

**ZMĚNA č. 99 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE  
V LOKALITĚ 3.8.1. U HADA A 3.8.2. U ŠVÁBA  
V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ ČESKÉ BUDĚJOVICE 2  
VE ZKRÁCENÉM POSTUPU POŘÍZENÍ  
(ZKRÁCENĚ "ZMĚNA ÚPnM")**

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

**Zpracovatel:**

**Studio MAP s.r.o.**

Ing. Jan Šíma, Ing. arch. Radek Boček  
Nerudova 945/36, České Budějovice 3  
370 04 České Budějovice



**Pořizovatel:**

**Magistrát města České Budějovice**

odbor územního plánování  
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Datum zpracování: 2023/02

**Záznam o účinnosti:**

Vydává: .....

Datum nabytí účinnosti: .....

Úřední osoba pořizovatele .....

Ing. Pavla Kodadová  
vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo města České Budějovice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 10, 11 a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), za použití § 43 odst. 4 a § 55a a 55b stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

**vydává**

**ZMĚNU č. 99 ÚPnM  
V LOKALITĚ 3.8.1. U HADA A 3.8.2. U ŠVÁBA  
v katastrálním území České Budějovice 2**

schváleného usnesením Zastupitelstvem města České Budějovice č. 78/2023 jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 dne 17. 5. 2000 s účinností od 15. 6. 2000, ve znění jeho pozdějších změn a úprav (dále též „OZV“).

## OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY

1	ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 1. – OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA (OZV).....	5
2	ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 2. - KRYCÍ LIST LOKALITY.....	5
3	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 1 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH KOMPOZIČNÍ OSOU .....	7
4	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 2 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH LOKÁLNÍM CENTREM ÚZEMÍ (2A) A OHNISKEM ÚZEMÍ (2B) .....	8
5	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 3 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH POVINNOSTÍ USPOŘÁDAT ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽ.....	8
6	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 4 OZV – DALŠÍ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ZMĚNOU ÚPNM.....	8
7	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 5 OZV – ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY .....	10
8	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 6 OZV – SEZNAM DOTČENÝCH LOKALIT S VYZNAČENÍM TYPŮ ÚZEMÍ PODLE VZTAHU K POVODNÍ.....	13
9	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	13

## OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	14
2	ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ .....	15
3	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	16
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	17
4.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	17
4.2	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE .....	20
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	22
5.1	SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	22
5.2	SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	23
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	24
7	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	25
8	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA .....	31
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	32
9.1	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	32
9.1.1	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ .....	33
9.1.2	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ.....	35
9.1.3	POSOUZENÍ NADMOŘSKÉ VÝŠKY .....	36
9.1.4	POSOUZENÍ ZASTAVITELNOSTI.....	41
9.1.5	ZDŮVODNĚNÍ VYPUŠTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY.....	44
9.1.6	ZDŮVODNĚNÍ DOPLNĚNÍ REGULACE PRO PLOCHY ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ S CHARAKTEREM SMÍŠENÝM KOLEKTIVNÍHO BYDLENÍ V PŘÍMĚSTÍ SKOL-3 .....	44
9.1.7	ZDŮVODNĚNÍ VE VZTAHU K ŘEŠENÍ DOPRAVY .....	44
9.2	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE .....	45

9.3	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV .....	45
9.4	PŘIJATÉ ŘEŠENÍ VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU .....	46
9.4.1	VYMEZENÍ PLOCH .....	46
9.4.2	ZMĚNY V OBECNĚ ZÁVÁZNÉ VYHLÁŠKY VE VZTAHU KE KONCEPCI VÝŠEK A ROZHRANÍ V ÚZEMÍ .....	48
9.4.3	SHRNUTÍ ZMĚNY VE VZTAHU K ÚZEMNÍMU PLÁNU .....	50
<b>10</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>50</b>
<b>11</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>50</b>
11.1	SHRNUTÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	50
11.2	SHRNUTÍ VÝSLEDKU HODNOCENÍ SEA .....	51
<b>12</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55B Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>51</b>
<b>13</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>54</b>
<b>14</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>55</b>
<b>15</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....</b>	<b>55</b>
<b>16</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>56</b>
<b>17</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>59</b>

# VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY

Územní plán města České Budějovice, v platném znění, resp. obecně závazná vyhláška č. 4/2000 ze dne 17. května 2000, o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění, (dále jen „OZV“) se změnou ÚPnM mění takto:

## 1 ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 1. – OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA (OZV)

- [1] V článku 105 veřejně prospěšné stavby subsystému zásobování elektrickou energií se v bodě označeném indexem E1 ruší text, který zní: „3.8.1. U Hada,“.
- [2] V odstavci 2 písmeno l) se za text „a garáže“ se doplňuje text nový, který zní: „(vyjma krytých parkovacích stání umístěných uvnitř bytových domů)“.

## 2 ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 2. - KRYCÍ LIST LOKALITY

- [1] OZV se změnou ÚPnM mění v krycím listu pro lokalitu 3.8.1. U Hada takto:

V **Závazné části**, v kapitole **Urbanistický návrh** se text „směrem k areálu Akademie věd ČR“ ruší a za slova „od komunikace“ se doplňuje text nový, který zní „a podél ulice Branišovská“.

V **Závazné části**, v kapitole **Nároky na ÚPD (územně plánovací dokumentaci)** se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Bez požadavku.“

V **Závazné části**, v kapitole **Nároky na ÚPP (územně plánovací podklady)** se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

*„Pro makrobloky 3.8.1.016 SKOL-3, 3.8.1.020 SKOL-3, 3.8.1.021 SKOL-3, 3.8.1.022 SKOL-3, 3.8.1.028 SKOL-3, 3.8.1.017 KOL-3, 3.8.1.024 KOL-3, 3.8.1.026 KOL-3, 3.8.1.027 KOL-3 a 3.8.1.029 KOL-3 se stanovuje, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.“*

V **Závazné části**, v kapitole **Zvláštní regulace** se celý ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

*„Pro makrobloky 3.8.1.016 SKOL-3, 3.8.1.020 SKOL-3 a 3.8.1.021 SKOL-3 se stanovuje max. výška 12 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží. Zastavitelnost makrobloku 3.8.1.016 SKOL-3 max. 40 %, ostatních max. 60 %. V těchto makroblocích je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“*

*Pro makrobloky 3.8.1.022 SKOL-3 a 3.8.1.028 SKOL-3 se stanovuje max. výška 10 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. těchto makroblocích je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“*

*Pro makrobloky 3.8.1.017 KOL-3, 3.8.1.024 KOL-3, 3.8.1.026 KOL-3, 3.8.1.027 KOL-3 a 3.8.1.029 SKOL-3 se stanovuje max. výška 8 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží. Zastavitelnost makrobloku 3.8.1.017 KOL-3 max. 40 %, ostatních max. 60 %. V těchto makroblocích je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“*

*Pro makroblok 3.8.1.030 VS se stanovuje max. výška 5 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 80 %. V tomto makrobloku je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“*

V kapitole **Zásobování vodou** se na konec textu závazné části doplňuje text nový, který zní:

„V území budou propojeny navrhované uliční vodovodní řady dimenze DN 200 až DN 300 se stávajícím vodovodním řadem DN 300 mm v ul. Branišovská (u křižovatky s ul. Větrná) a v několika bodech i s hlavním vodovodním řadem DN 600 mm, který bude překládán do nové polohy.“ a na konec textu informativní části se vkládá text nový, který zní: „S ohledem na plánovanou výstavbu bude nutné zvýšit tlak v rámci domovních vnitřních vodovodních rozvodů u jednotlivých výškových objektů, neboť tlakové poměry ve stávající vodovodní síti neumožňují zásobovat navrhované objekty tak, aby v nejvyšším podlaží byl dostatečný tlak vody.“

V kapitole **Odkanalizování území** se na konec textu závazné části doplňuje text nový, který zní:

„V řešeném území je nutné realizovat oddílnou kanalizaci pro dešťové a splaškové vody s principem prioritního využití srážkových vod na místě, jejich vsakování (při vyhovujících hydrogeologických podmínkách), či jejich retence před vypouštěním do dešťové kanalizace při intenzitě srážkového odtoku, která nezhorší současný stav odtoku z polních pozemků.“

[2] OZV se změnou ÚPnM mění v krycím listu pro lokalitu 3.8.2. U Švába takto:

V **Závazné části**, v kapitole **Urbanistický návrh** se text „návrh řeší ukončení rozvoje sídelního útvaru v zeleni formou ploch individuálního bydlení a zahradního bydlení“ ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní: „je navrženo území pro bydlení kolektivního charakteru, jako dokončení polyfunkční zástavby lokality 3.8.1. U Hada.“

V **Závazné části**, v kapitole **Nároky na ÚPD (územně plánovací dokumentaci)** se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Bez požadavku.“

V **Závazné části**, v kapitole **Nároky na ÚPP (územně plánovací podklady)** se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„Pro makrobloky 3.8.2.038/U KOL-3 a 3.8.2.036./U SKOL-3 se stanovuje podmínka, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.“

V **Závazné části**, v kapitole **Zvláštní regulace** se doplňuje text nový, který zní

„Pro makroblok 3.8.2.036 SKOL-3 se stanovuje max. 2 podzemní podlaží, v jeho severní části max. výška 10 nadzemních podlaží a v jeho jižní části na max. 8 nadzemních podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. V tomto makrobloku je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“

Pro makroblok 3.8.2.038 KOL-3 se stanovuje max. 2 podzemní podlaží, v jeho severní části max. výška 8 nadzemních podlaží a v jeho jižní části a západní části na max. 6 nadzemních podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. V tomto makrobloku je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“

V kapitole **Zásobování vodou** se na konec textu závazné části doplňuje text nový, který zní:

„V území budou propojeny navrhované uliční vodovodní řady dimenze DN 200 až DN 300 se stávajícím vodovodním řadem DN 300 mm v ul. Branišovská (u křižovatky s ul. Větrná) a v několika bodech i s hlavním vodovodním řadem DN 600 mm, který bude překládán do nové polohy.“ a na konec textu informativní části se vkládá text nový, který zní: „S ohledem na plánovanou výstavbu bude nutné zvýšit tlak v rámci domovních vnitřních vodovodních rozvodů u jednotlivých výškových objektů, neboť tlakové poměry ve stávající vodovodní síti neumožňují zásobovat navrhované objekty tak, aby v nejvyšším podlaží byl dostatečný tlak vody.“

V kapitole **Odkanalizování území** se na konec textu závazné části doplňuje text nový, který zní:

„V řešeném území je nutné realizovat oddílnou kanalizaci pro dešťové a splaškové vody s principem prioritního využití srážkových vod na místě, jejich vsakování (při vyhovujících hydrogeologických podmínkách), či jejich retence před vypouštěním do dešťové kanalizace při intenzitě srážkového odtoku, která nezhorší současný stav odtoku z polních pozemků.“

### 3 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 1 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH KOMPOZIČNÍ OSOU

Příloha č. 1 OZV – seznam makrobloků dotčených kompoziční osou, se změnou mění takto:

[1] Makrobloky č. 3.8.1.008./U SKOL-3, 3.8.1.018.z-95/U KOL-3, 3.8.1.009./R ZO se vypouštějí. Namísto nich se doplňují makrobloky nové, a to následovně:

3.8.1.020	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.021	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.022	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.023	místní obslužné komunikace III. a IV. třídy			U	
3.8.1.024	území pro bydlení	kolektivní	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.025	místní obslužné komunikace III. a IV. třídy			U	
3.8.1.026	území pro bydlení	kolektivní	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.027	území pro bydlení	kolektivní	zastavitelné		příměstí
3.8.1.028	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.029	území pro bydlení	kolektivní	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.030	území veřejné vybavenosti	školství	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.031.	území zeleně ostatní		nezastavitelné	U	příměstí
3.8.1.032.	vybrané – hlavní obslužné místní komunikace III. třídy			U	příměstí

[2] Makroblok š 3.8.1.016 KOL-3, resp. text

3.8.1.016	území pro bydlení	kolektivní	zastavitelné	U	příměstí
-----------	-------------------	------------	--------------	---	----------

se mění následovně:

3.8.1.016	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné	U	příměstí
-----------	---------------	------------------------------------	--------------	---	----------

[3] Makrobloky č. 3.8.2.012./R IN-3 a 3.8.2.013/R KV se vypouští. Namísto nich se doplňují makrobloky nové, a to následovně:

3.8.1.036	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.037	místní obslužné komunikace III. a IV. třídy			U	
3.8.1.038	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné	U	příměstí
3.8.1.039	místní obslužné komunikace III. a IV. třídy			U	
3.8.2.040.	území krajinné zeleně všeobecné		nezastavitelné	U	příměstí
3.8.2.041.	území krajinné zeleně všeobecné		nezastavitelné	U	příměstí

#### 4 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 2 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH LOKÁLNÍM CENTREM ÚZEMÍ (2A) A OHNISKEM ÚZEMÍ (2B)

Beze změn.

#### 5 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 3 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH POVINNOSTÍ USPOŘÁDAT ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽ

Beze změn.

#### 6 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 4 OZV – DALŠÍ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ZMĚNOU ÚPNM

V tabulce přehledu makrobloků, resp. v posledním řádku se ruší text a nahrazuje se novým, který zní:

„Výška a zastavitelnost:

*Pro makrobloky 3.8.1.016 SKOL-3, 3.8.1.020 SKOL-3 a 3.8.1.021 SKOL-3 se stanovuje max. výška 12 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží. Zastavitelnost makrobloku 3.8.1.016 SKOL-3 max. 40 %, ostatních max. 60 %. V těchto makroblocích je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.*

*Pro makrobloky 3.8.1.022 SKOL-3 a 3.8.1.028 SKOL-3 se stanovuje max. výška 10 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. těchto makroblocích je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.*



Pro makrobloky 3.8.1.017 KOL-3, 3.8.1.024 KOL-3, 3.8.1.026 KOL-3, 3.8.1.027 KOL-3 a 3.8.1.029 SKOL-3 se stanovuje max. výška 8 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží. Zastavitelnost makrobloku 3.8.1.017 KOL-3 max. 40 %, ostatních max. 60 %. V těchto makroblocích je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.

Pro makroblok 3.8.1.030 VS se stanovuje max. výška 5 nadzemních podlaží, max. 2 podzemní podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 80 %. V tomto makrobloku je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.

Pro makroblok 3.8.2.036 SKOL-3 se stanovuje max. 2 podzemní podlaží, v jeho severní části max. výška 10 nadzemních podlaží a v jeho jižní části na max. 8 nadzemních podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. V tomto makrobloku je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.

Pro makroblok 3.8.2.038 KOL-3 se stanovuje max. 2 podzemní podlaží, v jeho severní části max. výška 8 nadzemních podlaží a v jeho jižní části a západní části na max. 6 nadzemních podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. V tomto makrobloku je možná realizace plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.

Zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry (součtu výměr) obou makrobloků 3.8.1.016 SKOL-3 a 3.8.1.017 KOL-3 a dále z výměry každého makrobloku. Do zastavitelnosti se započítávají budovy a veškeré zpevněné plochy vyjma následně uvedených. Do zastavitelnosti se nezapočítávají podzemní garáže nebo nadzemní garáže do úrovně jednoho nadzemního podlaží zastřešené funkčními zelenými střechami a dále průchody mezi budovami zastřešené funkčními zelenými střechami. Dále se do zastavitelnosti nezapočítává základní technické vybavenosti dle níže uvedené tabulky.

Funkční zelená střecha je střecha pokrytá vegetací a půdou nebo pěstebním substrátem, kdy mocnost této biologické vrstvy je min. 70 cm.

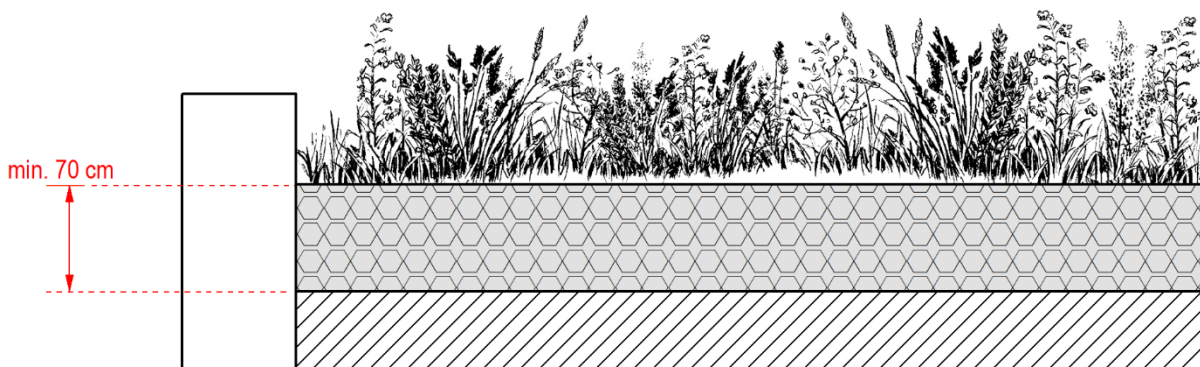


schéma – funkční zelená střecha nezapočítávaná do zastavitelnosti

Funkční zelená střecha spojená s rostlým terénem je takový střecha, která je v části spojená s rostlým navazujícím terénem. Smyslem je vytváření plynulého přechodu zelené střechy do navazujícího území, původního nebo upraveného terénu.

Pro určení a výpočet maximální zastavitelnosti makrobloků 3.8.1.016. a 3.8.1.017 platí:

Celková výměra makrobloků 3.8.1.016. a 3.8.1.017. (při započítání souvisejících komunikací a ploch zeleně)	43844 m <sup>2</sup>
z toho:	

<i>maximální podíl nezapočítávané základní technické vybavenosti (základní technická vybavenost bude obsahovat i výsadbu zeleně podél komunikací a chodníků),</i>	16 %
<i>zastavitelnost makrobloku – maximální podíl budov (bez funkčních zelených střech) a zpevněných ploch.</i>	40 %

V případě určení zastavitelnosti makrobloku 3.8.1.020 SKOL-3 lze využít i výměru (procento zeleně) makrobloku 3.8.1.031 ZO.

#### Řešení zeleně:

*V případě makrobloku 3.8.1.024 KOL-3 mezi budoucí zástavbou a významným krajinným prvkem „Porosty na Švábově Hrádku“ vytvořit přírodě blízký přechod pomocí výsadby zeleně.“*

*Respektovat navržené pásy liniové zeleně s možností výsadby a zajistit jejich vzájemné propojení v území.*

Doplňující údaje k obecně závazné vyhlášce, článku 35 zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí:

- V odstavci 1 uváděná výměra 10 000 m<sup>2</sup> se pro makrobloky 3.8.1.020 a 3.8.1.021. a makrobloky 3.8.1.028 a 3.8.1.022 nepoužije pro každý zvlášť, ale vždy jako celek pro každé dva dohromady.*
- V odstavci 2 písmeno g) uváděná výměra 10 000 m<sup>2</sup> se pro makrobloky 3.8.1.020 a 3.8.1.021. a makrobloky 3.8.1.028 a 3.8.1.022 nepoužije pro každý zvlášť, ale vždy jako celek pro každé dva dohromady.*
- V odstavci 2 písmeno l) uváděný počet stání se pro makrobloky 3.8.1.020 a 3.8.1.021. a makrobloky 3.8.1.028 a 3.8.1.022 nepoužije pro každý zvlášť, ale vždy jako celek pro každé dva dohromady.*
- V odstavci 3 písmeno b) uváděná výměra 15 000 m<sup>2</sup> se pro makrobloky 3.8.1.020 a 3.8.1.021. a makrobloky 3.8.1.028 a 3.8.1.022 nepoužije pro každý zvlášť, ale vždy jako celek pro každé dva dohromady.*
- V odstavci 4 písmeno a) uváděná výměra 15 000 m<sup>2</sup> se pro makrobloky 3.8.1.020 a 3.8.1.021. a makrobloky 3.8.1.028 a 3.8.1.022 nepoužije pro každý zvlášť, ale vždy jako celek pro každé dva dohromady.“*
- V odstavci 4 písmeno b) uváděný počet stání se pro makrobloky 3.8.1.020 a 3.8.1.021. a makrobloky 3.8.1.028 a 3.8.1.022 nepoužije pro každý zvlášť, ale vždy jako celek pro každé dva dohromady.“*

## 7 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 5 OZV – ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY

[1] V tabulce přehledu makrobloků, resp. v posledním řádku se ruší text a nahrazuje se novým, který zní:

3.8.1.016 SKOL-3, 3.8.1.020 SKOL-3 3.8.1.021 SKOL-3	<i>Pro makrobloky 3.8.1.016 SKOL-3, 3.8.1.020 SKOL-3, 3.8.1.021 SKOL-3, 3.8.1.022 SKOL-3, 3.8.1.028 SKOL-3, 3.8.1.017 KOL-3, 3.8.1.024 KOL-3, 3.8.1.026 KOL-3, 3.8.1.027 KOL-3 a 3.8.1.029 KOL-3 se stanovuje, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.</i>	
---	---	--

<p>3.8.1.022 SKOL-3 3.8.1.028 SKOL-3</p> <p>3.8.1.017 KOL-3, 3.8.1.020 ZO, 3.8.1.024 KOL-3, 3.8.1.026 KOL-3 a 3.8.1.027 KOL-3 3.8.1.029 KOL-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Územní studie navrhne možnosti připojení makrobloků na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace.</li> <li>• Územní studie navrhne umístění budoucích staveb v makroblocích.</li> <li>• Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb), vymezení spojení funkčních zelených střech s terénem.</li> <li>• Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (např. park, sportoviště, dětská hřiště).</li> <li>• Územní studie navrhne veřejná prostranství, které budou využívány jako centrální prostory pro setkávání, shromažďování, rekreaci a relaxaci obyvatel řešeného území (např. náměstíčko, sportoviště, dětská hřiště).</li> <li>• Územní studie vymezí rozsah zastavitelného území a rozsah nezastavitelného území, území biologicky aktivních ploch.</li> <li>• Územní studie navrhne pro každý blok plochy zeleně (biologicky aktivní plochy a funkční zelené střechy), a to v minimálním rozsahu 40 % z makrobloku nebo stavebního bloku. Biologicky aktivní plochy musí být v minimálním rozsahu 30 % z makrobloku nebo stavebního bloku, v odůvodněných případech a po dohodě s orgánem ochrany přírody může být tento rozsah snížen, avšak tento rozsah nelze snižovat pod 25 %.</li> <li>• Územní studie navrhne výsadbu liniové zeleně podél všech páteřních komunikací, kdy šíře takového zeleného pásu bude min. 5 m. V odůvodněných případech a po dohodě s orgánem orgánu ochrany přírody může být tento pás zúžen.</li> <li>• Součástí územní studie bude i vyhodnocení vlivu budoucí zástavby na krajinný ráz. Toto vyhodnocení nemusí být provedeno pro makrobloky 3.8.1.020, 3.8.1.021 a 3.8.1.031. Pro tyto makrobloky může být územní studie zpracována samostatně.</li> <li>• Územní studie pro zlepšení mikroklimatu v řešeném území navrhne využití vodních prvků (např. retenční nádrže, kašny, mlžidla, pitka apod.).</li> <li>• Územní studie vymezí plochy veřejné zeleně v rámci makrobloků 3.8.1.022.SKOL-3 a 3.8.1.024.KOL-3 v pásu podél místní obslužné komunikace makrobloku 3.8.2.011. pro zajištění přírodního přechodu zástavby k významnému krajinnému prvku VKP Porosty na Švábově Hrádku pomocí výsadby zeleně.</li> <li>• Územní studie stanoví povinnost realizace pásů liniové zeleně oboustranně podél komunikací v rámci realizace základní technické vybavenosti (dále jen „ZTV“), přičemž základní skladba této zeleně (stromy, keře) bude součástí projektové dokumentace na stavbu ZTV.</li> </ul> <p>Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti změny ÚPnM.</p>
---	---

[2] V tabulce přehledu makrobloků, resp. za poslední řádek se vkládá řádek nový, který zní:

<p>3.8.2.038 KOL-3 3.8.2.036 SKOL-3</p>	<p><i>Pro makrobloky 3.8.2.038 KOL-3 a 3.8.2.036 SKOL-3 se stanovuje podmínka, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Územní studie navrhne možnosti připojení makrobloků na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace.</i></li> <li>• <i>Územní studie navrhne umístění budoucích staveb v makroblocích.</i></li> <li>• <i>Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb), vymezení spojení funkčních zelených střech s terénem.</i></li> <li>• <i>Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (např. park, sportoviště, dětská hřiště).</i></li> <li>• <i>Územní studie navrhne veřejná prostranství, které budou využívány jako centrální prostory pro setkávání, shromažďování, rekreaci a relaxaci obyvatel řešeného území (např. náměstíčko, sportoviště, dětská hřiště).</i></li> <li>• <i>Územní studie vymezí rozsah zastavitelného území a rozsah nezastavitelného území, území biologicky aktivních ploch.</i></li> <li>• <i>Územní studie navrhne pro každý blok plochy zeleně (biologicky aktivní plochy a funkční zelené střechy), a to v minimálním rozsahu 40 % z makrobloku nebo stavebního bloku. Biologicky aktivní plochy musí být v minimálním rozsahu 30 % z makrobloku nebo stavebního bloku, v odůvodněných případech a po dohodě s orgánem ochrany přírody může být tento rozsah snížen, avšak tento rozsah nelze snižovat pod 25 %.</i></li> <li>• <i>Územní studie navrhne výsadbu liniové zeleně podél všech páteřních komunikací, kdy šíře takového zeleného pásu bude min. 5 m. V odůvodněných případech a po dohodě s orgánem orgánu ochrany přírody může být tento pás zúžen.</i></li> <li>• <i>Součástí územní studie bude i vyhodnocení vlivu budoucí zástavby na krajinný ráz. Toto vyhodnocení nemusí být provedeno pro makrobloky 3.8.1.007, 3.8.1.020, 3.8.1.021 a 3.8.1.031, 2.55.001 a 3.8.2.017.</i></li> <li>• <i>Územní studie pro zlepšení mikroklimatu v řešeném území navrhne využití vodních prvků (např. retenční nádrže, kašny, mlžidla, pítka apod.).</i></li> <li>• <i>Územní studie stanoví povinnost realizace pásů liniové zeleně oboustranně podél komunikací v rámci realizace základní technické vybavenosti (dále jen „ZTV“), přičemž základní skladba této zeleně (stromy, keře) bude součástí projektové dokumentace na stavbu ZTV.</i></li> </ul> <p><i>Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti změny ÚPnM.</i></p>	
---	--	--

## 8 ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 6 OZV – SEZNAM DOTČENÝCH LOKALIT S VYZNAČENÍM TYPŮ ÚZEMÍ PODLE VZTAHU K POVODNĚ

Beze změn.

## 9 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část změny ÚPNM obsahuje 33 stránek textu.

Grafická část změny územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1.1. Základní členění území	1:10 000
2.1. Hlavní výkres – funkční regulace území (funkční řešení ploch)	1:10 000
2.1. Hlavní výkres – funkční regulace území (funkční řešení ploch) – krycí listy lokalit	1:5 000
3.2. Schéma vedení hromadné dopravy	1:10 000
4.3. Zásobování území vodou	1:10 000
4.6. Zásobování území teplem	1:10 000
4.7. Zásobování území elektřinou a radiokomunikace	1:10 000
5.1. Výkres systému zeleně	1:5 000
7.1. Výkres veřejně prospěšných staveb	1:5 000
8. Koordinační výkres	1:10 000
9. Výkres širších vztahů	1:20 000

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

## 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Plochy řešené Změnou č. 99 ÚPnM jsou vymezeny v grafické části této územně plánovací dokumentace (dále též „ÚPD“).

### **Návrh na pořízení Změny č. 99 ÚPnM**

O pořízení Změny č. 99 ÚPnM a jejím obsahu rozhodlo ZM dne 13. 6. 2022 svým usnesením č. 101/2022 s tím, že Změna č. 99 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona, z podnětu fyzické osoby.

Navrhovatelem Změny ÚPnM byla společnost A1 spol. s r.o., zastupující na základě plné moci firmu FINAPRA a.s., Průmyslová 566/5 Malešice, 108 00 Praha 10.

Zpracovatelem návrhu Změny ÚPnM byla společnost Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, kterou zastupuje autorizovaný architekt Ing. arch. Radek Boček, č. autorizace 03094.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem (Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování) při pořizování jednotlivých fází ÚPD ve správním území města České Budějovice pro volební období 2022 až 2026 byl na základě usnesení ZM č. 50/IX/2022 Ing. Lubomír Bureš, náměstek primátorky.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 20. 4. 2022 pod č. j.: KUJCK 48368/2022 stanovisko k obsahu Změny č. 99 ÚPnM v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona krajský úřad konstatoval, že obsah Změny č. 99 ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost těchto prvků soustavy NATURA 2000. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona konstatoval, že v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí požaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 99 ÚPnM na životní prostředí.

Na základě uvedeného v souladu se stanoviskem krajského úřadu byla jako součást návrhu Změny č. 99 ÚPnM vypracována samostatná příloha vyhodnocení vlivů Změny č. 99 ÚPnM na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zpracovatelem uvedené dokumentace je Ing. Pavla Žídková, držitelka autorizace ke zpracování dokumentace a posudku podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, osvědčení č. 4094/435/OPVŽP/95.

Obsah Změny č. 99 ÚPnM na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán pořizovatelem navrhovateli dne 30. 9. 2022. Návrh Změny č. 99 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

### **Veřejné projednání návrhu Změny č. 99 ÚPnM**

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 99 ÚPnM, včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo učiněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města České Budějovice, která byla vyvěšena v termínu od 6. 3. 2023 do 14. 4. 2023. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem Změny č. 99 ÚPnM a samostatnou přílohou zahrnující vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Veřejné projednání se konalo 6. 4. 2023.

K návrhu Změny č. 99 ÚPnM a k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo v rámci veřejného projednání uplatněno:

- 9 stanovisek dotčených orgánů. Jejich vypořádání je podrobněji popsáno v textové části odůvodnění návrhu Změny č. 99 ÚPnM v kapitole „7 vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů“,
- 2 námítky, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu Změny č. 99 ÚPnM, kapitola „16 rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění“,
- 1 připomínka, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu Změny č. 99 ÚPnM, kapitola „17 vyhodnocení připomínek“.

K vyhodnocení vlivů Změny č. 99 ÚPnM na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které byly zveřejněny společně s návrhem Změny č. 99 ÚPnM pro veřejné projednání, bylo uplatněno stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství lesnictví, podle § 55b odst. 5 stavebního zákona, ze dne 18. 4. 2023 pod č.j.: KUJCK 49919/2023. Sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno bude podrobněji rozepsáno v kapitole 11 zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí odůvodnění návrhu Změny č. 99 ÚPnM.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, vydal dne 17. 4. 2023, pod č. j.: KUJCK 49586/2023 stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 99 ÚPnM. Stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námítkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínky, které zaslal dne 17. 4. 2023 v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k těmto návrhům. V řádné lhůtě byla uplatněna 2 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná. Ostatní dotčené orgány svá stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. 1 stavebního zákona má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

## 2 ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Po veřejném projednání na základě uplatněných stanovisek dotčených orgánů bylo doplněno následující:

- V jižní části zastavěného území byla vymezena plocha území krajinné zeleně všeobecné KV, a to na pozemcích v majetku města České Budějovice.
- Vymezená plocha zeleně ZR byla změněna na plochu území zeleně ostatní ZO.
- V makroblocích 3.8.2.038 a 3.8.2.036, a to na pozemcích v majetku města České Budějovice byla snížen počet nadzemních podlaží z 10 na 8 a z 8 na 6.
- Do grafické části byl doplněn pás liniové výsadby.
- Do zadání územní studie byly doplněny další požadavky, a to zejména požadavky na řešení zeleně, veřejných prostranství a posouzení krajinného rázu.

Po veřejném projednání na základě uplatněných připomínek bylo doplněno následující:

- Vypuštěn zákres trasy přeložky vodovodu a ponecháno její řešení na navazující řízení nebo územní studii.
- Doplněny informativní údaje do krycích listů lokalit ve vztahu k řešení zásobování vodou a upřesněny již v územní plánu obsažené požadavky na zásobování vodou a odkanalizování.

Po veřejném projednání na základě požadavku pořizovatele bylo doplněno následující:

- Navržená změna obecně závazné vyhlášky, resp. upřesnění požadavků na maximální výměry některých typů staveb a počtu parkovacích stání ve vztahu k nově navrženým makroblokům, byla přesunuta do přílohy č. 4 k obecně závazné vyhlášce. Důvodem bylo dodržení ustáleného způsobu řešení změn, resp. doplňování obecně závazné vyhlášky prostřednictvím změn územního plánu.
- Upraveno číslování makrobloků.

### 3 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

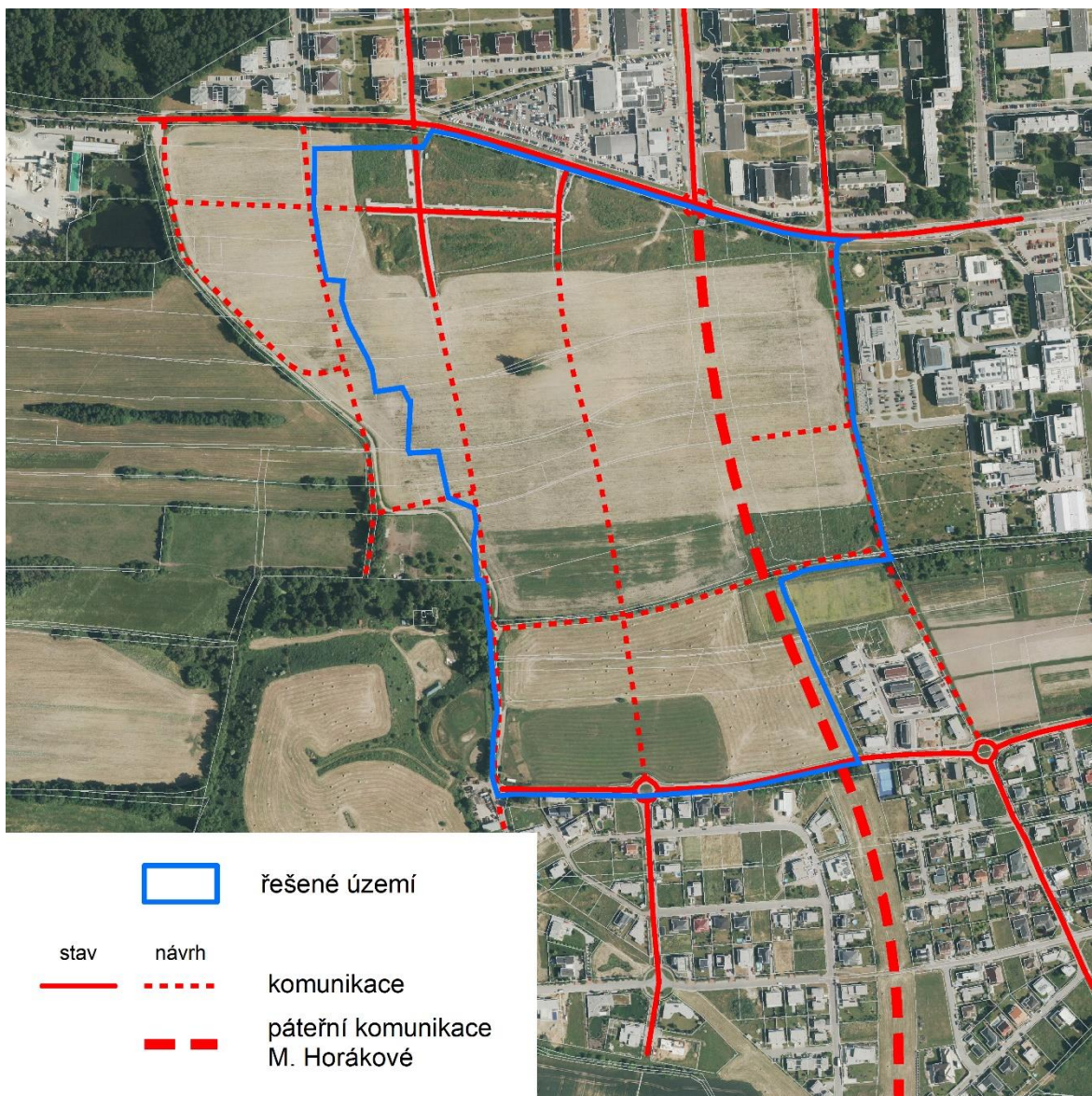
Vzhledem k charakteru změny ÚPnM, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům. Změna ÚPnM pouze upravuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití spočívající ve zmenšení plochy určené pro zahradní bydlení a bydlení individuální na takto uvolněné ploše rozšíření území pro bydlení kolektivní (KOL), území smíšená s bydlením kolektivního charakteru (SKOL) a území veřejné vybavenosti (VS). V rámci změny ÚPnM dochází ve vazbě na tyto úpravy i ke změně podmínek prostorového uspořádání, které nejsou platným ÚPnM striktně dané, a to zejména nastavením výškového uspořádání. Řešené území změny nemá vliv na území sousedních obcí.



*znázornění řešeného území změny*

Z hlediska širších dopravních vazeb změna územního plánu tyto nemění, pouze doplňuje v řešeném území návrh místních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy celého území. Dopravní infrastrukturu, resp. místní komunikace lze realizovat taktéž v plochách KOL a SKOL. I nadále tak zůstává zachována možnost napojení celé lokality do ulice Branišovská a ulice Na Sádkách, viz schéma níže.





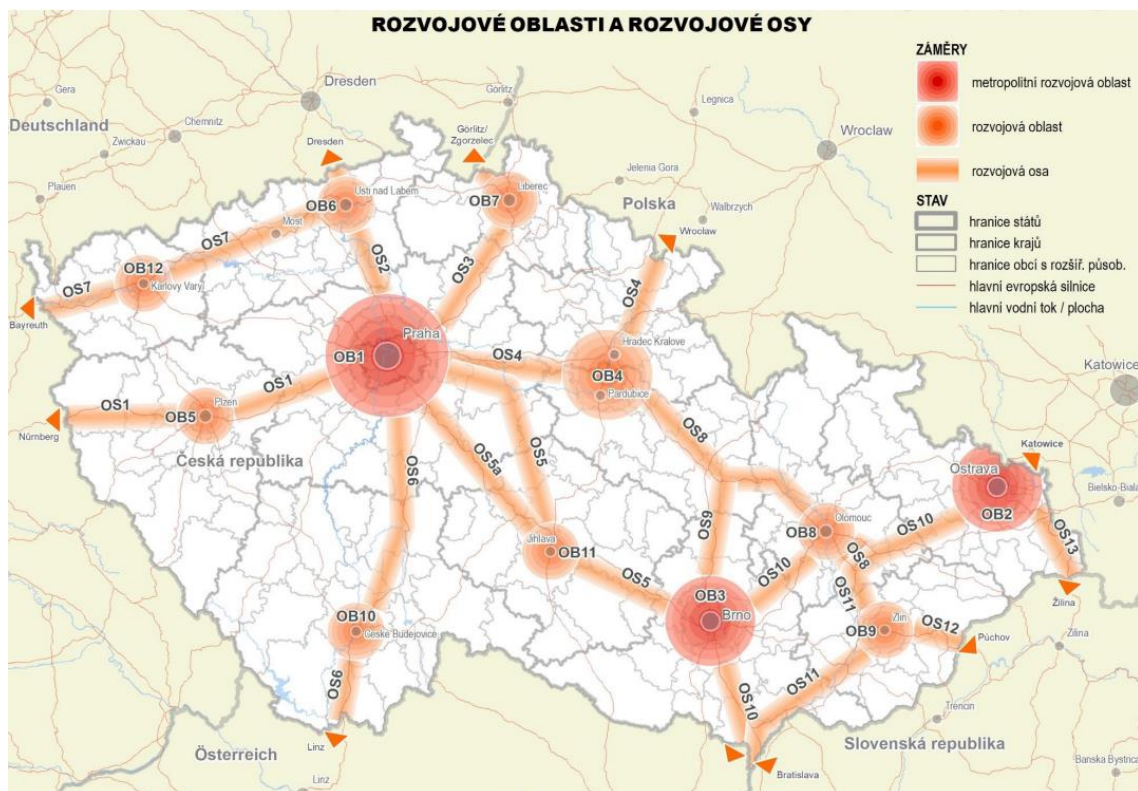
Širší vazby v oblasti dopravy

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

### 4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

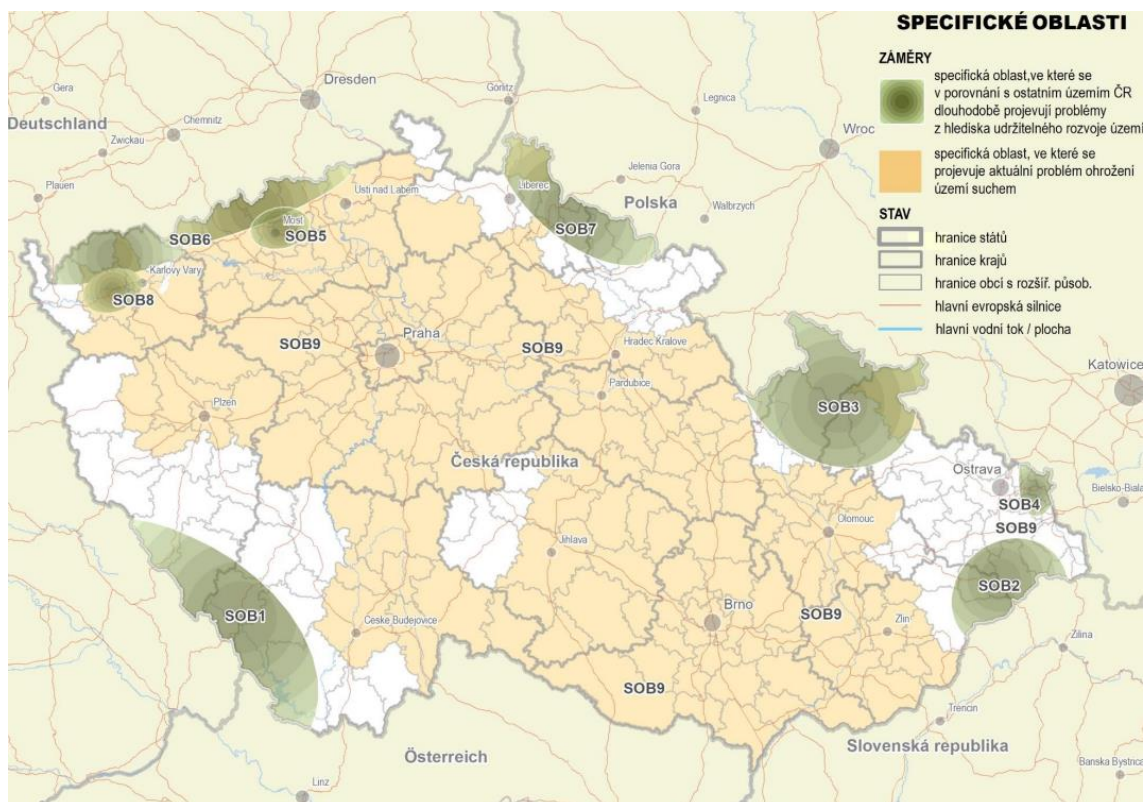
#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území města České Budějovice leží v rozvojové oblasti OB 10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou ÚPnM s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.



### SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna ÚPnM respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití převzatých z platného ÚPnM umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



## KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů do řešeného území změny ÚPNM nezasahuje žádný a ani změna ÚPNM svým charakterem žádný neovlivňuje.

Navržené řešení této změny ÚPNM nemá vliv na koridor konvenční železniční dopravy C-E 551 (čl. 85) a ŽD4 (čl. 92), na koridor dálnice D3 (čl. 98) a na koridor kapacitní silnice S13 (čl. 122).

## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Změna ÚPNM mění stanovenou koncepci rozvoje definovanou platným ÚPNM pro řešenou lokalitu, a to:

změna využití z bydlení zahradního a bydlení individuální na bydlení kolektivní, tedy plochy monofunkčního využití bydlení na plochy polyfunkčního využití občanské vybavenosti, podnikání a bydlení v bytových domech, z velmi obecně a vágně stanovené výškové regulace na jednoznačně stanovenou výškovou regulaci.

S ohledem na charakter změny měnící koncepci pouze dílčího území již v ÚPNM určeného pro zástavbu lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

## 4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

---

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

### KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto záměrů do řešeného území změny ÚPnM nezasahuje žádný a ani změna ÚPnM svým charakterem žádný neovlivňuje.

### PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do řešeného území změny nezasahuje žádný prvek územního systému ekologické stability vymezený nadřazenou územně plánovací dokumentací.

### ROZVOJOVÉ PLOCHY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve řešeném území změny ÚPnM se žádná takováto plocha nenachází.

### PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

---

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

#### **priority pro zajištění příznivého životního prostředí**

- Změna ÚPnM změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití nevyžaduje nové záborů zemědělského půdního fondu. Ve svém důsledku změna využití ploch umožňuje intenzivnější využití již jednou vymezených ploch určených pro zástavbu bydlení. Na stejně velké ploše umožňuje realizaci více bytových jednotek čímž v důsledku omezuje potřebu zabírání nových ploch nezastavěného území.

Priorita ochrany zemědělského půdního fondu je tak naplněna.

#### **priority pro zajištění hospodářského rozvoje**

- V řešeném území změny ÚPnM je navrhována významná kompoziční osa (nová silnice prodloužení ulice M. Horákové), podél které by do budoucna měla vzniknout výstavba bytových domů, vhodně doplněných o občanskou vybavenost. Nemělo by se tak jednat o monofunkční území určené pouze pro

bydlení, ale o polyfunkční území sestávající se z bydlení, služeb a veřejné občanské vybavenosti. Touto kombinací bydlení, služeb a veřejné občanské vybavenosti je podpořen pilíř hospodářského rozvoje.

**priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel**

- Prodloužení ulice M. Horákové a stávající ulice Branišovská je v územním plánu popsáno jako významné kompoziční osy, jejichž význam by se měl do budoucna posílit. Změna části plochy zahradního bydlení na bydlení kolektivní a jednoznačné definování výšek budoucí zástavby vhodně naváže na kolektivní bydlení vymezené severně od řešeného území změny ÚPnM (sídliště Máj a sídliště Šumava). Stejně tak se budoucí využití řešeného území změny ÚPnM nebude negativně uplatňovat vůči rozlehlému areálu Akademie věd a Jihočeské univerzity ležící východně od řešeného území. Předěl mezi zástavbou rodinných domů od plánované zástavby bytových domů bude tvořit ulice Na Sádkách, kdy je předpoklad podél této situovat pás veřejných prostranství.

Změna umožní kolektivní charakter bydlení, tedy i vyšší podlažnost, zejména podél ulice Branišovské a plánované silnice prodloužení ulice M. Horákové čímž naváže na jejich městský charakter tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů, akademií věd, areálem Jihočeské univerzity.

Priorita zachování tradičního obrazu městských sídel v krajině je tak naplněna, neboť tradičním obrazem v této části města České Budějovice je sídliště vícepodlažních panelových bytových domů ukončené na hraně volné krajiny.

## **PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT**

---

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

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

- Změna ÚPnM změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu. Ve svém důsledku změna využití ploch umožňuje intenzivnější využití již jednou vymezených ploch určených pro zástavbu bydlení. Na stejně velké ploše umožňuje realizaci více bytových jednotek čímž v důsledku omezuje potřebu zabírání nových ploch nezastavěného území.

Priorita ochrany zemědělského půdního fondu je tak naplněna.

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter, rozsah a velikost řešeného území změny ÚPnM řešeny.

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**

- Změna ÚPnM změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to ze zahradního bydlení na území bydlení a území smíšená kolektivního charakteru včetně občanské vybavenosti umožňuje část řešeného území využít i pro služby, občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity. Tímto

řešením je tak umožněno polyfunkční využití území namísto monofunkční plochy bydlení. Taktéž změna ÚPnM navrhuje potřebné nové komunikace pro dopravní obsluhu území, a to včetně nových zastávek MHD.

Podmínka podpory rozvoje veřejné infrastruktury je tak naplněna.

## **PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou ÚPnM nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném ÚPnM.

## **ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU**

---

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). S ohledem na charakter změny lze konstatovat, že změna tak nemá vliv na uvedenou studii krajiny. Změnou tak nedochází k ovlivnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny nebo požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro individuální krajinné jednotky stanovuje.

# **5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna ÚPnM, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny ÚPnM.

## **5.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou ÚPnM dodržován. Změna vytváří předpoklady pro umístění nové polyfunkční zástavby, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí a taktéž neohrozí podmínky života budoucích generací. Umožnění výstavby negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území města České Budějovice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.  
Změna ÚPnM reaguje na aktuální a prověřené požadavky na změnu v území, čímž naplňuje požadavky na soustavnost a komplexnost řešení území.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna ÚPnM vychází z aktuálního požadavku na řešené území a plánované realizace dopravní vybavenosti v řešeném území změny ÚPnM. Navřeným řešením jsou zohledněny veřejné zájmy i zájmy soukromé. Taktéž koordinace veřejných a soukromých zájmů vychází z veřejného projednání změny ÚPnM v rámci kterého je dán prostor pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek.

- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně ÚPnM respektovány. V navrhovaném řešení dochází ke sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města České Budějovice a rozvoj konkrétní lokality. Přijaté řešení umožňuje realizaci polyfunkční zástavby podél významné kompoziční osy tvořené Branišovskou ulicí.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

## 5.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna ÚPNM využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Prodloužení ulice M. Horákové a stávající ulice Branišovská je v územním plánu popsáno jako významné kompoziční osy, jejichž význam by se měl do budoucna posílit. Změna části plochy zahradního bydlení na bydlení kolektivní a jednoznačné definování výšek budoucí zástavby vhodně naváže na kolektivní bydlení vymezené severně od řešeného území změny ÚPnM (sídlíště Máj a sídlíště Šumava). Stejně tak se budoucí využití řešeného území změny ÚPnM nebude negativně uplatňovat vůči rozlehlému areálu Akademie věd a Jihočeské univerzity ležící východně od řešeného území. Předěl mezi zástavbou rodinných domů od plánované zástavby bytových domů bude tvořit ulice Na Sádkách, kdy je předpoklad podél této situovat pás veřejných prostranství.
- Změna umožní kolektivní charakter bydlení, tedy i vyšší podlažnost, zejména podél ulice Branišovské a plánované silnice prodloužení ulice M. Horákové čímž naváže na jejich městský charakter tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů, akademií věd, areálem Jihočeské univerzity.
- Změna ÚPnM změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to ze zahradního bydlení na území bydlení a území smíšená kolektivního charakteru včetně občanské vybavenosti umožňuje část řešeného území využít i pro služby, občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity. Tímto řešením je tak umožněno polyfunkční využití území namísto monofunkční plochy bydlení. Taktéž změna ÚPnM navrhuje potřebné nové komunikace pro dopravní obsluhu území, a to včetně nových zastávek MHD.
- Změna ÚPnM tak v řešeném území stanovuje vhodně novou koncepci využití dané lokality.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna ÚPnM reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna ÚPnM vychází z aktuálního požadavku na řešené území a plánované dokončení dopravní vybavenosti v řešeném území změny ÚPnM.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna ÚPnM respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nastavené v platném ÚPnM.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Změna ÚPnM nastavuje novou výškovou regulaci v řešeném území a stanovuje zastavitelnost v řešeném území. Tato nově stanovená regulace vychází ze stavu řešeného území, resp. charakteru navazující zástavby.

<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. f)</b>	Etapizace není navrhována.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. g)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. h)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. i)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. j)</b>	Změna ÚPnM změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to ze zahradního bydlení na území bydlení a území smíšená kolektivního charakteru včetně občanské vybavenosti umožňuje na stejně velké ploše bydlení pro více obyvatel. V důsledku toho tak klesají náklady na údržby veřejné infrastruktury v řešeném území (např. silnic, sítí technické infrastruktury). Změna ÚPNM tak naplňuje úkol na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. k)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. l)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. m)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. n)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. o)</b>	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny ÚPNM.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna ÚPnM je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

S ohledem na skutečnost, kdy změna ÚPnM navazuje na platný územní plán, respektuje jím nastavenou koncepci a řešení ploch s rozdílným způsobem využití. Změna ÚPnM tedy respektuje územním plánem zvolené členění, pojmenování a nastavení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna ÚPnM používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu platného územního plánu.

S ohledem na skutečnost, kdy změnou nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu, není tento výkres zpracován.



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

### 7.1 VYHODNOCENÍ SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

V rámci veřejného projednání byly uplatněny následující stanoviska:

Ministerstvo průmyslu a obchodu	Stanovisko souhlasné, bez požadavků
Ministerstvo obrany	Stanovisko souhlasné, za předpokladu doplnění požadavků na uvedení ploch zvláštních zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části. <u>Vypořádání:</u> Požadavky byly respektovány a doplněny jak do textové, tak i do grafické části.
Krajská hygienická stanice	Stanovisko souhlasné, bez požadavků.
Ministerstvo vnitra	Stanovisko souhlasné, bez požadavků.
Státní pozemkový úřad	Stanovisko souhlasné, bez požadavků.
Ministerstvo životního prostředí	Stanovisko souhlasné, bez požadavků.
Ministerstvo dopravy	Stanovisko souhlasné, bez požadavků.
Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví	Stanovisko souhlasné, za předpokladu splnění podmínek: <ol style="list-style-type: none"><li>1. v návrhu změny ÚPnM bude severně podél hranice navržené místní obslužné komunikace s číslem makrobloku 3.8.2.039. vymezen samostatný makroblok se způsobem využití nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV),</li><li>2. v jižní části nového makrobloku 3.8.2.036. se způsobem využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) bude snížena max. výška zástavby z 10 nadzemních podlaží na 8 nadzemních podlaží,</li><li>3. v jižní části nového makrobloku 3.8.2.038. se způsobem využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3) bude snížena max. výška zástavby z 8 nadzemních podlaží na 6 nadzemních podlaží,</li><li>4. v novém makrobloku 3.8.1.031. bude změněn způsob využití z využití nezastavitelné území zeleně rekreační (ZR) na využití nezastavitelné území zeleně ostatní městské zeleně (ZO),</li></ol>

	<p>5. ve výkresu 5.1. Systém zeleně budou doplněny pásy liniové zeleně oboustranně podél všech navržených komunikacích v řešeném území návrhu změny ÚPnM,</p> <p>6. v kapitole 7 výrokové části návrhu změny ÚPnM „ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 5 OZV – ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY“ bude do bodů [1] a [2] pro řešení obou územních studií doplněn a upraven text o následující požadavky:</p> <p>a) územní studie v souladu s čl. 11 obecně závazné vyhlášky statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění, (dále jen „OZV“), rozčlení jednotlivé makrobloky na bloky, přičemž v souladu s kapitolou 11.2. odůvodnění změny ÚPnM „SHRnutí VÝSLEDKU HODNOCENÍ SEA“ (viz str. 41):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vymezí samostatné bloky veřejné zeleně pro zachování a realizaci nové zeleně v řešeném území (např. park), včetně vymezení pásů liniové zeleně oboustranně podél všech komunikací v řešeném území a zajištění jejich vzájemného propojení s tím, že v územní studii bude stanovena minimální šíře těchto pásů liniové zeleně,</li> <li>• vymezí samostatný blok veřejné zeleně v rámci makrobloků 3.8.1.022.SKOL-3 a 3.8.1.024.KOL-3 v pásu podél místní obslužné komunikace s mylně ponechaným číslem makrobloku 3.8.2.011. pro zajištění přírodního přechodu zástavby k významnému krajinnému prvku (dále též „VKP“) VKP Porosty na Švábově Hrádku pomocí výsadby zeleně,</li> <li>• vymezí samostatné bloky veřejných prostranství, které budou využívány jako centrální prostory pro setkávání, shromažďování, rekreaci a relaxaci obyvatel řešeného území (např. náměstíčko, sportoviště, dětská hřiště),</li> </ul> <p>b) územní studie stanoví nejmenší podíl ploch určených k ozelenění z celkové výměry pozemků v blocích v souladu se zastavitelností jednotlivých makrobloků stanovenou ve změně ÚPnM, a to v rozčlenění vždy na podíl biologicky aktivní plochy bez staveb (i podzemních) a na podíl funkční zelené střechy,</p> <p>c) návrh územní studie bude před schválením využití posouzen z hlediska krajinného rázu dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přičemž požadavek na toto posouzení se nevztahuje na část území východně od komunikace II. třídy v pokračování křižovatky ulic M. Horákové a Branišovská jižně ke katastrální hranici města s obcí Litvínovice</p> <p>d) územní studie stanoví povinnost realizace pásů liniové zeleně oboustranně podél komunikací v rámci realizace základní technické vybavenosti (dále jen „ZTV“), přičemž základní skladba této zeleně (stromy, keře) bude součástí projektové dokumentace na stavbu ZTV.</p>
--	--

	<p><u>Vypořádání:</u></p> <p>Ad. 1 Podmínka byla splněna. Pás území krajinné zeleně všeobecné (KV) byl do grafické části doplněn.</p> <p>Ad. 2 Podmínka byla splněna. V severní části makrobloku byla stanovena max. výška 10 nadzemních podlaží a v jeho jižní části na max. 8 nadzemních podlaží.</p> <p>Ad. 3 Podmínka byla splněna. V severní části makrobloku byla stanovena max. výška 8 nadzemních podlaží a v jeho jižní a západní části na max. 6 nadzemních podlaží.</p> <p>Ad. 4 Podmínka byla splněna. Zeleň zeleně rekreační (ZR) byla změněna na využití nezastavitelné území zeleně ostatní městské (ZO).</p> <p>Ad. 5 Podmínka byla splněna. V grafické části byly doplněny pásy zeleně podél komunikací.</p> <p>Ad. 6 Podmínka byla splněna. Do zadání územní studie byly doplněny požadované podmínky.</p> <p>Stanovisko dále obsahovalo upozornění na chybně uvedená čísla některých makrobloků. Projektantem byla provedena revize a tam, kde číslo bylo chybně uvedeno, byla provedena oprava.</p>
<p>Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí</p>	<p><u>Oddělení vodního hospodářství</u></p> <p>Stanovisko souhlasné, za předpokladu splnění podmínek:</p> <p>Podmínkou výstavby objektů v navržených plochách je výstavba systému oddílné kanalizace, dešťová kanalizace bude napojena na dešťové sběrače v lokalitě (Na Sádkách a Branišovská) pouze bezpečnostními přepady ze vsakovacích objektů. Vodní zákon preferuje vsak nebo znovuvyužití vody před retencí, Vodoprávní úřad proto upřednostňuje přírodě blízké povrchové retenčně vsakovací prvky (průlehy, příkopy, dešťové zahrádky) budované v rámci sadových úprav. Alejová stromořadí by měla být vyčleněna jako souvislé zelené pásy (ne pouze ojedinelé stromy např. v parkovacích plochách), tyto zelené pásy by měly obsahovat zároveň i retenčně vsakovací prvky pro likvidaci dešťových vod z komunikací.</p> <p>Zelené střechy například nad pozemními garážemi nemohou být považovány za klasickou zeleň umožňující vsakování do podzemních vod, v tomto případě jde pouze o retenční prvky s redukcí odtoku.</p> <p><u>Vypořádání:</u></p> <p>Požadavky byly do textové části územního plánu doplněny. Řešení vsaku a odkanalizování bylo předmětem námítky oprávněného investora, tj. ČEVAK, kdy jeho námítka bylo plně vyhověno.</p> <p><u>Oddělení ochrany přírody a krajiny z hlediska ochrany přírody a krajiny</u></p> <p>1. Upozorňujeme: Projednávaná změna by měla být vyhodnocena z pohledu § 12 zákona, jenž se zabývá ochranou krajinného rázu. Předmětem a cílem ochrany krajinného rázu je dle zákona zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. K těmto pak musí být přístupováno s ohledem na zachování významných</p>

	<p>krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant, harmonického měřítka a vztahů v krajině. S ohledem na velikost změny je zjevné, že krajinný ráz bude změněn. Především dojde ke skutečně zásadnímu výškovému posunu celé plochy, již se změna týká a také hustoty možné budoucí zástavby. Ohraničení dotčené krajinné oblasti tvořené především geomorfologií, tedy čelním svahem (hřebenem) Švábova hrádku (428 m.n.m.) je nejcitlivějším místem kompozice této části města a je jej nutno sledovat a chránit výškovou hladinu tohoto území.</p> <p>Dále upozorňujeme, že Statutární město České Budějovice nemá podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody tak, jak uvádí zákon v § 12 odst. 4), a proto lze posuzovat dopad na krajinný ráz i v zastavěném území a zastavitelných plochách. V případě, že pro změnu územního plánu nebude řádně otázka ochrany krajinného rázu vypořádána, mohl by být následně posuzován konkrétní zájem (nebo územní studie) a případně by mohlo dojít na situaci, kdy vznikne nesoulad s regulativy územního plánu a potřebami ochrany krajinného rázu. Tímto by mohla vzniknout ztráta na očekávaném výnosu potenciálního stavebníka.</p> <p>Vyhodnocení vlivu budoucí zástavby na krajinný ráz nelze očekávat pro převážně liniové stavby a plochy přímo navazující na současnou hranici kampusu JČU, tedy makrobloky 3.8.1.007,3.8.1.020, 3.8.1.021 a 3.8.1.031, 2.55.001 a 3.8.2.017.</p> <p>2. V textu navržené změny je uvedeno, že: <i>"Priorita zachování tradičního obrazu městských sídel v krajině je změnou naplněna (v této části města České Budějovice je sídliště vícepodlažních panelových bytových domů ukončené na hraně volné krajiny)".</i> Orgán ochrany přírody s touto dikcí zcela nesouhlasí, neboť i sídliště Máj v místě přiléhajícím k Branišovské ulici přechází do bydlení individuálního a až pak do volné krajiny. Konkrétně pak přechodová část bytových domů podél Branišovské ulice směrem k bydlení individuálnímu je šestipodlažní (pětipodlažní a šesté patro ustoupené). Stejně tak v prostoru přechodu do registrovaného významného krajinného prvku Švábův hrádek byla zástavba původně řaděna a snížena na bydlení zahradní. Jižně od ulice Na Sádkách je pak bydlení individuální to, co tvoří hranici města a volné krajiny.</p> <p>Dle předloženého textu změny územního plánu bylo ze strany Zastupitelstva města České Budějovice zadáno postupné snižování zástavby směrem do volné krajiny a k rodinným domům, a to na 2NP nebo 1 NP + podkroví. Orgán ochrany přírody se plně ztotožňuje s myšlenkou postupného klesání vysoko podlažních budov směrem do volné krajiny a přírodních scenérií, Porosty na Švábově hrádku jsou součástí volné krajiny, nicméně makrobloky v okolí jsou navrženy pro bytové domy až 8-mi podlažní, obdobně ulice Na Sádkách je dnes z jedné strany již zastavěna rodinnými domy (zde navržený makroblok 3.8.2.036./U KOL-3 umožňuje pater dokonce deset). Takto vysoká</p>
--	--

	<p>zástavba by vytvořila nejen optickou (pohledovou) bariéru, ale i by výrazným způsobem zhoršila takzvanou očekávanou pohodu bydlení v přilehlých rodinných domech. Po veřejném projednání se přikláníme k myšlence, že sestup na ZNP či INP +podkroví by pouze onen pohledový práh posunul do vedlejšího makrobloku a proto požadujeme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- úpravu textu pro makroblok 3.8.2.036 SKOL-3 na „se stanovuje max. 2 podzemní podlaží, v jeho severní části max. výška 10 nadzemních podlaží a v jeho jižní části na max. 8 nadzemních podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. V tomto makrobloku je možná realizace zelených plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“</li> <li>- úpravu textu pro makroblok 3.8.2.038 KOL-3 na „se stanovuje max. 2 podzemní podlaží, v jeho severní části max. výška 8 nadzemních podlaží a v jeho jižní části a západní části na max. 6 nadzemních podlaží, zastavitelnost makrobloku max. 60 %. V tomto makrobloku je možná realizace zelených plochých střech bez nutnosti podmínky realizace podkroví.“</li> </ul> <p>3. Dalším velmi důležitým bodem, který změna neřeší zcela ideálně, je vypuštění přechodové zóny v podobě krajinné zeleně všeobecné mezi budoucí zástavbou a registrovaným významným krajinným prvkem „Porosty na Švábově hrádku“. Nahrazení liniovou zelení je spíše nevhodné, neboť nelze předpokládat, že budoucí parametry této liniové zeleně budou z přírodního hlediska dostatečně kapacitní. Liniová zeleně je zpravidla složena z kosterních vysokokmenných dřevin a mnohdy bez doprovodného keřového podrostu a jen zcela výjimečně s přírodním bylinným patrem. Naopak bývá protkána doprovodným mobiliářem a sítí cest. Její funkčnost coby přechodu mezi zástavbou a územím s ochranným režimem je tedy spíše teoretické.</p> <p>Požadujeme tedy pouze aktualizaci tvaru plochy makrobloku 3.8.2.040.KV a 3.8.2.041.KV a to na pozemky podél stávající komunikace Na Sádkách a uložení povinnosti její realizace v případě využití plochy navazující (makroblok 3.8.2.038./U KOL-3 a 3.8.2.036./U KOLB) — lze stanovit v ÚS. (Zde lze sledovat shodu s vyhodnocením SEA.) I v tomto bodě bylo ze strany Zastupitelstva města České Budějovice zadáno „nebudou redukovány nezastavitelné plochy...“.</p> <p>Přesun stávající plochy zeleně obecné (ZO) a její lokální kompenzace formou zeleně liniové je realizovatelný za podmínky (tedy požadujeme), že budoucí liniová zeleň bude oboustranná a pro navazující územní studii budou stanoveny její minimální parametry (pro území celé změny). Tím se rozumí minimální rozměr (o šíři nejméně 5m), povinnost realizace při výstavbě ZTV navazujícího a základní skladba (stromy, keře ) S ohledem, že se jedná o přesun v rámci území dotčeného změnou není dle našeho názoru důvod ke změně na ZR a ani toto není v textu zdůvodněno, proto požadujeme úpravu na ZO.</p> <p>4. Součástí změny by mělo být i grafické definování veřejných prostranství, které mají tvořit předěl mezi zástavbou bytových domů</p>
--	--

	<p>(budoucích) a rodinných domů (stávajících i budoucích). Například v návaznosti na ulici Na Sádkách, jak je uvedeno v části změny — „Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva”.</p> <p>5. Ve výkresu systému zeleně požadujeme doplnit liniovou zeleň po obou stranách všech komunikací, zároveň stanovit podmínku pro navazující ÚS ve smyslu stanovení minimálních parametrů této zeleně. Územní studie navrhne (navrhnou) výsadbu liniové zeleně podél všech páteřních komunikací, kdy šíře takového zeleného pásu bude min. 5 m. V odůvodněných případech a po dohodě s orgánem orgánu ochrany přírody může být tento pás zúžen — krátce přerušen.</p> <p>6. Dále požadujeme jednoznačně definovat strukturu zelených ploch v následné ÚS a to za pomoci minimálního koeficientu biologicky aktivní plochy bez podzemních staveb.</p> <p>Územní studie, navrhne pro každý blok plochy zeleně (biologicky aktivní plochy a funkční zelené střechy), a to v minimálním rozsahu 40 % z makrobloku nebo stavebního bloku. Biologicky aktivní plochy bez podzemních objektů musí být v minimálním rozsahu 30 % z makrobloku nebo stavebního bloku, v odůvodněných případech a po dohodě s orgánem ochrany přírody může být tento rozsah snížen, avšak tento rozsah nelze snižovat pod hranici 25 %.</p> <p><u>Vypořádání:</u></p> <p>Ad. 1 Podmínka byla splněna. Zadání územní studie obsahuje požadavek na vyhodnocení vlivů na krajinný ráz.</p> <p>Ad. 2 Podmínka byla splněna. V severní části makrobloku 3.8.2.036 SKOL-3 byla stanovena max. výška 10 nadzemních podlaží a v jeho jižní části na max. 8 nadzemních podlaží. V severní části makrobloku 3.8.2.038 KOL-3 byla stanovena max. výška 8 nadzemních podlaží a v jeho jižní a západní části na max. 6 nadzemních podlaží.</p> <p>Ad. 3 Podmínka byla splněna. Plocha KV byla vymezena, a to ve větším rozsahu, než definuje stávající územní plán. Taktéž došlo ke změně plochy ZR na ZO. Stejně tak byla do zadání územní studie doplněna podmínka realizace výsadby zeleně v rámci realizace ZTV.</p> <p>Ad. 4 Podmínka byla splněna. Podél ulice Na Sádkách byla vymezena plocha zeleně, a to plocha KV.</p> <p>Ad. 5 Podmínka byla splněna. V grafické části byly doplněny pásy zeleně podél komunikací a byl do zadání územní studie doplněn parametr zeleně do požadavků na zpracování územní studie.</p> <p>Ad. 6 Podmínka byla splněna. Do zadání územní studie byly doplněny požadované podmínky.</p> <p><u>Oddělení ochrany přírody a krajiny z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska lesního hospodářství</u></p> <p>Stanovisko souhlasné, bez požadavků.</p>
--	--

	<p><u>Oddělení ochrany ovzduší a odpadů</u>  Stanovisko souhlasné, bez požadavků.</p>
--	---

## 7.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 8 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA

Z rozhodnutí Zastupitelstva města České Budějovice o pořízení změny ÚPnM vplynuly následující požadavky na její obsah.

Požadavky na obsah změny	Vypořádání požadavků
<p>Předmětem změny ÚPnM je konkretizování počtu nadzemních podlaží pro jednotlivé makrobloky řešeného území, a to bez přestoupení čl. 190 OZV. Zástavba se bude směrem do volné krajiny a ke stávajícím RD snižovat (tj. 2NP nebo 1NP + podkrovní).</p>	<p>Změna ÚPnM prověřila v souladu s návrhem obsahu a žádostí o změnu ÚPnM řešené území, a navrhla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• změnu využití ploch z BZ, ZO, IN-3 a KOL-3 na SKOL-3 a KOL-3</li> <li>• a dále s ohledem na nutnost řešení potřebné dopravní infrastruktury i na plochy MO při</li> </ul>

---

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití z BZ, ZO, IN-3 a KOL-3 na:

- zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) dle čl. 35 OZV,
- zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3) dle čl. 22 OZV.

V rámci řešeného území bude zachován makroblok se způsobem využití MO.

Nebudou redukovány nezastavitelné plochy, zástavba bude směrem do volné krajiny rozvolňována a zároveň bude snižována její podlažnost, u okrajových pozemků bude stanovena min. výměra na min. 1000 m<sup>2</sup> s max. zastavitelností 15% a min. 60% biologicky aktivních ploch (bez podzemních objektů) a podlažností 1NP + podkroví nebo 2 NP.

zachování plochy II. (prodloužení ulice M. Horákové)

- a taktéž z důvodu nutnosti řešení veřejné občanské vybavenosti na plochy občanské vybavenosti VS.

Změna ÚPnM dále navrhla jednoznačnou výškovou hladinu v řešeném území, a to s postupným klesání do volné krajiny. Podél významných kompozičních os prodloužení ulice M. Horákové a stávající ulice Branišovská na 12 a 10 nadzemních podlaží, dále směrem do volné krajiny na 8 nadzemních podlaží. Změna ÚPnM nemění pás bydlení zahradního bydlení oddělující řešené území změny od volné krajiny (tento pás zůstává mimo řešeného území změny), kde stávající územní plán připouští 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží + podkroví, ale taktéž v nájemních vilách i 3 nadzemní podlaží + podkroví.

Změna ÚPnM tak zachovává jednak nastavenou výškovou koncepci pro bydlení zahradní dle územního plánu a zároveň zachovává pás bydlení zahradního ve směru přechodu do volné krajiny. Výškové členění je tak navrhováno v rytmu 12, 10, 8 a 3 + 1 nadzemní podlaží (ve směru do volné krajiny). Co se týká výškového přechodu, k již realizované zástavbě rodinných domů jižním směrem, tj. za ulici Na Sádkách, zde bylo od postupného snižování výškové hladiny ustoupeno, neboť jednak monofunkční kobercová zástavba rodinných domů je v daném území nevhodná, a dále přechod sídlišť Máj nebo Šumava do zástavby rodinných domů není nikterak koordinován postupným snižováním. Obecně se počítá s realizací veřejných prostranství směrem k ulici Na Sádkách, která by měla tvořit předěl mezi zástavbou bytových a rodinných domů.

---

## 9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení změny ÚP je změna využití plochy BZ, IN-3 a KOL-3 na plochy SKOL-3, KOL-3, MO a VS a převymezení (jiné umístění) ploch ZO a KV. V rámci řešeného území dochází taktéž k doplnění a ke změně podmínek prostorového uspořádání.



Úkolem změny ÚPnM bylo nalezení vhodného návrhu plošného a prostorového uspořádání, které by sladilo a koordinovalo jak veřejné, tak i soukromé zájmy v řešeném území. Aby návrh plošného a prostorového uspořádání jednak umožnil realizaci bytových domů o vyšší podlažnosti, aby spoluvytvářel městský charakter nové ulice v prodloužení ulice M. Horákové, vytvářel přechod mezi dvěma čtvrtěmi (sídlisťe Máj – lokalita Švábův hrádek) s různým charakterem a měřítkem a taktéž aby v místech předpokládaných těžišť území mohly být realizovány dostatečné veřejné prostranství s nabídkou služeb např. nová náměstí.



*schéma řešeného území změny ÚPnM*

### 9.1.1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Důvodem změny je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby sídlisť a v neposlední řadě i vytvoření kvalitních veřejných prostranství. Z důvodu, kdy prostorové uspořádání města (zejména hustota zástavby) má významné ekonomické dopady do rozpočtu města (např. náklady na údržbu a provoz veřejných prostranství, sítě technické infrastruktury, ploch chodníků a komunikací), navržená změna územního plánu přináší optimální sladění veřejných a soukromých zájmů. Na jedné straně přináší možnost vzniku kvalitní architektury budoucích staveb včetně vytvoření vhodné struktury zástavby s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství a jejich hodnotným ztvárněním s přijatelnými provozními náklady pro město a na straně druhé přijatelné investiční výdaje pro investora.

V neposlední řadě je nutné zmínit, že v řešeném území je navrhována významná veřejně prospěšná stavba – nová silnice prodloužení ulice M. Horákové, a to v úseku od křížení s ulicí Branišovská, křížení s ulicí Na Sádkách v pokračování do správního území obce Litvínovice a napojení na stávající silnici I/3.

Území podél ulice Branišovská je definováno platnou územně plánovací dokumentací města České Budějovice jako území převážně s výstavbou kolektivního nebo smíšené kolektivního bydlení navazující na zástavbu podél

Husovy tř. Samotná ulice Branišovská je vnímána jako významná kompoziční osa, jejíž význam by se měl do budoucna posilovat.

Na tuto významnou kompoziční osu by měla navazovat další, neméně významná osa, a to nová ulice ve směru Branišovská, ulice Na Sádkách a dále do obce Litvínovice. Podél takto významné kompoziční osy by do budoucna měla vzniknout výstavba bytových domů, vhodně doplněných o občanskou vybavenost. Nemělo by se tak jednat o monofunkční území určené pouze pro bydlení, ale o polyfunkční území sestávající se z bydlení, služeb a veřejné občanské vybavenosti.

Řešené území, resp. celou lokalitu podél budoucí nové komunikace vytvářející významnou kompoziční osu v území, lze označit v celoměstském kontextu jako výjimečnou, mající potenciál vytvořit přirozené těžiště celoměstského významu. Důvodem je umístění celé rozvojové lokality na průsečíku hlavních urbanistických os (ulice Branišovská – prodloužení ulice Milady Horákové), docházková vzdálenosti od větších lesních komplexů a městského parku stromovka představující rekreační a relaxační zázemí města, ale i zamýšlené umístění občanské vybavenosti.

Řešené území má v rámci své rozlohy dvě těžiště. Za centrální těžiště lze považovat křižovatku ulic Branišovská a Milady Horákové s pokračováním dále na jih. Další těžiště, do budoucna taktéž centrální, lze označit území ve změně ÚPnM vymezené pro umístění veřejné občanské vybavenosti. Změna ÚPnM navrhuje jejich dopravní propojení. V rámci nové komunikace vytvářející kompoziční osu v území ve směru sever – jih je navrhována i realizace autobusových zastávek MHD.

Realizaci zástavby v řešeném území a celé lokalitě dojde taktéž k propojení lokalit sídliště Máj s lokalitou Švábův hrádek.

Navržené řešení ve změně ÚPnM umožní výstavbu bytových domů o vyšší podlažnosti podél nové ulice, čímž vytvoří její městský charakter a naváže tak na širší kontext území tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů sídliště Máj, akademií věd a areálem Jihočeské univerzity.

Dopravní obsluha celé lokality navazuje na stávající ulici Branišovskou a budoucí prodloužení ulice Milady Horákové. V celé lokalitě mezi dvěma čtvrtěmi (sídlíště Máj – lokalita Švábův hrádek) je navržen s ohledem na širší vazby v území dopravní skelet řešící dopravu komplexně. Jedná se o území s dobrou vazbou na širší centrum města a velkým rozvojovým potenciálem.

V okolí, resp. sídlišti Máj a Šumava se nachází běžně výškové stavby, nebude se tedy jednat o zcela nový způsob zástavby v území. Řešené území svou velikostí navíc nabízí dostatek místa pro odstupy výškových staveb doplněné o veřejnou zeleň.

Z platného územního plánu města České Budějovice je patrné, že podél ulice Branišovská je navržena převážně výstavba kolektivního nebo smíšené kolektivního bydlení navazujícího na zástavbu podél Husovy tř. Branišovská ulice je v územním plánu popsána jako významná kompoziční osa, jejíž význam by se měl do budoucna posílit. Navržené řešení ve změně ÚPnM jednak vhodně naváže na kolektivní bydlení vymezené podél ulice Branišovská a podél budoucí nové komunikace v prodloužení ulice M. Horákové a zároveň zachová možnost přechodu z vyšší zástavby do nízkopodlažní zástavby směrem do volné krajiny (stávající plochy bydlení zahradního mimo řešené území změny). Změna ÚPnM navrhuje kolektivní charakter bydlení, tedy i vyšší podlažnost, právě pouze podél ulice Branišovské a nově vzniklé komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové čímž naváže městský charakter tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů, akademií věd a areálem Jihočeské univerzity. Směrem západním, tedy směrem do volné krajiny je navrženo postupné snižování zástavby, a to v rytmu 10 nadzemních podlaží, 8 nadzemních podlaží a dále mimo řešené území bydlení zahradní o 3 nadzemních podlaží + podkroví. V případě navazujícího sídliště Máj tvoří jeho jádro vysoké 12 podlažní panelové domy (fakticky mají 14 nadzemních podlaží při započtení prvního nadzemního podlaží a objektů strojoven výtahů) s navazujícími zahuštěnými bloky panelových domů, nejčastěji 8 podlažních (fakticky s 10 nadzemními podlažími), často vytvářející do čtverců uzavřené prostory, jakési betonové makrobloky.

Obdobné platí i v případě navazujícího sídliště Šumava, ve kterém převládají 8 podlažní panelové domy, zcela ojediněle se vyskytují 12 patrové domy. Panelové domy zde nevytváří uzavřené bloky, ale dlouhé či kratší řady doplněné o občanskou vybavenost. Nově vzniklá lokality tak naváže na tyto sídliště, z hlediska nastavené výškové hladiny je nebude překonávat, ale bude navazovat. 12 podlažní panelové domy, fakticky 14 jsou přirozenou součástí sídliště Máj a Šumava. Nejedná se o dodatečné doplnění stávajícího sídliště vysokopodlažními domy jako je tomu např. u sídliště Pražského, ale o předem plánované doplňování 8 patrových (resp. 10 patrových) panelových domů o 12 podlažní, resp. (14 podlažní) domy. Tomuto záměru odpovídají i vhodně dimenzovaná veřejná prostranství s dostatkem hřišť a zázemím občanské vybavenosti. V případě navazující akademie věd, je tato tvořena stavbami různých výšek, kdy různorodá výška budov je předurčena jejich funkcí. V případě určování výšek těchto budov pomocí výšky v metrech než počtem nadzemních podlaží, neboť s ohledem na funkci je volena i různá konstrukční výška pater. Nicméně lze konstatovat, že v areálu se nacházejí budovy o 2 nadzemních podlažích, hojně se vyskytují i budovy o 5 nadzemních podlažích s vyšší konstrukční výškou podlaží a taktéž se zde nacházejí budovy vysokoškolských kolejí o výšce 11 nadzemních podlaží. Z hlediska návazání na tento charakter zástavby nepředstavuje navržené řešení ve změně ÚPnM vůči této stávající různorodé zástavbě žádný negativní vliv.

### 9.1.2 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Páteří propojení ve směru sever – jih bude tvořit nová ulice – významná kompoziční osa, doplněná o nové zastávky městské hromadné dopravy. Spojení západ – východ bude tvořeno novou komunikací s křižovatkou na této kompoziční ose.

Změna ÚPnM řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život, práci a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepřijemným. Za tímto účelem změna ÚPnM sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrhem funkcí, kvalita prostředí a jeho ekologičnost.

#### Hustota osídlení:

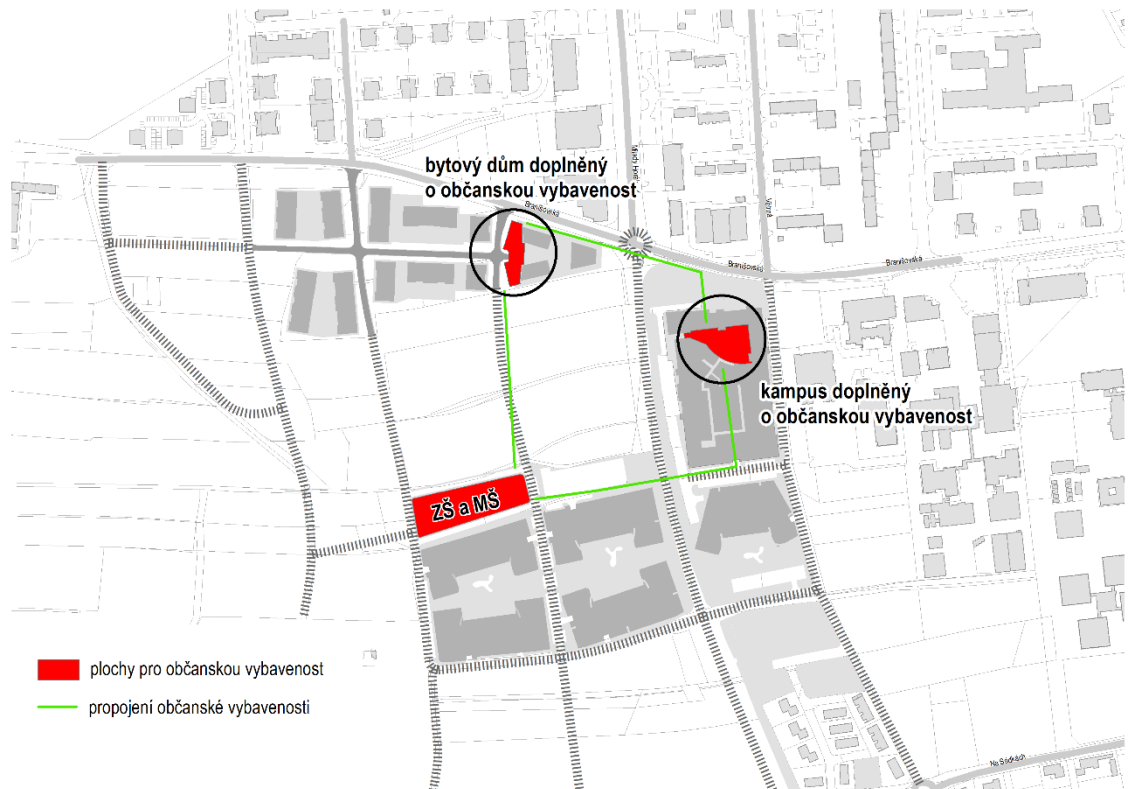
Průměrná hustota osídlení je v Českých Budějovicích 1677 obyvatel na km<sup>2</sup>, tj. 17 obyvatel na hektar. Sídliště jako Máj nebo Šumava mají hustotu osídlení větší, sídliště Máj 116 obyvatel na hektar, sídliště Šumava 123 obyvatel na hektar. Změna ÚPnM umožňuje v řešeném území realizaci bytových domů a jejich maximální možnou výšku. V rámci odborného posouzení takto navržené řešení představuje možnou hustotu osídlení cca 193 v závislosti na budoucí skladbě bytů a jejich obložnosti.

Navržené řešení tak vytváří optimální řešení, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje města (např. údržba sítí technické infrastruktury, údržba komunikací a veřejné zeleně) na 1 obyvatele výrazně klesají právě s vyšší hustotou osídlení (cca do 2000 Kč na obyvatele a rok), tak i z pohledu dostatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně (40 % z rozlohy řešeného území, resp. makrobloků).

#### Návrh funkcí:

Celá lokalita, a to i v širším kontextu je řešena jako polyfunkční. V rámci výstavby bytových domů je počítáno s návrhem občanské vybavenosti, a to vyčleněním samostatné plochy určené zejména pro výstavu mateřské a základní školy, sportoviště. Taktéž v návaznosti na lokalitu bytových domů je v rámci ploch smíšených možné realizovat drobné podnikatelské aktivity jako jsou např. restaurace, obchody.

Nově vzniklá lokalita mezi dvěma čtvrtěmi (sídlíště Máj – lokalita Švábův hrádek) je tak koncipována jako polyfunkční, a to sice s převahou funkce bydlení, nicméně s dostatečným zastoupením veřejné a komerční občanské vybavenosti. Taktéž je tato nová lokalita koncipována jako „město krátkých vzdáleností“, kdy v rámci docházkové vzdálenosti se bude nacházet veřejná a komerční občanská vybavenost, plochy pro sport a relaxaci, hřiště, zastávky MHD, centrální prostory pro odpočinek apod.



*schéma umístění občanské vybavenosti v řešeném území – data ze změny ÚPnM a územních studií Za akademií II*

#### Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

V rámci změny ÚPnM je počítáno s dostatečným zastoupením zeleně a ploch veřejných prostranství, určených pro realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. Pro jednotlivé plochy, resp. makrobloky je stanoven koeficient zastavitelnosti s dostatečným zastoupením zeleně.

#### 9.1.3 POSOUZENÍ NADMOŘSKÉ VÝŠKY

Změna ÚPnM umožňuje v části řešeného území max. výšku 12 nadzemních podlaží, v části 10 nadzemních podlaží a v části 8 nadzemních podlaží. Takto nastavenou maximální výškovou hladinou nevybočuje plánovaná zástavba z charakteru navazujícího území. Níže jsou znázorněny měřené výšky jako příklady dokladující charakter navazujícího území.

Pro doplnění je taktéž podstatné uvést, že celé řešené území se nachází v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb veřejného vnitro státního /neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, tj. ochranného pásma s výškovým omezením staveb. S ohledem na výše uvedené navržená výška zástavby nepřekračuje okolní zástavbu a respektuje tak ochranné pásmo.

#### **České Budějovice, Branišovská ulice – akademie věd a panelový dům**





**České Budějovice, Branišovská ulice**









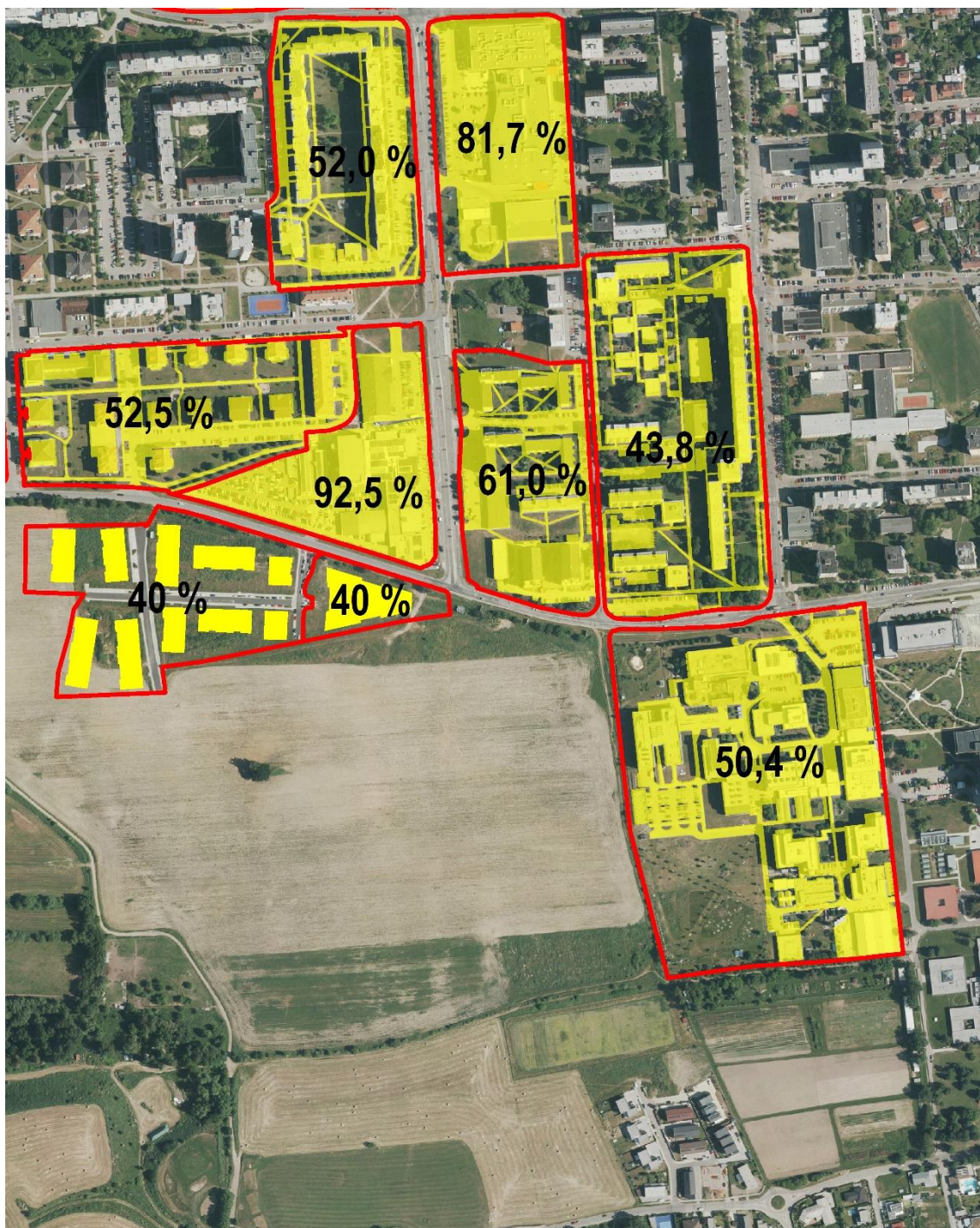
#### 9.1.4 POSOUZENÍ ZASTAVITELNOSTI

Platný ÚPnM v řešeném území pro plochu zahradního bydlení nestanovuje žádné omezení ve vztahu k maximální zastavitelnosti makrobloku. Změna ÚPnM pro řešené území, kde je plánovaná zástavba bytových domů stanovuje zastavitelnost makrobloků max. 40 %. V případě navržené plochy pro realizaci veřejného občanského vybavení je zastavitelnost navýšena na 80 %, a to z důvodu, kdy budoucí podoba a velikost stavby je výrazně předurčena její funkcí.

Pro posouzení struktury zástavby, resp. určení procenta zastavitelnosti v navazujících lokalitách byla posouzena navazující lokalita severně a západně od řešené území. Tato lokalita byla tato rozdělena do logických celků, a to dle stejného nebo obdobného využití, charakteru a struktury zástavby.

Navržená procenta maximální zastavitelnosti makrobloků ve změně ÚPnM kopírují strukturu navazující zástavby a nevybočují z charakteru navazujícího území.

Pro úplnost je vhodné doplnit, že pouze plochy bydlení zahradního mají územním plánem definovanou max. zastavitelnost, a to „Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku“. Ostatní plochy jako je např. KOL-3, SKOL-3 atd. zastavitelnost nebo minimální podíl zeleně definovanou nemají. Změna ÚPnM tak na rozdíl od územního plánu pro celou lokalitu poměrně přísně definuje chybějící podmínky prostorového uspořádání.



*schéma zastavitelnosti v širším území*

Pro téměř celé řešené území byly zpracovány územní studie, které detailněji řeší zeleň v území. Nicméně změna územního plánu stanovuje jako povinnost pro rozhodování v území pořídit studie pro celé řešené území. Důvodem je i nadále nutnost detailněji řešit rozložení zeleně v území a její dostatečné zastoupení. Změna územního plánu vymezuje v rámci koncepce zeleně výsadbu liniové zeleně podél komunikací a pás zeleně v jihozápadní části nahrazuje plochou zeleně podél ulice Branišovská. Změna územního plánu taktéž navrhuje rozdělení některých makrobloků, kdy důvodem je jednoznačné určení možného maximálního zastavění pro konkrétní pozemky. Změna tak zohledňuje i vlastnické vztahy v území, kdy snahou je omezit možné dělení,

scelování nebo směny pozemků za účelem vhodnějšího vyřešení minimálního zastoupení zeleně pro stavební pozemek. Taktéž je tím předcházeno riziku, kdy jeden majitel vyčerpá možné kapacity zastavění na úkor jiného majitele. Níže je znázorněno schéma zeleně, ve kterém jsou zohledněny jednak navržené plochy a linie zeleně změnou územního plánu a taktéž plochy zeleně vymezované územními studii.



*schéma zeleně v řešeném území*

Lze shrnout, že s ohledem na předpokládaný počet bytů, resp. předpokládaný počet obyvatel v celém řešeném území připadá na jednoho obyvatele průměrně 14 m<sup>2</sup> zeleně. Údaj se může lišit s ohledem na využití makrobloku nicméně neměl by poklesnout pod 9 m<sup>2</sup> na obyvatele. Je nutné taktéž uvést, že lokalita je situována v místě velmi dobré pěší dostupnosti do větších celků městské zeleně, a to park Stromovka nebo rekreačně velmi hojně navštěvované území Branišovského lesa.

Taktéž je vhodné uvést, že změna územního plánu oproti stávajícímu navyšuje navržené plochy zeleně, a to následovně:

### Plocha zeleně

Stávající územní plán navrhuje plochy ZO o výměře 3540 m<sup>2</sup> a plochy KV o výměře 3407 m<sup>2</sup>, celkem tedy 6947 m<sup>2</sup>.

Změna územní plán navrhuje plochy ZO o výměře 3452 m<sup>2</sup> a plochy KV o výměře 3792 m<sup>2</sup>, celkem tedy 7244 m<sup>2</sup>.

### Délka výsadby liniové zeleně

Stávající územní plán navrhuje 0 m výsadby liniové zeleně.

Změna územní plán navrhuje 3374 m výsadby nové liniové zeleně. Při uvažované šíři 5 m se jedná o dalších 16870 m<sup>2</sup> ploch zeleně.

## 9.1.5 ZDŮVODNĚNÍ VYPUŠTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Co se týká vypuštění veřejně prospěšné stavby v grafické části, stavby realizace nové trafostanice, tato byla vypuštěna z důvodu umožnění i jiného umístění. Je tak upřednostněna větší variabilita možného řešení zásobování elektrickou energií i za cenu toho, že záměr trafostanice nebude definován jako veřejně prospěšná stavba.

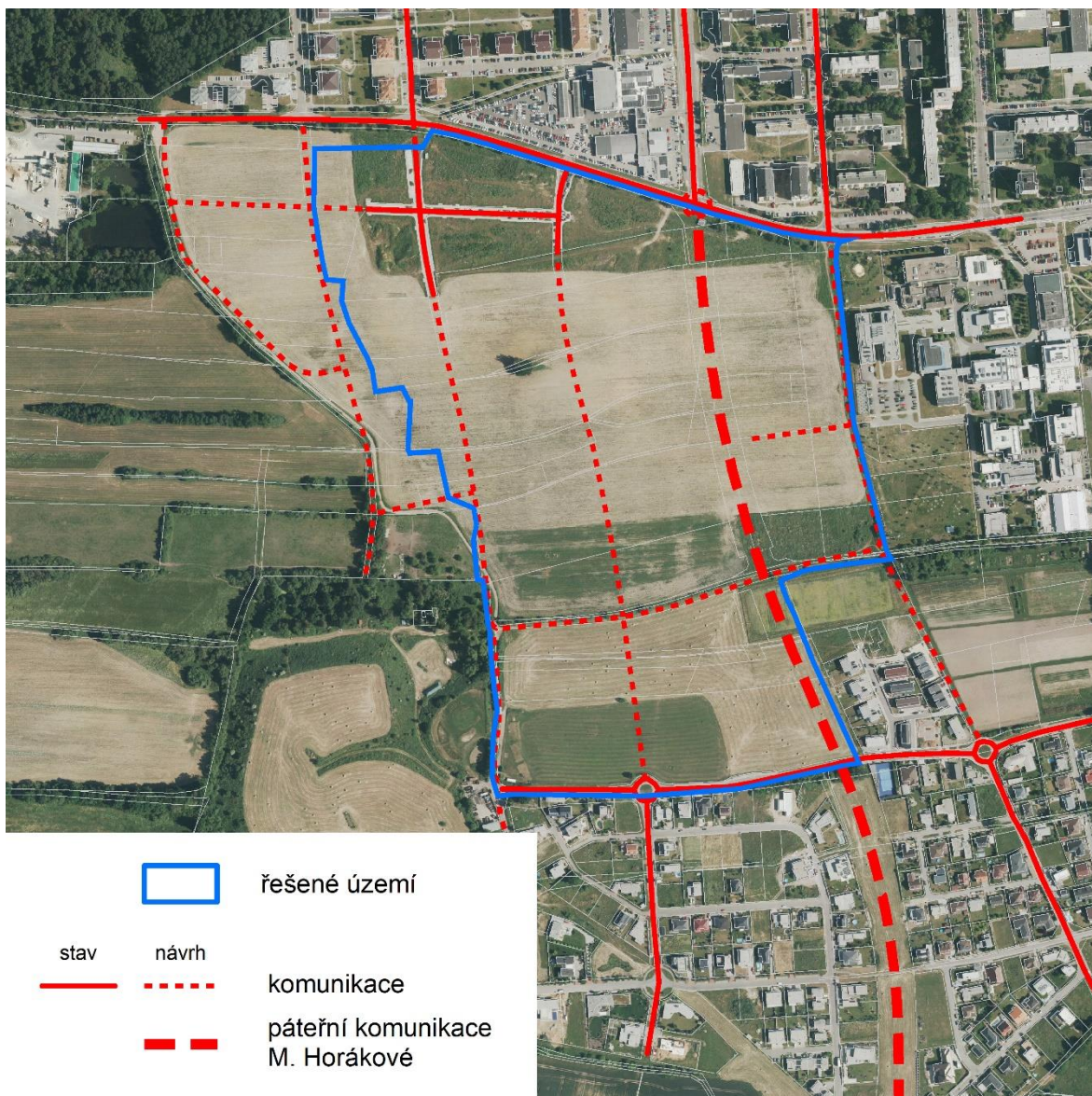
## 9.1.6 ZDŮVODNĚNÍ DOPLNĚNÍ REGULACE PRO PLOCHY ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ S CHARAKTEREM SMÍŠENÝM KOLEKTIVNÍHO BYDLENÍ V PŘÍMĚSTÍ SKOL-3

Důvod doplnění regulace je ten, aby rozdělením původně jednoho makrobloku nebylo možné navyšovat kapacity budoucích staveb, tj. velikosti nebo počty staveb a parkování nákladních automobilů. Zároveň došlo k upřesnění možnosti parkování v přímo ve stavbách bytových domů, typicky podzemních krytých parkovišť nebo v prvním patře bytového domu. Snahou je maximalizovat možnosti parkování v krytých prostorech namísto parkování na otevřených parkovištích na povrchu.

## 9.1.7 ZDŮVODNĚNÍ VE VZTAHU K ŘEŠENÍ DOPRAVY

V rámci posouzení kapacit dopravní infrastruktury, resp. k možnostem stávající sítě komunikací a komunikací navrhovaných, byl jako podklad pro řešení celé lokality zpracován „Dopravně inženýrské posouzení ZTV Branišovská“, zpracovatelem byla f. Zenkl CB, spol. s r.o. Pro účely tohoto posouzení byly stanoveny možnosti budoucí zástavby v celé lokalitě, tj. počet možných bytových jednotek a dále možnosti realizace občanské vybavenosti a služeb. Na základě tohoto předpokladu rozsahu výstavby byl proveden výpočet generované dopravy z celé lokality. Ze závěrů tohoto posouzení vyplývá, že pro navržený objem zástavby je dopravní infrastruktura kapacitně vyhovující.

Lze tedy konstatovat, že změnou využití ploch, stanovením intenzity zastavitelnosti a maximální podlažnosti nedojde k neúměrnému zatížení dopravní infrastruktury, resp. překročení kapacit křižovatek.



*širší vazby v oblasti dopravy*

## 9.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Nejsou s ohledem na charakter, rozsah a velikost řešeného území změny ÚPnM řešeny.

## 9.3 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV

S ohledem na navržené řešení bylo nutné tento návrh doplnit do krycího listu jednotlivých lokality, a to konkrétně lokality 3.8.1. U Hada a 3.8.2. 3.8.2. U Švába.

S ohledem na nutné přečíslování stávajících makrobloků bylo provedené změny doplnit do přílohy č. 1 makrobloků dotčených kompoziční osou. Rozsah rušení, přečíslování a vznik nových makrobloků je omezen

na nutný rozsah související se změnou funkčního využití ploch a nastavením podmínek prostorového uspořádání včetně nutnosti pořídit územní studii pro vybraná území.

Pro řešené území byly doplněny nad rámec OZV podmínky prostorového uspořádání, z tohoto důvodu je nutné je doplnit do příslušné přílohy. Taktéž byla doplněna podmínka povinnosti zpracování územní studie a z tohoto důvodu je nutné doplnit příslušnou přílohu.

## 9.4 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

### 9.4.1 VYMEZENÍ PLOCH

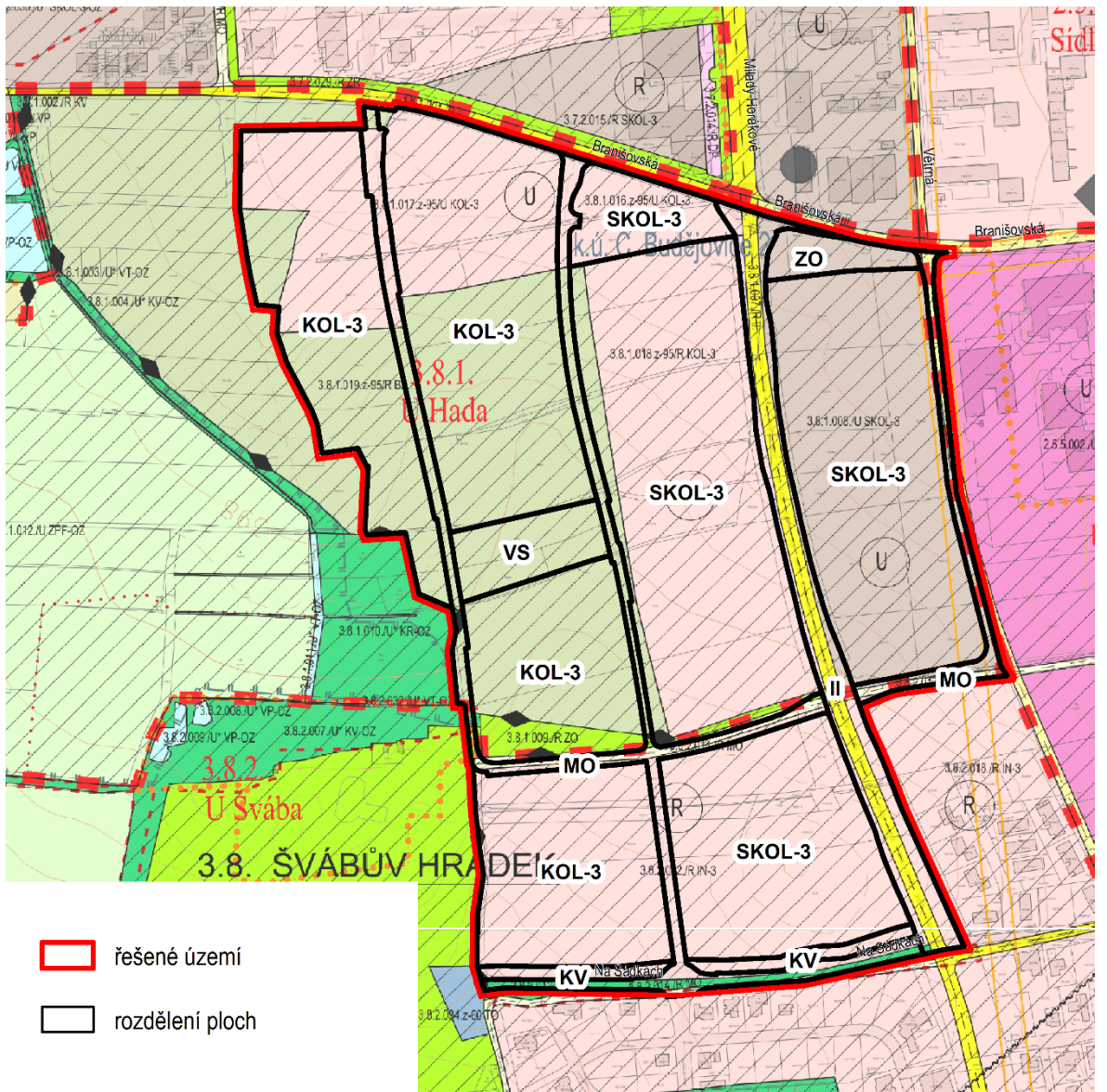
Stávající územní plán v řešeném území vymezuje

- plochy bydlení zahradní BZ,
- plochy zeleně ostatní ZO,
- zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí IN-3,
- zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí KOL-3,
- zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí SKOL-3.

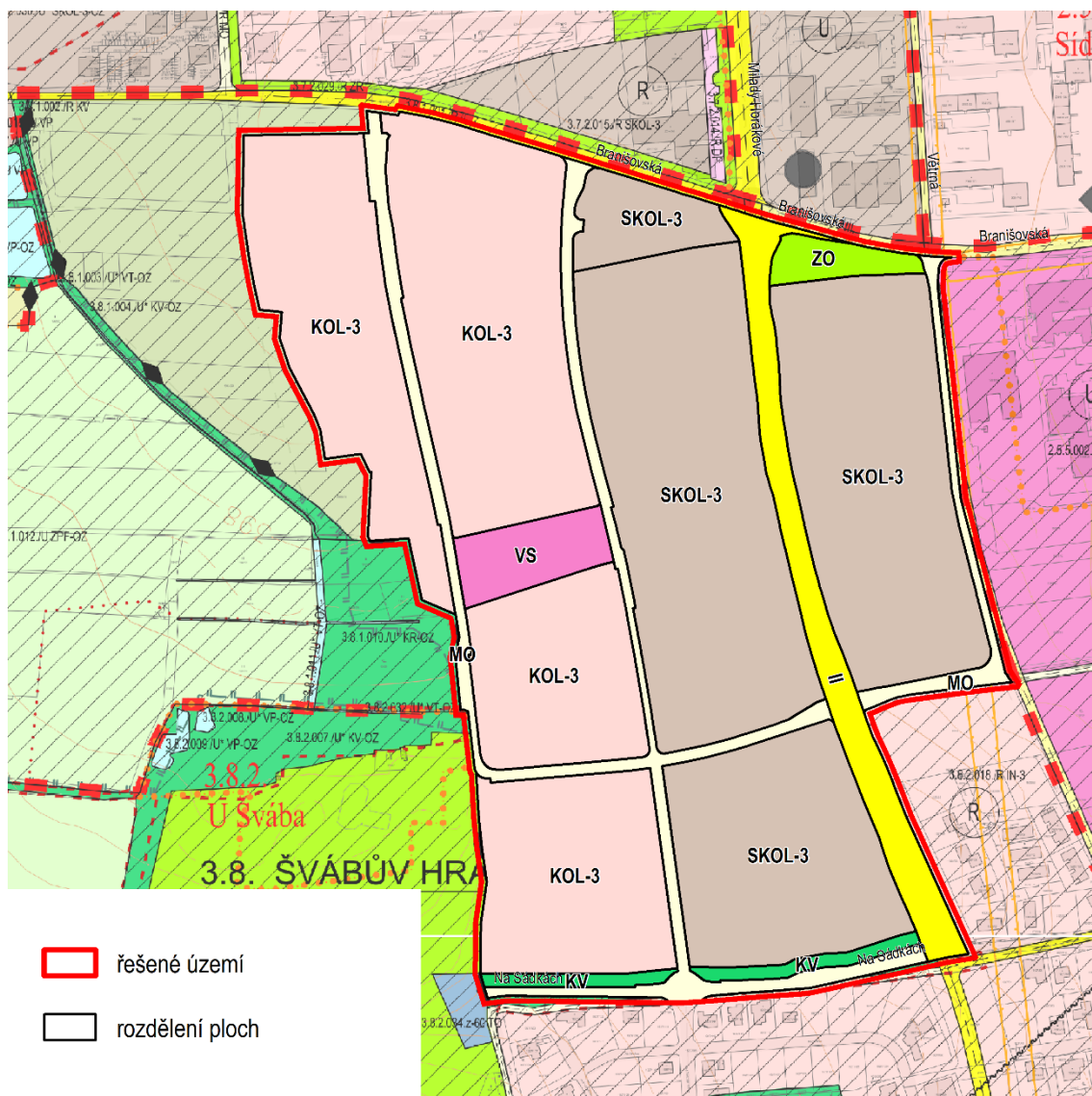
Změna územního plánu mění

- v západní části řešeného území bydlení zahradní BZ a plochy zeleně ostatní ZO na zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí KOL-3 a zastavitelné území veřejné vybavenosti pro školství VS,
- v jihozápadní a jižní části zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí IN-3 na území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí KOL-3 a území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí SKOL-3,
- v centrální části pak zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí KOL-3 na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí SKOL-3,
- v severovýchodní části území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí SKOL-3 na území rekreační zeleně ZR. Zároveň změna územního plánu nad rámec této zeleně vymezuje ve výkresu systému zeleně další výsadbu liniové zeleně podél komunikací.

Co se týká ploch určených pro dopravu, tyto změna územního plánu nemění, pouze je upřesňuje dle projektových dokumentací nebo vydaných územních rozhodnutí. Dále změna územního plánu pouze doplňuje dopravní síť o nové komunikace potřebné k zajištění dopravní obsluhy celého území. Změna územní taktéž v jižní části řešeného území vymezuje již realizovanou komunikaci v ploše krajinné zeleně všeobecné KV. Změna zde pouze potvrzuje skutečné využití území.



výřez ze stávajícího územního plánu s vyznačením nově vymezovaných ploch



*schéma znázorňující nově vymežované plochy*

#### 9.4.2 ZMĚNY V OBCENĚ ZÁVÁZNÉ VYHLÁŠKY VE VZTAHU KE KONCEPCI VÝŠEK A ROZHRANÍ V ÚZEMÍ

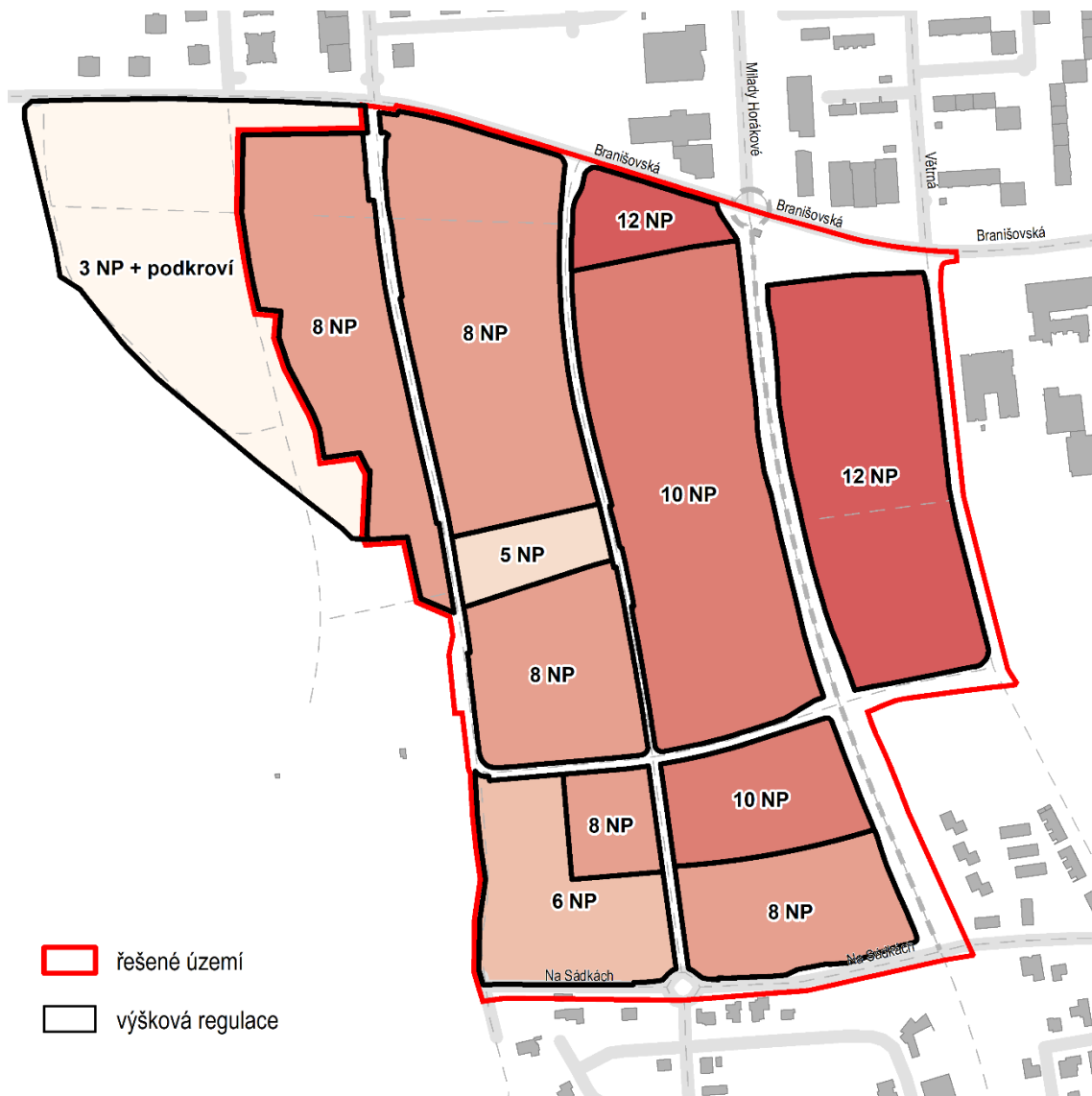
Předmětem změny územního plánu je v řešeném území definovat závaznou výškovou hladinu budoucí zástavby, a to v kontextu významných urbanizačních os – ul. Branišovská a budoucí nové komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové – Litvínovice.

Stávající územní plán České Budějovice, v platném znění stanovuje v obecně závazné vyhlášce článku 190 výšku zástavby pro individuální bydlení nebo kolektivní bydlení, resp. bytové domy a zároveň popisuje v tomto článku i výškovou regulaci pro některé typy staveb včetně bytových domů. Nicméně je na jednu stranu nastavená výšková regulace poměrně benevolentní umožňující velké rozpětí výškové regulace, na stranu druhou je nejednoznačná až vnitřně rozporná a taktéž bez regulace některých typů staveb. Změna územního plánu z tohoto důvodu zcela jednoznačně určuje v řešeném území maximálně možné přípustné výšky staveb.

Změna územního plánu stanovuje pro celé území, resp. jeho jednotlivé části konkrétní počet nadzemních podlaží. Obecným principem pro stanovení výškové hladiny by měla být diferenciací území, kdy nejvyšší počet



nadzemních podlaží je přípustěn při prodloužení ulice Milady Horákové, směrem od této páteřní komunikace počet nadzemních podlaží klesá.



*schéma výškového uspořádání v řešeném území*

Územní plán v článku 94 obecně závazné vyhlášky popisuje režim rozhraní, a to následovně: „Rozhoduje-li se v jednotlivém správním řízení o podmínkách využití území, zejména o podmínkách umístění stavby na rozhraní území s přípustnou vyšší zátěží a méně přísnými regulačními podmínkami a území s přípustnou nižší zátěží a regulačními podmínkami přísnějšími, musí být přihlédnuto k podmínkám stanoveným pro to území, jehož podmínky využití jsou stanoveny přísněji.“

Nicméně tento režim je vztážen až k navazujícím územním řízením, zejména do územního řízení. V rámci tohoto řízení je nutné vždy v první řadě přihlížet k podmínkám plošného a prostorového uspořádání, které jsou pro rozhodování v území závazné. Teprve následně je nutno posoudit konkrétní záměr a jeho vliv na sousední pozemky a stavby a na základě toho stanovit konkrétní podmínky pro umístění záměru nebo připustit nižší podmínky prostorového uspořádání než připuštěné maximálně možné.

### 9.4.3 SHRNU TÍ ZMĚNY VE VZTAHU K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Lze shrnout, že ač změna územního plánu na jednu stranu umožňuje namísto pouze bydlení v rodinných domech nebo nájemních vilách řešených jako menší bytové domy i realizaci bytových domů, do řešeného území vnáší přesně definovanou regulaci budoucí výstavby a doplňuje chybějící podmínky prostorového uspořádání včetně vymezení ploch pro potřebnou občanskou vybavenost. Stávající územní plán reguloval pouze velikost stavebních pozemků a maximální výšku a zastavitelnost u bydlení zahradního. V ostatních plochách tato regulace až na velmi obecně a nejednoznačně formulovanou výškovou regulaci chyběla. Změna doplnila požadavky na maximální zastavitelnost makrobloků a zeleně a jednoznačně definuje maximálně možné výšky.

Navíc pro potřeby celé lokality doplňuje nové komunikace včetně zastávek MHD, kdy nároky na novou dopravu jsou řádně posouzeny.

## 10 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

S ohledem na skutečnost, kdy změnou ÚPnM nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy, není nutné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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

### 11.1 SHRNU TÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Návrh změny využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jednoznačně nastavených podmínek prostorového uspořádání (zejména výšková regulace a minimální procento zeleně) má pozitivní vliv na ekonomický pilíř. Prostorové uspořádání města (zejména jeho hustota zástavby) má významné ekonomické dopady na rozpočet města (např. náklady na údržbu a provoz veřejných prostranství, sítí technické infrastruktury, ploch chodníků a komunikací). Navržená změna územního plánu přináší optimální sladění veřejných a soukromých zájmů, kdy tyto náklady minimalizuje. Na jedné straně přináší možnost vzniku kvalitní architektury budoucích staveb včetně vytvoření vhodné struktury zástavby s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství a jejich hodnotným ztvárněním s přijatelnými provozními náklady pro město a na straně druhé přijatelné investiční náklady pro investora.

Ve svém důsledku má změna využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jednoznačně nastavených podmínek prostorového uspořádání (zejména výšková regulace a minimální procento zeleně) pozitivní vliv na environmentální pilíř, neboť vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby a v neposlední řadě i vytvoření kvalitních veřejných prostranství, dojde k omezení rozpínání města do volné krajiny. Na poměrně menší ploše oproti bydlení zahradnímu je možné realizovat bydlení pro více obyvatel než v ploše bydlení zahradního umožňující realizaci

pouze rodinných domů. Naopak současný stav, kdy je do kolektivního charakteru zástavby vklíněn zástavba charakteru zahradního bydlení působí nevhodně.

Změna využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jednoznačně nastavených podmínek prostorového uspořádání (zejména výšková regulace a minimální procento zeleně) má taktéž pozitivní vliv na sociodemografický pilíř, neboť změna z čistě monofunkčního využití na polyfunkční využití posílí jednak význam Branišovské ulice jako městské třídy, a dále umožní realizaci i služeb, občanského vybavení, namísto pouhého bydlení.

## 11.2 SHRUTÍ VÝSLEDKU HODNOCENÍ SEA

Zpracovatel vyhodnocení koncepce (změny územně plánovací dokumentace)

### **ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE**

V LOKALITÁCH 3.8.1. U HADA A 3.8.2. U ŠVÁBA V K.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE 2

#### **V K.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE 2 VE ZKRÁCENÉM POSTUPU POŘÍZENÍ**

na základě posouzení předpokládaných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví navrhuje, aby příslušný úřad vydal souhlasné stanovisko k posuzované změně územně plánovací dokumentace při splnění následujících podmínek uvedených v kapitole 11 SEA:

- Pro celé řešené území zpracovat územní studie, resp. doplnit již zpracované studie, kdy studie by měly řešit zejména zachování a realizaci nové zeleně v řešeném území. Zároveň v zadání studie stanovit požadavek na minimální zastoupení této zeleně (biologicky aktivní plochy).
- Umožnit v řešeném území realizaci veřejných prostranství sloužících jako centra území pro setkávání, shromažďování a rekreaci a relaxaci obyvatel daného území. V řešeném území by se mělo jednat zejména o makrobloky 3.8.1.016, 3.8.1.030 a 3.8.1.020 a to s ohledem na jejich předpokládané využití (výstavba občanské vybavenosti nebo obytných staveb s aktivním parterem), umístění (centrální prostory nebo návaznost na významná místa křížení) a prověření již zpracovanými územními studii.
- V navazujících řízeních ověřit možné působení hluku z budoucí dopravy, zejména nově realizovaného prodloužení ulice Milady Horákové, na konkrétní objekty hygienické ochrany, a případně řešit protihluková opatření. Při umisťování zdrojů emisí, vyjmenovaných v příloze 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, silničních komunikací a parkovišť v navazujících řízeních ověřit, zda jsou splněny podmínky podle § 11 tohoto zákona.
- V rámci změny územního plánu řešit přechod zástavby směrem k významnému krajinnému prvku, resp. mezi budoucí zástavbou a významným krajinným prvkem „Porosty na Švábově Hrádku“ realizovat zezeň jako součást návrhové plochy bydlení nebo jako samostatnou plochu zeleně.
  - V makrobloku 3.8.1.026 v jeho jižní části realizovat plochu zeleně jako přechod plochy VS (budoucí občanské vybavenosti) do volné krajiny.
  - V makroblocích 3.8.1.024 a 3.8.2.038 vymezit ve výkrese 5.1. systém zeleně výsadbu liniové zeleně.
  - Podél makrobloků 3.8.2.038 a 3.8.2.036 vymezit plochu krajinné zeleně všeobecné.

- V zadání územní studie uvést požadavek na vyhodnocení vlivu budoucí zástavby na krajinný ráz, resp. přechod zástavby směrem k významnému krajinnému prvku.
- Doplnit do grafické části, tj. výkresu 5.1. systém zeleně podél páteřních komunikací pásy liniové zeleně a zajistit jejich vzájemné propojení v území. V rámci zadání územní studie, která by měla být zpracována pro celé řešené území jako podmínka rozhodování v území, stanovit minimální šíře těchto pásů.
- Realizaci budoucí výstavby v řešeném území podmínit výstavbou páteřní komunikace v prodloužení ulice M. Horákové, a to minimálně v rozsahu v I. etapě.
- V řešeném území vymežit zastávky městské hromadné dopravy.

#### **Odůvodnění:**

Předmětem posuzované změny územního plánu je vytvoření a doplnění lokality určené pro výstavbu bytových domů, s vazbami na stávající zástavu navíc v lokalitě určené pro výstavbu, byť zčásti pouze pro výstavbu rodinných domů. Tento přístup je běžně uplatňován při plánování rozvoje území, kdy je prosazován způsob rozvoj zástavby v polohách navazujících na zástavbu stávající, ideálně pak v souladu s logickým rozvojem v urbanisticko-stavebně vhodných lokalitách, případně také v lokalitách, na kterých je rozvoj obce realizován v historickém kontextu rozvoje zástavby daného sídelního typu.

Posuzovaná změna územně plánovací dokumentace v dostatečné míře respektuje cíle stanovené relevantními strategickými dokumenty. Při hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví nebyly u žádné ze složek zjištěny významné negativní vlivy uplatnění změny.

Z hlediska životního prostředí a vlivu na veřejné zdraví je posuzovaná změna územního plánu považována za akceptovatelnou.

V lokalitě nebyly shledány žádné limity, pro které by z pohledu sledovaných jevů bylo třeba změnu územního plánu zamítnout. Rozhodnutí o připuštění posuzovaného rozvoje zástavby se tak musí opřít především o politické rozhodnutí města se zohledněním faktu, že v dané poloze přírodní limity a ani limity chránící lidské zdraví nejsou v rozvoji zástavby překážkou. Z pohledu šetřených skutečností, jevů a dokumentací tedy zpracovatelka SEA doporučuje vydat souhlasné stanovisko k posuzované změně územně plánovací dokumentace s podmínkami.

## **12 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55b Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Níže je uveden závěr stanoviska, které vydal Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES pod č.j. KUJCK 49919/2023 dne 14.4.2023.

Krajský úřad jako příslušný orgán podle § 20 a § 22 písm. e) zákona v y d á v á, ve smyslu ustanovení § 10i zákona a podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona

### **SOUHLASNÉ STANOVISKO**

#### **k vyhodnocení vlivů**

#### **změny územního plánu České Budějovice v lokalitě 3.8.1. U Hada a 3.8.2. U Švába v katastrálním území České Budějovice 2 na životní prostředí a veřejné zdraví**

Souhlasné stanovisko se vydává za dodržení následujících opatření a požadavků:

1. V jižní části makrobloku 3.8.2.036. bude snížena max. výška zástavby z 10 nadzemních podlaží na 8 nadzemních podlaží,
2. V jižní části a západní makrobloku 3.8.2.038. bude snížena max. výška zástavby z 8 nadzemních podlaží na 6 nadzemních podlaží,
3. Pro celé řešené území zpracovat územní studie, resp. doplnit již zpracované studie, kdy studie by měly řešit zejména zachování a realizaci nové zeleně v řešeném území. Zároveň v zadání studie stanovit požadavek na minimální zastoupení této zeleně (biologicky aktivitní plochy).
4. V rámci změny územního plánu řešit přechod zástavby směrem k významnému krajinnému prvku, resp. mezi budoucí zástavbou a významným krajinným prvkem „Porosty na Švábově Hrádku“ realizovat zeleň jako součást návrhové plochy bydlení nebo jako samostatnou plochu zeleně.
  - V makrobloku 3.8.1.026 v jeho jižní části realizovat plochu zeleně jako přechod plochy VS (budoucí občanské vybavenosti) do volné krajiny.
  - Podél makrobloků 3.8.2.038 a 3.8.2.036 vymezit samostatný makroblok se způsobem využití nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV).
  - V makrobloku 3.8.1.031. bude změněn způsob využití z využití nezastavitelné území zeleně rekreační (ZR) na využití nezastavitelné území zeleně ostatní městské zeleně (ZO),
  - V zadání územní studie uvést požadavek na vyhodnocení vlivu budoucí zástavby na krajinný ráz, resp. přechod zástavby směrem k významnému krajinnému prvku.
5. Umožnit v řešeném území realizaci veřejných prostranství sloužících jako centra území pro setkávání, shromažďování a rekreaci a relaxaci obyvatel daného území. V řešeném území by se mělo jednat zejména o makrobloky 3.8.1.016, 3.8.1.030 a 3.8.1.020 a to s ohledem na jejich předpokládané využití (výstavba občanské vybavenosti nebo obytných staveb s aktivním parterem), umístění (centrální prostory nebo návaznost na významná místa křížení) a prověření již zpracovanými územními studiemi.
6. Doplnit do grafické části, tj. výkresu 5.1. systém zeleně v makroblocích 3.8.1.024 a 3.8.2.038 podél páteřních komunikací pásy liniové zeleně a zajistit jejich vzájemné propojení v území. V rámci zadání územní studie, která by měla být zpracována pro celé řešené území jako podmínka rozhodování v území, stanovit minimální šíře těchto zelených pásů 5 m.
7. V navazujících řízeních ověřit možné působení hluku z budoucí dopravy, zejména nově realizovaného prodloužení ulice Milady Horákové, na konkrétní objekty hygienické ochrany, a případně řešit protihluková opatření. Při umisťování zdrojů emisí, vyjmenovaných v příloze 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, silničních komunikací a parkovišť v navazujících řízeních ověřit, zda jsou splněny podmínky podle § 11 tohoto zákona.
8. Realizaci budoucí výstavby v řešeném území podmínit výstavbou páteřní komunikace v prodloužení ulice M. Horákové, a to minimálně v rozsahu v I. etapy.
9. V řešeném území vymezit zastávky městské hromadné dopravy

## 13 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES pod č.j. KUJCK 49919/2023 dne 14.4.2023 je respektováno, viz níže uvedené odůvodnění.

1. V jižní části makrobloku 3.8.2.036. bude snížena max. výška zástavby z 10 nadzemních podlaží na 8 nadzemních podlaží.

---

Požadavek byl respektován, v příslušném makrobloku je zapracován požadavek na postupné snižování zástavby.

---

2. V jižní části a západní makrobloku 3.8.2.038. bude snížena max. výška zástavby z 8 nadzemních podlaží na 6 nadzemních podlaží.

---

Požadavek byl respektován, v příslušném makrobloku je zapracován požadavek na postupné snižování zástavby.

---

3. Pro celé řešené území zpracovat územní studie, resp. doplnit již zpracované studie, kdy studie by měly řešit zejména zachování a realizaci nové zeleně v řešeném území. Zároveň v zadání studie stanovit požadavek na minimální zastoupení této zeleně (biologicky aktivní plochy).

---

Požadavek na zpracování územní studie je respektován, a to včetně požadavků na územní studii.

---

4. V rámci změny územního plánu řešit přechod zástavby směrem k významnému krajinnému prvku, resp. mezi budoucí zástavbou a významným krajinným prvkem „Porosty na Švábově Hrádku“ realizovat zeleň jako součást návrhové plochy bydlení nebo jako samostatnou plochu zeleně.

- V makrobloku 3.8.1.026 v jeho jižní části realizovat plochu zeleně jako přechod plochy VS (budoucí občanské vybavenosti) do volné krajiny.
- Podél makrobloků 3.8.2.038 a 3.8.2.036 vymežit samostatný makroblok se způsobem využití nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV).
- V makrobloku 3.8.1.031. bude změněn způsob využití z využití nezastavitelné území zeleně rekreační (ZR) na využití nezastavitelné území zeleně ostatní městské zeleně (ZO),
- V zadání územní studie uvést požadavek na vyhodnocení vlivu budoucí zástavby na krajinný ráz, resp. přechod zástavby směrem k významnému krajinnému prvku.

---

Požadavek na realizaci zeleně mezi budoucí zástavbou a významným krajinným prvkem „Porosty na Švábově Hrádku“ je obsažen v zadání územní studie. Plochy nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) byly doplněny v jižní části řešeného území změny a taktéž bylo změněno využití z nezastavitelného území zeleně rekreační (ZR) na využití nezastavitelné území zeleně ostatní městské zeleně (ZO). Požadavky na zadání územní studie byly respektovány a doplněny do změny územního plánu.

---

5. Umožnit v řešeném území realizaci veřejných prostranství sloužících jako centra území pro setkávání, shromažďování a rekreaci a relaxaci obyvatel daného území. V řešeném území by se mělo jednat zejména o makrobloky 3.8.1.016, 3.8.1.030 a 3.8.1.020 a to s ohledem na jejich předpokládané využití (výstavba občanské vybavenosti nebo obytných staveb s aktivním parterem), umístění (centrální prostory nebo návaznost na významná místa křížení) a prověření již zpracovanými územními studiemi.

---

Požadavek byl respektován, požadavky na řešení centrálních prostor byly doplněny do zadání územní studie.

---

6. Doplnit do grafické části, tj. výkresu 5.1. systém zeleně v makroblocích 3.8.1.024 a 3.8.2.038 podél páteřních komunikací pásy liniové zeleně a zajistit jejich vzájemné propojení v území. V rámci zadání územní studie, která by měla být zpracována pro celé řešené území jako podmínka rozhodování v území, stanovit minimální šíře těchto zelených pásů 5 m.

---

Požadavek byl respektován, liniová zeleň byla doplněna a stejně tak požadavek na její šíři.

---

7. V navazujících řízeních ověřit možné působení hluku z budoucí dopravy, zejména nově realizovaného prodloužení ulice Milady Horákové, na konkrétní objekty hygienické ochrany, a případně řešit protihluková opatření. Při umisťování zdrojů emisí, vyjmenovaných v příloze 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, silničních komunikací a parkovišť v navazujících řízeních ověřit, zda jsou splněny podmínky podle § 11 tohoto zákona.

---

Požadavek je vztážen až do navazujících řízení, není tedy součástí změny územního plánu.

---

8. Realizaci budoucí výstavby v řešeném území podmínit výstavbou páteřní komunikace v prodloužení ulice M. Horákové, a to minimálně v rozsahu v I. etapě.

---

Požadavek je ve vztahu ke změně územního plánu akceptován, neboť v současné době je tento záměr již realizován a do doby zahájení výstavby v řešeném území bude již dokončen.

---

9. V řešeném území vymežit zastávky městské hromadné dopravy

---

Požadavek byl respektován, zastávky městské hromadné dopravy byly v řešeném území změny doplněny.

---

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

Ve změně ÚPnM nejsou navrhovány žádné záměry, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje a které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

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

S ohledem na skutečnost, že změna navrhuje pouze změnu využití již vymezené zastavitelné plochy v platném územním plánu města České Budějovice, pro kterou byl již tímto územním plánem vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu, nedochází změnou ÚPnM k novým záborům zemědělského půdního fondu.

## 16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

<b>ČEVAK</b>
<p>K navrhované změně územního plánu sdělujeme:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Doporučujeme nevyznačovat v situaci trasu navrhované přeložky hlavního vodovodního řádu DN 600 mm, ale pouze textově popsat její účel (tj. přeložka mimo navrhované stavby). Tato přeložka je nyní investorem projektově variantně řešena a návrh trasy přeložky ještě není finalizován do výsledné varianty.</li><li>• Požadujeme do textu změny zpracovat závaznou podmínku propojení navrhovaných uličních vodovodních řadů dimenze DN 200 až DN 300 mm se stávajícím vodovodním řadem DN 300 mm v ul. Branišovská (u křižovatky s ul. Větrná) a v několika bodech i s hlavním vodovodním řadem DN 600 mm (jež bude překládán do nové polohy mimo navrhovanou zástavbu).</li><li>• Požadujeme do textu změny zahrnout upozornění na nutnost zvýšení tlaku v rámci domovních vnitřních vodovodních rozvodů u jednotlivých výškových objektů, neboť tlakové poměry ve stávající vodovodní síti neumožňují zásobovat navrhované objekty tak, aby v nejvyšším podlaží byl dostatečný tlak vody.</li><li>• Požadujeme do textové části změny důsledně zpracovat návrh systému oddílné kanalizace zvláště pro dešťové a splaškové vody s principem prioritního využití srážkových vod na místě, jejich vsakování (při vyhovujících hydrogeologických podmínkách), či jejich retence před vypouštěním do dešťové kanalizace při intenzitě srážkového odtoku, která nezhorší současný stav odtoku z polních pozemků (5 litrů za sekundu na hektar).</li><li>• Doporučujeme v textu změny uplatňovat využití vodních prvků v návrhovém území pro zlepšení mikroklima za suchých a horkých období (kašny, mlžidla, pítka, retenční nádrže apod.).</li></ul>
<b>Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje</b>
<p><u>Odůvodnění rozhodnutí o námitce:</u></p> <p>Z grafické části byla navrhovaná přeložka vyjmuta. Nastavené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci přeložky i bez jejího grafického vyznačení.</p> <p>Do textové části, resp. krycích listů lokalit byly doplněny požadované podmínky. Podmínky, které jsou svým obsahem mimo podrobnost územního plánu, byly doplněny pouze do informativní části krycích listů. Zbývající podmínky pouze doplňují již v územním plánu uvedené obsažené podmínky. Nejedná se tak o podmínky zcela nové, ale o podmínky detailněji rozvádějící stávající základní údaje o území nebo požadavky na řešení.</p>
<b>Vladislav Gallistl</b>
<p>Věc: Námitky proti návrhu Změny Územního plánu města České Budějovice V lokalitě U Hada.</p> <p>Veřejnou vyhláškou ze dne 6.3.2023. bylo zveřejněno oznámení o konání veřejného projednání a doručení návrhu Změny Územního plánu města České Budějovice (ÚPnM) v lokalitě 3.8. I. U Hada a 3.8.2. U Švába.</p> <p>Právní věta z rozsudku NSS ze dne 23.9.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-185</p> <p>Vlastník pozemku či stavby dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo zastavitelných ploch, je oprávněn podat námitky k návrhu územního plánu dle 52 odst.2 zákona č.</p>



183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tyto námitky však nejsou omezeny pouze na části týkající se uvedených nemovitostí dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo zastavitelných ploch, nýbrž se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu: nebo i postupu při jeho zadání či zpracování,"

Jako spoluvlastník pozemku p.č. 1984/79 zapsaného na LV č. 14042, dále p.č. 1984/13 a p.č. 1979/2 zapsaných na LV č. 13905 pro obec České Budějovice, katastrální území České Budějovice2 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, tímto podávám námitky proti návrhu Změny ÚpnM, když tato změna se týká výše uvedených pozemků.

Důvodem mých námitek je především to, že navrhovaná změna v makrobloku 3.8.1.027KOL-3, postihuje i východní část parcely č. 1984/79, která má dosud stanovené využití jako plocha zahradního bydlení BZ, kdy bytovou vilou se rozumí dům o nejvýše třech plnohodnotných nadzemních podlažích a podkrovní v rozvolněné zástavbě, zásadně s vlastní neveřejnou zahradou (viz článek 190 odst.d) — bytová vila — OZV 4/2000). Po změně by se pak měla stát plochou kolektivního bydlení KOL-3. Především, že nevidím reálný důvod k uvedené změně, která by měla dopad na rozhodování o změnách v území, které mimo jiné nově stanovuje podmínku zpracování územní studie (dále ÚS). V dotčeném území však již byla ÚS „Za Branišovskou II“ řešena současně se změnou ÚPnM č.95. K jejímu návrhu jsem dne 2.2.2022 (OUP/248/2022) podal řádně zdůvodněné připomínky, které však nebyly orgánem územního plánování shledány jako důvodné. Pro upřesnění musím doplnit, že ve zmíněném dokumentu jmenovaný pozemek p.č. 1984/97 se poté změnil na p.č. 1984/150, na kterém aktuálně probíhá realizace stavby bytového domu „Rezidence Branišovská, sekce C-I a C-II“.

V průběhu předcházejícího řízení o vydání společného povolení k tomuto stavebnímu záměru, jsem dne 22.6.2022 pod zn. SU/3985/2022 St vznesl stejné námitky jako jsem uplatňoval v návrhu citované ÚS. I když je zřejmé, že již realizací sekce C-I bytového domu dochází k jistému omezení možnosti výstavby na sousedním pozemku p.č. 1984/79, jak konečně uznal i stavební úřad ve svém stanovisku k podané námitce - viz Rozhodnutí ze dne 20.7.2022 pod zn. SU/1502/2022 St. Akceptoval jsem vypořádání této námitky s tím, že proti další etapě výstavby bytových domů na sousední parcele č.p. 1984/73, kde by došlo umístěním projednávaného záměru ke zcela nepřijatelnému zásahu do vlastnických práv a zbytečně vznikajícímu riziku nutnosti soudního řízení, podávám námitky, které považuji pro tento případ za zásadní.

Účelem ÚS je naplnit podmínku územního plánu, jak je možno chápat i ze stanoviska stavebního úřadu v Rozhodnutí uvedeném v předešlém odstavci k mé podané námitce.

Cit: „ Stavební úřad si pro vlastní potřebu nechal provést soutisk situace navrženého záměru se situací územně plánovacího podkladu — územní studie „Za Branišovskou II“, aby bylo možné relevantně posoudit a vyhodnotit míru znemožnění zástavby na sousedním pozemku parc. č. 1984/79 v kú. České Budějovice . Z toho vyplývá, že hodnotícím kritériem pro vzájemné odstupy staveb pro bydlení je výška stavby.... ".

Z výše uvedené citace vyplývá, stavební úřad z územní studie vychází při vydání územního rozhodnutí a povolování záměrů v dotčeném území.

Nejvyšší správní soud (NSS) v rozsudku ze dne 18.2.2021, č.j. 9 As 164/2020 uvedl, že územní studie je formálně sice právně nezávazná, avšak po vydání územního rozhodnutí, které je s ní souladné, lze očekávat, že správní orgány budou z této územní studie i nadále vycházet při povolování záměrů v dotčeném území a tím pokračovat v realizaci studií navrženého řešení daného prostoru. A to zejména u studie požadované územním plánem. Další právní názory uvedené v rozsudku jsou v tomto smyslu:

Dokladem, že při rozhodování o umístění stavby je třeba vzít v potaz i možnost realizace budoucích záměrů, je např. 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění

pozdějších předpisů, který ukládá umístěním stavby zachovat zastavitelnost (tedy možnost budoucího zastavění) sousedního pozemku. K prověření těchto dopadů může sloužit i územní studie.

Umístění jednoho záměru nemá vést k tomu, že by jiný pozemek přestal být v budoucnu využitelný k účelu stanovenému územním plánem, přestože dosud nebyl realizován.

Umístění souboru staveb způsobem předpokládaným územní studií tak může vést k tomu, že bude nezbytné realizovat i další záměry v území v podobě předpokládané touto studií nebo se od ní fakticky nebude možné libovolně odchýlit.

Dále NSS uvedl: .. Jak plyne z rozsudků ze dne 12.3.2010, č.j. 7 As 13/2010-145, nebo ze dne 31.5.2018, č.j. 7 As 172/2017-29, pokud by stavební záměr vyhovující parametrům stanoveným územním plánem snižoval hodnotu sousední nemovitosti, měl se její vlastník bránit námitkami již v procesu pořízení územního plánu, který takové využití připustil. Této možnosti jsem samozřejmě využil již v průběhu změny CJPrM č.95 jak bylo uvedeno, a to právě prostřednictvím námítky proti navrhované a následně schválené územní studii, která graficky detailně znázorňuje umístění budoucích staveb v makroblocích a jejich umístění v těsné blízkosti hranice s pozemkem p.č 1984/79, které by vedlo k omezení zastavitelnosti tohoto pozemku, protože kvůli výšce budovy a vzdálenosti od hranice pozemků by muselo dojít k posunu hranice zastavitelnosti dotčeného pozemku až do vzdálenosti 21 m od společné hranice pozemků - (podle 25 odst.4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Za zcela zásadní pak považuji tento právní názor NSS, uvedený jak ve výše uvedeném rozsudku, tak následně v rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.5.2021, č.j. 22 A 4/2019-102, jako soudu odvolacího:

Cit. ... Proto má NSS v daném kontextu za to, že územní rozhodnutí mohlo z územní studie vycházet za podmínky, že navrhla takové řešení plochy..., které představovalo vhodné řešení z hlediska urbanistického a z dalších odborných hledisek a zároveň zachovávalo přiměřenou rovnováhu oprávněných zájmů vlastníků pozemků v dotčené ploše. Řešení, které by vedlo k maximalizaci zastavění, a tím i k maximálnímu zhodnocení u pozemků některých vlastníků, ale které by zároveň vedlo k zásadnímu snížení zastavitelnosti pozemku jiného vlastníka, a tím ke zjevně nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnických práv, by bylo nepřípustné. Tomuto vlastníkovi by totiž ukládalo nést náklady zhodnocení pozemku jiného vlastníka tím, že se jeho vlastní budoucí možnost zhodnocení zmenší nebo ztratí. A to přesto, že oba vlastníci mohou odvozovat své stejně opodstatněné očekávání zhodnocení pozemku z téže skutečnosti, totiž navrženého využití plochy podle územního plánu. Vedle vyloučení zhodnocení je všude zásahem do vlastnického práva už to, pokud je vlastník sousedního pozemku omezen možnými způsoby využití svého pozemku, přičemž právě rozhodování o umístění stavby na sousedním pozemku je jeho jedinou možností, kdy se proti takovému důsledku umístění stavby podle návrhu územní studie může účinně bránit. "

Jak jsem již výše uvedl, k návrhu ÚS „ Za Branišovskou 11" jsem podával zásadní nesouhlas, který však nebyl chápán jako námitka, ale jako připomínka, zřejmě z důvodu, že se jednalo o návrh ÚS pouze pro sousední pozemky budoucího investora. Pro pozemek p.č.

1984/79, jako součást makrobloku 3.8. I byla v podmínkách zadání studie pod bodem 2. I písm. e) stanovena povinnost respektovat ÚS pořízenou „ Za Branišovskou", v maximální možné míře. Pro srozumitelnost, makroblok 3.8. I .019 z návrhu nyní vyhlášené zněny ÚpnM v lokalitě 3.8.1.U Hada zmizel a změnou dotčená východní část pozemku p.č. 1984/79 se nově nachází v ploše makrobloku č. 3.8.1.027 KOL-3 přímčstí. Pokud je pro tento makroblok stanovena podmínka zpracování ÚS, bude nezbytné přehodnotit dosud nezastavěnou část sousední parcely p.č. 1984/73 a uvést tak ÚS do souladu s platnými předpisy a bez toho,

že by z plánovaného celkového využití plochy pro hromadné bydlení těžili vlastníci jednotlivých pozemků zcela disproportčním způsobem.

Namítám dále zcela neopodstatněné vymezení ochranných pásem sdělovacích objektů na části pozemku p.č. 1984/79 v ploše budoucí výstavby, jak je zakresleno na listu 4.7 Zásobování elektrickou energií a radiokomunikací a dále i na Kooperacním výkresu č.8.

S ohledem na shora uvedené proto navrhuji, aby došlo k přehodnocení vyhlášeného návrhu změny ÚPnM a usměrnění rozvoje území tak, aby nedocházelo ke konfliktům, disproportcím a aby byly hájeny veřejné i soukromé zájmy v území.

#### **Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje**

##### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V rámci odůvodnění podané námítky není uvedeno, z jakých důvodů podatel námítky nesouhlasí se změnou využití z BZ na KOL-3. Jestliže podatel námítky formuloval námítku značně obecně, není na místě, aby pořizovatel změny územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.

Lze uvést, že spoluvlastník předmětného pozemku se změnou využití BZ na KOL-3 souhlasil, resp. neuplatnil proti takovéto změně žádnou námítku. Taktéž lze dále uvést, že funkční využití KOL-3 nevyklučuje realizaci staveb rodinných domů.

Co se týká v námitce uváděných odstupových vzdáleností, tyto územní plán nebo jeho změna neřeší. Tyto jsou předmětem až navazujících řízení a jsou dány příslušnými vyhláškami a normami, případně o udělení výjimky z nich rozhoduje příslušný stavební úřad.

Co se týká námitek, k již zpracovaným a evidovaným územním studiím nebo územním a stavebním řízením, tyto nejsou předmětem změny územního plánu.

Co se týká námitek týkající se ochranných pásem, tyto změna územního plánu neřeší, resp. nedefinuje a ni nestanovuje je. Změna územního plánu v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami pouze v koordinačním výkresu zakresluje stávající limity využití území.

## 17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

#### **LuckyNet s.r.o.**

V rámci změny územního plánu požadujeme jako oprávněný investor začlenění našich veřejně prospěšných sítí elektronických komunikací do projektů pro plánovanou výstavbu domů a bytů.

Dále žádáme o poskytnutí aktuální, případně budoucí nově schválené podoby územního plánu pro toto území ve formátu .dwg, abychom mohli začít s projekcí k této výstavbě, kterou budeme napojovat na naši stávající infrastrukturu. Toto území je pro nás velmi důležité.

#### **Vypořádání připomínky: Připomínce se částečně vyhovuje**

##### Odůvodnění vypořádání připomínky:

Změna územního plánu neřeší konkrétní projekt výstavbu domů a bytů. Pouze koncepčně vymezuje plochy pro jejich umístění. Nelze proto v této fázi řešit, na jaké sítě bude budoucí zástavba napojena. Nicméně v koordinacním výkrese jsou vymezeny stávající sítě technické infrastruktury.

Poskytování dat o územním plánu nebo jeho změně nespadá do fáze jejich pořizování, ale až do fáze po jejich vydání, pokud se oprávněný investor o data zažádá u krajského úřadu nebo obce s rozšířenou působností.

### **Poučení**

Proti změně ÚPnM vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

### **Účinnost**

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

-----  
**doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová**

primátorka města

-----  
**Ing. Petr Maroš**

1. náměstek primátora