

Změna č. 4 územního plánu obce **Staré Hodějovice**

katastrální území Staré Hodějovice

Stupeň:

NÁVRH pro společné jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění



Projektant:

Ing. arch. Petr Žížala

Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice

atelierzizala@email.cz

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování

Zpracováno: 2014/02

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum nabytí účinnosti:

Úřední osoba pořizovatele
Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování
Magistrátu města České Budějovice

Obsah dokumentace

I. Změna územního plánu obce Staré Hodějovice.....	4
I.1 Textová část návrhu.....	4
a) Řešené území změny č.4 územního plánu obce Staré Hodějovice	4
b) Vymezení zastavěného území	4
c) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
d) Urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
e) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....	5
f) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin	5
g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	6
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	9
i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	10
j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona	10
k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPO.....	10
l) Údaje o počtu listů změny ÚPO a počtu výkresů grafické části	10
I.2 Grafická část.....	10
II. Odůvodnění změny č. 4 ÚPO	11
II.1 Textová část odůvodnění	11
a) Proces pořízení změny č. 4 ÚPO	11
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	11
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	12
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	13
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	13
g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona včetně sdělení jak bylo stanovisko zohledněno.....	13
h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	13
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	13
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	14
k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení.....	14
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	14
m) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí	16
n) Vyhodnocení připomínek	16
o) Úprava dokumentace po veřejném projednání.....	16
p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 4 ÚPO a počtu výkresů grafické části.....	16
II.2 Grafická část.....	16

I. Změna územního plánu obce Staré Hodějovice

I.1 Textová část návrhu

a) Řešené území změny č.4 územního plánu obce Staré Hodějovice

Řešené území změny č. 4 územního plánu obce Staré Hodějovice (dále jen „změna č. 4 ÚPO“) se skládá z deseti lokalit v katastrálním území Staré Hodějovice:

lokalita a – pozemky parc. č. 308/2, 308/3, 308/5, 308/6, 308/7a části pozemků parc. č. 270/12, 270/11, 270/14, 270/1, 270/8, 275, 276, 277, 278, 279, 280/1, 281, 282,

lokalita b – pozemek parc. č. 240/3 a část pozemku parc. č. 240/4,

lokalita c – část pozemku parc. č. 352/4,

lokalita d – pozemky parc. č. 493/1, 493/14, 493/15,

lokalita e – pozemek parc. č. 620/4,

lokalita f – pozemky parc. č. 583/1, 583/7, 583/4, 583/6, 582/1, 582/2, 583/3, 598/2,

lokalita g – část pozemku parc. č. 501/8,

lokalita h – pozemky parc. č. 432/1, 447/6, 447/9, 447/12, 452/2, 452/16 a části pozemků parc. č. 432/7, 471/71, 432/6,

lokalita i – pozemky parc. č. 364/2, 364/3, 364/4, 364/5, 364/6, 364/7, 364/34, 364/35, 364/38, 426/1, 426/3, 426/4, 427, 429/30 a část pozemku parc. č. 79/5,

lokalita j – části pozemků parc. č. 670/2, 670/13.

Hranice řešeného území jsou zakresleny v grafické části návrhu změny č. 4 ÚPO

Řešené území je vyznačeno v grafické příloze.

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 4 ÚPO nově nevymezuje.

c) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Záměrem změny č. 4 ÚPO je nově v nezastavěném území, resp. v nezastavitelném území dle územního plánu obce z roku 2002 (dále jen „ÚPO“) vymezit zastavitelné plochy převážně pro individuální bydlení.

Návrh je v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce. Ochrana a rozvoj hodnot obce nejsou narušeny.

Území lze označit dle zák. č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, v platném znění (dále jen „zákon o památkové péči“), jako území s archeologickými nálezy.

II. kategorie – části lokalit **d, i**,

III. kategorie – lokality **a, b, c, e, f, g, h** a části lokalit **d, i, j**,

Pro ochranu kulturních hodnot ve formě archeologických nálezů (pozůstatků pravěkého, ranně středověkého a středověkého osídlení) je v dalších stupních projektové dokumentace staveb a stavebních aktivitách nutné postupovat v souladu se zákonem o památkové péči.

Pro ochranu tradiční architektury centra obce s centrální návsi obklopenou statky, není navrhováno v řešeném území omezení hmotové skladby domů, protože lokality jsou mimo jádro obce.

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

Základní urbanistická koncepce není změnou Č. 4 ÚPO dotčena, resp. navazuje na urbanistickou koncepci ÚPO, tj. udržet kompaktní půdorys obce a nenavrhovat odloučené lokality ve volné krajině.

Cílem je soustředit rozvoj obce v plochách podél hlavní příjezdní komunikace od západu, kde se zahušťuje stávající zástavba a nové plochy navazovat na stávající zastavěné území. Využít stávající inženýrské sítě a komunikace. Zachovat parcelaci a hmotovou skladbu historického jádra. Minimalizovat dopady do nezastavěného území, volné krajiny.

Plochy jsou vymezeny částečně na zastavitelném a částečně na nezastavitelném území dle ÚPO, převážně na zemědělské půdním fondu (dále jen „ZPF“) a to trvalý travní porost nebo pole. Částečně je dotčen lesní pozemek (dále jen „PUPFL“) v návaznosti na zastavěné území.

Plochy přestavby nejsou vymezovány.

Řešením návrhu změny Č. 4 ÚPO nedochází k zásahu do systému sídelní zeleně.

e) Koncepte veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepte dopravy zůstává v platnosti dle ÚPO, v širších vazbách je převzata základní dopravní řešení z ÚPO.

Parkovací a odstavná stání pro potřeby přípustného využití ploch u všech lokalit vždy řešit na vlastním pozemku.

2. Technická infrastruktura

Základní koncepte řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury zůstává v platnosti dle ÚPO, při respektování Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného v září 2004, a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a při respektování ochranného pásma radioreléového paprsku.

Napojení plánovaných objektů na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod, srážkové vody musí být řešeny u jednotlivých domů v souladu s § 5 odst. 3 č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, dešťové vody ze zpevněných ploch a budoucích komunikací musí být vypouštěny dále přes retenční nádrže.

V lokalitě **b** musí být zajištěna funkčnost odvodňovacího zařízení (meliorace) mimo zastavěné části pozemků na plochách ZPF.

3. Občanská vybavenost

Nové plochy občanské vybavenosti nejsou navrhovány.

4. Veřejné prostranství

Plochy veřejných prostranství nejsou navrhovány.

f) Koncepte uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin

1. Koncepte uspořádání krajiny

Základní koncepte uspořádání krajiny zůstává beze změn dle ÚPO. V řešeném území prochází hranice mezi oblastmi krajinného rázu (dále jen „ObKR“). V ObKR 14 Českobudějovická pánev leží lokality **a, b, c, j**. V ObKR 15 Lišovský práh - západní Třeboňsko leží lokality **d, e, f, g, h, i**.

Návrhem zastavitelných ploch v kontaktu se zastavěným územím není v rozporu s podmínkami a cíli ochrany ObKR. Zástavba nebude převyšovat stávající výškovou hladinu. Horizont Lišovského prahu ani silueta obce v dálkových pohledech z Českobudějovické pánve nejsou narušeny.

Součástí koncepte uspořádání krajiny jsou uvedeny následující prvky ochrany nelesní zeleně ve volné zemědělské krajině i zastavěném území obce (jsou uvedeny i v kapitole g) 3. dalších podmínkách využití území):

- Na jižním okraji lokality **d** musí být respektován registrovaný významný krajinný prvek, kterým je esteticky a ekologicky významný listnatý porost přirozeného charakteru ve strouze jihozápadně od obce Staré Hodějovice,

- v lokalitě **a** musí být na stávajících úzkých pozemcích parc. č. 276, 278, 280/1 a 282, které budou součástí nových stavebních pozemků dle podkapitoly 1. této kapitoly zadání – viz výše v textu, zachovány stávající řady vzrostlých stromů, objekty budou umístovány vždy v první polovině stavebních pozemků, tj. blíže ke komunikaci,
- v lokalitě **f** musí být na stávajících pozemcích parc. č. 583/7, 583/4, 582/1, 582/2 zachovány vzrostlé vitální dřeviny, které navazují na pozemky lesa a které nesmí být výstavbou poškozeny,
- v lokalitě **h** musí být zachována a ochráněna alej vzrostlých dřevin na východním okraji plochy s podmínkou vjezdů na nové stavební pozemky bez zásahu do těchto dřevin, podél leza na jižní straně byl ponechán pruh nezastavěného území šíře 6 m pro přístup k lesu v souladu se zadáním.

2. Územní systém ekologické stability

V řešeném území se nacházejí stávající prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) dle ÚPO a zásad územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) a nevymezují se nové prvky ÚSES.

Jedná se o významný krajinný prvek a interakční prvek, které se z převážné části překrývají (regionální významný krajinný prvek „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce St. Hodějovice“ a to interakční prvek „IP U silnice“. Tyto dva prvky zasahují jen okraj lokality **d** do hloubky max. 10 m. V podstatě se jedná o tentýž prvek se dvěma názvy. Jde o rokli zarostlou vzrostlými stromy. Ochrana a zaměření polohy prvků ÚSES bude řešena v následné povinné územní studii.

3. Prostupnost krajiny

Prostupnost nezastavěného území je díky husté síti účelových polních a lesních cest a značnému podílu ploch pastvin a luk v podstatě neomezená.

4. Ochrana před povodněmi

Řešené území změny č. 4 ÚPO se nenachází v záplavovém území Q_{100} . Lokalita **j** leží v území zvláštní záplavy pod vodním dílem – Římov var. 2 a var. 7, které se liší maximální výškou hladiny o 4,8 m.

5. Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území změny č. 4 ÚPO nedochází ke střetu s funkčními plochami pro dobývání nerostů.

V lokalitě **a** je pravděpodobný výskyt historických poddolovaných území po těžbě rudy (název Staré Hodějovice 1), která pocházejí z období do 19. století. V databázi není poloha blíže upřesněna. Tato skutečnost nebrání výstavbě v lokalitě.

g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Způsob využití ploch je změnou Č. 4 ÚPO definován v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhl. č. 501/2006 Sb.“).

Ostatní způsoby využití ploch mimo řešená území jsou v platnosti beze změn.

1. Předmět změny ÚPO

Předmětem změny č. 4 ÚPO je změna způsobu využití ploch a vymezení zastavitelných ploch v lokalitách a, c, e, f, g, j z nezastavitelného území na zastavitelné plochy, v lokalitě d ze zastavitelného území a zastavitelnou plochu, v lokalitě b, h, i částečně ze zastavitelného i nezastavitelného území na zastavitelnou plochu.

2. Nově navrhované využití řešeného území změny č. 4 ÚPO

V lokalitách **a, b, d, f, g, h, i, j**:

plocha bydlení - rodinné domy

hlavní využití:

- objekty rodinných domů a dvojdomů, obklopené obytnou a částečně užitkovou zahradou

přípustné využití:

- nebytové funkce do 100 m² jako součást rodinného domu, nerušící svým rozsahem a provozem bydlení, tj. funkce administrativní, kulturní, zdravotní, obchodní, řemeslné, pěstitelské a chovatelské

- zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství
- garáže a parkovací stání pro potřeby hlavního a přípustného využití plochy, vždy na vlastním pozemku
- související obslužná dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití

podmíněně přípustné využití:

- řadové domy v uvedených lokalitách (viz. další podmínky využití území)

nepřípustné využití:

- bytové domy
- doplňkové funkce překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory, pohostinství a podobně

prostorové uspořádání:

- zastavitelnost pozemků (nadzemními objekty) – do 35%, max. 350 m²
- výška zástavby max. 10,5 m od přilehlého upraveného terénu
- omezení výšky zástavby v lokalitách **i, c, j** viz další podmínky způsobu využití ploch

V lokalitě **c**:

plocha smíšená obytná

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech izolovaných smíšené s podnikáním

přípustné využití:

- provozovna s bydlením, přičemž funkce provozovny musí být slučitelná s funkcí bydlení, např. funkce obchodní, administrativní, veřejné stravování, výrobní a služby
- garáže a parkovací stání pro potřeby hlavního a přípustného využití plochy umístěné na vlastním pozemku

nepřípustné využití:

- řadové domy, bytové domy
- funkce překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto změnou ÚPO a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory a podobně

prostorové uspořádání:

- zastavitelnost pozemků (nadzemními objekty) do 50%,
- výška zástavby max. 8,5 m od upraveného terénu, avšak zároveň v souladu s OP vzletového a přibližovacího prostoru letiště

V lokalitě **e**:

plocha bydlení - zahrada u RD

hlavní využití:

- zahrady rekreační a pěstební

přípustné využití:

- oplocení, vedlejší stavby doplňující a související se stavbou stávajícího rodinného domu na pozemku parc. č. 619/4, zahradní altány, včelíny a sklady nářadí a podobně

nepřípustné využití:

- stavby k bydlení trvalému i přechodnému

podmínky prostorového uspořádání:

- objekty přízemní s maximální výškou podlaží 2,6 m a celkovou výškou do 4 m od upraveného terénu, výška přízemí nad praveným terénem max. 0,6 m, zastavěná plocha do 16 m²

V lokalitě e, f:

plocha dopravní infrastruktury silnice II. tř

hlavní využití:

- silniční pozemky pro těleso silnice II. třídy

přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení související se stavbou silnice II. třídy
- zejména: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě, odvodňovací zařízení, doprovodná a izolační zeleň, překládky a úpravy vodotečí, další nezbytné součásti stavby silnice

nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny v přípustných

3. Další podmínky pro způsob využití ploch:

lokalita a

- z důvodu výskytu poddolovaného území je doporučeno záměr výstavby posoudit geologem, v případě předpokládaného intenzivního poddolování na konkrétních lokalitách je třeba provést inženýrsko-geologický průzkum, případně postupovat při zpracování projektu podle normy ČSN73 0039 Navrhování objektů na poddolovaném území
- v souladu s usneseními Zastupitelstva obce Staré Hodějovice č. 7/6/2012 a 11/7/2012 na následujících pozemcích nebo jejich částech řešených v ploše lokality a bude umístěno

▪ parc. č. 275 a 276	1 rodinný dům
▪ parc. č. 308/7	1 rodinný dům
▪ parc. č. 270/12	1 rodinný dům
▪ parc. č. 308/2	1 rodinný dům
▪ parc. č. 308/3	1 rodinný dům
▪ parc. č. 277, 278, 279 a 280/1	1 rodinný dům
▪ parc. č. 281 a 282	1 rodinný dům
▪ parc. č. 270/1	1 rodinný dům
▪ parc. č. 308/5 a 308/6	2 rodinné domy
▪ parc. č. 270/11 a 270/14	2 rodinné domy

lokalita b

- zachovat funkčnost meliorací mimo zastavěné části pozemků na plochách ZPF
- umístění rodinných domů mimo pásmo zasažené hlukem z dálnice D3
- respektovat stávající VPS 2 obslužná komunikace a vedení inženýrských sítí (kanalizace)
- respektovat vedení VN 22 kV a dálkový vodovod DN 1000
- v navazující územní studii (ÚS) při vymezení pozemků na západním okraji doplnit pás zeleně s porostem stromů a keřů pro odclonění a zmírnění přechodu zástavby do volné krajiny a obhospodařovaného půdního fondu

lokalita c

- respektovat ochranné pásmo (dále jen „OP“) vzletového a přiblížovacího prostoru
- respektovat ochranné pásmo VN 22 kV a OP paprsku radiových spojů

lokalita d

- přípustné řadové domy (délka řady max. 6 RD nebo max. 45 m)
- respektovat ochranné pásmo letecké stavby - majáku (poloměr 250 m)
- respektovat stávající trasu vodovodu a kanalizace
- respektovat OP paprsku radiových spojů
- ukládá se povinnost prověření změn využití územní studií
- respektovat interakční prvek IP U silnice na části pozemku parc. č. 493/14 (ná vaznost na regionální

významný krajinný prvek „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce St. Hodějovice“), v územní studii řešit jeho ochranu

lokalita e

- nejsou určeny další podmínky (upřesněné koridory ze ZÚR dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru jsou mimo lokalitu)

lokalita f

- v lokalitě bude umístěn 1 rodinný dům
- umístění rodinného domu bude respektovat ochranné pásmo komunikace II. tř. České Budějovice - Nová Ves a její upřesněný koridor D42/1 ze ZÚR Jihočeského kraje
- respektovat ochranné pásmo lesa 30 m
- pro stavbu rodinného domu zpracovat hlukové posouzení z hlediska ochrany proti nadměrnému hluku z komunikace II. tř. dle zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády nařízení vlády ČR č. 272/2011 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací platného od 1. listopadu 2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí

lokalita g

- v lokalitě bude umístěn 1 rodinný dům

lokalita h

- kácení vzrostlých stromů dubů z důvodu přístupu na pozemek bude minimální v nezbytně nutné míře
- dodržet při oplocení pozemku hranici vymezené plochy „bydlení - rodinné domy“ a její odstup od lesa
- respektovat ochranné pásmo lesa 50 m, případně zmenšené výjimkou

lokalita i

- respektovat podmínky OP vzletového a přiblížovacího prostoru letiště týkající se výšky zástavby dle veřejné vyhlášky (opatření obecné povahy) Úřadu pro civilní letectví ze dne 27. 3. 2012

lokalita j

- pro navazující stupně projektové dokumentace respektovat všechny podmínky z územní studie „U Ostrova“ v katastrálním území Staré Hodějovice, která byla předána pro rozhodování v území lokality C na Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice dne 10. 7. 2012
- řadové domy jsou v této lokalitě nepřípustné
- max. výška domů v souladu se změnou územního plánu obce č. 3

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

1. Veřejně prospěšné stavby

Změnou č. 4 jsou převzaty nebo zrušeny následující veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS).

lokalita b

- VPS 2 - stavba obslužné komunikace a splaškové kanalizace - převzata z ÚPO

lokalita h

VPS 3 - rezerva pro přeložku výtlačného vodovodu do Nedabyle - zrušena

lokalita g

VPS 4 - venkovní vedení VN 22 kV -zrušena v území lokality

2. Veřejně prospěšná opatření

Nejsou vymezena.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany státu

Nejsou vymezeny.

4. Plochy pro asanaci

Nejsou vymezeny.

i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou navrženy VPS ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona

Pro řešené území změny č. 4 ÚPO nejsou stanovena žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. (6) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPO

1. Průvodní zpráva

Dopad do kapitoly 18. Vymezení pojmů, 19. Závazné regulativy, 20. VPS.

2. Grafická část - dopad do výkresů

1. Komplexní urbanistický výkres
2. Komplexní urbanistický výkres, obec
4. Technické vybavení obce - vodovod
5. Veřejně prospěšné stavby
6. Vyhodnocení záborů půdy
7. Širší územní vztahy

l) Údaje o počtu listů změny ÚPO a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu změny č. 4 ÚPO obsahuje 7 listů A4 (strany 4 - 10).

Grafická část návrhu změny č. 4 ÚPO obsahuje 3 výkresy A2.

I.2 Grafická část

I/1 Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/2 Hlavní výkres	1 : 5 000
I/3 Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

II. Odůvodnění změny č. 4 ÚPO

II.1 Textová část odůvodnění

a) Proces pořízení změny č. 4 ÚPO

Řešené území změny č. 4 ÚPO je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. O pořízení změny č. 4 ÚPO rozhodlo Zastupitelstvo obce Staré Hodějovice obce dne 15. 5. 2013 usnesením č. 10/2/2013. Zároveň tímto usnesením schválilo, že v souladu s § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona bude na žádost obce pořizovatelem Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, a určilo Ing. Zdeňka Blažka, starostu obce, zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při jednotlivých fázích pořizování.

Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny 4 ÚPO. Na základě uplatněných požadavků a stanoviska pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání před předložením obecnímu zastupitelstvu.

Zadání bylo schválené zastupitelstvem obce dne 30. 10. 2013 usnesením č. 2/5/2013.

Projektantem změny č. 4 ÚPO je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 947.

Návrh změny č. 4 ÚPO pro společné jednání je zpracován v souladu se stavebním zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání.

Dále bude doplněno v dalších fázích pořizování změny č. 4 ÚPO .

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky 2008

Změna č. 4 ÚPO není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“). Řešené území změny č. 4 ÚPO leží dle PÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice (čl. 49 PÚR) a je v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování. Změna č. 4 ÚPO nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

Řešené území leží uvnitř multimodálního koridoru M1 Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko, tvořeného zde koridorem dálnice D3 a koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551 (čl. 82 PÚR ČR), dále se pak řešené území změny č. 4 ÚPO nachází uvnitř koridoru konvenční železnice TEN-T ŽD4 (čl. 92 PÚR), uvnitř koridoru vodní cesty VD 5 (čl. 127 PÚR) a v ploše mezinárodního letiště České Budějovice L3 (čl. 133 PÚR). Na tyto koridory a plochy nemá změna vliv. Koridory a ochranná pásma budou respektována.

Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB 01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 4 ÚPO není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“), které byly vydány Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. září 2011 a nabyly účinnosti dne 7. listopadu 2011.

Koridory *Dálnice a IV. tranzitního železničního koridor* v upřesněné šíři dle změny č. 3. nezasahují v území Starých Hodějovic do přilehlých lokalit. Koridor *D42/1 silnice II. tř. Č. Budějovice - Nová Ves* byl upřesněn kontaktu se zastavěnou částí obce a rozsah plochy pro bydlení vymezen mimo něj.

Řešené území změny č. 4 ÚPO leží uvnitř rozvojové oblasti republikového významu OB10 České Budějovice (čl. 6 ZÚR).

Změna č. 4 ÚPO respektuje priority stanovené v kapitole a) ZÚR. Nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

Změnou č. 4 ÚPO nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot stanovených v kapitole e) ZÚR.

V souladu s kapitolou f) ZÚR se řešené území změny č. 4 ÚPO nachází na rozhraní oblastí krajinného rázu (dále jen „ObKR“). Českobudějovická pánev a Lišovský práh - západní Třeboňsko. Změnou č. 4 ÚPO nejsou vymezené charakteristiky krajiny ani zásady pro jejich využívání dotčeny. Návrhem zastavitelných ploch v kontaktu se zastavěným územím není v rozporu s podmínkami a cíli ochrny ObKR. Zástavba nebude převyšovat stávající výškovou hladinu. Horizont Lišovského prahu ani silueta obce v dálkových pohledech z Českobudějovické pánve nejsou narušeny. Podrobnosti ochrany jsou řešeny v podmínkách způsobu využití ploch.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 4 ÚPO není v rozporu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města. Sousední obce neuplatnily v rámci projednávání návrhu zadání změny č. 4 ÚPO žádné podněty.

Ve vazbě na obec Doubravice se řešené území lokality **e** a lokality **f** dotýká navrženého koridoru silnice II. tř., úseku České Budějovice - Nová Ves. Koridor vymezený v územním plánu Doubravice má šíři 100 m a je převzat ze ZÚR beze změn. Tuto šíři umožňuje vedení koridoru ve volné krajině. Na území Starých Hodějovic však koridor ZÚR vchází do zastavěného území, kde zahrnuje rodinné domy a obytné zahrady. Proto byl koridor upřesněn a zúžen na šíři 40 m, která umožňuje navrhnout optimální vedení trasy, ale částečně atakuje stávající zástavbu. Další upřesnění koridoru umožní až zpracování projektové dokumentace této silnice.

Protože ostatní záměry (lokality) jsou navázány těsně na zastavěné území a nejsou v kontaktu s katastrem ostatních obcí, nedochází k potřebě koordinovat záměry. Příjezd do obce je vlastně slepou silnicí, takže jediným dopravním napojením je Novohradská ulice v Nových Hodějovicích. Ostatní sousedící obce nemohou být dopravou ovlivněny.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 4 ÚPO je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

V souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna č. 4 ÚPO přispívá v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V řešeném území nejsou řešením změny č. 4 ÚPO dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, navržené lokality jsou mimo historické jádro obce se zachovanou hmotovou strukturou a parcelací, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, ani památkově chráněná území. Jelikož se jedná o území s archeologickými nálezy II. i III. kategorie, může při jednotlivých stavebních aktivitách dojít k porušení pozůstatků pravěkého, ranně středověkého a středověkého osídlení, proto je nutné v dalších stupních projektové dokumentace pro jejich ochranu postupovat v souladu se zákonem o památkové péči.

V návrhu změny č. 4 ÚPO nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna č. 4 ÚPO je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

Výhodou při vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení je i existence základní technické infrastruktury (plyn, vodovod a kanalizace), dostupnost území hromadnou dopravou. Tyto výhody vyvolávají zájem o stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů, jak vyplynulo i z rozboru trvale udržitelného rozvoje území – viz níže v textu této kapitoly.

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

Změna č. 4 ÚPO byla zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

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

Změna č. 4 ÚPO je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Případné námítky, připomínky a rozpory budou řešeny v rámci projednání jednotlivých fází návrhu změny č. 4 ÚPO.

f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č. 4 ÚPO je zpracován na základě schváleného zadání, splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání zejména v kapitole A., kdy zohlednění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR a dalších širších územních vztahů je patrné z kapitoly b) odůvodnění tohoto návrhu, a v kapitole C., D., E., a G. Obsah změny č. 4 ÚPO je v souladu s požadavky kapitoly F.

Nad rámec zadání je stanoven nový typ způsobu využití „Plocha dopravní infrastruktury -silnice II. tř.“, který byl vymezen v lokalitě e a v lokalitě f z důvodu upřesnění koridoru silnice II. tř. vymezeného v ZÚR.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona včetně sdělení jak bylo stanovisko zohledněno

Krajský úřad na základě návrhu zadání provedl zjišťovací řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 10i odst. 3 tohoto zákona vydal stanovisko, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚPO na životní prostředí.

h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V řešeném území změny č. 4 ÚPO se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Krajský úřad, v souladu s ustanovením § 45i zákona č. 114/1992 Sb. vydal k návrhu zadání stanovisko, že uvedená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000).

Vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 4 ÚPO na udržitelný rozvoj území nebylo v souladu s výše uvedeným stanoviskem v zadání změny požadováno.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Vymezení zastavitelných ploch:

Pořízení změny předcházelo prověření požadavků majitelů pozemků na změnu č. 4 ÚPO. Požadavky, které byly v rozporu s koncepcí rozvoje obce, nejsou do změny zařazeny nebo byl omezen jejich rozsah. Všechny lokality navazují na zastavěné území nebo zastavitelné plochy. Požadavek na vznik nových zastavitelných ploch byl minimalizován. Největší nově vymezená je lokalita a na oplocených zahradách a na neobdělávané půdě. Lokalita i částečně a lokalita d celá jsou umístěny na plochách vymezených již v ÚPO jako plocha bydlení. Ostatní nové plochy jsou určeny pro jednotlivé pozemky pro jeden nebo dva

domy. Celkový nárůst je odhadován na 25 rodinných domů na doplněných zastavitelných plochách změnou č. 4 ÚPO. To je asi 75 obyvatel. Tento počet je rozptýlen po obvodě zastavěného území v 10ti lokalitách.

VPS:

Změnou č. 4. ÚPO byly zrušeny v předmětných lokalitách VPS - výtlačný vodovodní řad na Doubravici a VPS - venkovní vedení 22 kV. Tyto VPS vymezené v ÚPO v roce 2002 ztratily během 12 let opodstatnění. Trasa VPS vodovodního řadu měla umožnit výstavbu rodinných domů, ale při realizaci zástavby byla trasa začleněna do nové zástavby a návrh na přeložení ztratil smysl.

Trasy nového venkovního vedení 22 kV v zastavěném území obce nejsou přijatelné, jak z hlediska estetického, tak vlastnického. Pozemky v trase byly navíc částečně zastavěny. Pokud bude skutečně nutné posílit jihozápadně od jádra obce (lokalita g) zásobování elektrickou energií, bude třeba trasy VN umístit do obecních komunikací kabelovým vedením.

Hluk z letového provozu letiště:

Lokality c, i jsou svou nadmořskou výškou částečně v OP vzletového a přiblížovacího prostoru letiště. Pro rozhodování v území z hlediska OP je kompetentní ÚŘAD PRO CIVILNÍ LETECTVÍ, Letiště Ruzyně, 160 08 PRAHA 6. Vyhláška „Ochranná pásma letiště České Budějovice“ umožňuje zohlednit, při povolování výšky nových staveb v dotčených lokalitách, stávající vyšší překážky terénní, přírodní nebo stavební.

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

Změna č. 4 ÚPO se nedotýká zastavěného území. Protože je však zastavěné území i zastavitelné plochy využity účelně a nabídka volných pozemků je nedostatečná, byly změnou vymezeny nové zastavitelné plochy převážně pro bydlení a plochy dopravní infrastruktury pro upřesnění koridoru silnice II. tř. ze ZÚR.

Změnou č. 4 ÚPO se nově nevymezuje zastavěné území, resp. dle ÚPO současně zastavěné území, plochy změny č. 4 ÚPO navazují na zastavěné území jako zastavitelné plochy.

Vyhodnocení souladu s § 53 stavebního zákona vychází z navržených ploch pro bydlení v ÚPO, jejich stávajícího využití a z výhledu na 3-5 let. Obec zaznamenala potřebu rozšířit nabídku pozemků pro individuální bydlení, a to s ohledem zejména na těsné sousedství s městem České Budějovice. Obec je vzhledem k dobré dosažitelnosti dopravní a poloze na okraji českobudějovické aglomerace žádaným místem pro rodinné bydlení. Z celkové plochy, navržené v ÚPO a jeho změnami, pro bydlení bylo do současné doby již naplněno cca 18 ha. To je cca 82 % zastavitelných ploch pro bydlení, což vyvolává potřebu připravovat další pozemky, protože se jedná o dlouhodobý několikaletý proces od zadání po realizaci záměrů.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení

Změnou č. 4 ÚPO nejsou vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

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

1. Zemědělský půdní fond (ZPF)

Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování územního plánu obce je zpracována dle metodiky v souladu se zákonem č. 334 / 1992 Sb. ze dne 12. 5. 1992 o ochraně zemědělského půdního fondu a s vyhláškou č. 13 / 1994 Sb. ze dne 29. 12. 1993, upravující podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF). Jako podkladů pro zjištění údajů pro vyhodnocení důsledků na ZPF bylo použito: kopie mapy 1: 5000 s BPEJ, kopie mapy 1: 10 000 se zákresem meliorovaných ploch.

zn.	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku			třída ochrany a BPEJ					investice do půdy	plocha v ÚPO
			OP	TTP	ZAH	I.	II.	III.	IV.	V.		
a	plocha bydlení - rodinné domy	1,8180		1,8180				1,8180				ne
b	plocha bydlení - rodinné domy	1,1586	1,1586						1,1586		ano	část
d	plocha bydlení - rodinné domy	1,6078		0,6892 0,9186			0,6892			0,9186		ano
f	plocha bydlení - rodinné domy	0,2254	0,2060 0,0194						0,0194	0,2060		ne
g	plocha bydlení - rodinné domy	0,1732	0,1732					0,1732				část
h	plocha bydlení - rodinné domy	0,6788	0,2890 0,3621			0,2890				0,3621 0,0277		ne
i	plocha bydlení - rodinné domy	1,9408	0,7823 0,3451		0,8134	0,7823 0,8134				0,3451		ne
j	plocha bydlení - rodinné domy	0,1380	0,1380					0,1380				ne
e	plocha bydlení - zahrada u RD	0,2953		0,2953					0,2953			ne
plochy bydlení celkem		8,0359	3,4737	3,7488	0,8134	1,8847	0,6892	3,7827	1,4733	0,2060		
c	plocha smíšená obytná	0,2716		0,2443 0,0273		0,2443			0,0273			ne
plocha smíšená celkem		0,2716		0,2716		0,2443		0,0273				
e	plocha dopravní infrastruktury	0,0377		0,0377					0,0377			ne
f	plocha dopravní infrastruktury	0,1481	0,1481							0,1481		
plocha dopravní infrastruktury celkem		0,1858	0,1481							0,1481		
zábor cekem		8,4933	3,6218	4,0581	0,8134	2,1290	0,6892	3,8100	1,511	0,3541		

zkratky: OP-orná půda, TTP trvalý travní porost, ZAH-zahrady

Zdůvodnění.

Obec má velký potenciál kvalitního bydlení v příměstské oblasti s přírodně atraktivním okolím. Byly proto vymezeny citlivě plochy pro bydlení mimo zastavěné území převážně na pozemcích zatravněných a zahradách, převážně III. třídy ochrany.

Pozemky I. třídy ochrany jsou pro bydlení vymezeny z důvodu ukončení obestavění stávajících ulic a zastavění proluk nebo na stávajících zahradách (lokalita **i a c**).

Pozemky II. třídy ochrany jsou pro bydlení vymezeny na trvalém travním porostu a z větší částí na plochách již zastavitelných (dle ÚPO zastavitelné území) z důvodu změny způsobu využití (lokalita **d a c**)

Pozemky zastavitelné na ZPF I. a II. třídy ochrany navazují těsně na zastavěné území a částečně v podstatě uzavírají proluky mezi bloky stávající zástavby.

Prvky ÚSES zasahuje do řešeného území lokality **d** (interakční prvek „IP U silnice“ částečně zasahuje do pozemku parc. č. 493/14) Tento „IP U silnice“ musí být v povinné územní studii respektován.

Další prvky ÚSES pouze sousedí s lokalitou **d** (významný krajinný prvek „Porost dřevin ve strouze ZJZ od obce St. Hodějovice“) a lokalitou **h** (nadregionální biokoridor NRBK Hlubocká obora K 118).

2. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL):

lokality	způsob využití plochy	plocha [ha]		
h	plocha bydlení - rodinné domy	0,0210	PUPFL	

Zdůvodnění.

Část lesního pozemku byla vymezena jako plocha pro bydlení, konkrétně pro prodloužení komunikace k navrženému pozemku.

m) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí

Bude doplněno v dalších fázích pořizování změny č. 4 ÚPO .

n) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno v dalších fázích pořizování změny č. 4 ÚPO .

o) Úprava dokumentace po veřejném projednání

Bude doplněno v dalších fázích pořizování změny č. 4 ÚPO .

p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 4 ÚPO a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění změny č. 4 ÚPO obsahuje 6 listů A4 (strany 11 - 16).

Grafická část odůvodnění změny č. 4 ÚPO obsahuje 2 výkresy A4 a 1 výkres A3.

II.2 Grafická část

II/1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II/2	Širší vztahy	1 : 20 000
II/3	Výkres předpokládaného záboru ZPF	1 : 5 000