



## ZMĚNA Č. 1 ÚP NOVÁ VES

Datum: Srpen 2021

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic



.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

Úřední osoba pořizovatele:

**Magistrát města České Budějovice**

**odbor územního plánování**

České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1

**Ing. Luboš Lacina,**

vedoucí odboru územního plánování

Správní orgán, který změnu ÚPD vydal:

**ZASTUPITELSTVO OBCE NOVÁ VES**

Razítko a podpis:

Razítko a podpis:

## OBSAH

|                                                                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....                                                                                                                                                         | 3  |
| II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÁ VES.....                                                                                                                                               | 9  |
| a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu .....                                                                                                                                          | 9  |
| b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....                                                                                                                   | 10 |
| c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....                                                                               | 10 |
| d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území..... | 12 |
| e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....                                                                                             | 12 |
| f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....            | 13 |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....                 | 13 |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....                                                                                                                            | 13 |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....                                           | 14 |
| j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b) .....                                                       | 14 |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....                                                                                                                                                      | 27 |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....                                                                                          | 38 |
| m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....                             | 39 |
| n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....                                                                    | 39 |
| o) úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání .....                                                                                                                              | 47 |
| p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....                                                                                                                                                   | 47 |
| q) vyhodnocení uplatněných připomínek.....                                                                                                                                                          | 47 |
| r) Srovnávací text .....                                                                                                                                                                            | 54 |
| s) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 ÚP Nová Ves a počtu výkresů grafické části .....                                                                                                        | 54 |

# I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

kterou se mění Územní plán Nová Ves takto:

- (1) Název dokumentu se nahrazuje text: „**ŘEŠENÍ**“ textem: „**VÝROK**“
- (2) V kapitole **a) vymezení zastavěného území** se vkládá text: „**Zastavěné území bylo aktualizováno k 10.5.2020 na základě provedených průzkumů a rozborů.**“
- (3) V kapitole **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** v odstavci **urbanistická koncepce** se nahrazuje text: „**objekty**“ textem: „**rodinné domy**“, a vkládá se text: „**minimálně na 60 % půdorysné plochy**“.
- (4) V kapitole **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** v odstavci **vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby** (dále jen „kapitola c)“) se v tabulce ruší následující řádky:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B1</b>   | <b>Plocha bydlení</b> - v severovýchodní části sídla Hůrky, navazuje na zastavěné území.<br><b>Obsluha území</b> - ze stávající místní komunikace.<br><b>Limity využití území</b> - zohlednit OP vzletového prostoru a OP nadzemního komunikačního vedení<br>ČR - ministerstva obrany.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>B8</b>   | <b>Plocha bydlení</b> - v severozápadní části obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území.<br><b>Obsluha území</b> - z nově vybudované místní komunikace. Výstavba veřejné komunikace včetně technické infrastruktury je podmínkou pro povolení stavby pro bydlení.<br><b>Limity využití území</b> - zohlednit OP vzletových a přibližovacích prostorů, OP nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a zvýšenou hygienickou zátěž hluku - viz podmínky pro využití ploch. |
| <b>VP9</b>  | <b>Plocha veřejného prostranství</b> - v severozápadní části obce Nová Ves.<br><b>Limity využití území</b> - zohlednit OP vzletového prostoru, vzdálenost 50m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), OP nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany, středotlaký plynovod, el. vedení a OP el. vedení a zvýšenou hygienickou zátěž hluku - viz podmínky pro využití ploch.                                                                                                                                                        |
| <b>B10</b>  | <b>Plocha bydlení</b> - v severozápadní části obce Nová Ves, částečně navazuje na zastavěné území.<br><b>Obsluha území</b> - sjezdem ze stávající silnice II. třídy a místní komunikace.<br><b>Limity využití území</b> - zohlednit OP vzletového prostoru, OP nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany, návrh zatrubněné vodoteče, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity) a zvýšenou hygienickou zátěž hluku - viz. podmínky pro využití ploch.<br>Lokalita bude prověřena <u>územní studií ÚS-3.</u>          |
| <b>OV22</b> | <b>Plocha občanského vybavení</b> - ve východní části obce Nová Ves a navazuje na zastavěné území.<br><b>Obsluha území</b> - sjezdem ze silnice II. třídy a stávající místní komunikace.<br><b>Limity využití území</b> - zohlednit OP silnice a dráhy, středotlaký plynovod a zvýšenou hygienickou zátěž hluku - viz podmínky pro využití ploch.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>VS48</b> | <b>Plocha výroby a skladování</b> - ve východní části sídla Stará Ves, navazuje na zastavěné území.<br><b>Obsluha území</b> - ze stávající plochy výroby a skladování.<br><b>Limity využití území</b> - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), el. vedení a OP el. vedení.                                                                                                                                                                                                                                           |

(5) V kapitole c) se v tabulce vkládají řádky:

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B52        | Plocha bydlení – v severovýchodní části sídla Hůrky, navazuje na zastavěné území.<br><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.<br><u>Limity využití území</u> – zohlednit OP nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany.                                                                                                                                                          |
| VS53       | Plocha výroby a skladování – ve východní části sídla Hůrky, navazuje na zastavěné území.<br><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| B54        | Plocha bydlení - ve východní části obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území.<br><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| VP55       | Plocha veřejného prostranství - v jihovýchodní části obce Nová Ves, navazuje na zastavěné území. Součástí této plochy je plocha B20d, u které je podmínka splnění vymezení veřejného prostranství dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb.<br><u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice a dráhy a zvýšenou hygienickou zátěž hluku - viz podmínky pro využití ploch, středotlaký plynovod, telekomunikační kabel. |
| B56        | Plocha bydlení (plocha přestavby) – ve východní části sídla Stará Ves, uvnitř zastavěného území.<br><u>Obsluha území</u> – stávající<br><u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy                                                                                                                                                                                               |
| DI – D26/2 | Dopravní koridor - Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3.<br><u>Limity využití území</u> – zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).                                              |

- (6) V kapitole c) se ve sloupci charakteristiky zastavitelné plochy ruší text limity využití území „*OP vzletového prostoru*“ v těchto řádcích: B2, VP3, B4, VP5, VP7, B11, B12, R13, B14, B15, B16, OV23, VP25, R26, B27, B29, VP30, B31, VP28, VP32, DI – D42/1.
- (7) V kapitole c) se ve sloupci označení plochy nahrazuje index plochy:  
B6 novým označením B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i,  
B20 novým označením B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g.
- (8) V kapitole c) se v řádku VP5 nahrazuje text: „*plochu B6*“ textem „*plochy B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP7*“ a ruší se text „*lokální biokoridor*“.
- (9) V kapitole c) se v řádku VP21 nahrazuje text: „*plochu B20*“ textem „*plochy B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g*“.
- (10) V kapitole c) se v řádku VP7 nahrazuje text: „*plochu B6*“ textem „*plochy B6c a B6i*“.
- (11) V kapitole c) se v řádku B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i ruší text: „*sjezdem ze silnice II. a III. třídy*“ a: „*Lokalita bude prověřena územní studií ÚS-2.*“ a vkládá text: „*sítě*“, „*z plochy VP5 a VP7*“.
- (12) V kapitole c) se v řádku B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g ruší text: „*OP vzletového prostoru, OP silnice a dráhy,*“, „*Lokalita bude prověřena územní studií ÚS-5.*“ a vkládá text „*a VP55.*“
- (13) V kapitole c) se v řádku VP21 vkládá text: „*středotlaký plynovod,*“.
- (14) V kapitole c) se v řádku R37 ruší text: „*vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity)*“.
- (15) V kapitole c) se vkládá text:  
„*Plocha B1 byla již zastavěna.*  
Plocha B6 byla nahrazena plochami B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP5 dle podkladu územní studie ÚS-2.  
Plocha B8 byla již zastavěna.

Plocha VP9 a B10 byla již zastavěna.

Plocha B20 byla nahrazena plochami B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g a VP21 dle podkladu územní studie ÚS-5.

Plocha OV22 byla nahrazena plochami VP55 a B20d.

Plocha VS48 byla již zastavěna.“

- (16) V kapitole **d**) **koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění** (dále jen „kapitola d“) v odstavci **koncepce dopravní infrastruktury a podmínky jejího umístění** se nahrazuje text: „**územní rezervu pro koridor D/H**“ textem: „**návrh dopravního koridoru D26/2**“ a ruší text: „**územní rezerva vymezená**“, „**budoucí**“ a vkládá se text: „**V případě křížení prvků ÚSES a ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100 - stavebního písku se záměry dopravní i technické infrastruktury (nadmístního i místního významu) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**“
- (17) V kapitole **d**) v odstavci **technické infrastruktury a podmínky jejího umístění** se nahrazuje text: „**B6**“ textem: „**B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i**“.
- (18) V kapitole **d**) v odstavci **technické infrastruktury a podmínky jejího umístění** se vkládá text: „**Pro veškeré technické infrastruktury je stanovena podmínka jejich umístění: V případě křížení prvků ÚSES a ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100 – stavebního písku se záměry dopravní i technické infrastruktury (nadmístního i místního významu) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**“
- (19) V kapitole **e**) **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, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně** v odstavci **koncepce uspořádání krajiny** (dále jen „kapitola e“) se nahrazuje text: „**územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy.**“ textem: „**Z57 je vymezena v severozápadní části sídla Nová Ves, na půdě s I. třídou ochrany ZPF.**“.
- (20) V kapitole **f**) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)** (dále jen „kapitola f“) se v odstavci **Definice použitých pojmů** vkládá text: „, **například pro bydlení je hlavní stavbou rodinný dům; pro plochy rekreace je hlavní stavbou rekreační objekt apod.**“.
- (21) V kapitole **f**) v tabulce **plochy bydlení – stav, návrh**
- v řádku **Celková zastavěnost plochy** se vkládá text: „**Plocha přestavby B56: 100 %**“.
  - v řádku **Velikost stavebních pozemků** se vkládá text: „**stávající nebo**“
  - řádku **Velikost stavebních pozemků** se vkládá text:  
„**Na pozemku p.č. 747/3 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m2.**  
**Na pozemcích p.č. 233/1 a 233/4 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m2.**  
**Na pozemku p.č. 292/1 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m2.**“
  - je vložen řádek:

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Počet staveb hlavních na pozemku | stávající nebo max. 1 |
|----------------------------------|-----------------------|

- (22) V kapitole f) se vkládá nově definovaná plocha způsobu využití:

| Plochy dopravní infrastruktury – nadmístního významu<br>- návrh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | D26/2, D42/1 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Hlavní využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| <b>D26: Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice,</b><br><b>úsek D26/2:</b> návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň<br><b>D42/1:</b> silnice II/156 od úseku Č. Budějovice (MÚK Hodějovice) - Nová Ves, jižní obchvat Doubravice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
| Přípustné využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, dopravní zařízení a dopravní vybavení (např. zastávky, odpočívadla), protihluková opatření,</li> <li>- sjezdy nebo nájezdy na sousední nemovitosti, břehy vodních toků, po nichž komunikace probíhá pod úrovní břehové čáry, nábrežní zdi vybudované k regulaci vodního toku, vodohospodářské objekty pod mosty, zařízení melioračních úprav (propusti, podchody),</li> <li>- nástupní ostrůvky, označníky zastávek a čekárny linkové osobní dopravy a hromadné veřejné dopravy, provozní a technická policejní zařízení,</li> <li>- úrovněvé přejezdy drah bez závor do vzdálenosti 2,5 m od osy krajní koleje a úrovněvé přejezdy drah se závorami ve vzdálenosti mezi závorami, zařízení k zabezpečení přejezdů drah, kolejový svršek železniční dopravy v úrovni vozovky do vzdálenosti 0,5 m od vnější hrany kolejnice, samostatná tělesa drah.</li> </ul> |              |
| Podmíněné přípustné využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- silnice, místní a účelové komunikace, cyklostezky za podmínky, že nesmí dojít k <b>zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury</b>;</li> <li>- různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy;</li> <li>- technická infrastruktura za podmínky, že nedojde k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury;</li> <li>- v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k <b>zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury</b>;</li> <li>- v případě křížení s ložiskem nevyhrazeného nerostu č. 5280100 – stavební písek (včetně činnosti v něm) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury.</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |              |
| Nepřípustné využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím nebo podmíněně přípustným využitím;</li> <li>- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |

- (23) V kapitole f) v tabulce **plochy technické infrastruktury – stav, návrh** v řádku **Přípustné využití** vkládá text: „, **sběrný dvůr**“.
- (24) V kapitole f) se vkládá text: „, **s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**“
- (25) V kapitole f) v tabulce **Biocentra** v řádku **podmíněně přípustné využití** se nahrazuje text: „*Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží, atd., za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.*“ textem: „**dopravní a technická infrastruktura (Jižní tangenta České Budějovice, silnice II/156, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.**“

**Protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.**

- (26) V kapitole **f)** v tabulce **Biokoridory** v řádku **podmíněně přípustné využití** se nahrazuje text: „*Nezbytně nutné stavby pro lesní hospodářství a liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti. Při umísťování liniových staveb upřednostňovat jejich příčné či nejkratší křížení s biokoridory. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy*“ textem: „**dopravní a technická infrastruktura (Jižní tangenta České Budějovice, silnice II/156, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule)** za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci. **Protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.**“
- (27) V kapitole **f)** v odstavci **podmínky pro využití koridorů** se vkládá text: „**DI – D26/2**“.
- (28) V kapitole **g)** **vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** v tabulce **veřejně prospěšné stavby** se vkládá řádek:

|                   |                                                                                                                                                                     |          |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>D3 – D26/2</b> | Jižní tangenta propojuje silnici I/3, budoucí II/603, (která napojuje letiště) – D3 – II/156, úsek D26/1 propojuje I/3 - D3, úsek D26/2 pokračuje dále D3 – II/156. | Nová Ves |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

- (29) V kapitole **j)** **vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** se nahrazuje text: „*ÚP Nová Ves vymezuje koridor územní rezervy dopravní infrastruktury v jižní části řešeného území. Územní rezerva nese označení D/H, který je převzat ze ZÚR Jihočeského kraje. Rezerva pro napojení letiště Planá na silnici II/156 není konkretizována do pozemků, konkrétní umístění bude řešeno projektovou dokumentací k územnímu řízení až v době realizace a bude podmíněno změnou územního plánu.*“ textem: „**Zrušeno**“.
- (30) V kapitole **k)** **vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (dále jen „kapitola k“)** se ruší text: „*ÚS-5 = lokality B20, ke které je vymezeno veřejné prostranství - VP21. Územní studie ÚS-2 a ÚS-5 musí být řešeny etapizací. Územní studie ÚS-2 je podmíněna etapizací, kde I. etapa bude začínat podél komunikace III/1563 z důvodu možnosti napojení na inženýrské sítě a zároveň tak nedojde k nenarušování celistvosti zemědělské půdy do doby vybudování přeložky komunikace II/156.*“.
- (31) V kapitole **k)** se nahrazuje text: „**10 let od nabytí právní moci této územně plánovací dokumentace**“ textem: „**4 let od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP.**“.
- (32) V kapitole **c)** se vkládá text: „**Výstavba objektů pro bydlení v zastavitelných plochách je podmíněna existencí dopravní infrastruktury.**“.
- (33) V kapitole **e)** se v podkapitole **vymezení ploch pro dobývání nerostů** vkládá text: „**č. 5280100**“
- (34) V kapitole **c)** se v řádku **DI – D42/1** ruší text: „*OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěží hluku - viz podmínky pro využití ploch,*“

## Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

Výroková část Změny č. 1 ÚP Nová Ves obsahuje:

|   |                                                       |              |
|---|-------------------------------------------------------|--------------|
| ▪ | Textová část                                          | strana 3 - 8 |
| ▪ | Grafická část                                         |              |
| 1 | Výkres základního členění                             | 1: 5 000     |
| 2 | Hlavní výkres                                         | 1: 5 000     |
| 3 | Koncepce dopravní a technické infrastruktury          | 1: 5 000     |
| 4 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000     |

Členění výkresů vyplývá z nyní platného ÚP.

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÁ VES

### a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

#### Pořízení změny č. 1 územního plánu Nová Ves

Změna č. 1 územního plánu Nová Ves je pořizována ve smyslu § 55 odst. (1) podle postupu v rozsahu §§ 50 až 54 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce. Obec Nová Ves požádala dne 3. 6. 2019 o zajištění pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Nová Ves, na základě usnesení zastupitelstva obce č. 5 ze dne 30. 5. 2019.

Pořizovatel zpracoval návrh zprávy o uplatňování územního plánu Nová Ves včetně přílohy č. 1 (Zadání změny č. 1 ÚP) v souladu s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva. V souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona byly v návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Nová Ves (dále též „návrh ZOUÚP“) stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. 1 ÚP. Návrh ZOUÚP byl zaslán dne 14. 10. 2019 dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Souběžně byl návrh ZOUÚP po dobu 30 dnů, tj. 24. 10. 2019 do 25. 11. 2019 zveřejněn na internetových stránkách Magistrátu města České Budějovice a obce Nová Ves. K návrhu ZOUÚP bylo, v zákonné lhůtě v rámci veřejného vystavení, podáno 8 vyjádření dotčených orgánů, včetně vyjádření nadřízeného orgánu, která byla souhlasná, popřípadě doplněna požadavky, nebo informativního charakteru. Ve smyslu § 47 odst. (3) stavebního zákona bylo uplatněno stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, pod č.j.: KUJCK 133604/2019. K návrhu ZOUÚP byla podána jedna připomínka. K návrhu ZOUÚP nebyl podán žádný podnět sousedních obcí. Požadavky dotčených orgánů a nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil, a návrh zadání podle tohoto vyhodnocení upravil. Zpráva o uplatňování územního plánu Nová Ves včetně přílohy č. 1 (Zadání změny č. 1 ÚP) byla schválena usnesením Zastupitelstva obce Nová Ves č. 4 dne 27. 2. 2020.

Projektantem změny č. 1 územního plánu Nová Ves (dále též „změna č. 1 ÚP“) je Ing. arch. Jaroslav Daněk, Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 00 279.

Po výběru projektanta a podpisu Protokolu o předání pořizování bylo zahájeno pořizování změny č. 1 ÚP.

Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v souladu s požadavky schválené přílohy č. 1 ke zprávě o uplatňování územního plánu Nová Ves.

#### Společné jednání o změně č. 1 územního plánu Nová Ves

Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky přílohy č. 1 (Zadání změny č. 1 ÚP) schválené Zprávou o uplatňování územního plánu Nová Ves.

Společné jednání o návrhu ÚP proběhlo dne 21. 10. 2020. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě bylo třeba před zahájením řízení o ÚP návrh upravit (bližší viz kapitola f) tohoto odůvodnění). V rámci zveřejnění návrhu ÚP v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 5. 10. 2020 do 20. 11. 2020) bylo uplatněno 12 stanovisek dotčených orgánů a 4 připomínky, z nichž 1 připomínka byla fakticky bez připomínek, 2 připomínkám se nevyhovělo a 1 připomínce se vyhovělo (bližší viz kapitola p) tohoto odůvodnění).

Krajský úřad na základě pořizovatelem doloženého návrhu ÚP a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 20. 11. 2020, vydal dne 9. 4. 2021 stanovisko pod č. j.: KUCJK 39413/2021 s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že nelze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko obsahuje upozornění na zásadní nedostatky. Řízení o ÚP podle §§ 52 a následujících stavebního zákona bude možné zahájit až po vydání potvrzení o odstranění uvedených nedostatků.

Na základě stanoviska byl projektantem návrh změny č. 1 ÚP opraven.

*Bude doplněno po veřejném projednání pořizovatelem.*

## **b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Návrh Změny č. 1 územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami sousedních obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES.

Návaznost záměru **D26/2**, který není vymezen v územně plánovací dokumentaci obce Borovnice, není zajištěna, nicméně se jedná o záměr vymezený AZÚR, a je povinností obcí uvést svou územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou dokumentací.

Návrh zm. č. 1 ÚP Nová Ves svým řešením upravuje trasu **LBK 0239** právě tak, aby byla zajištěna návaznost na ÚP Ledenice v platném znění.

## **c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)**

Změna č. 1 ÚP není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“). Správní území obce Nová Ves leží v Rozvojové oblasti **OB10** České Budějovice, kterou Změna č. 1 ÚP respektuje. Změnou č. 1 ÚP jsou vytvářeny podmínky pro napojení na dálnici D3 a na IV. tranzitní železniční koridor.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury řešeným územím prochází koridor dopravní infrastruktury konvenční železnice TEN-T označený ŽD4, ale z APÚR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní podmínky a požadavky, neboť uvedené záměry již byly upřesněny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

### **VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“).

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/**

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

- **Zpřesnění rozvojových oblastí nadmístního významu /kap. b) AZÚR/**

Řešené území změny ÚP leží uvnitř rozvojové oblasti republikového významu OB10 České Budějovice (čl. 6 AZÚR). Změna ÚP nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

- **Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně koridorů veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability – /kap. d) AZÚR/**

V souladu se zásadami Změna č. 1 územního plánu zpřesňuje dopravní záměry:

Návrh zm. č. 1 ÚP Nová Ves svým řešením upřesňuje koridor nadmístního významu pro záměr označený D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice, úsek D26/2 návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hradky a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň.

Navržené upřesnění koridoru respektuje řešení obsažené AZÚR, která v místě budoucího propojení Jižní tangenty (záměr D26, úsek D26/2) a silnice II/156 (záměr D42, úsek D42/1) vymezuje tyto záměry v překryvu a jako křižovatkový úsek pro budoucí řešení křižovatky zajišťující budoucí propojení uvedených záměrů.

Ve východní části, v místě ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100, je stanovena podmínka z důvodu křížení dopravního koridoru a ložiska nevyhrazeného nerostu. Stanovení podmínky vzájemné koordinace je nezbytné z důvodu, aby nedošlo k zamezení realizace záměru dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Dopravní koridor je vymezen v překryvu přes ložisko nevyhrazeného nerostu č. 5280100. Pro toto území jsou vydána platná územní rozhodnutí o změně využití území z lesního pozemku – na dobývací prostor –

[illegible]

- Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

- Řešené území je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnou ÚP jsou zásady pro využívání krajiny stanovené AZUR jsou respektovány.

- Změna č. 1 ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s nadřazenou dokumentací (AZÚR).

| OZN. VPS | PLOCHA | ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D3       | D26/2  | <p>Jižní tangenta propojuje silnici I/3, budoucí II/603, (která napojuje letiště) – D3 – II/156, úsek D26/1 propojuje I/3 - D3, úsek D26/2 pokračuje dále D3 – II/156 s návazností na Nové Hradky a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň.</p> <p>Požadavek na vymezení jako veřejně prospěšná stavba vyplývá z AZÚR. Veřejně prospěšná stavba je vymezena z důvodu, aby v žádném případě nemohlo dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury.</p> |

- Změna č. 1 ÚP je koordinována s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovacích dokumentací okolních obcí. Je koordinována návaznost prvků ÚSES, ploch dopravy i koridorů technické infrastruktury.

11/54

#### **d) soulad návrhu územního plánu 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. 1 ÚP Nová Ves je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v §18 stavebního zákona č. 225/2017 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon, SZ“*), neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území, přiměřeně rozšiřují velikost a význam sídel s ohledem na míru využití zastavěného území), pro udržitelný rozvoj území, neboť zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektováním prvků ÚSES). Navržené řešení změny ÚP uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 1 ÚP Nová Ves koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je dána zejména akceptováním stanovisek dotčených orgánů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby a dále v záměrech poskytujících služby. Tyto soukromé zájmy je možno považovat i za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůst počtu obyvatel v obci, nebo rozvoj služeb v daném území je pro obec přínosem.

Změna č. 1 ÚP Nová Ves je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví - Změna ÚP respektuje dominanty i památkově hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch.

Řešené území je z hlediska ochrany přírody velmi hodnotné. Požadavky na ochranu nezastavěného území a přírodních hodnot jsou územním plánem plněny zejména respektováním systému ekologické stability krajiny. Zastavitelné plochy vymezené změnou č. 1 jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území, které rozšiřuje přiměřeně velikosti a významu sídla a s ohledem na míru využití zastavěného území.

Změna č. 1 ÚP Nová Ves je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v §19 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

#### **e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 1 ÚP Nová Ves je zpracována v souladu s novelou zákona č. 225/2017 Sb., kterou se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna č. 1 ÚP Nová Ves je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu. Textová část výroku změny je provedena obdobně jako novela zákona, tzn., že je uvedeno, jaký výrok se mění a jakým způsobem (doplňuje, nahrazuje, vypouští apod.). V textové části odůvodnění změny jsou odůvodněny pouze měněné části. Samostatnou přílohou odůvodnění je srovnávací text (výroková část územního plánu) s úpravami vyznačenými formou revizí. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně. Grafická část znázorňuje pouze měněné jevy a je provedena v měřítku vydaného územního plánu, je použito stejné názvosloví, grafické prostředí a struktura.

Změna č. 1 ÚP Nová Ves je pořizována pořizovatelem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona a § 25 a § 26 zákona č. 500/2006 Sb., správní řád.

## **f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

ÚP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky přílohy č. 1 (Zadání změny č. 1 ÚP) schválené Zprávou o uplatňování územního plánu Nová Ves.

1. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP v rámci společného jednání:

V rámci společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP bylo ve smyslu § 50 odst. (2) stavebního zákona uplatněno 12 stanovisek dotčených orgánů, přičemž 8 bylo souhlasných nebo fakticky souhlasných, 3 z nich bylo s požadavky, které byly zapracovány do návrhu, 1 bylo nesouhlasné s požadavky, které pokud byly řešitelné v úrovni územního plánu, jsou zapracovány v návrhu. Požadavky jsou respektovány následovně:

a) Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, oddělení vodního hospodářství a oddělení ochrany přírody a krajiny:

Nesouhlas z hlediska oddělení přírody a krajiny byl vypořádán takto:

- Bylo odstraněno zapracování požadavku P.13 – lokalita č. 13. průběh vymezené hranice lokálního biokoridoru bude ponechán ve stávající šíři (v souladu s ÚP)“. V textové části v kapitole j) vyhodnocení splnění požadavků zadání,..., v podkapitole požadavky vyplývající z podnětů fyzických a právnických osob byla v bodě P.13 doplněna informace o vyjmutí požadavku v lokalitě č. 13 z důvodu nesouhlasu uvedeného ve stanovisku. V grafické části byl upraven (ponechán) průběh hranice lokálního biokoridoru v souladu ve stávající šíři v ÚP.

b) Magistrát města České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství:

- Požadavek stanoviska byl naplněn doplněním kapitoly c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice..., podkapitoly urbanistická koncepce, textem: „výstavba objektů pro bydlení v zastavitelných plochách je podmíněna existencí dopravní infrastruktury.“

c) Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce energetiky, sekce energetiky:

- Požadavek byl naplněn aktualizací jevu ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100.

d) KUJČK, odbor dopravy a silničního hospodářství:

- Podmínka byla naplněna úpravou návrhu změny č. 1 ÚP. Vymezený dopravní koridor pro plochu D26/2 – dálniční přívaděč – Jižní tangenta České Budějovice byl upraven, bylo zahrnuto rozšíření a překryv s koridorem D42/1.

## **g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Po provedení zjišťovacího řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), krajský úřad ve svém stanovisku č. j.: KUJČK 133604/2019, ze dne 18. 11. 2019, k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Nová Ves, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Nová Ves, nepožadoval ve fázi zadání, zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu Nová Ves na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu ve smyslu § 50 odst. (5) stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## **h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Nová Ves 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.

**i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Ve správním území obce Nová Ves, které tvoří jediné katastrální území Nová Ves u Českých Budějovic a které je dle předloženého návrhu zadání celé řešeným územím změny ÚP, v příslušnosti krajského úřadu, se nenachází žádná ptačí oblast ani evropsky významná lokalita. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou evropsky významná lokalita CZ0314124 Blanský les, evropsky významná lokalita CZ0313138.

Vrbenské rybníky, ptačí oblast CZ 0311037 Vrbenské rybníky a evropsky významná lokalita CZ0313123 Stropnice, které jsou vzdušnou čarou vzdáleny cca 8,7 – 10, 6 km.

Vzhledem k charakteru navrhovaných záměrů známých v současné fázi návrhu zadání změny ÚP a jejich umístění v bezpečné vzdálenosti od zmiňovaných evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, krajský úřad konstatoval, že lze usuzovat, že nedojde k narušení či dotčení předmětu ochrany v těchto prvcích soustavy NATURA 2000.

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Nová Ves 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.

**j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)**

Návrh Změny č. 1 ÚP Nová Ves je zpracován na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Nová Ves, která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, tj. kap. E Zprávy o uplatňování. Tato kapitola je pro přehlednost vyňata ze ZOU jako její Příloha č. 1 a je nazvána Zadání změny č. 1 ÚP.

| POŽADAVKY ZADÁNÍ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | VYPOŘÁDÁNÍ POŽADAVKŮ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. OBECNÉ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ODŮVODNĚNÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÁ VES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>A.1. Bude prověřen obsah grafické části územního plánu ve smyslu souladu s vyhláškami stavebního zákona, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>A.2. Bude prověřena struktura textové části územního plánu ve smyslu souladu s prováděcími vyhláškami stavebního zákona, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>A.3. Výroková část změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. V textové části bude uveden srovnávací text se zvýrazněním těch jevů, které jsou ve změně č. 1 ÚP měněny. Textová část bude obsahovat náležitosti v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů,</p> <p>A.4. Budou zapracovány aktualizované limity využití území a doplněny chybějící,</p> | <p><b>A.1., A.2., A.3. návrh změny č. 1 ÚP byl zpracován po obsahové stránce a z hlediska struktury v souladu s vyhláškami stavebního zákona,</b></p> <p><b>A.4. Došlo k aktualizaci limitů dle územně analytických podkladů. Aktualizované limity: Ochranné pásmo silnice a dráhy, OP nadzemního komunikačního vedení ČR – ministerstva obrany, ochranné pásmo Jihočeského letiště České</b></p> |

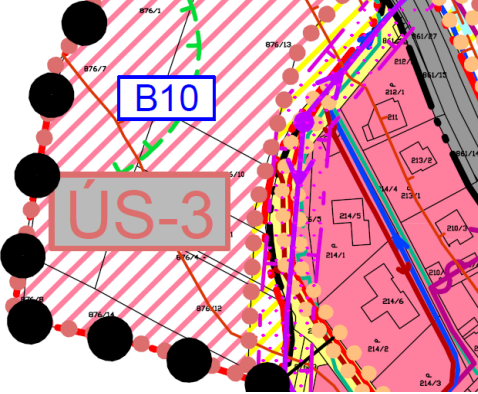
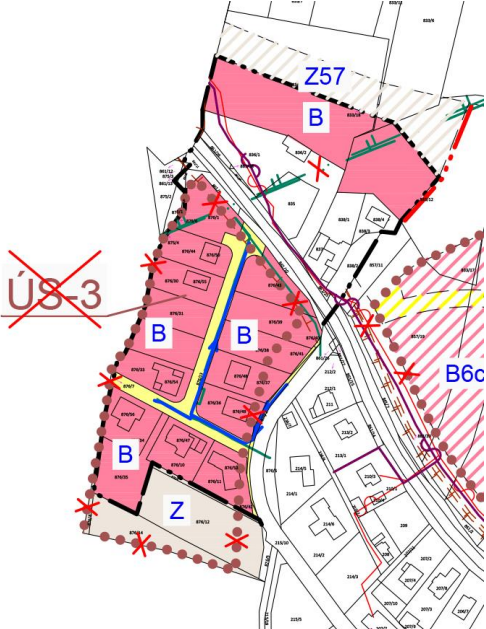
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A.5. Bude prověřeno řešení návaznosti z hlediska širších vztahů,</p> <p>A.6. V souladu se změnou legislativních podmínek bude v územním plánu mimo jiné řešeno zejména uplatnění nově definovaných pojmů (soubor staveb, stavba hlavní a stavba vedlejší) a doplněných cílů a úkolů územního plánování (stanovení požadavků na uspořádání a řešení veřejných prostranství, stanovení podmínek s ohledem na využitelnost navazujícího území. V souladu s § 43 odst. 1 bude prověřena možnost vymezení ploch změn v krajině.</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Budějovice, ochranné pásmo zdroje I. stupně</b></p> <p><b>A.5. Byla prověřena návaznost na ÚPD okolních obcí, z hlediska širších vztahů nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.</b></p> <p><b>A.6. Byla prověřena definice použitých pojmů a upraveno znění pro <i>Hlavní stavbu</i>.</b></p>                                                                                                                                                       |
| <p><b>A. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>A.1. Zastavěné území bude aktualizováno s ohledem na skutečný stav území.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Zastavěné území bylo aktualizováno k 10.5.2020 s tímto výsledkem.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>B. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH A ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>B.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>B.1.1. Urbanistická koncepce bude vycházet se stávající koncepce Územního plánu Nová Ves,</p> <p>B.1.2. Bude prověřena struktura a obsah urbanistické koncepce zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady,</p> <p>B.1.3. Bude prověřena správnost vymezení stabilizovaných ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému stavu,</p> <p>B.1.4. Bude prověřena možnost vymežit stabilizované plochy v zastavěném území, které jsou bez zástavby nebo s minimálním podílem zástavby, jako plochy zastavitelné, případně jako plochy přestavby, včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání. Současně bude v těchto plochách prověřena možnost stanovení podmínek pro rozhodování v území –</p> | <p><b>C.1.1. Urbanistická koncepce se nemění a je pouze doplňována.</b></p> <p><b>C.1.2. návrh změny č. 1 ÚP byl zpracován po obsahové stránce a z hlediska struktury v souladu s vyhláškami stavebního zákona,</b></p> <p><b>C.1.3. Zastavěné území bylo vymezeno ke skutečnému stavu. Z toho důvodu byly některé zastavitelné plochy převedeny na současně zastavěné: B1, B8, VP9, B10, B19, B20, R37 a VS48.</b></p> <p><b>C.1.4. V řešeném území se nevyskytuje.</b></p> |

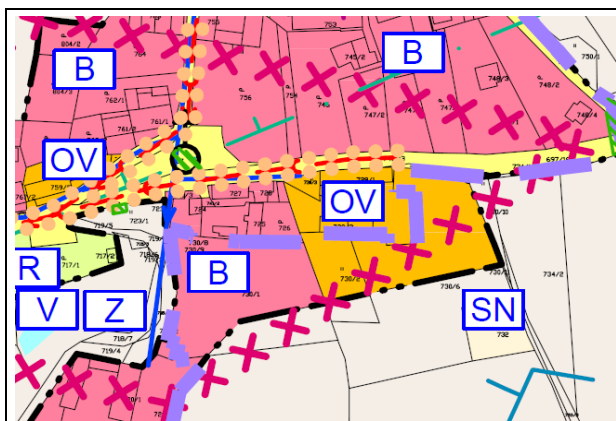
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>uzemní studie, regulačního plánu, etapizace, apod.,</p> <p>B.1.5. Bude prověřena možnost převedení zastavitelných ploch, které jsou již zastavěny, do ploch stabilizovaných. V souvislosti s tím bude prověřena možnost zrušení stanovených podmínek, např., pořízení uzemní studie, regulačního plánu, etapizace, apod.,</p> <p>B.1.6. Bude prověřena možnost převzetí prostorového uspořádání z evidovaných územních studií. Jedná se zejména o územní studie ÚS-2, ÚS-3 lokalita B 10, ÚS-5,</p> <p>B.1.7. Bude prověřeno znění definic základních pojmů, se kterými pracuje ÚP Nová Ves ve výrokové části,</p> <p>B.1.8. Budou prověřeny na úrovni územně plánovací dokumentace možnosti redukce negativních dopadů křížení silnice II. třídy a železničního koridoru ve vazbě na zastavěné a zastavitelné území obce,</p> <p>B.1.9. Bude prověřena validita požadavku vyplývající z urbanistické koncepce na prostorové uspořádání z hlediska respektování vesnického charakteru, který stanovuje u novostaveb a rekonstrukcí pouze šikmé střechy,</p> <p>B.1.10. <b>Budou prověřeny požadavky uvedené ve ZOU kap. B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.</b></p> | <p><b>C.1.5. Zastavěné území bylo vymezeno ke skutečnému stavu. Z toho důvodu byly některé zastavitelné plochy převedeny na současně zastavěné: B1, B8, VP9, B10, B19, B20, R37 a VS48.</b></p> <p><b>C.1.6. Prostorové uspořádání z evidovaných územních studií převzato. Z tohoto důvodu byly nahrazeny některé plochy:</b></p> <p>Plocha B6 byla nahrazena plochami B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP5 z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-2.</p> <p>Plocha B20 byla nahrazena plochami B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g a VP21 z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-5.</p> <p>Plocha OV22 byla nahrazena plochami VP55 a B20d. Z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (B20d) není zcela opodstatněná plocha veřejného prostranství (VP21), která zde plnila funkci izolační zeleně od zóny občanského vybavení, z tohoto důvodu byla lokalita upravena.</p> <p><b>C.1.7. Byla prověřena definice použitých pojmů a upraveno znění pro <i>Hlavní stavbu</i></b></p> <p><b>C.1.8. Jedná se o urbanistickou závalu, která není řešitelná v ÚPD.</b></p> <p><b>C.1.9. Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území je žádoucí přizpůsobit strukturu obce příměstskému charakteru, neboť se blíží aglomeraci města České Budějovice.</b></p> <p><b>Vzhledem k současnému pojetí moderní architektury byl požadavek na šikmé střechy zmírněn na minimálně 60 % půdorysné plochy.</b></p> <p><b>C.1.10.</b><br/> <b>nové vymezení koridoru D26/2 – nadřazená ÚPD je Změnou respektována;</b><br/> <b>zastavitelné plochy zasahují do půd I. a II. třídy ochrany BPEJ - část plochy je již zastavěná, z toho důvodu byla část plochy převedena do stabilizované plochy, část plochy byla vypuštěna a byla navržena plocha zemědělská Z57;</b><br/> <b>návrh zastavitelného území zasahuje do lokálního biokoridoru - část plochy je již zastavěná, z toho důvodu byla část plochy převedena do stabilizované plochy, část plochy byla vypuštěna</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>a byla navržena plocha zemědělská Z57;<br/> <i>návrh zastavitelného území zasahuje do lokálního biokoridoru – již řešeno v ÚP návrhem LBK 1;</i><br/> <i>silnice II. třídy křížuje úrovně železniční trať - se o urbanistickou závadu, která není řešitelná v ÚPD;</i></p> <p>Koridor dopravní infrastruktury D42/1 je v souladu se ZÚR a je ponechán ve stávající šíři.</p> <p><i>nejsou zajištěny návaznosti ÚSES na okolní obce - Lokální biokoridor LBK 0236 a LBK 0238 byly ponechány v současné trase z důvodů, že obec Nová Ves má aktuálnější územně plánovací dokumentaci. Z tohoto důvodu Návrh změny č. 1 ÚP Nová Ves konstatuje potřebu zajištění návaznosti na správním území sousední obce Borovnice.</i></p> <p>Lokální biokoridor LBK 0204 je ponechán v současné trase, neboť územní plán Nová Ves řeší částečné přeložení mimo dopravní koridor DI-42/1 v podobě veřejně prospěšného opatření LBK 1 v šířce 15 m. LBK 0204 propojuje lokální biocentra LBC 0125 a LBC 0126, která leží ve správním území Nová Ves. Z tohoto důvodu nemůže LBK 0204 navazovat na sousední k.ú. Nedabyle.</p> |
| <b>B.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>B.2.1. Bude prověřena struktura a obsah koncepce veřejné infrastruktury zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady,</p> <p>B.2.2. Budou prověřeny a zpřesněny plochy a koridory ve vazbě na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje z hlediska aktuálních podkladů,</p> <p>B.2.3. Bude prověřen rozsah ploch veřejných prostranství s ohledem na skutečný stav území a majetkoprávní vztahy,</p> <p>B.2.4. Bude řešeno nové vymezení koridoru D26/2 – pokračování Jižní tangenty České Budějovice, jehož průběh byl upraven v aktualizaci ZÚR,</p> <p>B.2.5. Bude prověřena možnost zlepšení prostupnosti území, především z hlediska snížení vlivu bariéry tvořené v podobě dopravních koridorů v urbanizované části obce,</p> <p>B.2.6. Bude prověřena možnost vymezení nových veřejných prostranství ve vazbě na převzetí uspořádání z evidovaných územních studií,</p> <p>B.2.7. Bude prověřena šíře koridoru pro plochu silnice D42/1,</p> | <p><b>C.2.1. návrh změny č. 1 ÚP byl zpracován po obsahové stránce a z hlediska struktury v souladu s vyhláškami stavebního zákona,</b></p> <p><b>C.2.2. Změna č. 1 ÚP je v souladu se ZÚR.</b></p> <p><b>C.2.3. Rozsah ploch veřejných prostranství byl upraven v rámci převzetí evidovaných územních studií.</b></p> <p><b>C.2.4. Změna č. 1 ÚP je v souladu se ZÚR.</b></p> <p><b>C.2.5. Převzetím prostorového řešení z evidovaných ÚS byla zlepšena prostupnost území.</b></p> <p><b>C.2.6. Rozsah ploch veřejných prostranství byl upraven v rámci převzetí evidovaných územních studií.</b></p> <p><b>C.2.7. Šíře koridoru pro plochu silnice D42/1 byla</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>B.2.8. Budou prověřeny možnosti technické infrastruktury a její dopady na úrovni územního plánu z hlediska propojení jednotlivých sídel obce.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>ponechána v současné podobě z důvodu zachování návazností na sousední katastrální území k.ú. Nedabyle.</p> <p><b>C.2.8. Koncepce technické infrastruktury se nemění.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>B.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI KRAJINY</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>B.3.1. Bude prověřena struktura a obsah koncepce uspořádání území zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady,</p> <p>B.3.2. Bude prověřeno křížení lokálního biokoridoru LBK 0204 s navrženým dopravním koridorem DI-D42/1,</p> <p>B.3.3. Bude prověřena návaznost prvků ÚSES sousedních území – lokální biokoridor LBK 0239 návaznost na ÚP Ledenice, lokální biokoridor LBK 0236 a LBK 0238 návaznost na ÚP Borovnice, lokální biokoridor LBK 0204 návaznost na ÚP Nedabyle.</p> | <p><b>C.3.1. návrh změny č. 1 ÚP byl zpracován po obsahové stránce a z hlediska struktury v souladu s vyhláškami stavebního zákona,</b></p> <p><b>C.3.2. Lokální biokoridor LBK 0204 je ponechán v současné trase, neboť územní plán Nová Ves řeší částečné přeložení mimo dopravní koridor DI-42/1 v podobě veřejně prospěšného opatření LBK 1 v šířce 15 m. LBK 0204 propojuje lokální biocentra LBC 0125 a LBC 0126, která leží ve správním území Nová Ves. Z tohoto důvodu nemůže LBK 0204 navazovat na sousední k.ú. Nedabyle.</b></p> <p><b>C.3.3. Lokální biokoridor LBK 0236 a LBK 0238 byly ponechány v současné trase z důvodů, že obec Nová Ves má aktuálnější územně plánovací dokumentaci. Z tohoto důvodu Návrh změny č. 1 ÚP Nová Ves konstatuje potřebu zajištění návaznosti na správním území sousední obce Borovnice.</b></p> |
| <p><b>C. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCHY A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>C.1. Bude prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv,</p> <p>C.2. Bude odstraněno vymezení územní rezervy D/H, v jejíž ploše se po aktualizaci ZÚR vymezil dopravní koridor D26/2 – pokračování jižní tangenty.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>D.1., D.2. Změna č. 1 ÚP je v souladu se ZÚR.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VČETNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>D.1. Bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,</p> <p>D.2. Bude prověřena možnost dořešení podmínek využití ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb,</p> <p>D.3. Bude vymezen záměr Jižní tangenty jako VPS ve vazbě na vymezení jako VPS</p>                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>E.1. Změnou č. 1 ÚP byly aktualizovány VPS.</b></p> <p><b>E.2. Byly stanoveny podrobné podmínky využití ploch dopravní infrastruktury - nadmístního významu.</b></p> <p><b>E.3. Splněno</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| AZÚR.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |
| E. POŽADAVKY NA STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ                                                                                                                                                                                      |                                                                                        |
| E.1. Bez požadavků.                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                      |
| F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI                                                                                             |                                                                                        |
| F.1. V případě potřeby budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.                                                                                        | Neuplatněno                                                                            |
| G. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE                                                                                                |                                                                                        |
| G.1. Bude prověřen rozsah ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním Územní studie ÚS-1 a Územní studie ÚS-4,                                                                                | H.1. Nemění se.<br><br>H.2. Prodlouženo na 4 roky od nabytí právní moci Změny č. 1 ÚP. |
| G.2. Bude prodloužena lhůta pro pořízení územních studií, které jsou podmínkou pro využití území.                                                                                                                                     |                                                                                        |
| J. POŽADAVKY NA URČENÍ POŘADÍ V ÚZEMÍ - ETYPIZACI                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
| J.1. Bez požadavků.                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                      |
| K. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |
| K.1. Požadavky se neuplatňují. Ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplynula potřeba změn, které by byly nutné variantně prověřovat. Zpracování variant řešení není s ohledem na charakter jednotlivých dílčích změn požadováno. | -                                                                                      |
| L. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ                                                                                              |                                                                                        |
| -                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                      |
| M. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ                                                                                                                                           |                                                                                        |
| M.1. Požadavky se neuplatňují.                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                      |
| N. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB                                                                                                                                                          |                                                                                        |
| N.1. Bude prověřena možnost a účelnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, jejichž architektonickou část projektové dokumentace může zpracovávat pouze                                                      | -                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| autorizovaný architekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                |
| <b>O. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z NALEZENÝCH FORMÁLNÍCH CHYB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                |
| <p>O.1. Bude rozšířen výčet staveb, činností, dějů a zařízení <i>přípustného využití</i> plochy se způsobem využití <i>plochy technické infrastruktury (TI)</i> o sběrný dvůr z hlediska stavu a zajištění souladu s kapitolou odůvodnění <i>Odpadové hospodářství</i>, která připouští umístění sběrných dvorů v plochách související technické infrastruktury.</p> | Doplněno                                                                                                                                                                                       |
| <b>P. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                |
| <b>P.1. LOKALITA č. 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |
| <p>Bude prověřena možnost rozšíření zastavitelného území o plochy bydlení (B) na pozemku parc. č. 818/20 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic v přiměřeném rozsahu s vazbou na zastavitelnou plochu B1, kdy nově vymezená plocha nebude rozsahem převyšovat plochu B1.</p>                                                                                              | <p>Požadavku vyhověno. <u>Plocha B</u></p> <p>Na základě zpracované územní studie a již realizovaných záměrů popř. vydaných územních rozhodnutí byla plocha zařazena do zastavěného území.</p> |
| <b>P.2. LOKALITA č. 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                |



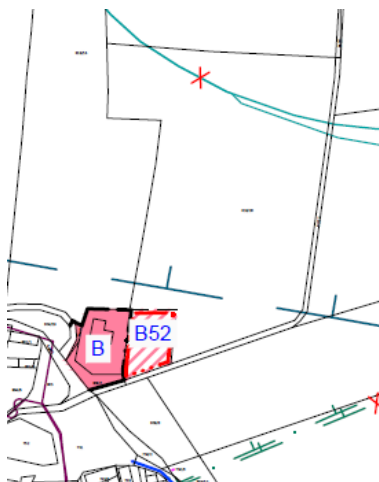
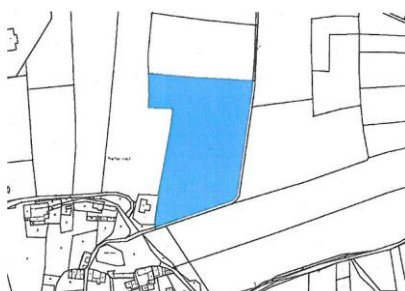
*Bez změny v grafické části*

Bude prověřena možnost změny podmínek prostorového uspořádání v ploše bydlení (B) pro pozemek parc. č. 747/3 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic.

**Požadavku vyhověno.**

Jsou upraveny konkrétní podmínky pro výstavbu – velikost stavebních pozemků z důvodu, že současně nastavené podmínky nejsou zcela dostatečné. Je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 550 m<sup>2</sup> z důvodu, že se pozemek nachází v zastavěném území a je vhodný pro realizaci stavebního záměru. Pozemek je vhodný pro zástavbu z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

### P.3. LOKALITA č. 3

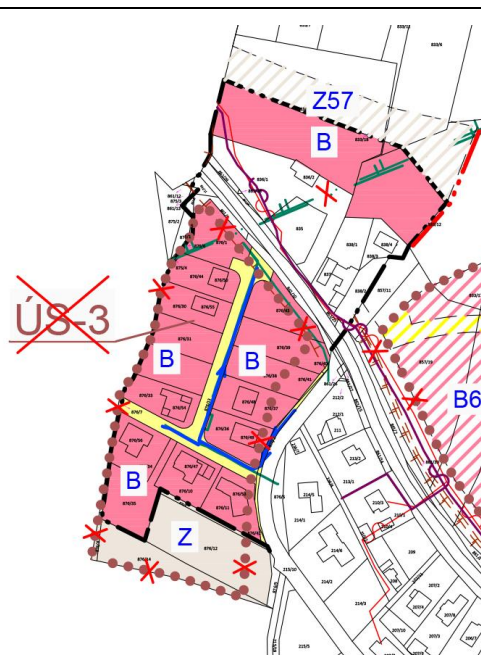
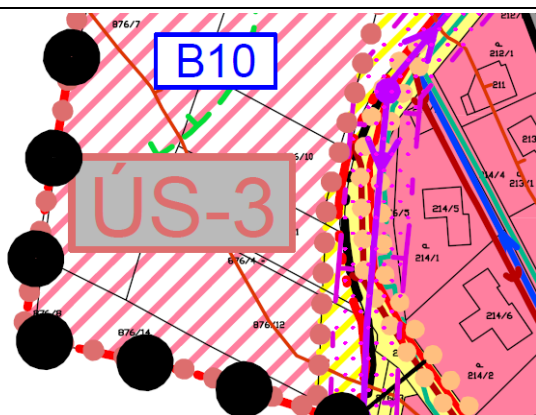


Bude prověřena možnost rozšíření zastavitelného území o plochy bydlení (B) na pozemku parc. č. 818/20 k.ú. Nová Ves u Č. B. v úměrném rozsahu s vazbou na zastavitelné plochy B1.

**Požadavku částečně vyhověno. Plocha B52**

Z důvodu velkého množství pozemků určených k výstavbě byla požadovaná plocha zredukována na cca 1300 m<sup>2</sup>. Byla vymezená nová zastavitelná plocha bydlení B52. Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo Hůrka. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

#### P.4. LOKALITA č. 4

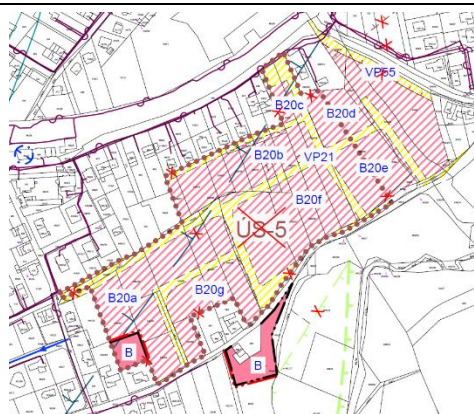
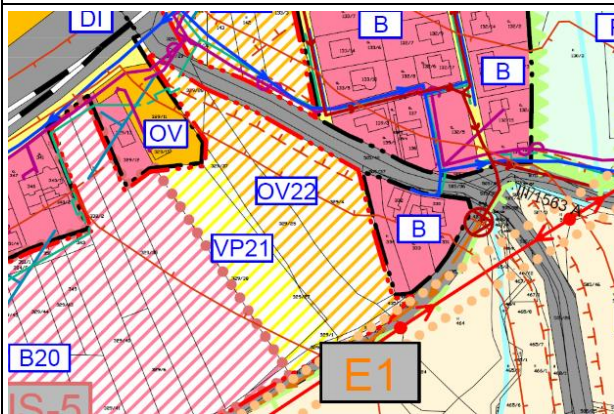


Bude prověřena možnost rozšíření plochy se způsobem využití bydlení (B) do plochy veřejná prostranství (VP) na pozemku parc. č. 876/11 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic.

Požadavku vyhověno. Plocha B

Na základě zpracované územní studie a již realizovaných záměrů popř. vydaných územních rozhodnutí byla plocha zařazena do zastavěného území.

#### P.5. LOKALITA č. 5

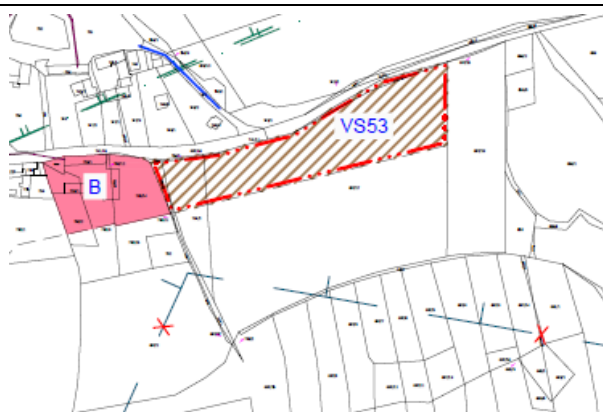
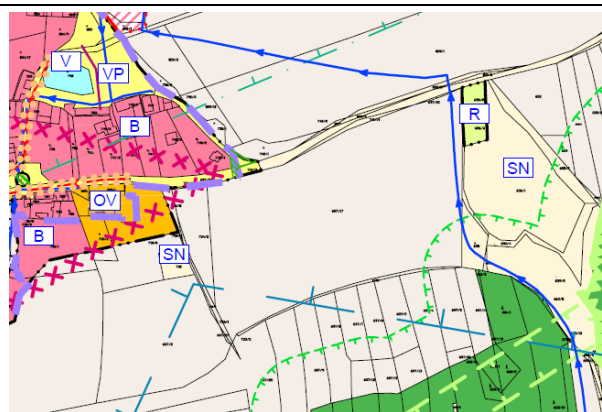


Bude prověřena možnost změny plochy se způsobem využití občanské vybavení (OV) na plochu bydlení (B) na pozemku parc. č. 329/4 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic.

Požadavku částečně vyhověno. Plocha B20d, VP55.

Lokalita byla oproti Požadavku rozšířena z důvodu souvisejícího požadavku C.1.6. (převzetí prostorového uspořádání z evidované ÚS-5). Z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (B20d) není zcela opodstatněná plocha veřejného prostranství (VP21), která zde plnila funkci izolační zeleně od zóny občanského vybavení, z tohoto důvodu byla lokalita upravena.

## P.6. LOKALITA č. 6

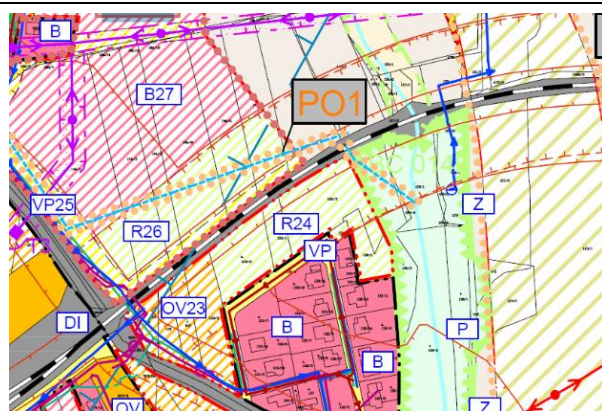


Bude prověřena možnost změny plochy se způsobem využití plochy zemědělské (Z) na plochy zemědělské výroby v rámci pozemků parc. č. 697/17, 697/27, 730/10, 733/1, 734/2, 741/14 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic. Velikost nově vymezené plochy bude úměrná měřítku a členění navazujících ploch zastavěného území.

**Požadavku částečně vyhověno. Plocha VS3**

Z důvodu velkého množství pozemků k výstavbě byla plocha výrazně zredukována na cca 9370 m<sup>2</sup>. Plocha navazuje na zastavěné území ve východní části sídla Hůrky. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu podpory podnikání v primárním sektoru. Plocha je vymezena za účelem vzniku zemědělské výroby, pro kterou je vhodné umístění na okraji zástavby. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. U plochy VS53 bude v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z lokality na navazující stávající obytnou zástavbu.

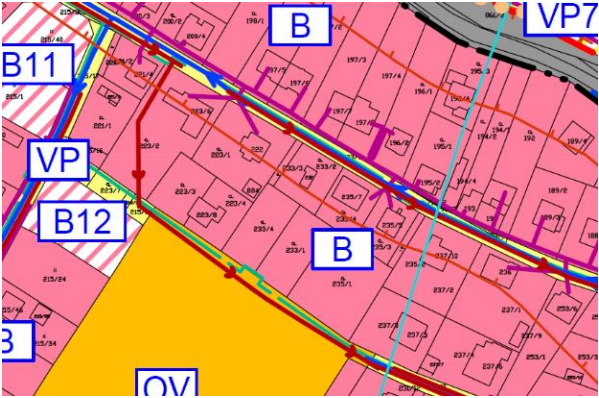
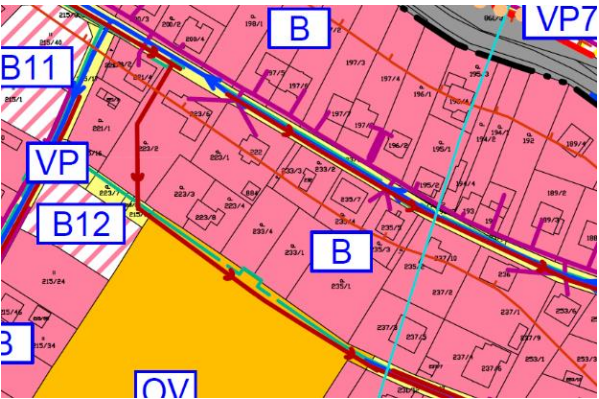
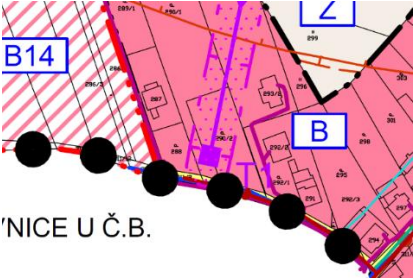
## P.7. LOKALITA č. 7



Bude prověřena možnost změny způsobu využití plochy rekreace (R) na plochu bydlení (B) na pozemku parc. č. 132/1 (části), 126/3, k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic

**Požadavku částečně vyhověno. Plocha B54**

Z důvodu velkého množství pozemků k výstavbě a přítomnosti ochranných pásem byla lokalita oproti požadavku redukována. Plocha navazuje na zastavěné území v centrální části sídla Nová Ves. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického

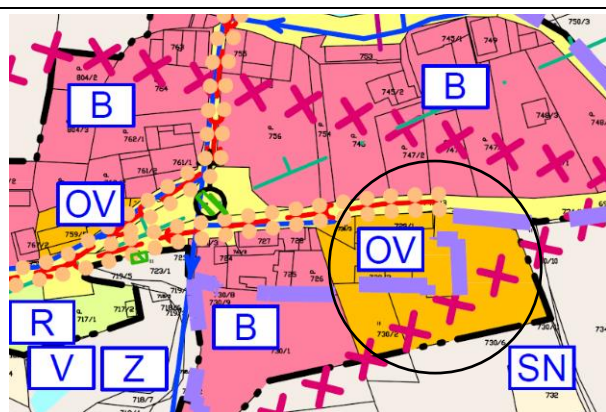
|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                 | vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.                                                          |
| <b>P.8. LOKALITA č. 8</b>                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|                                                                | <i>Bez změny v grafické části</i>                                                                                                                                               |
| Bude prověřena možnost změny podmínek prostorového uspořádání v ploše bydlení (B) pro pozemek parc. č. 233/1 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic. | <p>Požadavku vyhověno.</p> <p>Byly upraveny konkrétní podmínky pro výstavbu – velikost stavebních pozemků z důvodu, že současně nastavené podmínky nejsou zcela dostatečné.</p> |
| <b>P.9. LOKALITA č. 9</b>                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                 |
|                                                              | <i>Bez změny v grafické části</i>                                                                                                                                               |
| Bude prověřena možnost změny podmínek prostorového uspořádání v ploše bydlení (B) pro pozemek parc. č. 233/4 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic. | <p>Požadavku vyhověno.</p> <p>Byly upraveny konkrétní podmínky pro výstavbu – velikost stavebních pozemků z důvodu, že současně nastavené podmínky nejsou zcela dostatečné.</p> |
| <b>P.10. LOKALITA č. 10</b>                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                 |
|  <p>NICE U Č.B.</p>                                          | <i>Bez změny v grafické části</i>                                                                                                                                               |

Bude prověřena možnost změny podmínek prostorového uspořádání v ploše bydlení (B) pro pozemek parc. č. 292/1 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic.

**Požadavku vyhověno.**

Byla stanovena minimální velikost stavebního pozemku 550 m<sup>2</sup> z důvodu, že se na stavebním pozemku nacházejí 2 stavby hlavní určené pro bydlení. I přesto, že podle platného územního plánu k této situaci nemělo dojít, v současné době jsou na jednom pozemku postaveny 2 samostatné RD, které byly zkolaudovány. Územní plán proto převzal zkolaudované řešení a výjimečně umožňuje rozdělení takto malého pozemku se zastavěností, která není územním plánem připuštěna.

#### P.11. LOKALITA č. 11

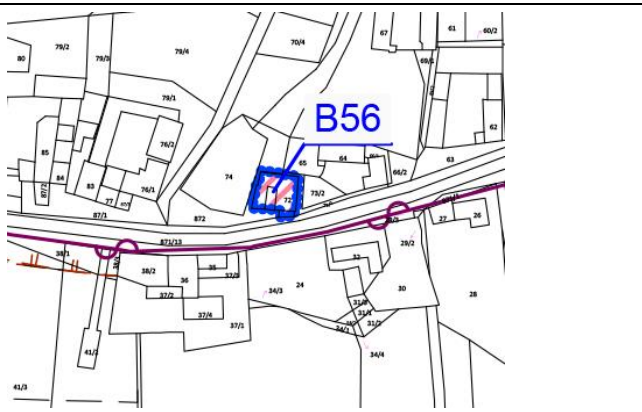


Bude prověřena možnost změny plochy občanské vybavení (OV) na způsob využití plochy bydlení (B) (oprava zákresu).

**Požadavku vyhověno.**

**Plocha je změněna z důvodu opravy zákresu.**

#### P.12. LOKALITA č. 12



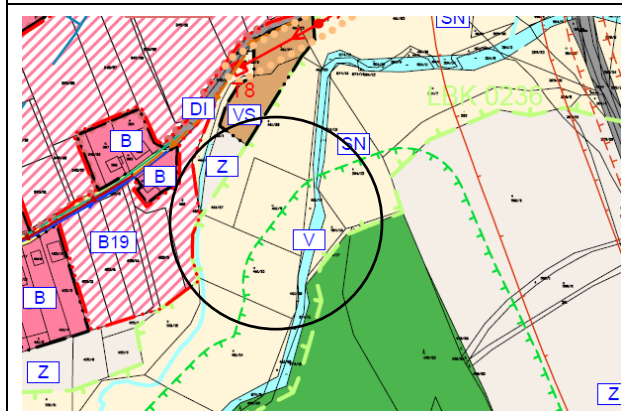
Bude prověřena možnost změny podmínek prostorového uspořádání v ploše bydlení (B) pro pozemek parc. č. 72 k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic – stav (úprava regulativ).

**Požadavku vyhověno. Plocha B56**

Navržená plocha bydlení - přestavby ve východní části sídla Nová Ves. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Plocha je vymezena z důvodu plánované demolice a nové výstavby na pozemku investora. Z důvodu velikosti pozemku a současného využití je upraven regulativ pro

|  |                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | celkovou zastavěnost plochy pro tuto plochu. Plošné podmínky pro výstavbu jsou nastaveny tak, aby nedošlo k zamezení realizace záměru investora. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### P.13. LOKALITA č. 13

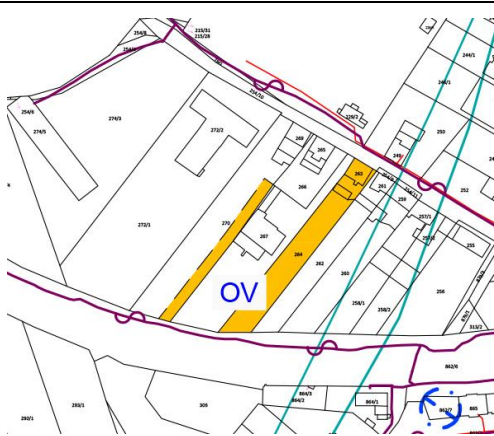
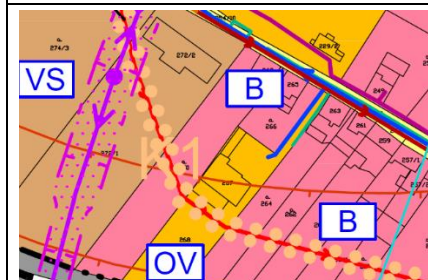


Bude prověřena možnost zúžení nebo změny trasy biokoridoru LBK 0236 z hlediska zmenšení zásahu do pozemků parc. č. 461/15 a 461/9 v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic.

**Požadavek nebylo vyhověno z důvodu nesouhlasu uvedeného ve stanovisku odboru ochrany životního prostředí magistrátu města České Budějovice.**

### Q. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ OBCE

#### Q.1. LOKALITA č. 1

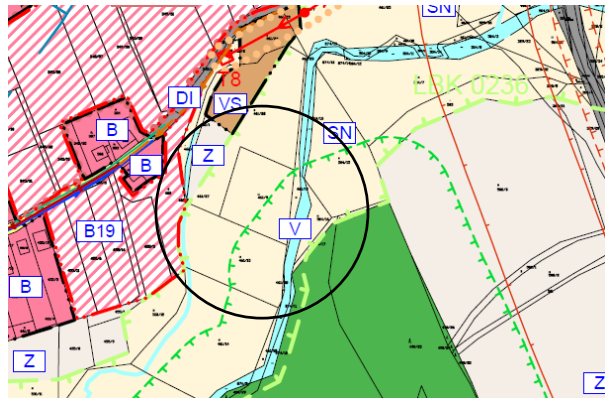


Bude prověřena možnost rozšíření plochy se způsobem využití občanská vybavenost (OV) do sousední plochy bydlení (B) na pozemcích parc. č. 264 a 263 a části 270 v k.ú. Nová Ves u Č.B.

**Požadavku vyhověno.**

**Z důvodu veřejného zájmu na rozvoj území byly do této plochy zahrnuty pozemky mateřské školy.**

### R. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP

|                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          |                                                                                                                                                                             |
| <p>Bude prověřeno vymezení hranic biokoridoru LBK 0236 v celé jeho délce. V případě změny hranice (zúžení biokoridoru) zůstane zachována jeho plocha.</p> | <p><b>Požadavku vyhověno.</b></p> <p>Lokální biokoridor LBK 0236 je zúžen podél Zborovského potoka na cca 25 m šířky, tak aby byla zachována jeho funkčnost. Lokální biokoridor je zmenšen také z důvodu dalšího možného využití pozemků jako biozahrada.</p> |

## k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

Navrhovaná změna č. 1 ÚP Nová Ves nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází ze Zprávy o uplatňování územního plánu Nová Ves a konkrétních požadavků žadatelů na provedení změny.

- (1) Název dokumentu se nahrazuje text: „ŘEŠENÍ“ textem: „**VÝROK**“

*Text byl nahrazen z důvodu korekce názvosloví.*

- (2) V kapitole **a) vymezení zastavěného území** se vkládá text: „Zastavěné území bylo aktualizováno k 10.5.2020 na základě provedených průzkumů a rozborů.“

*Text byl doplněn z hlediska požadavku na aktualizaci zastavěného území.*

*Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě již realizovaných staveb, vydaných stavebních a územních rozhodnutí. Z tohoto důvodu byly změněny některé zastavitelné plochy na zastavěné (zcela či částečně):*

### **Aktualizace zastavěného území:**

*Zastavěné území bylo aktualizováno k 10.5.2020 s tímto výsledkem.*

| Původní způsob využití | Aktualizace zastavěného území<br>Nové označení                                    | Odůvodnění                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B1                     | B (plocha bydlení)                                                                | Záměr byl již realizován.                                                                          |
| B8                     | B (plocha bydlení)                                                                | Záměr byl již realizován.                                                                          |
| VP9                    | VP (plocha veřejných prostranství)<br>B (plocha bydlení)                          | Záměr byl již realizován.                                                                          |
| B10                    | B (plocha bydlení)<br>VP (plocha veřejných prostranství)<br>Z (plocha zemědělské) | Na základě zpracované územní studie a již realizovaných záměrů popř. vydaných územních rozhodnutí. |
| B19                    | B (plocha bydlení)<br><b>B19</b>                                                  | Záměr byl již částečně realizován, zbylá plocha byla ponechána jako zastavitelná.                  |

|      |                                                                             |                                                                                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B20  | <b>B</b> (plocha bydlení)<br>B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g, VP21 | Na základě zpracované územní studie a již realizovaných záměrů.<br>Plocha B20 byla nahrazena z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-5 |
| R37  | <b>R</b> (Plochy rekreace)<br><b>R37</b>                                    | Záměr byl již částečně realizován, zbylá plocha byla ponechána jako zastavitelná.                                                           |
| VS48 | <b>VS</b> (Plochy výroby a skladování)                                      | Záměr byl již realizován.                                                                                                                   |

- (3) V kapitole **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** v odstavci **urbanistická koncepce** se nahrazuje text: „objekty“ textem: „**rodinné domy**“, a vkládá se text: „**minimálně na 60 % půdorysné plochy**“.

*Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území je žádoucí přizpůsobit strukturu obce příměstskému charakteru, neboť se blíží aglomeraci města České Budějovice.*

*Vzhledem k současnému pojetí moderní architektury byl požadavek na šikmé střechy zmírněn na minimálně 60 % půdorysné plochy.*

- (4) V kapitole **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně** v odstavci **vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby** (dále jen „kapitola c“) se v tabulce ruší řádky B1, B8, VP9, B10, OV22, VS48.

*Řádky tabulky vymezených zastavitelných ploch B1, B8, VP9, B10 a VS48 byly odstraněny z důvodu, že se jedná o již zastavěné území. Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě již realizovaných staveb, vydaných stavebních a územních rozhodnutí. Z tohoto důvodu byly změněny některé zastavitelné plochy na zastavěné. (dále viz bod 2.)*

*Řádek tabulky vymezených zastavitelných ploch OV22 byl odstraněn z důvodu, že byla plocha OV22 byla nahrazena plochami VP55 a B20d. Z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (B20d) není zcela opodstatněná plocha veřejného prostranství (VP21), která zde plnila funkci izolační zeleně od zóny občanského vybavení, z tohoto důvodu byla lokalita upravena.*

- (5) V kapitole **c)** se v tabulce vkládají řádky B52, VS53, B54, VP55, B56, DI – D26/2

*Řešení změny č. 1 ÚP Nová Ves vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch pro bydlení a podnikání jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.*

*S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona (kapitola D. Zprávy o uplatňování územního plánu) byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Oproti tomu byly některé plochy z územního plánu vypuštěny (část původní plochy B10 byla na základě zpracované územní studie ÚS-3 a již zastavěného území navrácena zemědělskému půdnímu fondu, část původní plochy VP5, která se nachází na velmi kvalitní půdě I. třídy ochrany ZPF byla z územního plánu vypuštěna a navržena jako plocha zemědělská Z57). Na základě vypuštění některých zastavitelných ploch z územního plánu je možné navrhnout plochy nové v minimálním rozsahu.*

*Plochy navržené změnou č. 1 k zástavbě jsou situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.*

*Řádky tabulky vymezených zastavitelných ploch B52, VS53, B54, VP55, B56, DI – D26/2 byly vloženy z důvodu vymezení nových zastavitelných ploch či ploch přestavby.*

#### **Lokalita č. P.3.: B52 (Plocha bydlení – zastavitelná plocha)**

*Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo Hůrka. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha byla zahrnuta do předmětu*

změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Z důvodu velikosti pozemku byla plocha zmenšena na cca 0,13 ha pro umístění 1 RD.

**Lokalita č. P.6.: VS53 (Plocha výroby a skladování – zastavitelná plocha)**

Plocha navazuje na zastavěné území ve východní části sídla Hůrky. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu podpory podnikání v primárním sektoru. Plocha je vymezena za účelem vzniku zemědělské výroby, pro kterou je vhodné umístění na okraji zástavby. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků.

U plochy VS53 bude v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z lokality na navazující stávající obytnou zástavbu.

**Lokalita č. P.7.: B54 (Plocha bydlení – zastavitelná plocha)**

Plocha navazuje na zastavěné území v centrální části sídla Nová Ves. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Plocha je převzata z původní ÚPD.

**VP55 – (Plocha veřejných prostranství – zastavitelná plocha)**

Plocha OV22 byla nahrazena plochami **VP55** a B20d. Z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (B20d) není zcela opodstatněná plocha veřejného prostranství (VP21), která zde plnila funkci izolační zeleně od zóny občanského vybavení, z tohoto důvodu byla lokalita upravena jako celek.

Plocha VP55 malého rozsahu slouží zejména k dopravní obsluze související území plochy B20d. Výhodou dále je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu od silnice II. třídy. Plocha je vhodná i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

**Lokalita č. P.12.: B56 (Plocha bydlení – plocha přestavby)**

Navržená plocha přestavby ve východní části sídla Nová Ves. Plocha se nachází v zastavěném území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Plocha je vymezena z důvodu plánované demolice a nové výstavby na pozemku investora. Z důvodu velikosti pozemku a současného využití je upraven regulativ pro celkovou zastavěnost plochy pro tuto plochu. Plošné podmínky pro výstavbu jsou nastaveny tak, aby nedošlo k zamezení realizace záměru investora.

Z důvodu aktualizace ZÚR, která vymezila koridor pro pokračování jižní tangenty je Změnou č.1 ÚP Nová Ves dopravní koridor převzat a vymezen do územního plánu a je v souladu s AZÚR.

**D26/2 – Dálniční přivaděč - Jižní tangenta České Budějovice.** Návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň.

- (6) V kapitole c) se ve sloupci charakteristiky zastavitelné plochy ruší text limity využití území „OP vzletového prostoru“ v těchto řádcích: **B2, VP3, B4, VP5, VP7, B11, B12, R13, B14, B15, B16, OV23, VP25, R26, B27, B29, VP30, B31, VP28, VP32, DI – D42/1.**

OP vzletového prostoru bylo zrušeno z důvodu úplných aktualizací ÚAP.

- (7) V kapitole c) se ve sloupci označení plochy nahrazuje index plochy:

**B6** novým označením **B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i,**

**B20** novým označením **B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g.**

Plocha B6 byla nahrazena plochami B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP5 z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-2.

Plocha B20 byla nahrazena plochami B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g a VP21 z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-5.

- (8) V kapitole c) se v řádku **VP5** nahrazuje text: „plochu B6“ textem „**plochy B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP7**“ a ruší se text „lokální biokoridor“.

*Dopad členění plochy a přejmenování, viz bod 7.*

- (9) V kapitole c) se v řádku **VP21** nahrazuje text: „plochu B20“ textem „**plochy B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g**“.

*Dopad členění plochy a přejmenování, viz bod 7.*

- (10) V kapitole c) se v řádku **VP7** nahrazuje text: „plochu B6“ textem „**plochy B6c a B6i**“.

*Dopad členění plochy a přejmenování, viz bod 7.*

- (11) V kapitole c) se v řádku **B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i** ruší text: „sjezdem ze silnice II. a III. třídy“ a: „Lokalita bude prověřena územní studií ÚS-2.“ a vkládá text: „**sítě**“, „**z plochy VP5 a VP7**“.

*Z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-2 byla aktualizována i obsluha území. Obsluha území je nyní stanovena z nově vzniklé sítě místní komunikace a přilehlých ploch veřejného prostranství.*

- (12) V kapitole c) se v řádku **B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g** ruší text: „OP vzletového prostoru, OP silnice a dráhy,“, „Lokalita bude prověřena územní studií ÚS-5.“ a vkládá text „**a VP55**“.

*Z důvodů úplných aktualizací ÚAP byly některé vstupní limity aktualizovány. Změnou č.1 jsou respektovány všechna ochranná pásma vyskytující se ve správním území Nová Ves.*

*Z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-5 byla aktualizována i obsluha území. Plocha OV22 byla nahrazena plochami **VP55** a B20d. Z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (B20d) není zcela opodstatněná plocha veřejného prostranství (VP21), která zde plnila funkci izolační zeleně od zóny občanského vybavení, z tohoto důvodu byla lokalita upravena jako celek.*

*Plocha VP55 malého rozsahu slouží zejména k dopravní obsluze související území plochy B20d. Výhodou dále je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu od silnice II. třídy. Plocha je vhodná i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.*

- (13) V kapitole c) se v řádku **VP21** vkládá text: „**středotlaký plynovod**“,.

*Dle aktuálních ÚAP byly do celkové koncepce doplněny jednotlivé větve plynovodu STL.*

- (14) V kapitole c) se v řádku **R37** ruší text: „, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti min. 30 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity)“.

*Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě již realizovaných staveb, vydaných stavebních a územních rozhodnutí. Z tohoto důvodu byly změněny některé zastavitelné plochy na zastavěné (zcela či částečně). Vlivem změny na zastavěné území zbylá zastavitelná plocha nezasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.*

- (15) V kapitole c) se vkládá text:

„**Plocha B1 byla již zastavěna.**

**Plocha B6 byla nahrazena plochami B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP5 dle podkladu územní studie ÚS-2.**

**Plocha B8 byla již zastavěna.**

**Plocha VP9 a B10 byla již zastavěna.**

**Plocha B20 byla nahrazena plochami B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g a VP21 dle podkladu územní studie ÚS-5.**

**Plocha OV22 byla nahrazena plochami VP55 a B20d.**

**Plocha VS48 byla již zastavěna.“**

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno na základě již realizovaných staveb, vydaných stavebních a územních rozhodnutí. Z tohoto důvodu byly změněny některé zastavitelné plochy na zastavěné (zcela či částečně).

**Plocha B6** byla nahrazena plochami B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP5 z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-2.

**Plocha B20** byla nahrazena plochami B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g a VP21 z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-5.

Plocha OV22 byla nahrazena plochami **VP55 a B20d**. Z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (B20d) není zcela opodstatněná plocha veřejného prostranství (VP21), která zde plnila funkci izolační zeleně od zóny občanského vybavení, z tohoto důvodu byla lokalita upravena. Lokalita byla oproti Požadavku rozšířena z důvodu souvisejícího požadavku C.1.6. (převzetí prostorového uspořádání z evidované ÚS-5).

Z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (B20d) není zcela opodstatněná plocha veřejného prostranství (VP21), která zde plnila funkci izolační zeleně od zóny občanského vybavení, z tohoto důvodu byla lokalita upravena jako celek.

**Plocha VP55** malého rozsahu slouží zejména k dopravní obsluze související území plochy B20d. Výhodou dále je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu od silnice II. třídy. Plocha je vhodná i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

- (16) V kapitole **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění** (dále jen „kapitola d“) v odstavci **koncepce dopravní infrastruktury a podmínky jejího umístění** se nahrazuje text: „územní rezervu pro koridor D/H“ textem: „**návrh dopravního koridoru D26/2**“ a ruší text: „územní rezerva vymezená“, „budoucí“ a vkládá se text: „**V případě křížení prvků ÚSES, s ložiskem nevyhrazeného nerostu č. 5280100 - stavebního písku se záměry dopravní i technické infrastruktury (nadmístního i místního významu) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**“

V souladu se zásadami Změna č. 1 územního plánu zpřesňuje dopravní záměry:

Jižní tangenta propojuje silnici I/3, budoucí II/603, (která napojuje letiště) – D3 – II/156, úsek D26/1 propojuje I/3 - D3, úsek D26/2 pokračuje dále D3 – II/156.

Návrh zm. č. 1 ÚP Nová Ves svým řešením upřesňuje koridor nadmístního významu pro záměr označený D26 Dálniční přívaděč – Jižní tangenta České Budějovice, úsek D26/2 návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hradky a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň.

Navržené upřesnění koridoru respektuje řešení obsažené AZÚR, která v místě budoucího propojení Jižní tangenty (záměr D26, úsek D26/2) a silnice II/156 (záměr D42, úsek D42/1) vymezuje tyto záměry v překryvu a jako křižovatkový úsek pro budoucí řešení křižovatky zajišťující budoucí propojení uvedených záměrů.

Ve východní části, v místě ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100, je stanovena podmínka pro případné křížení dopravního koridoru a ložiska nevyhrazeného nerostu. Stanovení podmínky vzájemné koordinace je nezbytné z důvodu, aby nedošlo k zamezení realizace záměru dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Dopravní koridor je vymezen v překryvu přes ložisko nevyhrazeného nerostu č. 5280100. Pro toto území jsou vydána platná územní rozhodnutí o změně využití území z lesního pozemku – na dobývací prostor – pískovnu pod č.j. SU/210/2020 Ho ze dne 15.5.2020, dále bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby pod č.j. SU/6084/2017-8 ze dne 5.12.2018.

- (17) V kapitole **d) v odstavci technické infrastruktury a podmínky jejího umístění** se nahrazuje text: „B6“ textem: „**B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i**“.

Dopad členění plochy a přejmenování, viz bod 7.

- (18) V kapitole d) v odstavci **technické infrastruktury a podmínky jejího umístění** se vkládá text: „Pro veškeré technické infrastruktury je stanovena podmínka jejich umístění: V případě křížení prvků ÚSES a ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100 – stavebního písku se záměry dopravní i technické infrastruktury (nadmístního i místního významu) musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.“

*Ve východní části, v místě ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100, je stanovena podmínka pro případné křížení dopravního koridoru a umístění veškeré technické infrastruktury a ložiska nevyhrazeného nerostu. Stanovení podmínky vzájemné koordinace je nezbytné z důvodu, aby nedošlo k zamezení realizace záměru dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.*

- (19) V kapitole e) 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, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně v odstavci koncepce uspořádání krajiny (dále jen „kapitola e“) se nahrazuje text: „územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy.“ textem: „Z57 je vymezena v severozápadní části sídla Nová Ves, na půdě s I. třídou ochrany ZPF.“

*Změnou č.1 ÚP je vymezena zemědělská plocha Z57 (část původní plochy VP5, která se nachází na velmi kvalitní půdě I. třídy ochrany ZPF byla z územního plánu vypuštěna a navržena jako plocha zemědělská). Lokalita slouží k ochraně velmi kvalitní zemědělské půdy (I. tř. ochrany ZPF).*

- (20) V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) (dále jen „kapitola f“) se v odstavci Definice použitých pojmů vkládá text: „, například pro bydlení je hlavní stavbou rodinný dům; pro plochy rekreace je hlavní stavbou rekreační objekt apod..“

*Území řešené změnou je členěno do plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat venkovský charakter zástavby. Z tohoto důvodu a v souladu se změnou legislativních podmínek v územním plánu upřesněn definovaný pojem stavby hlavní.*

- (21) V kapitole f) v tabulce **plochy bydlení – stav, návrh**

- v řádku **Celková zastavěnost plochy** se vkládá text: „**Plocha přestavby B56: 100 %**“.
- v řádku **Velikost stavebních pozemků** se vkládá text: „**stávající nebo**“
- řádku Velikost stavebních pozemků se vkládá text:  
„Na pozemku p.č. 747/3 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m<sup>2</sup>.  
Na pozemcích p.č. 233/1 a 233/4 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m<sup>2</sup>.  
Na pozemku p.č. 292/1 k.ú. Nová Ves lze připustit minimální velikost pozemku 500 m<sup>2</sup>.“
- je vložen řádek:

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Počet staveb hlavních na pozemku | stávající nebo max. 1 |
|----------------------------------|-----------------------|

Území řešené změnou je členěno do plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro výstavbu by měly ochraňovat venkovský charakter zástavby.

Pro požadavky **P.2., P.8., P.9.** jsou upraveny konkrétní podmínky pro výstavbu – velikost stavebních pozemků z důvodu, že současně nastavené podmínky nejsou zcela dostatečné.

**Požadavek P.2.** je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 550 m<sup>2</sup> z důvodu, že se pozemek nachází v zastavěném území a je vhodný pro realizaci stavebního záměru. Pozemek je vhodný pro zástavbu z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Požadavek byl zahrnut do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka.

**Požadavek P.8. a P.9.** je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 550 m<sup>2</sup> z důvodu, že se pozemky nachází v zastavěném území v centrální části sídla Nová Ves, a v současné době jsou oddělené a mají velikost 572 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou vhodné pro zástavbu z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Požadavky byly zahrnuty do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka.

**Požadavek P.10.** je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 550 m<sup>2</sup> z důvodu, že se na stavebním pozemku nacházejí 2 stavby hlavní určené pro bydlení. I přesto, že podle platného územního plánu k této situaci nemělo dojít, v současné době jsou na jednom pozemku postaveny 2 samostatné RD, které byly zkolaudovány. Územní plán proto převzal zkolaudované řešení a výjimečně umožňuje rozdělení takto malého pozemku se zastavěností, která není územním plánem připuštěna.

#### **Lokalita č. P.12.: B56 (Plocha bydlení – plocha přestavby)**

Navržená plocha přestavby ve východní části sídla Nová Ves. Plocha se nachází v zastavěném území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Plocha je vymezena z důvodu plánované demolice a nové výstavby na pozemku investora. Z důvodu velikosti pozemku a současného využití je upraven regulativ pro celkovou zastavěnost plochy pro tuto plochu. Plošné podmínky pro výstavbu jsou nastaveny tak, aby nedošlo k zamezení realizace záměru investora.

- (22) V kapitole **f)** se vkládá nově definovaná plocha způsobu využití Plochy dopravní infrastruktury – nadmístního významu – návrh (D26/2, D42/1)

Z důvodu aktualizace ZÚR, která vymezila koridor pro pokračování jižní tangenty je Změnou č.1 ÚP Nová Ves dopravní koridor převzat a vymezen do územního plánu a je v souladu s AZÚR. Z důvodů stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

**D26/2 – Dálniční přívaděč - Jižní tangenta České Budějovice.** Návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň. Dopravní koridor byl Změnou č. 1 vymezen a je v souladu s AZÚR.

- (23) V kapitole **f)** v tabulce **plochy technické infrastruktury – stav, návrh** v řádku **Přípustné využití** vkládá text: „, sběrný dvůr“.

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení

pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách technické infrastruktury.

**Řešení je v souladu s plánem odpadového hospodářství Jihočeského kraje.**

- (24) V kapitole f) se vkládá text: „, s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.“

*Území řešené změnou je členěno do plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro prvky ÚSES by měly ochraňovat přírodní hodnoty. Současně je nezbytně nutné v případě křížení některých jevů (zejména nadmístního významu), aby nedošlo k zamezení vybudování těchto záměrů.*

- (25) V kapitole f) v tabulce **Biocentra** v řádku **podmíněně přípustné využití** se nahrazuje text: „Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží, atd., za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.“ textem: „**dopravní a technická infrastruktura (Jižní tangenta České Budějovice, silnice II/156, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule)** za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.

**Protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.“**

*Území řešené změnou je členěno do plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro prvky ÚSES by měly ochraňovat přírodní hodnoty. Současně je nezbytně nutné v případě křížení některých jevů (zejména nadmístního významu), aby nedošlo k zamezení vybudování těchto záměrů.*

- (26) V kapitole f) v tabulce **Biokoridory** v řádku **podmíněně přípustné využití** se nahrazuje text: „Nezbytně nutné stavby pro lesní hospodářství a liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, stavby na vodních tocích, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti. Při umístování liniových staveb upřednostňovat jejich příčné či nejkratší křížení s biokoridory. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy“ textem: „**dopravní a technická infrastruktura (Jižní tangenta České Budějovice, silnice II/156, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule)** za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.

**Protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.“**

*Území řešené změnou je členěno do plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro prvky ÚSES by měly ochraňovat přírodní hodnoty. Současně je nezbytně nutné v případě křížení některých jevů (zejména nadmístního významu), aby nedošlo k zamezení vybudování těchto záměrů.*

významu), aby nedošlo k zamezení vybudování těchto záměrů.

- (27) V kapitole f) v odstavci **podmínky pro využití koridorů** se vkládá text: „**DI – D26/2**“.

*Území řešené změnou je členěno do plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Ploše, která je graficky vymezena ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. K podmínkám využití bylo přistoupeno především z důvodů zajištění ochrany hodnot a zachování kvality okolního prostředí. Podmínky využití pro prvky ÚSES by měly ochraňovat přírodní hodnoty. Současně je nezbytně nutné v případě křížení některých jevů (zejména nadmístního významu), aby nedošlo k zamezení vybudování těchto záměrů.*

- (28) V kapitole g) **vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** v tabulce **veřejně prospěšné stavby** se vkládá řádek pro D3-26/2:

*Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – Návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).*

- (29) V kapitole j) **vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** se nahrazuje text: „ÚP Nová Ves vymezuje koridor územní rezervy dopravní infrastruktury v jižní části řešeného území. Územní rezerva nese označení D/H, který je převzat ze ZÚR Jihočeského kraje. Rezerva pro napojení letiště Planá na silnici II/156 není konkretizována do pozemků, konkrétní umístění bude řešeno projektovou dokumentací k územnímu řízení až v době realizace a bude podmíněno změnou územního plánu.“ textem: „**Zrušeno**“.

*Z důvodu navržení koridoru dopravní infrastruktury D26/2, který je v souladu s nadřazenou ÚPD (AZÚR). Tímto koridorem byla zrušena územní rezerva pro tento záměr. Další rezervy se v ÚP nevyskytují.*

- (30) V kapitole k) **vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** (dále jen „kapitola k“) se ruší text:

*„ÚS-5 = lokality B20, ke které je vymezeno veřejné prostranství - VP21*

*Územní studie ÚS-2 a ÚS-5 musí být řešeny etapizací.*

*Územní studie ÚS-2 je podmíněna etapizací, kde I. etapa bude začínat podél komunikace III/1563 z důvodu možnosti napojení na inženýrské sítě a zároveň tak nedojde k narušování celistvosti zemědělské půdy do doby vybudování přeložky komunikace II/156.“*

*Územní studie byly zrušeny z těchto důvodů:*

*ÚS-3: řešené území je již plně zastavěno.*

*ÚS-2 a ÚS-5: Změna č. 1 ÚP převzala tyto již evidované územní studie. Zastavitelné plochy vychází z návrhu těchto evidovaných územních studií, tzn. ze základního skeletu veřejného prostoru.*

- (31) V kapitole k) se nahrazuje text: „**10** let od nabytí právní moci této územně plánovací dokumentace.“ textem: „**4** let od nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP.“.

*V souladu s platnou legislativou byla doba pořízení stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP. Z toho důvodu zůstává povinnost pořídit zbylé územní studie (ÚS-1 a ÚS-4).*

- (32) V kapitole c) se vkládá text: „**Výstavba objektů pro bydlení v zastavitelných plochách je podmíněna existencí dopravní infrastruktury.**“

*Podmínka byla zapracována do výrokové části ÚP z důvodu stanovení podmínky ve svém stanovisku odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice OUP/3351/2020 ze dne 18.11.2021.*

(33) V kapitole e) se v podkapitole **vymezení ploch pro dobývání nerostů** vkládá text: „č. 5280100“

*Dle aktuálních ÚAP bylo doplněno označení ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100.*

(34) V kapitole c) se v řádku **DI – D42/1** ruší text: „OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěží hluku - viz podmínky pro využití ploch,“

*Z uvedených limitů využití této plochy byly vypuštěny limity „OP silnice a dráhy, zvýšenou hygienickou zátěží hluku - viz podmínky pro využití ploch“ z důvodů, že se pro plochy dopravní infrastruktury nejedná o limit.*

## **ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, KTERÉ NEBYLO PROMÍTNUTO VE VÝROKU TEXTOVÉ ČÁSTI**

### **ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE KRAJINY**

Z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-3 je vymezena stabilizovaná plocha Z (plocha zemědělská), která v územním plánu je vymezena jako plocha zastavitelná B10 (plocha bydlení).

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona (kapitola D. Zprávy o uplatňování územního plánu) byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Oproti tomu byly některé plochy z územního plánu vypuštěny (část původní plochy B10 byla na základě zpracované územní studie ÚS-3 a již zastavěného území navrátna zemědělskému půdnímu fondu).

### **ZDŮVODNĚNÍ ZMĚN NA STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH**

**Lokalita č. P.11.: B** (plocha bydlení – *stabilizovaná plocha*)

Plocha je změněna z důvodu opravy zákresu.

**Lokalita č. Q.1.: OV** (plocha občanského vybavení – *stabilizovaná plocha*)

Z důvodu veřejného zájmu na rozvoj území byly do této plochy zahrnuty pozemky mateřské školy.

### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Z důvodů úplných aktualizací ÚAP byly některé vstupní limity aktualizovány. Změnou č.1 jsou respektovány všechna ochranná pásma vyskytující se ve správním území Nová Ves.

#### **Ochranné pásmo silnice a dráhy**

V řešeném území prochází silnice II. a III. třídy a železniční trať. Ochranné pásmo silnice II. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území, ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice nebo přilehlého jízdního pásu v nezastavěném území.

Ochranné pásmo dráhy je 60 m na obě strany od osy krajní koleje v nezastavěném území. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se souhlasem Drážního úřadu a splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

#### **Ochranná pásma nadzemního komunikačního vedení ČR - ministerstva obrany**

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma podle zákona č.151/2000 Sb., § 92.

V OP podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce, zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení, vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu.

Ochranná pásma nadzemních telekomunikačních vedení vznikají dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 50/76 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a je v nich zakázáno zřizovat stavby, elektrická vedení a železné konstrukce, umísťovat jeřáby, vysazovat porosty, zřizovat vysokofrekvenční zařízení anebo jinak způsobovat elektromagnetické stíny, odrazy nebo rušení.

Toto ustanovení se týká i radioreleových tras (RRT) - RRT, jejíž osa prochází částí katastrálního území. Rozsah OP a jejich výšku nad terénem vymezují České radiokomunikace Praha (ČRa). Ustanovení o OP podle zákona 151/2000 Sb. se týká všech telekomunikačních zařízení, sloužících danému účelu bez ohledu

na oprávněného provozovatele (uživatele) tzn. např. Telefónica O2, ČD, ČRa, MO, MV, Transgas a další, pokud nejsou uložena v OP daného zařízení, pro které slouží - dálkové trasy plynu, produktovodů, ČD apod. Pro ukládání kabelového vedení v zastavěném území platí zvláštní předpisy, zejména ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a normy související.

### **Telekomunikace a radiokomunikace**

Správní území obce je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

### **Ochranné pásmo Jihočeského letiště České Budějovice**

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů letiště Planá.

- OP kuželové plochy
- OP přechodové plochy

Stanovený prostor za koncem vzletové a přistávací dráhy nebo předpolí, respektive před začátkem vzletové a přistávací dráhy, ve kterém jsou požadována následující opatření:

- omezit vytváření nových překážek
- odstranit nebo označit objekty tak, aby byla zajištěna bezpečnost operací letadel při vzletu a přistání.

V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech vzletových a přiblížovacích prostorů, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat parametry těchto uvedených a definovaných ochranných pásem s výjimkou, že jsou v zákrytu za stávající stavbou (objektem) resp. terénem ochranná pásma již narušujícím.

### **Ochranné pásmo vodního zdroje**

Řešené území zasahuje do ochranných pásem vodního zdroje I. stupně. Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 254/2001 Sb. (o vodách).

Ochranné pásmo I. stupně může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrologického rajonu. V rozhodnutí o zřízení nebo o změně ochranného pásma vodního zdroje vodoprávní úřad po projednání s dotčenými orgány státní správy stanoví, které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provést, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících.

### **Územní systém ekologické stability**

V řešeném území se nachází prvky ÚSES nadregionální, regionální úrovně a interakční prvky.

#### **Zpřesnění prvků ÚSES:**

Lokální biocentrum **LBC 0149** je rozšířeno z důvodu zachování minimální velikosti 3 ha. Vlivem rozšíření dojde ke křížení prvku ÚSES a dopravního koridoru nadmístního významu. Z tohoto důvodu jsou stanoveny podmínky v případě vzájemného křížení, tak aby v žádném případě nedošlo k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Lokální biokoridor **LBK 0236** je zúžen podél Zborovského potoka na cca 25 m šířky, tak aby byla zachována jeho funkčnost. Lokální biokoridor je zmenšen také z důvodu dalšího možného využití pozemků jako biozahrada.

### **Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok**

V řešeném území se nacházejí vodovodní řady včetně ochranných pásem.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí § 23 ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m;
- u vodovodních řadů nad průměr 1000 mm včetně – 10 m.

## I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

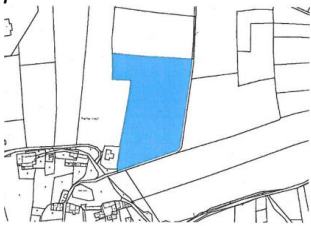
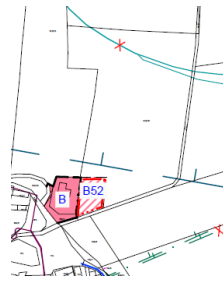
Řešení změny č. 1 ÚP Nová Ves vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch pro bydlení a podnikání jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

S ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona (*kapitola D. Zprávy o uplatňování územního plánu*) byly navrženy nové zastavitelné plochy pouze takové, které jsou skutečně podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Oproti tomu byly některé plochy z územního plánu vypuštěny (část původní plochy **B10** byla na základě zpracované územní studie ÚS-3 a již zastavěného území navrácena zemědělskému půdnímu fondu, část původní plochy **VP5**, která se nachází na velmi kvalitní půdě I. třídy ochrany ZPF byla z územního plánu vypuštěna a navržena jako plocha zemědělská **Z57**). Na základě vypuštění některých zastavitelných ploch z územního plánu je možné navrhnout plochy nové v minimálním rozsahu. Z územního plánu bylo vypuštěno cca 1,5 ha zastavitelných ploch z toho 0,79 ha bylo navrženo jako plocha zemědělská **Z57**, která se nachází na půdě I. třídy ochrany ZPF. Oproti tomu bylo Změnou č.1 ÚP nově navrženo 1,3 ha zastavitelných ploch.

Z těchto důvodů se jedná o účelné a hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území. Plochy navržené změnou č. 1 k zástavbě jsou situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Řešení Změny č. 1 ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce.

V návrhu Změny č.1 územního plánu byly oproti schválenému zadání zredukovány plochy, které v současné době nejsou zahrnuty do zastavitelných ploch o celkové ploše 3,84 ha.

| Ozn. zadání | Záměr dle zadání                                                                                                                | Návrh Změny č.1                                                                                   | Redukce plochy oproti zadání (ha) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| P.3.        | Plocha bydlení<br><i>parc. č. 818/20</i><br> | <b>B52</b><br> | 2,33                              |

|      |                                                                                         |                                                                                                   |      |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| P.6. | Plocha výroby a skladování<br>parc. č. 697/17, 697/27,<br>730/10, 733/1, 734/2 a 741/14 | <b>VS53</b><br> | 1,51 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

**m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změnou č.1 ÚP nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje JČK.

**n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

**ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

**Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace**

Vyhodnoceny jsou plochy zabírající zemědělskou půdu. Označena je číselně a vyhodnocena v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

**Investice do půdy**

Ve správním území obce jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační soustavy nejsou dotčeny navrhované plochy.

**Bonitované půdně ekologické jednotky**

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.53.01.

- 5 klimatický region
- 53 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

**Charakteristika tříd ochrany**

- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu

a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

**TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“**

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |     |      |      |    | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|----------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----|------|------|----|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                            |                  |                           | I.                                    | II. | III. | IV.  | V. |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| B6a                        | Plocha bydlení   | 0,85                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,85 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6b                        | Plocha bydlení   | 0,38                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,38 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6c                        | Plocha bydlení   | 1,20                      | 0                                     | 0   | 0    | 1,20 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6d                        | Plocha bydlení   | 0,74                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,74 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6e                        | Plocha bydlení   | 0,87                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,87 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6f                        | Plocha bydlení   | 1,19                      | 0                                     | 0   | 0    | 1,19 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6g                        | Plocha bydlení   | 1,19                      | 0                                     | 0   | 0    | 1,19 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6h                        | Plocha bydlení   | 0,34                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,34 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B6i                        | Plocha bydlení   | 0,55                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,55 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B20a                       | Plocha bydlení   | 1,03                      | 0                                     | 0   | 1,03 | 0    | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B20b                       | Plocha bydlení   | 0,75                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,75 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B20c                       | Plocha bydlení   | 0,09                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,09 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B20d                       | Plocha bydlení   | 0,72                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,72 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B20e                       | Plocha bydlení   | 0,48                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,48 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B20f                       | Plocha bydlení   | 0,96                      | 0                                     | 0   | 0    | 0,96 | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B20g                       | Plocha bydlení   | 0,53                      | 0                                     | 0   | 0,53 | 0    | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B52                        | Plocha bydlení   | 0,13                      | 0                                     | 0   | 0,13 | 0    | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití                     | Souhrn výměry záboru (ha)                                  | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |     |      |       |    | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----|------|-------|----|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                            |                                      |                                                            | I.                                    | II. | III. | IV.   | V. |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| B54                        | Plocha bydlení                       | 0,13                                                       | 0                                     | 0   | 0    | 0,13  | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| B56                        | Plocha bydlení                       | Zábor neproveden z důvodu, že se nachází na ostatní ploše. |                                       |     |      |       |    | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
|                            | Plochy bydlení celkem                | 12,13                                                      | 0                                     | 0   | 1,69 | 10,44 | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            | Plochy B - Celkem nový zábor         | 0,13                                                       | 0                                     | 0   | 0,13 | 0     | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            | Plochy B - Celkem původní zábor      | 12,00                                                      | 0                                     | 0   | 1,56 | 10,44 | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            |                                      |                                                            |                                       |     |      |       |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| VP5                        | Plocha veřejných prostranství        | 2,14                                                       | 0                                     | 0   | 0    | 2,14  | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| VP21                       | Plocha veřejných prostranství        | 1,11                                                       | 0                                     | 0   | 0,49 | 0,62  | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| VP55                       | Plocha veřejných prostranství        | 0,08                                                       | 0                                     | 0   | 0    | 0,08  | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
|                            | Plochy veřejných prostranství celkem | 3,33                                                       | 0                                     | 0   | 0,49 | 2,84  | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            | Plochy VP - Celkem nový zábor        | 0                                                          | 0                                     | 0   | 0    | 0     | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            | Plochy VP - Celkem původní zábor     | 3,33                                                       | 0                                     | 0   | 0,49 | 2,84  | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            |                                      |                                                            |                                       |     |      |       |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| VS53                       | Plochy výroby a skladování           | 0,91                                                       | 0                                     | 0   | 0,91 | 0     | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
|                            | Plochy výroby a skladování celkem    | 0,91                                                       | 0                                     | 0   | 0,91 | 0     | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            | Plochy VP - Celkem nový zábor        | 0                                                          | 0                                     | 0   | 0    | 0     | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            | Plochy VP - Celkem původní zábor     | 0,91                                                       | 0                                     | 0   | 0,91 | 0     | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
|                            |                                      |                                                            |                                       |     |      |       |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |     |      |       |    | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |  |
|----------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----|------|-------|----|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--|
|                            |                  |                           | I.                                    | II. | III. | IV.   | V. |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |  |
| ZÁBORY ZPF CELKEM          |                  | 16,37                     | 0                                     | 0   | 3,09 | 13,28 | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |  |
| Celkem nový zábor          |                  | 0,13                      | 0                                     | 0   | 0,13 | 0     | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |  |
| Celkem původní zábor       |                  | 16,24                     | 0                                     | 0   | 2,96 | 13,28 | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |  |



Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

Navrhované plochy Změnou č. 1 ÚP Nová Ves si vyžádají celkový zábor 16,37 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 16,24 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu Změnou č. 1 ÚP Nová Ves je 0,13 ha.

#### PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY ZMĚNY ÚP NOVÁ VES U ČESKÝCH BUDĚJOVIC

|                                                  | Celkový zábor ZPF (%) | Zábor ZPF podle tříd ochrany (%) |     |      |      |    |  |  |  |  |  |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----|------|------|----|--|--|--|--|--|
|                                                  |                       | I.                               | II. | III. | IV.  | V. |  |  |  |  |  |
| ZÁBOR ZPF CELKEM                                 | 100,0                 | 0                                | 0   | 18,9 | 81,1 | 0  |  |  |  |  |  |
| Celkem nový zábor                                | 0,8                   | 0                                | 0   | 0,8  | 0    | 0  |  |  |  |  |  |
| Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD | 99,2                  | 0                                | 0   | 18,1 | 81,1 | 0  |  |  |  |  |  |

# KORIDORY PLOŠNĚ VYMEZENÉ

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití                                    | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |     |      |     |      | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----|------|-----|------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                            |                                                     |                           | I.                                    | II. | III. | IV. | V.   |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| D26/2*                     | Koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu | 3,53                      | 0                                     | 0   | 3,51 | 0   | 0,02 | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
|                            |                                                     | 1,12                      | 0                                     | 0   | 1,12 | 0   | 0    |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |

## ZÁBOR KORIDORU V PŘEDPOKLÁDANÉ ŠÍŘI SILNICE

### D26/2: koridor pro Dálniční přivaděč - Jižní tangenta České Budějovice

Délka osy koridoru dopravního koridory:

d = 210 m

Předpokládaná šířka silnice:

11,5 m

Předpokládaná průměrná šířka včetně zářezů, náspů a příkopů, odvodnění:

š = 45 m

Výpočet:

$d \times š = 210 \times 45 = 9\,450 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,95 \text{ ha}}}$

\*část lokality se nachází na pozemku určeném k plnění funkcí lesa – viz PUPFL.

## **ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF**

Změna č. 1 ÚP Nová Ves respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Navrhované zábery ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábery ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**. (ve změně č.1 ÚP Nová Ves se nevyskytují)
- Druhou skupinu tvoří nové zábery ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platné ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce Nová Ves. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

### **ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH**

V návrhu Změny č. 1 ÚP Nová Ves byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem. Zábor kvalitních půd (I. třídy ochrany) nebyl změnou č. 1 proveden. Oproti platnému územnímu plánu byla vypuštěna část plochy **VP5**, která se nacházela na I. třídě ochrany ZPF. Tato část plochy (**Z57**) byla navracena zemědělskému půdnímu fondu. Dále byla z územního plánu vypuštěna část původní plochy **B10**, která byla na základě zpracované územní studie ÚS-3 navracena zemědělskému půdnímu fondu.

Z územního plánu tedy bylo vypuštěno cca 1,5 ha zastavitelných ploch, z toho 0,79 ha bylo navrženo jako plocha zemědělská **Z57**, která se nachází na půdě I. třídy ochrany ZPF.

Většina záborů zemědělského půdního fondu byly provedeny na půdě s III. nebo IV. třídou ochrany. Tyto třídy ochrany jsou půdy, které představují především půdy s nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Změnou č. 1 bylo nově navrženo 1,3 ha zastavitelných ploch z toho důvodu nové zábery jsou menší než plochy, které byly z územního plánu vypuštěny.

Plocha **B6** byla nahrazena plochami **B6a, B6b, B6c, B6d, B6e, B6f, B6h, B6i a VP5** z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-2. Velikost záboru ZPF se nemění. Plocha se nachází na IV. třídě ochrany ZPF.

Plocha **B20** byla nahrazena plochami **B20a, B20b, B20c, B20d, B20e, B20f, B20g a VP21** z důvodu převzetí evidované územní studie ÚS-5. Dále byla celá lokalita upravena z důvodu změny občanského vybavení (OV22) na bydlení (**B20d**) a veřejné prostranství (**VP55**). Plocha bydlení byla přiřazena k ploše B20d z důvodu jejich sloučení. Plocha VP55 malého rozsahu slouží zejména k dopravní obsluze související území plochy B20d. Výhodou dále je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu od silnice II. třídy. Velikost záboru ZPF se oproti územnímu plánu nemění. Lokalita se nachází na III., IV. třídě ochrany ZPF a část lokality se nachází na ostatní ploše.

#### **Lokalita č. P.3.: B52 (Plocha bydlení – zastavitelná plocha)**

Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo Hůrka. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Z důvodu velikosti pozemku byla plocha zmenšena na cca 0,13 ha pro umístění 1 RD.

Lokalita se nachází na III. třídě ochrany ZPF.

#### **Lokalita č. P.6.: VS53 (Plocha výroby a skladování – zastavitelná plocha)**

Plocha navazuje na zastavěné území ve východní části sídla Hůrky. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě především z důvodu podpory podnikání v primárním sektoru. Plocha je vymezena za účelem vzniku zemědělské výroby, pro kterou je vhodné umístění na okraji zástavby. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků.

U plochy VS53 bude v případě navržených provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z lokality na navazující stávající obytnou zástavbu.

Lokalita se nachází na III. třídě ochrany ZPF.

#### **Lokalita č. P.7.: B54 (Plocha bydlení – zastavitelná plocha)**

Plocha navazuje na zastavěné území v centrální části sídla Nová Ves. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka.

Plocha v územním plánu byla vyhodnocena jak plocha rekreace. Lokalita se nachází na IV. třídě ochrany ZPF.

#### **Lokalita č. P.12: B56 (Plocha bydlení)**

Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochu přestavby.

**D26/2 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice** – Návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň. Dopravní koridor byl Změnou č. 1 vymezen a je v souladu s AZÚR.

### **ZÁVĚR**

Změnou č. 1 ÚP Nová Ves byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěném území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému půdnímu fondu.

### **POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

Změnou č.1 ÚP Nová Ves uvažováno se záborem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

| Čís. lokality | Navržený způsob využití                            | Odnětí PUPFL celkem v (ha) | Parcela číslo                                                             | Katastrální území |
|---------------|----------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| D26/2         | Plocha dopravní infrastruktury nadmístního významu | 18,07                      | 490/27, 490/21, 473/2, 490/11, 490/22, 490/8, 494/2, 491/1, 491/2, 505/10 | Nová Ves          |
|               |                                                    | 2,21                       | 491/2, 491/3, 543/11, 490/9, 500/5, 500/1, 500/2                          | Nová Ves          |

**ZÁBOR KORIDORU V PŘEDPOKLÁDANÉ ŠÍŘI SILNICE**

**D26/2: koridor pro Dálniční přivaděč - Jižní tangenta České Budějovice**

|                                                                         |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Délka osy koridoru dopravního koridory:                                 | d = 740 m                                                                     |
| Předpokládaná šířka silnice:                                            | 11,5 m                                                                        |
| Předpokládaná průměrná šířka včetně zářezů, náspů a příkopů, odvodnění: | š = 45 m                                                                      |
| Výpočet:                                                                | $d \times š = 740 \times 45 = 33\,300 \text{ m}^2 = \mathbf{3.33 \text{ ha}}$ |

### **ZDŮVODNĚNÍ**

**D26/2 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice** – Návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň. Dopravní koridor byl Změnou č. 1 vymezen a je v souladu s AZÚR.

## **o) úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání**

Návrh Změny ÚP byl upraven z důvodu potřeby opravy pro vydání potvrzení o odstranění nedostatků, které uvedl krajský úřad ve svém stanovisku ve smyslu § 50 odst. (7) stavebního zákona. Návrh byl následně upraven na základě pokynu pořizovatele zasláného ve fázi po vyhodnocení společného jednání. Pokyny pro úpravu dokumentace jsou uloženy v dokladové části územního plánu.

*a) Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, oddělení vodního hospodářství a oddělení ochrany přírody a krajiny:*

Z důvodu vypořádání nesouhlasného stanoviska oddělení přírody a krajiny bylo odstraněno zapracování požadavku P.13 – lokalita č. 13. Průběh vymezené hranice lokálního biokoridoru bude ponechán ve stávající šíři (v souladu s ÚP).

*b) Magistrát města České Budějovice, odbor dopravy a silničního hospodářství:*

Požadavek stanoviska byl naplněn doplněním kapitoly c) *urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice...*, podkapitoly *urbanistická koncepce*, textem: „výstavba objektů pro bydlení v zastavitelných plochách je podmíněna existencí dopravní infrastruktury.“

*c) Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce energetiky, sekce energetiky:*

Požadavek byl naplněn aktualizací jevu ložiska nevyhrazeného nerostu č. 5280100.

*d) KÚJČK, odbor dopravy a silničního hospodářství:*

Podmínka byla naplněna úpravou návrhu změny č. 1 ÚP. Vymezený dopravní koridor pro plochu D26/2 – dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice byl upraven, bylo zahrnuto rozšíření a překryv s koridorem D42/1.

*e) Na základě stanoviska krajského úřadu dle § 50 odst. (7) stavebního zákona:*

- Návrh ÚP byl upraven v rozsahu výčtu upozornění na zásadní nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s APÚR a AZÚR.
- Dokumentace byla také po grafické a textové stránce aktualizována.
- Žádné rozpory nebyly vzneseny.

## **p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

*bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání*

## **q) vyhodnocení uplatněných připomínek**

K zveřejněnému návrhu změny č. 1 ÚP pro společné jednání ve smyslu § 50 odst. (3) stavebního zákona bylo uplatněno 4 připomínky, z nichž 1 připomínka byla fakticky bez připomínek, 2 připomínkám se nevyhovělo a 1 připomínce se vyhovělo. Připomínky byly vyhodnoceny takto:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ČEVAK A.S., SEVERNÍ 2264/8, 370 10 ČESKÉ BUDĚJOVICE | Značka: OUP/3113/2020<br>Dne: 20. 10. 2020 |
| <p>V příloze zasíláme výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury změny č. 1 ÚP. Ve výkrese je červenými křížky jako rušený jev označen stávající vodovodní řad z VDJ Hůrka do VDJ Staré Hodějovice v majetku obcí Nová Ves, Heřmaň, Nedabyle, Borovnice a Doubravice.</p> <p>Je přiložena mapa se zákresem sítí z GIS.</p> <p>Pozn. pořizovatele: vyjádření bylo zasláno prostřednictvím emailu a bylo zaevidováno na podatelně. Odesílatelem byl referent správce sítí ČEVAK a.s. pan Červenka.</p> |                                                     |                                            |
| <b>VYHODNOCENÍ:</b><br><b>PŘIPOMÍNKY SE VYHOVUJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                     |                                            |

**ODŮVODNĚNÍ:**

V platném územním plánu Nová Ves jsou zakresleny chybně dva vedle sebe jdoucí vodovodní řady. Na základě aktualizovaných podkladů ÚAP bylo zjištěno, že se nachází v lokalitě vodovodní řad pouze jeden. Z tohoto důvodu byl jeden graficky zrušen a druhý zůstává. V návrhu změny č. 1 ÚP bude ponechaný vodovodní řad, který je patrnější z předloženého zákresu.

Grafická část odůvodnění bude aktualizována na základě uvedeného aktualizována.

**2.****MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**Značka: **OUP/3415/2020**Dne: **26. 11. 2020****Stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice**

**K akci: Oznámení o konání společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Nová Ves, k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic**

**1. oddělení vodního hospodářství**

- z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v pl. znění: platí vyjádření 9991/2011/Urb.

**2. oddělení ochrany přírody a krajiny**

- z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů:  
Nesouhlasíme se změnou hranic biokoridoru LBK0236 v části P.13.-Lokalita č. 13 resp. Q.1. – Lokalita č. 1. V uvedené lokalitě jsou hranice lokálního biokoridoru dlouhodobě stabilizovány. Pozemky, přes které v těchto místech biokoridor vede, mají podobný charakter. Jedná se o zcela nekoncepční návrh na zúžení tohoto prvku ÚSES, pouze na některých parcelách, přičemž na obdobných pozemcích je hranice zachována v původní šíři. V tomto směru se jedná o nežádoucí precedens, dle kterého by bylo možno nárokovat zmenšení plochy biokoridoru i na ostatních pozemcích.

**3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu**

- z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):  
Příslušným orgánem ochrany ZPF pro uplatnění stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona k územnímu plánu Včelná je v souladu s ust. § 17a písm. a) zákona Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.
- z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:  
Bez připomínek.

**4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:**

- z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění:  
V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší dotčeným orgánem pro vydání stanoviska k územnímu plánu je Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví.
- z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v pl. znění:  
K návrhu změny územního plánu bez připomínek.

**VYHODNOCENÍ:**

**PŘIPOMÍNKY JSOU INFORMATIVNÍHO CHARAKTERU. Z důvodu zachování celistvosti je uvedeno celé vyhodnocení včetně vyhodnocení stanovisek, přestože o připomínku se jedná jen z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany ovzduší.**

**ODŮVODNĚNÍ:**

Z hlediska vodního hospodářství: SOUHLASNÉ STANOVISKO

Z hlediska ochrany přírody a krajiny: NESOUHLASNÉ STANOVISKO

Předmět nesouhlasu uvedeného stanoviska je řešen odstraněním zapracovaného požadavku P.13 – lokalita č.13 v návrhu změny č. 1 ÚP. Průběh hranice lokálního biokoridoru bude ponechán ve stávající šíři. Požadavku stanoviska je plně vyhověno a tím je nesouhlasné stanovisko vypořádáno úplnou akceptací na úpravu návrhu.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu: **Jedná se o připomínku informativního charakteru**

Z hlediska lesního hospodářství: SOUHLASNÉ STANOVISKO

Z hlediska ochrany ovzduší: **Jedná se o připomínku informativního charakteru**

Z hlediska ochrany odpadového hospodářství: SOUHLASNÉ STANOVISKO

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Ministerstvo životního prostředí byly obeslány samostatně.

**3. IRENA ŠÍVROVÁ, BYTEM PLAV 26, 37007 ČESKÉ BUDĚJOVICE**

Značka: **OUP/3401/2020**

Dne: **30. 11. 2020**

### **PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NOVÁ VES**

zastoupený: JUDr. Ing. Roman Hájek, Husova 125e, 370 11 České Budějovice

I.

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, jakožto orgán vykonávající působnost ve věcech územního plánování podle § 5 odst. 1 a 2 a § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „úřad územního plánování“), oznámil dne 5.10.2020 podle § 50 odst. 3 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 et. seq. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zahájení řízení o změně č. 1 územního plánu Nová Ves v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic (dále jen „návrh změny územního plánu“).

Vlastník pozemku je vlastníkem pozemku parc. č. 461/15 – trvalý travní porost o výměře 4138 m<sup>2</sup>, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj – katastrální pracoviště České Budějovice v katastru nemovitostí obce Nová Ves, katastrální území Nová Ves u Českých Budějovic na LV č. 1170 (dále jen „dotčený pozemek“).

Vlastník pozemku je současně i vlastníkem pozemku parc. č. 141/8 – orná půda o výměře 14402 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 392/1 – orná půda o výměře 696 m<sup>2</sup>, pozemku parc. č. 464/1 – ostatní plocha o výměře 1 m<sup>2</sup> pozemku parc. č. 553/35 – orná půda o výměře 1431 m<sup>2</sup> zapsané též na uvedeném listu vlastnictví.

Důkaz:

Výpis z katastru nemovitostí - pozemek parc. č. 461/15 v obci Nová Ves, katastrální území Nová Ves u Českých Budějovic, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj – katastrální pracoviště České Budějovice na LV 1170 ze dne 19.11.2020 (veřejně přístupný na <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>)

Vlastník pozemku, jakožto vlastník pozemku dotčeného návrhem změny územního plánu, podává v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona.

připomínky k návrhu změny územního plánu, a to z důvodů v tomto podání dále uvedených.

II.

Urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury katastrálního území Nová Ves u Českých Budějovic se pokusil stanovit územní plán obce Nová Ves účinný od 30.7.2014 (dále jen „platný územní plán“).

V platném územním plánu je dotčený pozemek vlastníka o výměře 4138 m<sup>2</sup> nezastavitelný. Cena obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybuje v intervalu 253 Kč/m<sup>2</sup> až 350 Kč/m<sup>2</sup>. Hodnota dotčeného pozemku byla stanovena jako cena obvyklá znaleckým posudkem č. 5620-120/20 zpracovaným soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí

Ing. Janem Benešem na 250 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 1.034.000,-Kč (slovy: jeden milión třicet čtyři tisíc korun českých).

V případě, že by byl pozemek zastavitelný alespoň z části odpovídající charakteru zastavitelného území vymezeného jako území obytné malých sídel, potom cena obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách činí 2442 Kč/m<sup>2</sup> až 2991 Kč/m<sup>2</sup>. Hodnota dotčeného pozemku byla stanovena jako cena obvyklá výše uvedeným znaleckým posudkem na 2500 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 10.340.000,-Kč (slovy: deset miliónů tři sta čtyřicet tisíc korun českých).

Majetek (nemovitý i movitý) se oceňuje podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Zákon o oceňování majetku umožňuje aplikaci různých způsobů oceňování (nákladový způsob, výnosový způsob, oceňování podle jmenovité nebo účetní hodnoty apod.). V případě výše uvedeném byl zvolen porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, může jím být též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Vlastník pozemku k této části podání zdůrazňuje, že judikaturou byla přiznána znaleckým posudkům předloženým účastníky řízení ve správním řízení stejná váha jako znaleckým posudkům, které si nechává vypracovat správní orgán. V řízení před správním orgánem musí být posudek předložený účastníkem řízení, pokud splňuje náležitosti uvedené v § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, hodnocen stejně jako důkaz znaleckým posudkem, které si nechává vypracovat správní orgán (rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 206/2014 ze dne 2.7.2015).

Důkazy:

Územní plán obce Nová Ves účinný ode dne 30.7.2014 (veřejně přístupný na <https://www.novaves.net/file.php?nid=11519&oid=3962064>).

Znalecký posudek č. 5620-120/20 zpracovaný Ing. Janem Benešem soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí (bude doručen pořizovateli územního plánu v termínu do 30.11.2020)

Biokoridor je územím, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť (§ 1 písm. b) vyhlášky č. 114/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nestanoví přesný postup, jakým způsobem je možné biokoridor založit či měnit. Biokoridory mohou být vyhlášovány v rámci územního plánu nebo na základě územního rozhodnutí. Možnost stavět v blízkosti biokoridorů není omezena zákonem, případné omezení stanoví též územní plán; změnou územního plánu přitom může dojít ke zrušení nebo omezení biokoridorů.

III.

Územní plán tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného a nepřípustného využití či stanoví podmínky prostorového uspořádání, obecně omezuje vlastníka nemovitosti v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem.

Tento potenciální zásah do práv je nepochybně myslitelný v zásadě u každého vlastníka nemovitosti umístěné v území regulovaném územním plánem. Omezení vlastnického práva je však možné jen ve veřejném zájmu a za náhradu (§ čl. 11 odst. 4 usnesení ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů).

Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv vyplývajících z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního

soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21.7.2009).

Vlastníkovi pozemku se v návrhu změny územního plánu nepodařilo jakýkoli veřejný zájem identifikovat. Naopak je přesvědčen, že návrh změny územního plánu byl zpracován mimořádně nešetrně vůči některým ze současných vlastníků způsobem, kterým je kvalifikován přivodit fatální majetkovou újmu, kterou vyčíslil výše uvedený posudek soudního znalce na 9.306.000,-Kč, tj. 90%původní ceny k datu podání této připomínky. Návrh změny územního plánu tedy znamená fakticky úplné znehodnocení pozemku.

Na základě výše uvedených skutečností vlastník pozemku navrhuje, aby úřad územního plánování upravit návrh změny územního plánu obce Nová Ves tak, že pozemek **parc. č. 461/15** je určen jako zastavitelný v minimálním rozsahu 2069 m<sup>2</sup> (jedné poloviny výměry pozemku), při současném zúžení biokoridoru o jednu polovinu jeho šířky na pozemku vlastníka.

S úctou

JUDr. Ing. Roman Hájek, v.r.

#### **VYHODNOCENÍ:**

##### **PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE**

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

Plocha pozemku parc. č. 461/15 v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic byla v územním plánu Nová Ves, který je účinný od 30. 7. 2014, součástí nezastavěného území plochy se způsobem využití *plochy zemědělské (Z)*. Návrh změny č. 1 ÚP pouze tuto plochu převzal. Vymezení a stanovení zastavitelných ploch v návrhu územního plánu je úkolem projektanta. Při vymezení navrhovaných zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupuje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území s přihlédnutím na okolní charakter zástavby. Ve smyslu § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, se plochy v územním plánu vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

Projektant při tvorbě nového územního plánu má jako jeden z podkladů vymezené zastavěné území. Nemusí se jím však řídit. Jelikož předmětný pozemek není zastavěn a ani nikdy nebyl součástí intravilánu z roku 1966, projektant navrhl tyto pozemky jako nezastavěné území. Při vymezení navrhovaných zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území. Změna způsobu využití pozemku a zařazení do zastavitelné plochy dle požadavku uvedeného v připomínce by byla nekoncepční z hlediska rozvoje obce ve vztahu ke stávajícím zastavitelným plochám.

Předmětný pozemek součástí lokálního biokoridoru ÚSES LBK 0236, který byl vymezen územním plánem s účinností od 30. 7. 2014. Součástí návrhu změny č. 1 ÚP bylo na základě požadavku vyplývajících z podnětů fyzických osob uplatněných k návrhu zadání, pro pozemky parc. č. 461/9 a 461/15 v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic, prověření v návrhu změny č. 1 ÚP zúžení trasy biokoridoru LBK 0236 (viz kapitola P., lokalita č. 13 v návrhu zadání). Ve stanovisku dotčeného orgánu z hlediska ochrany přírody a krajiny, dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů, byl konstatován nesouhlas se změnou hranic biokoridoru LBK0236 v části P.13.-Lokalita č. 13, s odůvodněním, že v uvedené lokalitě jsou hranice lokálního biokoridoru dlouhodobě stabilizovány. Pozemky, přes které v těchto místech biokoridor vede, mají podobný charakter. Jednalo by se o zcela nekoncepční návrh na zúžení tohoto prvku ÚSES, pouze na některých parcelách, přičemž na obdobných pozemcích je hranice zachována v původní šíři. V tomto směru se jedná o nežádoucí precedens, dle kterého by bylo možno nárokovat zmenšení plochy biokoridoru i na ostatních pozemcích. Z důvodu nesouhlasného stanoviska bude průběh hranice lokálního biokoridoru ponechán ve stávající šíři.

Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět a zařadit tak pozemek parc. č. 461/15 v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic do zastavitelných ploch.

4. **MILOŠ MACHÁČEK, BYTEM HŮRKA38,370 06 NOVÁ VES**

Značka: **OUP/3400/2020**

Dne: **20. 11. 2020**

## PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCENOVÁ VES

I.

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, jakožto orgán vykonávající působnost ve věcech územního plánování podle § 5 odst. 1 a 2 a § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „úřad územního plánování“), oznámil dne 5.10.2020 podle § 50 odst. 3 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 et. seq. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zahájení řízení o změně č. 1 územního plánu Nová Ves v katastrálním území Nová Ves u Českých Budějovic (dále jen „návrh změny územního plánu“).

Vlastník pozemku je vlastníkem pozemku parc. č. 461/9 – trvalý travní porost o výměře 2945 m<sup>2</sup>, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj – katastrální pracoviště České Budějovice v katastru nemovitostí obce Nová Ves, katastrální území Nová Ves u Českých Budějovic na LV č. 1308 (dále jen „dotčený pozemek“).

Vlastník pozemku je současně i vlastníkem pozemku parc. č. 504/16 – trvalý travní porost o výměře 594 m<sup>2</sup> zapsaném též na uvedeném listu vlastnictví.

Důkaz:

Výpis z katastru nemovitostí – pozemek p. č. 461/9 v obci Nová Ves, katastrální území Nová Ves u Českých Budějovic, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj – katastrální pracoviště České Budějovice na LV 1308 ze dne 19.11.2020 (veřejně přístupný na <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).

Vlastník pozemku, jakožto vlastník pozemku dotčeného návrhem změny územního plánu, podává v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona, připomínky k návrhu změny územního plánu, a to z důvodů v tomto podání dále uvedených.

II.

Urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury katastrálního území Nová Ves u Českých Budějovic se pokusil stanovit územní plán obce Nová Ves účinný od 30.7.2014 (dále jen „platný územní plán“).

V platném územním plánu je dotčený pozemek vlastníka o výměře 2945 m<sup>2</sup> nezastavitelný. Cena obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybuje v intervalu 253 Kč/m<sup>2</sup> až 350 Kč/m<sup>2</sup>. Hodnota dotčeného pozemku byla stanovena jako cena obvyklá znaleckým posudkem č. 5622-122/20 zpracovaným soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí Ing. Janem Benešem na 250 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 736.000,-Kč (slovy: sedm set třicet šest tisíc korun českých).

V případě, že by byl pozemek zastavitelný alespoň z části odpovídající charakteru zastavitelného území vymezeného jako území obytné malých sídel, potom cena obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách činí 2442 Kč/m<sup>2</sup> až 2991 Kč/m<sup>2</sup>. Hodnota dotčeného pozemku byla stanovena jako cena obvyklá výše uvedeným znaleckým posudkem na 2500 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 7.360.000,-Kč (slovy: sedm miliónů tři sta šedesát tisíc korun českých).

Majetek (nemovitý i movitý) se oceňuje podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Zákon o oceňování majetku umožňuje aplikaci různých způsobů oceňování (nákladový způsob, výnosový způsob, oceňování podle jmenovité nebo účetní hodnoty apod.). V případě výše uvedeném byl zvolen porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, může jím být též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Vlastník pozemku k této části podání zdůrazňuje, že judikaturou byla přiznána znaleckým posudkům předloženým účastníky řízení ve správním řízení stejná váha jako znaleckým posudkům, které si nechává vypracovat správní orgán. V řízení před správním orgánem musí být posudek předložený účastníkem řízení, pokud splňuje náležitosti uvedené v § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, hodnocen stejně jako důkaz znaleckým posudkem, které si nechává vypracovat správní orgán (rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 206/2014 ze dne 2.7.2015).

Důkazy:

Územní plán obce Nová Ves účinný ode dne 30.7.2014 (veřejně přístupný na

<https://www.novaves.net/file.php?nid=11519&oid=3962064>).

Znalecký posudek č. 5622-122/20 zpracovaný Ing. Janem Benešem soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí (bude doručen pořizovateli územního plánu v termínu do 30. 11. 2020) Biokoridor je územím, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť (§ 1 písm. b) vyhlášky č. 114/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nestanoví přesný postup, jakým způsobem je možné biokoridor založit či měnit. Biokoridory mohou být vyhlášovány v rámci územního plánu nebo na základě územního rozhodnutí. Možnost stavět v blízkosti biokoridorů není omezena zákonem, případné omezení stanoví též územní plán; změnou územního plánu přitom může dojít ke zrušení nebo omezení biokoridorů.

III.

Územní plán tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného a nepřípustného využití či stanoví podmínky prostorového uspořádání, obecně omezuje vlastníka nemovitosti v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem.

Tento potenciální zásah do práv je nepochybně myslitelný v zásadě u každého vlastníka nemovitosti umístěné v území regulovaném územním plánem. Omezení vlastnického práva je však možné jen ve veřejném zájmu a za náhradu (§ čl. 11 odst. 4 usnesení ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů).

Veškerá omezení vlastnického práva a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody, musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009 ze dne 21.7.2009).

Vlastníkovi pozemku se v návrhu změny územního plánu nepodařilo jakýkoli veřejný zájem identifikovat. Naopak je přesvědčen, že návrh změny územního plánu byl zpracován mimořádně nešetrně vůči některým ze současných vlastníků způsobem, kterým je kvalifikován přivodit fatální majetkovou újmu, kterou vyčíslil výše uvedený posudek soudního znalce na 6.624.000,-Kč, tj. 90%původní ceny k datu podání této připomínky. Návrh změny územního plánu tedy znamená fakticky úplné znehodnocení pozemku.

Na základě výše uvedených skutečností vlastník pozemku navrhuje, aby úřad územního plánování upravit návrh změny územního plánu obce Nová Ves tak, že pozemek p.č. 461/9 je určen jako zastavitelný v minimálním rozsahu 1964 m<sup>2</sup>(dvou třetin výměry pozemku) při současném zúžení biokoridoru o jednu polovinu jeho šířky na pozemku vlastníka.

#### **VYHODNOCENÍ:**

##### **PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE**

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

Plocha pozemku parc. č. 461/9 v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic byla v územním plánu Nová Ves, který je účinný od 30. 7. 2014, součástí nezastavěného území plochy se způsobem využití *plochy zemědělské (Z)*. Návrh změny č. 1 ÚP pouze tuto plochu převzal. Vymezení a stanovení zastavitelných ploch v návrhu územního plánu je úkolem projektanta. Při vymežování navrhovaných zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupuje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území s přihlédnutím na okolní charakter zástavby. Ve smyslu § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, se plochy v územním plánu vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

Projektant při tvorbě nového územního plánu má jako jeden z podkladů vymezené zastavěné území. Nemusí se jím však řídit. Jelikož předmětný pozemek není zastavěn a ani nikdy nebyl součástí intravilánu z roku 1966, projektant navrhl tyto pozemky jako nezastavěné území. Při vymežování navrhovaných zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území. Změna způsobu využití pozemku a zařazení do zastavitelné plochy dle požadavku uvedeného v připomínce by byla nekonceptní z hlediska rozvoje obce ve vztahu ke stávajícím zastavitelným plochám – předmětný pozemek ani nesousedí

s hranicí zastavitelných ploch.

Předmětný pozemek součástí lokálního biokoridoru ÚSES LBK 0236, který byl vymezen územním plánem s účinností od 30. 7. 2014. Součástí návrhu změny č. 1 ÚP bylo na základě požadavku vyplývajících z podnětů fyzických osob uplatněných k návrhu zadání, pro pozemky parc. č. 461/9 a 461/15 v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic, prověření v návrhu změny č. 1 ÚP zúžení trasy biokoridoru LBK 0236 (viz kapitola P., lokalita č. 13 v návrhu zadání). Ve stanovisku dotčeného orgánu z hlediska ochrany přírody a krajiny, dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů, byl konstatován nesouhlas se změnou hranic biokoridoru LBK0236 v části P.13.-Lokalita č. 13, s odůvodněním, že v uvedené lokalitě jsou hranice lokálního biokoridoru dlouhodobě stabilizovány. Pozemky, přes které v těchto místech biokoridor vede, mají podobný charakter. Jednalo by se o zcela nekoncepční návrh na zúžení tohoto prvku ÚSES, pouze na některých parcelách, přičemž na obdobných pozemcích je hranice zachována v původní šíři. V tomto směru se jedná o nežádoucí precedens, dle kterého by bylo možno nárokovat zmenšení plochy biokoridoru i na ostatních pozemcích. Z důvodu nesouhlasného stanoviska bude průběh hranice lokálního biokoridoru ponechán ve stávající šíři.

Na základě výše uvedeného nelze připomínce vyhovět a zařadit tak pozemek parc. č. 461/9 v k.ú. Nová Ves u Českých Budějovic do zastavitelných ploch.

## r) Srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text) je samostatnou přílohou č. 1 odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

## s) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 ÚP Nová Ves a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Nová Ves obsahuje:

- |                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| ▪ Textová část                                | strana 9 - 54 |
| ▪ Grafická část                               |               |
| 5 Koordinační výkres                          | 1: 5 000      |
| 6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000      |
| 7 Výkres širších vztahů                       | 1 : 50 000    |