plochy BI.15. číslo výměry „0,29“ nahrazuje číslem „0,16“.

Zastavitelná plocha BI.15. byla již částečně zastavěna. Z tohoto důvodu došlo k jejímu zmenšení, zastavěná část byla zařazena do zastavěného území.

Bod [11] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha OV.1. vypouští.

Zastavitelná plocha OV.1. byla již zastavěna. Z tohoto důvodu se tento záměr vypouští a plocha se zařazuje jako stávající občanské vybavení do zastavěného území.

Bod [12] V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha OV.2/P vypouští.

Záměr přestavby v ploše OV.2/P byl již realizován, z tohoto důvodu se tento záměr vypouští a plocha se zařazuje jako občanské vybavení do zastavěného území.

Bod [13] V kapitole I.c.3 Vymezení ploch přestavby, se první odstavec nahrazuje textem, který zní: *„Je navržena plocha přestavby – rozšíření obratiště MHD jako součást přestavby veřejného prostranství.“*

Z důvodu již realizovaného záměru přestavby OV.2/P bylo nutné vypustiti text popisující tento záměr. V kapitole I.c.3 Vymezení ploch přestavby tak byl ponechán pouze text popisující dosud nerealizovaný záměr přestavby VP.2/P.

Bod [14] V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se text v části Hlavní využití ruší a vkládá se nový, který zní: *„Bydlení v individuálních rodinných domech, případně dvojdomcích.“*

Úprava podmínek hlavního využití ploch pro bydlení individuální se děje z důvodu vyloučení možnosti realizaci nevhodných forem zástavby, dochází k vytváření podmínek pro zachování stávajícího výrazu a charakteru sídla.

Bod [15] V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se v části Podmínky prostorového uspořádání text *„u řadových domů maximálně 75%“* nahrazuje textem *„u dvojdomků maximálně 45%“*.

Tato úprava se děje z důvodu vyloučení možnosti výstavby řadových domů a z důvodu potřeby omezení zastavěnosti pozemku u staveb dvojdomků tak, aby odpovídala charakteru území a okolní struktuře zástavby.

Bod [16] V podkapitole I.f.17. Plochy zemědělské (ZPF), se v části Přípustné využití za slova *„a zásobování přílehlého území“* vkládá čárka a slova, která zní: *„vyjma záměrů naplňující atributy nadmístního významu stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.“*

Toto omezení se do textu vkládá z důvodu zamezení realizace staveb nadmístního významu, které jsou příslušné vymezovat pouze zásady územního rozvoje, případně územní plán, pokud to krajský úřad ve svém stanovisku nevyloučí.

Bod [17] V podkapitole I.f.16. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), se v části Přípustné využití za slova *„a obsluhu přílehlého území“* vkládá čárka a slova, která zní: *„vyjma záměrů naplňující atributy nadmístního významu“*

stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění,"

Toto omezení se do textu vkládá z důvodu zamezení realizace staveb nadmístního významu, které jsou příslušné vymezovat pouze zásady územního rozvoje, případně územní plán, pokud to krajský úřad ve svém stanovisku nevyloučí.

- Bod [18]** V podkapitole I.f.16. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), se v části Přípustné využití věta *„Podmíněně přípustné je také měnit kulturu těchto pozemků na jiné kultury za předpokladu souhlasu všech příslušných dotčených orgánů správy lesa.“* ruší.

Toto ustanovení se vylučuje z důvodu jeho nepříslušnosti územním plánům, resp. územním plán se v rámci podmínek využití ploch s rozdílným využitím nemůže odkazovat na souhlasné či nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu v následujících řízeních.

- Bod [19]** Kapitola I.i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření se ruší.

Tato kapitola se vypouští z důvodu převedení územní rezervy do návrhu, resp. po tomto převedení územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic již nevymezuje žádnou územní rezervu.

- Bod [20]** V podkapitole I.e.2 Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES) se za první vetu vkládá věta nová, která zní *„Ve správním území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic je tvořen pouze prvky lokálního ÚSES, konkrétně jedním místním biokoridorem.“*

Tento text byl doplněn pouze z důvodu do upřesnění, že v řešeném se nachází pouze lokální ÚSES a žádné prvky regionálního či nadregionálního ÚSES.

- Bod [21]** V podkapitole I.e.2 Návrh místního systému ekologické stability (ÚSES) se text v nadpisu „LBCK“ nahrazuje textem „LBK“.

Jedná se pouze o opravu překlepu, chybně je zde použita zkratka, jejíž správné znění je LBK a nikoliv LBCK.

- Bod [22]** V podkapitole I.c.2 Vymezení zastavitelných ploch, v tabulce Přehled vybraných ploch zastavitelného území, se plocha BI.7. vypouští.

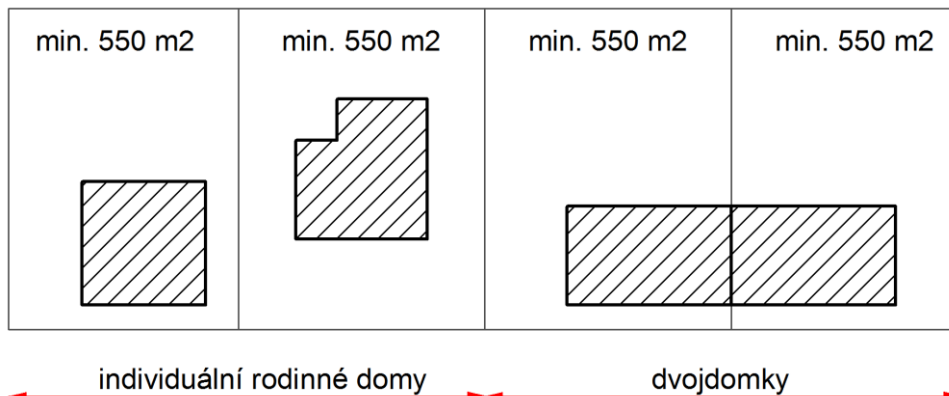
Zastavitelná plocha BI.7. byla již zastavěna a byla proto zařazena do zastavěného území.

- Bod [23]** V podkapitole I.g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb se veřejně prospěšné stavby označené jako K 1, K 2, V 1, E 1 a P 1 vypouští.

Tyto veřejně prospěšné stavby byly vypuštěny z důvodu jejich realizace.

- Bod [24]** V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se v podmínkách prostorového uspořádání za slova *„Stavební pozemky pro individuální RD“* vkládají slova, která zní: *„nebo dvojdomků“* a dále se na konci věty *„Při dělení stávajících stavebních parcel bude min. plocha parcely 550 m² limitující i pro stávající RD.“* vypouští čárka a doplňují se slova, která zní: *„a dvojdomky.“*

S ohledem na doplnění možnosti výstavby dvojdomků, byl doplněn požadavek na minimální velikost stavební parcely. Ta je stanovena s ohledem na stávající koncepci územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, která tuto velikost stanovuje na 550 m².



Bod [25] V podkapitole I.f.1. Plochy bydlení individuální, se v podmínkách prostorového uspořádání na konci odstavce vkládá věta nová, která zní „V zastavitelné ploše BI.3 lze umístit maximálně 2 samostatné rodinné domy.“

Tato podmínka byla do textové části doplněna z důvodu, kdy rozšíření zastavitelné plochy BI.3 se děje z důvodu umožnění výstavby právě dvou rodinných domů při splnění minimálních parametrů velikosti stavebních pozemků stanovených v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic. Snahou změny územního plánu, resp. rozšíření zastavitelné plochy BI.3 není umožnění celkového zastavění této plochy, ale umožnit výstavbu pouze dvou samostatných rodinných domů včetně umožnění realizace jejich zázemí (zahrad a soukromé zeleně). Další odůvodnění viz. Odůvodnění bodu [3].

V grafické části došlo dále k níže uvedeným změnám:

místní a účelové komunikace

Některé místní a účelové komunikace byly převedeny do ploch veřejných prostranství. Koncepce dopravního řešení v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic je nastavena tak, že v zastavěném území jsou všechny komunikace, vyjma silnice III. třídy, vymezeny jako veřejné prostranství. Z tohoto důvodu, kdy aktualizací zastavěného území došlo k zahrnutí silnic místních a účelových do zastavěného území, bylo nutné tyto silnice vymezit v souladu s koncepcí dopravního řešení jako plochy veřejného prostranství.

pěší propojení

Územní plán Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezil několik stávajících pěších propojení. Nicméně pěší propojení vymezené jižně od základní školy bylo vymezeno bez ohledu na skutečný stav území a je možno ho označit za nefunkční. Z tohoto důvodu změna toto pěší propojení vypouští.

pozemky 2832/9 a 2832/6

Pozemek parc. č. 2832/6 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic nebyl řešen vůbec, resp. nebyl zahrnut do žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Tento pozemek je v současné době využit pro bydlení. Z těchto důvodů změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic zahrnuje tento pozemek do ploch bydlení individuální.

Pozemek parc. č. 2832/9 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic byl vymezen jako místní a účelová komunikace. Nicméně jeho využití dle reálného stavu je však zahrada, zázemí k navazujícímu bydlení. Z tohoto důvodu změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic zahrnuje tento pozemek do ploch bydlení individuální.

pozemek 3697	Pozemek parc. č. 3697 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic nebyl řešen vůbec, resp. nebyl zahrnut do žádné plochy s rozdílným způsobem využití. Tento pozemek je v současné době využit jako zahrada, zázemí k navazujícímu bydlení. Z tohoto důvodu změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic zahrnuje tento pozemek do ploch bydlení individuální.
změna využití pozemků 3635/2 a 3635/5	Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic definuje nové využití na pozemcích parc. č. 3635/2 a 3635/5 oboje v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic. Tímto využitím je zeleň krajinná. U pozemku parc. č. 3635/5 byl na katastru nemovitostí již druh pozemku změně z lesního pozemku na zahradu. U pozemku parc. č. 3635/2 byl o tuto změnu zažádáno. Po realizaci těchto změn není do budoucna vhodné rozšiřovat výstavbu na úkor stávající zeleně krajinné a stejně tak není možné plochy zeleně krajinné oplocovat.
změna využití pozemku 3019/20	Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic definuje nové využití na pozemku parc. č. 3019/20 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic na občanské vybavení sportovně rekreační. Změna byla provedena z důvodu faktického využití pozemku, které v současné době odpovídá sportovnímu využití.
změna využití pozemku 3533/6	Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic definuje nové využití na pozemku parc. č. 3533/6 v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic na plochu veřejného prostranství. Změna byla provedena z důvodu faktického využití pozemku, které v současné době odpovídá místní komunikaci, resp. veřejnému prostranství. Zvolené využití pozemku odpovídá koncepci veřejné infrastruktury územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, kdy místní komunikace v zastavěném území jsou definovány jako plochy veřejných prostranství. Místní komunikace mimo zastavěné území jsou definovány jako plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace.
Rozšíření plochy OVSR v Hornické ulici (u hřbitova)	S ohledem na možnost komplexního a zejména koncepčního řešení celého území mezi hřbitovem a zástavbou rodinných domů byla stávající plocha občanského vybavení pro sport a rekreaci (OVSR) rozšířena až ke stávající komunikaci. Tímto rozšířením je dána do budoucna možnost řešit celé toto území jako zázemí s využitím pro sport a rekreaci bez nutnosti omezení na dříve navrženou nekoncepční hranici plochy OVSR. Prodloužením plochy OVSR dojde i k přímému navázání na stávající komunikaci a do budoucna tak bude snazší řešit i napojení této sportovně rekreační plochy na dopravní skelet obce Dobrá Voda u Českých Budějovic.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

VYHODNOCENÍ PROBLÉMŮ A STŘETŮ V ÚZEMÍ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

identifikovaný problém

střet koridoru dálnice D1/6 se zastavitelnou plochou pro bydlení

řešení ve změně územního plánu

Ve vymezené ploše určené pro realizaci dálnice D3 není ve správním území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena žádná zastavitelná plocha, a to

střet koridoru dálnice D1/6 ze ZÚR se zastavěným územím	ani pro bydlení. Koridor určený pro dálnici D3 byl již zpřesněn v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, který je účinný od 6. 2. 2012.
zastavitelné plochy zasahují do lesa	Zastavitelné plochy vymezené v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nebo v jeho změnách byly řádně projednány a dohodnuty s dotčenými orgány. Zásah zastavitelných ploch do pozemků určených k plnění funkcí lesa tedy nepředstavuje problém k řešení v územním plánu.
návrh zastavitelného území zasahuje do poddolovaného území	Zastavitelné plochy vymezené v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nebo v jeho změnách byly řádně projednány a dohodnuty s dotčenými orgány. Poddolované území představuje do jisté míry omezení nebo limit, nicméně samo o sobě ještě nevyklučuje možnost výstavby.
chybějící propojení LBK/LBC (na několika místech)	Vymezení propojení LBK/LBC bylo prověřeno se závěrem, že k žádnému pochybení ve vymezení ÚSES ve správním území obce Dobrá Voda u Českých Budějovic nedochází. Tento závěr byl potvrzen i pořizovatelem ÚAP.

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

9.1 PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT JIŽ VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Podle § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic pouze rozšiřuje zastavitelnou plochu BI.3. a BI.14 již vymezené v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic a dále převádí z územní rezervy plochu BI.9. na zastavitelnou plochu.

Níže je uveden přehled využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic, ve znění změny č. 1.

- BI.1.** zatím nevyužita
- BI.2.** zatím nevyužita
- BI.3.** rozšířena z 0,10 ha na 0,14 ha z důvodu umožnění realizace zástavby
- BI.4.** částečně využita – z 0,55 ha zmenšena na 0,42 ha
- BI.6.** zatím nevyužita
- BI.7.** zastavěna, převedena do zastavěného území
- BI.8.** částečně využita – z 0,28 ha zmenšena na 0,18 ha

- BI.9.** převedena z územní rezervy na zastavitelnou plochu
- BI.10** probíhá výstavba
- BI.11.** zastavěna, převedena do zastavěného území
- BI.12.** částečně využita – z 1,82 ha zmenšena na 1,66 ha
- BI.13.** zastavěna, převedena do zastavěného území
- BI.14** částečně využita – z 0,46 ha rozšířena na 0,54 ha
- BI.15.** částečně využita – z 0,29 ha zmenšena na 0,16 ha
- BI.16** probíhá výstavba

Na základě výše uvedeného lze zkonstatovat, že z původního rozsahu vymezená výše uvedených ploch, tj. z 10,66 ha, bylo využito již 4,98 ha. Využito bylo tedy 47%. Plochy do BI.10. a BI.16. do tohoto přehledu byly zahrnuty jako využití, neboť zde probíhá výstavba nebo je těsně před dokončením.

9.2 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- BI.3** Zastavitelná plocha BI.3 je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena na pozemcích dvou rozdílných vlastníků. Pro plochy bydlení individuální platí podmínka prostorového uspořádání, že „*Stavební pozemky pro individuální RD budou o rozloze min. 550 m².*“ Paradoxně tak dochází k situaci, kdy s ohledem na velikost zastavitelné plochy BI.3 lze realizovat pouze výstavbu jednoho rodinného domu. S ohledem na vlastnické vztahy v území změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic zastavitelnou plochu rozšiřuje, aby byla umožněna realizace dvou rodinných domů. Tzn., aby každý z majitelů pozemků zařazených do zastavitelné plochy BI.3 mohl realizovat stavbu rodinného domu. Toto rozšíření je pouze minimální, a to z 0,10 ha na 0,28 ha.
- BI.9** Zastavitelná plocha BI.9 je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena jako územní rezerva. Nejedná se tedy v pravém slova smyslu o novou zastavitelnou plochu, ale pouze převedení již vymezené plochy z rezervy do návrhu. Důvodem této změny je zejména pokračující trend výstavby v obci Dobrá Voda u Českých Budějovic, kdy řada ploch již byla vyčerpána zcela nebo částečně a je tedy potřeba definovat nové plochy určené pro výstavbu. V souladu s ochranou zemědělské půdy jsou pro tuto další výstavbu využívány plochy již v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezené, a to územní rezervy. Změnou územního plánu tak nedochází k vymezování zcela nových ploch.
- BI.14** Zastavitelná plocha BI.14 je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení individuální. Z důvodu, kdy již v současné době došlo k jejímu částečnému zastavění, změna č. 2 vymezuje její rozšíření, aby došlo k zajištění nabídky ploch pro bydlení v této části obce Dobrá Voda u Českých Budějovic.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 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.

11 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. 2 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.

12 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. 2 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.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
BI.3.	bydlení individuální	0,21	-	-	-	0,08	-	-	-	0,13	-	-	-	0,00
BI.9.	bydlení individuální	0,39	0,29	-	-	-	-	0,10	-	-	0,39	-	-	0,00
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,60	0,29	-	-	0,08	-	0,10	-	0,13	0,39	-	-	0,00

14.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Zastavitelná plocha BI.3 je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena na pozemcích dvou rozdílných vlastníků. Pro plochy bydlení individuální platí podmínka prostorového uspořádání, že „Stavební pozemky pro individuální RD budou o rozloze min. 550 m².“ Paradoxně tak dochází k situaci, kdy s ohledem na velikost zastavitelné plochy BI.3 lze realizovat pouze výstavbu jednoho rodinného domu. S ohledem na vlastnické vztahy v území změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic zastavitelnou plochu rozšiřuje, aby byla umožněna realizace dvou rodinných domů. Tzn., aby každý z majitelů pozemků zařazených do zastavitelné plochy BI.3 mohl realizovat stavbu rodinného domu. Toto rozšíření je pouze minimální, a to z 0,10 ha na 0,28 ha. Jedná se o rozšíření o 1800 m² z toho 100 m² připadá na nový zábor půdy II. třídy ochrany, 700 m² připadá na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa, zbývající část je v katastru nemovitostí evidována jako ostatní plocha nebo zahrada (bez třídy ochrany). Nový zábor se týká lesa, který je zařazen v kategorii lesů hospodářských.

Vlivem rozšíření zastavitelné plochy nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani k narušení přístupových cest na okolní zemědělské pozemky. Zůstane zachováno současné obhospodařování zemědělské půdy v řešeném území.

Rozšířením zastavitelné plochy BI.3. nedochází k vymezení ploch ve volné obhospodařované krajině, ale v území, které je již dotčené činností člověka.

Zastavitelná plocha BI.9 je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena jako územní rezerva. Nejedná se tedy v pravém slova smyslu o novou zastavitelnou plochu, ale pouze převedení již vymezené plochy z rezervy do návrhu. Důvodem této změny byl zejména pokračující trend výstavby v obci Dobrá Voda u Českých Budějovic, kdy řada ploch již byla vyčerpána zcela nebo částečně a je tedy potřeba definovat nové plochy určené pro výstavbu. V souladu s ochranou zemědělské půdy jsou pro tuto další výstavbu využívány plochy

již v územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezené, a to územní rezervy. Změnou územního plánu tak nedochází k vymezení zcela nových ploch.

Vlivem změny plochy z územní rezervy do zastavitelné plochy nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani k narušení přístupových cest na okolní zemědělské pozemky. Zůstane zachováno současné obhospodařování zemědělské půdy v řešeném území. Stejně tak nedochází k vymezení nových ploch ve volné obhospodařované krajině, ale v území, které je již dotčené činností člověka.

V případě rozšíření **zastavitelné plochy BI.14** nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu neboť v ploše rozšíření byla původním územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic navrhována plocha zeleně veřejné, která byla vyhodnocena z hlediska záborů půdního fondu. Fakticky tak dochází pouze ke změně navrženého funkčního využití ze zeleně veřejné na bydlení individuální.

14.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

kód plochy	navrhovaný způsob využití plochy	celkový zábor PUPFL (ha)
BI.3.	bydlení individuální	0,07
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,07

14.4 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Zastavitelná plocha BI.3 je platným územním plánem Dobrá Voda u Českých Budějovic vymezena na pozemcích dvou rozdílných vlastníků. Pro plochy bydlení individuální platí podmínka prostorového uspořádání, že „Stavební pozemky pro individuální RD budou o rozloze min. 550 m².“ Paradoxně tak dochází k situaci, kdy s ohledem na velikost zastavitelné plochy BI.3 lze realizovat pouze výstavbu jednoho rodinného domu. S ohledem na vlastnické vztahy v území změna č. 2 územního plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic zastavitelnou plochu rozšiřuje, aby byla umožněna realizace dvou rodinných domů. Tzn., aby každý z majitelů pozemků zařazených do zastavitelné plochy BI.3 mohl realizovat stavbu rodinného domu. Toto rozšíření je pouze minimální, a to z 0,10 ha na 0,14 ha. Jedná se o rozšíření o 400m² z toho 50 m² připadá na nový zábor půdy II. třídy ochrany, 150 m² připadá na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa, zbývající část nemá evidovanou BPEJ. Zbývající rozsah zastavitelné plochy BI.3., tj. 1000 m² bylo již vyhodnoceno v platném územním plánu Dobrá Voda u Českých Budějovic. Nový zábor se týká lesa, který je zařazen v kategorii lesů hospodářských.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

1 Obec Dobrá Voda u Českých Budějovic

obsah námítky V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňujeme jako vlastník pozemků parc. č. 3648/1 a 3649 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic námitku - požadavek na změnu funkčního využití pozemků ze ZV (zeleň veřejná) na OVSR (občanská vybavenost, sport a rekreace). Severní hranice současného funkčního využití OVSR bude prodloužena až ke komunikaci na pozemku parc. č. 3641/2, k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic. Jižní hranici bude tvořit prodloužení současné jižní hranice OVSR až k této komunikaci.

**rozhodnutí o
námítce** námitce se **vyhovuje**

odůvodnění rozhodnutí V obci Dobrá Voda u Č. Budějovic není v současné době dostatek ploch pro sport – volejbal, tenis apod. Pro uspokojení žádostí ze strany obyvatel obce je potřeba tyto plochy doplnit. Stávající využití pozemků – plocha pro ukládání a následné pálení dřevín, navazující na dožívající tenisové hřiště.

2 Ing. Petr Mulač, Ledenická 23, 370 06 České Budějovice

obsah námítky Pro společné jednání k návrhu zm. č. 2 ÚP byla nestavební část pozemku parc. č. 3635/5 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic zařazena do funkčního využití „zeleň soukromá“ což korespondovalo s druhem navazujícího pozemku „zahrada“, jakož i plánovaným reálným využitím jako zázemí RD na sousedním pozemku na pozemku parc. č. 3639/27, Dobrá Voda u Č. Budějovic.

V rámci návrhu pro veřejné projednání však došlo ke změně kategorizace pozemku parc. č. 3635/5 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic na „zeleň krajinnou“, a to na základě stanoviska odboru ochrany ŽP Magistrátu města Č. Budějovic. S tímto stanoviskem a tím i se změnou funkčního využití pozemku parc. č. 3635/5 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic na „zeleň krajinnou“ nesouhlasím neboť i při ponechání kategorie „zeleň soukromá“ se bude v celém rozsahu jednat o plnohodnotnou přírodní plochu s max. zastoupením zeleně. Z hlediska prostupnosti krajiny je nutno vzít v potaz, že ani v současnosti není tento pozemek reálně přístupný a žádné stezky zvěře se zde nenacházejí.

rozhodnutí o námítkě námítce se **vyhovuje částečně**

odůvodnění rozhodnutí Změna využití pozemku na zeleň krajinnou bylo provedeno z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, který s využití zeleň soukromá nesouhlasil. S dotčenými orgány bylo dále dohodnuto posunutí hranice části pozemku pro funkční využití „bydlení individuální“ při zachování max. počtu 2 RD. Zbytek plochy zůstane jako „zeleň krajinná“.

3 Libor Prokop, U kapličky 238, 370 06 Srubec – Stará Pohůrka

obsah námítky Žádost o změnu územního plánu u části pozemku parc. č. 2827/1 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic označenou písmenem „A“ a u části pozemku parc. č. 2824/1 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic označenou písmenem „B“ (dle přiloženého mapového podkladu) z kategorie zeleň veřejná na bydlení individuální.

rozhodnutí o námítkě námítce se **vyhovuje**

odůvodnění rozhodnutí Žádost je doporučena obcí Dobrá Voda u Č. Budějovic ke kladnému vyřízení, jedná se o plochu na 1 RD.

4 Jaroslav Blažek, Ivonka Blažková, Brigádnická 1137/8, 370 06 Č. Budějovice

obsah námítky Na str. 24 výrokové části změna č. 2 ÚP Dobrá Voda u Č. Budějovic se uvádí, že některé místní a účelové komunikace byly převedeny do ploch veřejných prostranství. V této souvislosti opakovaně žádáme o povolení vjezdu na komunikaci situovanou na pozemku parc. č. 2827/14 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic z bezprostředně sousedícího pozemku parc. č. 2824/18 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic za účelem zhotovení vjezdu pro osobní vozidla. Pokud se komunikace situovaná na pozemku parc. č. 2827/14 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic stane veřejným prostranstvím nebude problém sjezd na pozemek parc. č. 2824/18 k.ú. Dobrá Voda u Č. Budějovic povolit

	a doplnit do územního plánu.
rozhodnutí o námitce	námítce se nevyhovuje
odůvodnění rozhodnutí	V územním plánu se neřeší dopravní napojení jednotlivých pozemků, to přísluší podrobnější dokumentaci, ale návrhových ploch. Navíc příjezdová komunikace k základní škole nemá parametry veřejného prostranství. Předmětný pozemek je přístupný z ulice Nová cesta. Uvedený požadavek je nutno uplatnit u obce Dobrá Voda u Č. Budějovic.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1 Ředitelství silnic a dálnic ČR

obsah připomínky	Upozornění na drobnou nepřesnost v textové části Změny. Negativní vliv na stávající a navrhované plochy bydlení nemá vymezený koridor pro dálnice D3, ale stavba samotná. Upozornění na skutečnost, že vliv zeleně na šíření hluku je přeceňován a nemůže sám o sobě nahradit technické opatření. Výsadba zeleně kolem komunikací musí respektovat TP 99 „Vysazování a ošetřování silniční vegetace“.
vypořádání připomínky	připomínka se respektuje
odůvodnění vypořádání	Bere se na vědomí, požadavek byl doplněn do textové části změny.

Poučení

Proti změně č. 2 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, v platném znění).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Šabatka Jiří, Mgr.

starosta obce