Změna č. 73 územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků III

v katastrálním území České Budějovice 2

Stupeň:

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Projektant:

Ing. arch. Petr Žížala

Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice

atelierzizala@email.cz

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování

Zpracováno: 05/2015

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo města České Budějovice
Datum nabytí účinnosti:	
Úřední osoba pořizovatele:	…… Ing. Luboš Lacina, v. r. vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice

Obsah dokumentace

I. ZMĚNA č. 73 územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků III v k.ú. České Budějovice 2 (dále jen „změna č. 73 ÚPnM“) 4
a) Řešené území změny č. 73 ÚPnM 4
b) Vymezení zastavěného území 4
c) Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot 4
d) Urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 5
e) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování 5
f) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin 6
g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 6
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 12
i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 13
j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. (6) stavebního zákona 13
k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM 14
l) Údaje o počtu listů změny č. 73 ÚPnM a počtu výkresů grafické části 14

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 73 ÚPnM 15
a) Proces pořízení změny č. 73 ÚPnM 15
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem 16
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 17
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 18
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 18
f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání 18
g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 18
h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona včetně sdělení jak bylo stanovisko zohledněno 19
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 19
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 20
k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení 20
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa 20
m) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí 21
n) Vyhodnocení připomínek 46
o) Úprava dokumentace po veřejném projednání 55
p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 73 ÚPnM a počtu výkresů grafické části 55

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, ve znění pozdějších předpisů *(dále jen „stavební zákon“)* a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění *(dále jen „správní řád“)*, v souladu s § 84 odst. (2) písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na § 55 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 73 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ U VÁVROVSKÝCH RYBNÍKŮ III v katastrálním území České Budějovice 2

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 39/2000, 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, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 a § 188 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

I. ZMĚNA č. 73 územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků III v k.ú. České Budějovice 2

(dále jen „změna č. 73 ÚPnM“)

a) Řešené území změny č. 73 ÚPnM

Řešené území změny č. 73 ÚPnM je součástí dílu 3. Příměstí, čtvrti 3.6. Vrbenské rybníky, lokality 3.6.1. U Vávrovských rybníků. Do řešeného území změny č. 73 ÚPnM je zahrnuta celá lokalita 3.6.1. U Vávrovských rybníků, a to z důvodu, že bilance dopravy v klidu je dle územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn *(dále jen „ÚPnM“),* počítána pro celou tuto lokalitu.

Dle ÚPnM řešené území změny č. 73 ÚPnM sousedí s lokalitami Sídliště Máj, Sídliště Šumava, Čtyři Dvory – domky, Sídliště Vltava, U Černiše a Zavadilka.

Řešené území je vyznačeno v grafické části změny č. 73 ÚPnM.

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 73 ÚPnM nově nevymezuje.

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou č. 73 ÚPnM dotčena. Ve změně č. 73 ÚPnM nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy, způsob využití jednotlivých makrobloků zůstává zachován dle ÚPnM, resp. příslušných článků obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění *(dále jen „OZV“).*

Území lze označit dle zák. č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, v platném znění *(dále jen „zákon o památkové péči")*, jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení, v dalších stupních projektové dokumentace je nutné pro jejich ochranu postupovat v souladu se zákonem o památkové péči.

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

1. Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce není změnou č. 73 ÚPnM dotčena.

Celá lokalita je přechodem zastavěné stávající části (bývalá kasárna) přiléhající k předměstské zástavbě přes navržené zastavitelné plochy zejména smíšeného území a ploch pro sport a rekreaci do volné krajiny, která je v této lokalitě mimořádně atraktivní kombinací zeleně a vodních ploch Vávrovských rybníků.

Komunikace v území jsou „kompozičními osami" ve smyslu čl. 90 odst. (1) písm. a) OZV a z urbanistického hlediska mají zásadní význam pro koncepci dělení ploch a kompozici zástavby. Výrazný předěl mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou tvoří komunikace II. třídy propojující největší českobudějovická sídliště Vltava a Máj.

2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přetavby

Změnou č. 73 ÚPnM se přebírá základní členění ploch. Zastavěné území (resp. současně zastavěné území) dle ÚPnM je převzato, nevznikají nové zastavitelné plochy. Dle ÚPnM se jedná o transformační území, které je z hlediska základního členění převzato v zastavěném území jako plocha přestavby.

3. Systém sídelní zeleně

Řešením změny č. 73 ÚPnM nedochází k narušení systému sídelní zeleně. Základní koncepce uspořádání krajiny je zachována dle ÚPnM.

e) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování

1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravního řešení zůstává v souladu s ÚPnM

Změnou č. 73 ÚPnM jsou odstraněny v ÚPnM navržené hromadné garáže (G2, G4, G9, G10, G13, G14), které jsou rovněž veřejně prospěšnými stavbami dopravy v klidu dle čl. 132 OZV (DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14), o celkovém počtu 2 000 parkovacích stání a jedna hromadná garáž v místě stávajících řadových garáží podél ulice E. Rošického.

2. Technická infrastruktura

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury zůstává v platnosti dle ÚPnM. Změna č. 73 ÚPnM neřeší nové trasy a překládky vedení jednotlivých sítí.

3. Občanské vybavení

Nové plochy občanského vybavení nejsou změnou č. 73 ÚPnM navrhovány.

4. Veřejná prostranství

Nové plochy veřejných prostranství nejsou změnou č. 73 ÚPnM navrhovány.

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

1. Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změn dle ÚPnM.

Do části řešeného území změny č. 73 ÚPnM zasahují prvky územního systému ekologické stability *(dále jen „ÚSES“),* významné krajinné prvky, a rovněž NATURA 2000 (Evropsky významná lokalita Vrbenské rybníky – CZ0313138, Ptačí oblast Českobudějovické rybníky – CZ0311037). Vzhledem k předmětu změny č. 73 ÚPnM, kterým je odstranění v ÚPnM již navržených hromadných garáží, nejsou dotčeny prvky přírody a krajiny.

2. Územní systém ekologické stability

V řešeném území změny č. 73 ÚPnM jsou zachovány a respektovány stávající prvky ÚSES. Změna č. 73 ÚPnM nevymezuje nové prvky ÚSES.

3. Prostupnost krajiny

V řešeném území jsou prostupné stávající krajinné prvky lesů i zatravněných ploch po bývalém vojenském cvičišti s roztroušenou zelení a malá část zastavěného území krajinného typu "krajina silně urbánního prostředí" (bývalá kasárna), kde je prostupnost limitována stávající sítí obslužných komunikací.

4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Řešené území změny č. 73 ÚPnM se nenachází v záplavovém území Q_{100}, ani nebylo zaplaveno při záplavách v roce 2002. Území změny č. 73 ÚPnM neleží v území zvláštní povodně pod vodním dílem – Římov, Lipno I.

5. Rekreace

Plochy vymezené v řešeném území pro rekreaci (krajinná zeleň, zeleň lesoparků, území pro sport a rekreaci, vodní plochy) nejsou změnou č. 73 ÚPnM dotčeny.

6. Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území změny č. 73 ÚPnM nedochází ke střetu s plochami pro dobývání nerostů, s poddolovanými územími ani ložisky nerostů.

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

1. Předmět změny č. 73 ÚPnM

Předmětem změny č. 73 ÚPnM je odstranění v ÚPnM navržených šesti hromadných garáží (G2, G4, G9, G10, G13, G14), které jsou rovněž veřejně prospěšnými stavbami dopravy v klidu dle čl. 132 OZV (DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14), o celkovém počtu 2 000 parkovacích stání a jedné hromadné garáže v místě stávajících řadových garáží podél ulice E. Rošického.

2. Způsob využití ploch

Změnou č. 73 ÚPnM není měněno zastavěné území (resp. současně zastavěné území) dle ÚPnM, ani nevznikají nové zastavitelné plochy. Způsob využití jednotlivých makrobloků, jejich plošné uspořádání i jejich číslování je převzat z ÚPnM, ve znění pozdějších změn:

Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) dle čl. 35 OZV
původní makrobloky 3.6.1.047., 3.6.1.059.z-18, 3.6.1.055.z-18, 3.6.1.058.z-18, 3.6.1.054.z-18, 3.6.1.053.z-18, 3.6.1.069.z-18, 3.6.1.038., 3.6.1.042.

(1) Smíšená území příměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-3“. Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru v příměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení i obytných a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území se smíšeným převažujícím obytným charakterem s možností kolektivního bydlení tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m^2.

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

a) stavby pro bydlení,

b) administrativní zařízení,

c) obchody a nákupní zařízení,

d) provozovny veřejného stravování,

e) ubytovací zařízení a hotely,

f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,

g) nákupní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 10 000 m^2 celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,

h) provozovny výroby a služeb,

i) zahradnictví

j) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti a zátěže přípustná pouze v ostatních zvláštních územích nebo zvláštních plochách pro rekreaci a sport,

k) čerpací stanice pohonných hmot, avšak s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,

l) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 500 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

m) služebny policie.

(3) Podmíněně je zejména přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích

a) čerpací stanice pohonných hmot,

b) nákupní, zábavní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 15 000 m^2 celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,

a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) monofunkční zařízení s kapacitou nad 15 000 m^2 celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel s kapacitou nad 50 stání na jeden makroblok, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. l),
c) další parkoviště s kapacitou nad 1 000 stání.

Zastavitelné území pro sportovní areály (SA) dle čl. 45 OZV
původní makroblok 3.6.1.067.z-18
(1) Území pro sportovní areály jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SA“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení určené pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a pro soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování, zejména pro zřizování a provozování
a) sportovních a zábavních komplexů,
b) sportovišť organizované tělovýchovy,
c) rekreačních středisek,
přičemž podíl zastavění území objekty, sportovišti, komunikacemi a obdobnými zařízeními převažuje nad plochami volnými.
(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích činnosti, děje a zařízení související, zejména
a) stavby pro církevní, kulturní, sociální, školské a zdravotnické účely,
b) služebny policie.
c) byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele, popřípadě správce areálu.
(3) Podmíněně je přípustné zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) nákupní a obslužná zařízení, jestliže využití území pro související obchodní činnosti a služby nepřekročí 25% celkové plochy makrobloku,
h) parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou podmíněně přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 100 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu.
(4) Nepřípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro individuální rekreaci, například chaty, zahradní domky a zahradní altány a využívat území pro zřizování a provoz zahrádek, a to ani dočasně.

Zastavitelné území pro sport a rekreaci (SR) dle čl. 46 OZV
původní makrobloky 3.6.1.065.z-18, 3.6.1.061.z-18, 3.6.1.005.
(1) Území pro sport a rekreaci jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SR“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení určené pro hromadnou provozování sportu, rekreace a zábavy, zejména
a) stavby jednoduché (s výjimkou staveb pro rekreaci), přičemž nejvyšší míra zastavění území objekty nesmí překročit 40% celkové plochy pozemku,
b) hřiště,
c) sportoviště organizované tělovýchovy.
(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích činnosti, děje a zařízení související, zejména
a) jednoduché stavby a objekty bezprostředně související s využitím území pro sport a rekreaci,
b) parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

c) služebny policie.
(3) Podmíněně je přípustné zejména zřizovat a provozovat na těchto územích nákupní a obslužná zařízení, jestliže využití území pro související obchodní činnosti a služby nepřekročí 25% celkové plochy pozemku.
(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) stavby pro individuální rekreaci, například chaty, zahradní domky a zahradní altány a využívat území pro zřizování a provoz zahrádek, a to ani dočasně,
b) zařízení dopravních služeb a autobazary.

Nezastavitelné území zeleně lesoparků (ZL) dle čl. 78 OZV
původní makrobloky 3.6.1.068.z-18, 3.6.1.044.
(1) Území zeleně lesoparků jsou v grafické a textové příloze značená indexem „ZL“ a jsou záměrně vytvořená jako náhrada za původní přírodní prostředí. Území městské zeleně jsou veřejně přístupná a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Území lesoparků představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu, památkou zahradního umění, a které zároveň plní funkci ploch pro každodenní rekreaci obyvatel. Obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy.
(2) Přípustné je na těchto územích rovněž zřizovat a provozovat
a) nadzemní a podzemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají k využití území pro základní účel doplňkovou funkci, například hřiště, odpočívadla, altánky a podobná zařízení,
b) kavárny pavilónového typu, čajovny a obdobná zařízení s nejvýše zastavěnou plochou do 250 m^2.
(3) Podmíněně je přípustné zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) služební bydlení,
b) podzemní garáže s parkovou úpravou zeleně na střeše tak, aby nedošlo k podstatnému narušení charakteru území,
c) kulturní či kultovní stavby a zařízení, které svými doprovodnými funkcemi (například parkování, rozptylové předprostory) nenaruší přírodní charakter území,
d) parkové a terénní úpravy s vyšším podílem zpevněných ploch (nad 30%) a s tím spojené pomníky a podobná zařízení,
e) umělé vodní plochy vyžadující technické zázemí,
f) nízkopodlažní restaurační zařízení bez nároku na zvláštní příjezdové plochy, které nejsou součástí kompozice parku;
prokazování podmíněné přípustnosti se vztahuje pouze na zařízení umisťovaná do území zeleně o rozloze nad 2,5 ha.
(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) všechna zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR) dle čl. 79 OZV
původní makrobloky 3.6.1.056.z-18, 3.6.1.062.z-18
(1) Území rekreační zeleně, značená v grafické a textové příloze indexem „ZR“, jsou území záměrně vytvořená jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel.

Území městské rekreační zeleně jsou veřejně přístupná a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích rekreační areály a hřiště.
(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích
a) koupaliště,
b) pláže,
c) kempinky.
(3) Podmíněně je na těchto územích přípustné zřizovat a provozovat jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování (mimo objekty pro ubytování), doplňují-li účel využití území a slouží-li potřebám rekreační funkce území.
(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) dle čl. 82 OZV
původní makrobloky 3.6.1.004., 3.6.1.006., 3.6.1.002., 3.6.1.009., 3.6.1.014., 3.6.1.019., 3.6.4.030., 3.6.1.046.
(1) Území krajinné zeleně všeobecné jsou v grafické a textové příloze značená indexem „KV“ a jsou určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území.
(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat pěší a cyklistické stezky.
(3) Podmíněně přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) účelové komunikace,
b) drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka a podobně),
c) drobné stavby určené zejména pro vzdělávací a výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení).
(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační (KR) dle čl. 83 OZV
původní makroblok 3.6.1.064.z-18
(1) Území krajinné zeleně rekreační jsou v grafické a textové příloze značená indexem „KR“ a jsou určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Souvislá území zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě. Tento účel musí plnit i vybavení území stavebními objekty. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů bez omezení prostorového uspořádání i druhové skladby, trávníky v jakékoliv intenzivní třídě údržby, produkční trvalé travní porosty a bylinná společenstva. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích pěší a cyklistické

stezky a drobné sakrální stavby, drobnou architekturu a vybavenost území (komunikace, osvětlení, vodní prvky).
(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích
a) rekreační areály,
b) pláže,
c) hřiště.
(3) Podmíněně přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích
a) kempinky,
b) stanové tábory,
c) jednotlivé jednoduché stavby služeb včetně služeb veřejného stravování, plní-li doplňkovou funkci a slouží-li potřebám rekreační funkce území, avšak pouze v území zeleně o rozloze nad 2,5 ha.
(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Nezastavitelná území vodních ploch a vodních toků (VP, VT) dle čl. 76 OZV
původní makrobloky VT 3.6.4.031., 3.6.1.017., 3.6.1.021., 3.6.1.020., 3.6.1.001., makrobloky VP 3.6.1.013., 3.6.1.015., 3.6.1.016.,
(3) Nezastavitelná jsou rovněž veškerá území vodních ploch a toků a jejich aktivní inundace.
(4) Rozsah obvyklých a přípustných, podmíněně přípustných, popřípadě nepřípustných činností, dějů a zařízení je určen obecně závaznými právními předpisy, popřípadě je určen ustanoveními této vyhlášky. V nezastavitelných územích lze umístit stavby pouze výjimečně, je-li to v jednoznačném souladu se základním účelem využití dotčeného území a za podmínek stanovených pro jednotlivé funkční typy, tedy pouze jako doplněk vlastní funkce území (například obsluha parků, hospodářské stavby v lese).

Zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích (II, MO, MT) dle čl. 73 OZV
původní makrobloky MO 3.6.1.003., 3.6.1.063.z-18, 3.6.1.066.z-18, 3.6.1.051.z-18, 3.6.1.050.z-18, 3.6.1.070.z-18, 3.6.1.052.z-18, 3.6.1.041., makrobloky MT 3.6.1.060.z-18, 3.6.1.057.z-18, 3.6.1.057.z-18, makrobloky II. 3.6.1.043., makrobloky III. 3.6.1.007., 3.6.1.045.
Území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu jsou území určená pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší; jsou jimi zejména tato území pozemních komunikací pro silniční motoristický provoz, cyklostezek a samostatných pěších tras:
d) území pro místní komunikace II. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „II“, jimiž se rozumí území hlavních dopravně sběrných komunikací se zvýšeným využíváním veřejností a veřejně přístupná, zařazená do dopravního skeletu města,
e) území pro vybrané hlavní obslužné místní komunikace III. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „III“, jimiž se rozumí veřejně přístupná území zařazená do struktury města,
f) území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „MO“, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území s menší dopravní zátěží,
h) území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace, v grafické a textové příloze značena indexem „MT“, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území liniového charakteru, určená i k významnějšímu poskytování nedopravních služeb.

Zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – místní komunikace II. třídy s překryvnou funkcí zeleň ekoduktů (II. - ZE) dle kapitoly I.1.6. textové (výrokové) části změny č. 18 územního plánu města České Budějovice v lokalitě č. 3.6.1. U Vávrovských rybníků v katastrálním území České Budějovice 2 – komunikační propojení ul. Milady Horákové se Strakonickou
původní makroblok 3.6.1.049.z-18
V grafické a textové příloze značena indexem „II. - ZE“, jimiž se rozumí veřejně přístupná území zařazená do dopravní struktury města. Jako další přípustné se stanovují činnosti, děje a zařízení související se stavbou propojovací komunikace, zejména ekodukty, cyklostezky, násypy, zářezy a ochranná zelen.

Zastavitelné území pro areály nadměstského charakteru a významu (A) dle čl. 47 OZV a kapitoly g) textové (výrokové) části změny č. 41 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků II v katastrálním území České Budějovice 2
původní makroblok 3.6.1.049.z-41
(1) Území pro areály nadměstského významu jako ostatní zvláštní území jsou v grafické a textové příloze značena indexem „A“. Obvyklé a přípustné je umístění areálů celoměstského, popřípadě regionálního významu, které se svým rozsahem a účelem využití podstatně odlišují od běžného standardu využití území, zejména
a) nákupní zařízení a velkoplošné obchodní podniky do 15 000 m^2,
b) plochy pro veletrhy, výstavy a kongresy,
c) rozsáhlé vědeckovýzkumné areály,
d) rozsáhlé areály klinik a nemocnic,
e) zoologické zahrady,
f) rozsáhlé zábavní areály,
g) mnohoúčelové společenské a průmyslové komplexy s nutností řešení zátěže pro životní prostředí a využívání okolního území,
h) parkovací stání do 1 000 stání na jeden makroblok.
(2) Další přípustné činnosti se pro tato území neurčují.
(3) Podmíněně je přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích komplexy nad 15 000 m^2 celkových obchodních ploch a nad 1 000 parkovacích stání na jeden makroblok; podmínkou je vytvoření ochranného pásma zeleně v doteku se sousedními územími (zejména s využitím území pro bydlení, popřípadě pro jiné činnosti, děje a zařízení vyžadující zvýšenou hygienickou ochranu), a to v šířce odpovídající minimální šířce ochranného biokoridoru a zaručující funkčnost tohoto ochranného pásu. Tato skutečnost musí být ověřena a prokázána za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182).
(4) Nepřípustné využití území se nestanovuje.

Další podmínky pro využívání území
Změnou č. 41 ÚPnM se omezuje, tj. zpřísňuje, výčet přípustných a podmíněně přípustných činností v území, takto: Přípustné je pouze umístit a realizovat v ploše nového makrobloku 3.6.1.049.z-41 koncertní a kongresové centrum, včetně drobných komerčních činností (restaurace, kavárna a malé obchody).

3. Další podmínky pro využívání území řešeného změnou č. 73 ÚPnM
Další podmínky pro využívání území jsou stanoveny zejména v kapitolách c), e) a h) změny č. 73 ÚPnM. Ostatní podmínky zůstávají v platnosti dle ÚPnM, ve znění pozdějších změn (zejména změna č. 17, č. 18 a č. 41 ÚPnM) a OZV, vyjma povinnosti pořízení podrobnější dokumentace v podobě regulačního plánu dle

čl. 179 OZV, nebo územní studie dle čl. 180 a 181 OZV vyplývající z příslušných článků OZV, např. čl. 88 odst. (3), čl. 90 odst. (2) OZV.

4. Administrativní přečíslování makrobloků v řešeném území

V řešeném území změny č. 73 ÚPnM se přebírá číslování jednotlivých makrobloků, za které se doplňuje **z-73**. Zároveň se vypouští označení povinnosti zpracování územních studií a regulačních plánů u všech makrobloků řešeného území.

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

1. Veřejně prospěšné stavby

Změnou č. 73 ÚPnM jsou odstraněny níže uvedené hromadné garáže o celkovém počtu 2000 parkovacích stání, které jsou dle ÚPnM v souladu s čl. 132 OZV veřejně prospěšnými stavbami dopravy v klidu (DK-2: 500 stání, DK-4: 300 stání, DK-9: 300 stání, DK-10: 300 stání, DK-13: 300 stání, DK-14: 300 stání).

Z ÚPnM se přebírají ostatní veřejně prospěšné stavby:

DI-14 stavba přeložky silnice č. III/14539 v trase propojení Máje se sídlištěm Vltavou přes ulici M. Horákové do ulice Strakonické, OZV čl. 125

DPC-9 stavba cyklostezky v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků, v úseku v přestavbovém území vojenského cvičiště, OZV čl. 130

T-2 stavba (rezerva) tepelného napáječe pro dodávku tepla z jaderné elektrárny Temelín, lokalita 3.6.1. U Vávrovských rybníků), včetně navazujících sítí, OZV čl. 119

V-9 stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu, OZV čl. 113

K-10 stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu OZV čl. 116

E-1 stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV, OZV čl. 105

Z-1 stavba (obnova plochy) městské zeleně klínu Vrbenských rybníků (lokalita 3.6.1. U Vávrovských rybníků), OZV čl. 114

2. Veřejně prospěšná opatření

Nejsou vymezena.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany státu

Nejsou vymezeny.

4. Plochy pro asanaci

Nejsou vymezeny.

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

Nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část – Průvodní zpráva: změna č. 73 ÚPnM má dopad do kapitoly 15. Doprava, čl. 15.5. Návrh dopravy v klidu ve městě a kapitoly 23. Veřejně prospěšné stavby.

2. OZV: v čl. 132 OZV jsou odstraněny zrušené hromadné garáže. Z výčtu veřejně prospěšných staveb jsou odstraněny stavby s označením DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14

3. Příloha č.1, 2, 3, 4 OZV: Z výčtu veřejně prospěšných staveb jsou odstraněny stavby s označením DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14.

4. Grafická část: změna č. 73 ÚPnM má dopad do výkresů č.:

2.1. Hlavní výkres funkční regulace území

3.1. Komunikační skelet města

7.1. Veřejně prospěšné stavby a území veřejného zájmu

5. Krycí list lokality: Změna č. 73 ÚPnM má dopad do grafické i textové části krycího listu lokality 3.6.1. U Vávrovských rybníků. V textové části krycího listu jsou z výčtu veřejně prospěšných staveb hromadných garáží odstraněny stavby s označením G-2, G-4, G-9, G-10, G-13, G-14, tzn. veřejně prospěšné stavby s označením DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14. V grafické části krycího listu jsou odstraněny symboly označující hromadné garáže.

l) Údaje o počtu listů změny č. 73 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č. 73 ÚPnM obsahuje 11 listů A4 textové části (strany 4 - 14).
2. Grafická část změny č. 73 ÚPnM obsahuje celkem 5 výkresů:

I/1	Výkres základního členění území	1:10000
I/2	Hlavní výkres	1:10000
I/3	Komunikační skelet	1:10000
I/4	Veřejně prospěšné stavby	1:10000
I/5	Krycí list lokality 3.6.1. U Vávrovských rybníků	1:5000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 73 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 73 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 73 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace.
2. O pořízení změny č. 73 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice *(dále jen „ZM“)* svým usnesením č. 134/2012 ze dne 21. 6. 2012. Navrhovatelem změny č. 73 ÚPnM je statutární město České Budějovice.
3. Na základě územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým byla v souladu s usnesením ZM č. 40/VI/2010 Ing. Ivana Popelová, náměstkyně primátora, v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č. 73 ÚPnM. Na základě uplatněných požadavků a stanoviska pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání před předložením do ZM. Zadání bylo schváleno usnesením č. 284/2012 dne 18. 10. 2012.
4. Projektantem změny č. 73 ÚPnM je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01 947.
5. Návrh změny č. 73 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti *(dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)*, a to v souladu s požadavky schváleného zadání.
6. Společné jednání o návrhu změny č. 73 ÚPnM se uskutečnilo dne 17. 7. 2013. V rámci společného jednání bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě nebylo třeba návrh změny č. 73 ÚPnM před zahájením řízení dle § 52 stavebního zákona upravit. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky. V rámci stanovené lhůty byla uplatněna jedna věcně shodná připomínka.
7. V souladu s § 50 odst. (7) stavebního zákona vydal krajský úřad stanovisko, že změna č. 73 ÚPnM neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 50 odst. (7) stavebního zákon, tzn., že lze zahájit řízení o změně č. 73 ÚPnM podle § 52 - 53 stavebního zákona. Pořizovatel poté ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky tohoto projednání a zajistil zpracování návrhu změny č. 73 ÚPnM pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona.
8. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 73 ÚPnM dle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (3) stavebního zákona a § 171 až § 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 24. 10. 2014. Tato veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města české Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 5. 11. 2014 do 15. 12. 2014). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem změny č. 73 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 8. 12. 2014.
9. V rámci řízení o změně č. 73 ÚPnM bylo uplatněno 13 námitek dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona a nebyla uplatněna žádná připomínka. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je Ing. František Konečný, Ph.D., v souladu s usnesením zastupitelstva města č. 19/VIII/2014, vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách. V souladu s § 53 stavebního zákona vyzval dotčené orgány a krajský úřad, jako nadřízený orgán, k uplatnění stanoviska, a to i k návrhu vyhodnocení věcně shodné připomínky, která byla uplatněna v rámci zveřejněného návrhu pro společné jednání.

10. V řádné lhůtě byla uplatněna pouze souhlasná stanoviska dotčených orgánů, případně dotčené orgány svá stanoviska neuplatnily, proto se v souladu s § 52 odst. (3) stavebního zákona má za to, že s návrhy souhlasí. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí a vyhodnocení všech připomínek k návrhu změny č. 73 ÚPnM jsou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.
11. Po veřejném projednání změny č. 73 ÚPnM nabyly dne 6. 1. 2015 účinnosti Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění jejich 1. aktualizace. Z tohoto důvodu bylo upraveno odůvodnění změny č. 73 ÚPnM, konkrétně kapitola b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Jelikož aktualizace ZÚR neměla významný dopad do navrženého řešení ve změně č. 73 ÚPnM, nebylo nutné veřejné projednání opakovat.

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

Soulad s politikou územního rozvoje České republiky 2008

Změna č. 73 ÚPnM není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 *(dále jen „PÚR“).* Řešené území změny č. 73 ÚPnM leží dle PÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice (čl. 49 PÚR) a je v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování. Změna č. 73 ÚPnM nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

Řešené území leží uvnitř multimodálního koridoru M1 Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko, tvořeného zde koridorem dálnice D3 a koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551 (čl. 82 PÚR ČR), dále se pak řešené území změny ÚPnM nachází uvnitř koridoru konvenční železnice TEN-T ŽD4 (čl. 92 PÚR), uvnitř koridoru vodní cesty VD 5 (čl. 127 PÚR) a v ploše mezinárodního letiště České Budějovice L3 (čl. 133 PÚR). Vzhledem k předmětu změny č. 73 ÚPnM nejsou výše uvedené koridory změnou č. 73 ÚPnM dotčeny. Změna ÚPnM nenavrhuje nové zastavitelné plochy, hromadné garáže navrhované ke zrušení lze v území i nadále realizovat, a to v souladu se způsobem využití jednotlivých makrobloků dle ÚPnM, jejichž způsob využití se změnou č. 73 ÚPnM nemění.

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

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 73 ÚPnM není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. aktualizace *(dále jen „ZÚR“).*

Řešené území změny ÚPnM leží uvnitř rozvojové oblasti republikového významu OB10 České Budějovice (čl. 6 ZÚR), kterou plně respektuje.

Změna č. 73 ÚPnM nenavrhuje nové zastavitelné plochy, zrušené hromadné garáže lze v území i nadále realizovat, a to v souladu se způsobem využití jednotlivým makrobloků dle ÚPnM, jejichž způsob využití je změnou č. 73 ÚPnM převzat.

Změna č. 73 ÚPnM respektuje priority stanovené v kapitole a) ZÚR. Nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel. V souladu s čl. (4) písm. c. ZÚR je změnou č. 73 ÚPnM umožněno racionální využití dosud nevyužívaného transformačního území bývalých kasáren.

Změnou č. 73 ÚPnM nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot stanovených v kapitole e) ZÚR. Změna č. 73 ÚPnM umožní v rámci nevyužívaného

areálu bývalých kasáren racionální řešení napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, včetně řešení potřebné kapacity pro dopravy v klidu, a to s ohledem na současné podmínky v území. V souladu s čl. 48 ZÚR jsou změnou č. 73 ÚPnM vytvářeny podmínky pro nové využití a regeneraci opuštěného a z větší části nevyužívaného areálu bývalých kasáren, vše při respektování přírodních a kulturních hodnot území.

V souladu s kapitolou f) ZÚR se část řešeného území změny č. 73 ÚPnM nachází v krajině silně urbanizované a část v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnou č. 73 ÚPnM nejsou vymezené charakteristiky krajiny ani zásady pro jejich využívání dotčeny.

S ohledem na předmět změny č. 73 ÚPnM nejsou požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení územně plánovací dokumentaci obcí, které jsou stanoveny v kapitole h) ZÚR, nikterak dotčeny.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.

Změna č. 73 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města. Sousední obce neuplatnily v rámci projednávání návrhu zadání změny č. 73 ÚPnM a návrhu změny č. 73 ÚPnM žádné podněty ani připomínky.

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

Změna č. 73 ÚPnM je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v § 18 a 19 stavebního zákona.

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

Změna č. 73 ÚPnM přispívá v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Změna otvírá možnost dalšího hospodářského a sociálního rozvoje nevyužitých pozemků v katastrálním území města, které byly dosud nespecifikovaným a příliš obecným umístění hromadných garáží kdekoliv v dotčených makroblocích silně zatíženy a právo vlastníků nakládat s těmito pozemky bylo omezeno.

S ohledem na předmět změny č. 73 ÚPnM nemá změna č. 73 ÚPnM zásadní dopad do koncepce rozvoje území města, ochrany rozvoje jeho hodnot, které jsou dané v ÚPnM a které zůstávají v platnosti i pro území změny č. 73 ÚPnM. Změna č. 73 ÚPnM je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením změny č. 73 ÚPnM dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, ani památkově chráněná území. Jelikož se jedná o území s archeologickými nálezy III. kategorie, může při jednotlivých stavebních aktivitách dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení, proto je nutné v dalších stupních projektové dokumentace pro jejich ochranu postupovat v souladu se zákonem o památkové péči.

Změnou č. 73 ÚPnM nejsou navrženým řešením nijak dotčeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hromadné garáže zrušené ve změně ÚPnM lze v území i nadále umístit, a to v souladu se způsobem využití jednotlivých makrobloků dle ÚPnM při zohlednění stávajících podmínek v území.

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

Změna č. 73 ÚPnM byla zpracována v souladu s příslušnými ustanovení stavebního zákona a správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 73 ÚPnM vychází z ÚPnM a OZV, je použito stejné názvosloví, grafické prostředí a struktura. Z důvodu zachování kontinuity s ÚPnM jsou ve změně č. 73 ÚPnM převzaty způsoby využití území z ÚPnM a dle OZV, které jsou stanoveny v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky 501/2006Sb.

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

Změna č. 73 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. Požadavky dotčených orgánů a krajského úřadu, které byly uplatněny v rámci projednání návrhu zadání změny ÚPnM byly vyhodnoceny a zapracovány do návrhu zadání změny ÚPnM. Návrh změny ÚPnM pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky zadání, které schválilo Zastupitelstvo města České Budějovice dne 18.10.2012 usnesením č. 284/2012. K návrhu změny č. 73 ÚPnM pro společné jednání uplatnily dotčené orgány pouze souhlasná stanoviska. K návrhu změny č. 73 ÚPnM pro veřejné projednání nebyla uplatněna žádná stanoviska dotčených orgánů.

f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 73 ÚPnM je zpracována v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem města České Budějovice dne 18. 10. 2012 usnesením č. 284/2012. Změna č. 73 ÚPnM splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání zejména v kapitole A., kdy zohlednění požadavků vyplývající z PÚR, ZÚR a dalších širších územních vztahů je patro z kapitoly b) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, a v kapitole C., D., E., a G., jelikož ve změně č. 73 ÚPnM byla prověřena možnost odstranění předmětných hromadných garáží s tím, že je navrženo jejich odstranění. Odůvodnění návrhu, včetně požadavku na zohlednění parkovacího deficitu v širších územních vztazích (viz požadavek v kapitole A. a I. zadání) je zřejmé z kapitoly i) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Obsah změny č. 73 ÚPnM je v souladu požadavky kapitoly O. zadání.

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

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vydal k návrhu zadání změny č. 73 ÚPnM stanovisko č.j. KUJCK/22777/2012/OZZL/2 ze dne 4. 8. 2012 a posléze i k návrhu změny č. 73 ÚPnM pro společné jednání č.j. KUJCK/42266/2013/OZZL/2 ze dne 5. 8. 2013 , že uvedená změna č. 73 ÚPnM nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000), stávajících zvláště chráněných území ani ochranu dochovaného stavu krajiny.

Po provedení zjišťovacího zřízení podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad nepožadoval zpracování vlivů změny ÚPnM na životní prostředí.

Soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot zůstane zachován na úrovni navržené ÚPnM.

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

Vyhodnocení vlivů změny č. 73 ÚPnM na udržitelný rozvoj území nebylo v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví (viz kapitola g) odůvodnění změny č. ÚPnM) zpracováno.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Cílem změny č. 73 ÚPnM bylo prověření, zda lze odstranit v ÚPnM navržené hromadné garáže (G2, G4, G9, G10, G13, G14), které jsou rovněž veřejně prospěšnými stavbami dopravy v klidu dle čl. 132 OZV (DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14), o celkovém počtu 2 000 parkovacích stání a jedné hromadné garáže v místě stávajících řadových garáží podél ulice E. Rošického.

Tyto hromadné garáže jsou v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků navrženy již více jak 14 let a dosud se ani město ani soukromý investor nepokusili návrh garáží realizovat. Od doby navržení hromadných garáží se podmínky v území do značné míry změnily, a to nejen z hlediska vlastnických vztahů, kdy území bylo ve vlastnictví zejména Ministerstva obrany ČR, ale i např. z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy na části území, kde bylo v roce 2000 uvažováno s výstavbou hromadných garáží, byla vyhlášena soustava chráněných oblastí NATURA 2000, která do značné míry určuje a rovněž omezuje další rozvoj předmětného území.

Hromadné garáže jsou v grafické části ÚPnM zobrazeny značkou na jiné základní funkci makrobloku a v souladu s článkem 190 odst. (4) OZV zatěžující obecné využití tohoto makrobloku. Přesně umístění hromadné garáže není tedy předmětnou značkou určeno.

Změna č. 73 ÚPnM nenavrhuje v celém svém řešeném území nové způsoby využití nad rámec původního ÚPnM, což platí i pro způsoby využití jednotlivých makrobloků dotčených přímo návrhem výše uvedených hromadných garáží, které zůstávají rovněž v platnosti dle ÚPnM.

Makrobloky určené značkou pro výstavbu hromadných garáží zahrnují pozemky města i soukromých vlastníků a blokují rozvoj ostatních funkcí zastavitelných ploch a zastavěného území zejména ve způsobu využití SKOL-3, SA a SR dle OZV, tj. komplexní přestavbu areálu bývalých vojenských kasáren. S ohledem na skutečnost, že konkrétní umístění hromadných garáží není v ÚPnM určeno, ale je vztaženo vždy k celému makrobloku (viz výše), je další rozvoj území omezován ve většině makrobloků, nacházejících se podél ul. E. Rošického a Husovy ul.

Realizace veřejně prospěšných staveb hromadných garáží navržených v roce 2000 je navíc problematická z hlediska aktuálního stavebního zákona (z r. 2013), vyvlastnění soukromých pozemků by bylo pravděpodobně nemožné s ohledem na nepřesnou lokalizaci v ÚPnM a nemožnost prokázání, že stavbu není možno realizovat jinde nebo deficit parkovacích míst řešit jiným způsobem.

V sousedních lokalitách Sídliště Vltava a Sídliště Máj, pro které byly hromadné garáže také určeny, se situace od roku 2000 rovněž podstatně změnila. Na sídlištích již z větší části proběhla regenerace, která spočívá mimo jiné i v úpravě veřejného prostoru, např. v doplnění zeleně, zlepšení dopravní obslužnosti sídliště, vybudování dětských hřišť, či ve snížení parkovacího deficitu. Zbývající části sídlišť jsou upravovány v současnosti.

Jedním z podkladů pro zpracování změny č. 73 ÚPnM, byla mimo jiné i „Studie proveditelnosti - parkování na sídlišti Máj“ (4DS, s.r.o. a M.O.Z Consulting s.r.o.), která byla zpracována v roce 2007 a jejíž součástí byl průzkum, který problémy dopravy v klidu doplnil o názory obyvatelstva na parkování a na jejich ochotu přistoupit na nové podmínky. Jedním z výsledků této studie bylo zjištění, že nejvíce z dotazovaných

obyvatel sídliště by mělo zájem o parkování na zabezpečených parkovacích plochách. Poptávka po tomto typu parkování převyšovala téměř dvojnásobně poptávku po parkování v halových garážích a uzavřených garážovacích boxech. Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj. Není také z hlediska parkování žádoucí dále zvyšovat počet bytů lokality Sídliště Máj např. nástavbami na střechách a dalšími bytovými domy.

Dále byl v průběhu zpracování změny č. 73 ÚPnM proveden vlastní průzkum území a bylo zjištěno, že možnosti rozšíření parkovacích ploch na terénu a v hromadných garážích, jejichž umístění navrhoval ÚPnM na jednotlivých sídlištích, ať už v podobě veřejně prospěšných staveb hromadných garáží, nebo hlídaných parkovacích ploch, nebyly ještě zcela vyčerpány. Některé vybudované hromadné garáže nevyužily dostatečně pozemky a vznikly jen dvoupodlažní objekty. Rovněž dle ÚPnM by tedy deficit parkovacích stání bylo možné částečně ještě řešit v rámci samotných sídlišť.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, je změnou č. 73 ÚPnM navrženo odstranění výše uvedených hromadných garáží. Vydáním změny č. 73 ÚPnM tak bude dán prostor pro vstup soukromých investorů do území s tím, že možnost výstavby hromadných garáží zůstává v území nadále zachována v souladu se způsoby využití jednotlivých makrobloků, které jsou změnou č. 73 ÚPnM převzaty beze změn. V případě zájmu, tak investorem hromadných garáží může být nadále město, v případě prodeje pozemků však i soukromý investor.

Nároky na parkovací stání v řešené lokalitě U Vávrovských rybníků musí být řešeny vždy se záměrem využití plochy, který tuto potřebu vyvolá, v souladu s přípustným využitím příslušného makrobloku dle OZV.

Změna č. 73 ÚPnM přebírá způsoby využití jednotlivých makrobloků, veřejně prospěšné stavby, vyjma veřejně prospěšných staveb dopravy v klidu DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13 a DK-14, a všechny ostatní podmínky stanovené v ÚPnM, ve znění pozdějších změn a OZV, vyjma povinnosti pořízení podrobnější dokumentace (viz kapitola g) změny ÚPnM). Převzaté podmínky nejsou vyjmenovány ve změně č. 73 ÚPnM, a to s ohledem na předmět změny č. 73 ÚPnM. Z tohoto důvodu je nutné v případě vydání změny č. 73 ÚPnM při rozhodování o změnách v jejím řešeném území, tj. v celé lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků, posoudit soulad konkrétních záměrů s ÚPnM, ve znění všech pozdějších změn, zejména ve znění změny č. 17, č. 18 a č. 41 ÚPnM.

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

Změnou č. 73 ÚPnM se nově nevymezuje zastavěné území, resp. dle ÚPnM současně zastavěného území, ani se nevymezují žádné nové zastavitelné plochy.

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

Změnou č. 73 ÚPnM nejsou vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

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

Změnou č. 73 ÚPnM nedochází k odnětí zemědělského půdního fondu *(dále jen „ZPF")* nad rámec ÚPnM. Návrhem změny č. 73 ÚPnM nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa *(dále jen „PUPFL")*. Vzhledem k tomu není součástí změny č. 73 ÚPnM vyhodnocení z hlediska dopadu na ZPF a PUPFL.

m) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

1) Zdeněk Mrázek, Dr. Bureše 1189/9, České Budějovice
Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:

Námitky proti **„Změně územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků III v katastrálním území České Budějovice 2“** (Dále ZUP), oznámené pod uvedenou značkou dne 24. 10. 2014 na úřední desce Magistrátu města České Budějovice
Namítající se prohlašuje, v souladu s §52 stavebního zákona, za osobu, **jejíž majetkové právo (a některá další práva) je přímo dotčeno návrhem řešení.**
V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu (dále NSS) a Ústavního soudu (dále ÚS) tvrdí Namítající, že zde existují určitá, jemu náležející subjektivní práva, která jsou ZUP a v tomto duchu i (budoucím) opatřením obecné povahy, jímž se územní plán vydává, dotčena (srov. např. 4 Ao 3/2009-97;1 Ao 1/2009- 120 publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS; 1 As 80/2008 - 68; I. ÚS 547/02; I. ÚS 600/99 ad.).

V souladu s §52 stavebního zákona podává Namítající písemné námitky.
(2) Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.
Obsah

A) Vymezení území dotčeného námitkou……1
B) Údaje podle katastru nemovitosti dokladující dotčená práva……2
C) Znění námitek a jejich odůvodnění……3

A) Vymezení území dotčeného námitkou

Návrh ZUP, výkres a textová část změny územního plánu:

Konkrétní námitky směřují proti skutečnosti, že z výčtu veřejně prospěšných staveb budou odstraněny stavby s označením DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14, tak jak je specifikováno v textové části ZUP – bod *k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM*, na str. 12/18 textové části ZUP.

Grafické vymezení území dotčeného námitkami je znázorněno v přiloženém obrázku a označeno šipkami:

Zdroj: Verejne_prospesne_stavby.pdf (příloha ZUP)

(viz grafický obrázek uvedený v námitce)

B) Údaje podle katastru nemovitosti dokladující dotčená práva

(viz informace o jednotce uvedená v námitce)

Svou pozici účastníka řízení Namítající opírá dále o ustálenou judikaturu NSS a ústavního soudu, např. 8 Ao 1/2010 - 89; 1 As 16/2008 - 48; 7 As 13/2007-56; 1 As 49/2006-96; 6 As 304/2004-43; PL ÚS 19/99 (96/2000 Sb. ad.)

Namítající zakládá svou aktivní legitimaci na §101a soudního řádu správního, kdy v současné podobě návrh ZUP krátí jeho práva, což Namítající akcentuje a odůvodňuje v textu námitek a v jejich odůvodnění a uvádí jak vztah mezi svou právní sférou a regulovaným územím, tak způsob dotčení práv.

C) Znění námitek a jejich odůvodnění

C1 - Namítám proti tomu, že je v ZUP bez patřičného zdůvodnění a BEZ NÁHRADY a naprosto nesmyslně likvidována prakticky jediná alokovaná odstavná (parkovací) kapacita pro sídliště Máj, která má odstranit parkovací deficit sídliště. Není představena ani nabídnuta jiná alternativa. Odstranění alokované odstavné (parkovací) kapacity považuje Namítající za nezákonné omezení svého vlastnického práva.

Str. 11 textové části - *Změnou ÚPnM je navrženo odstranění celkem šesti hromadných garáží o celkovém počtu 2000 parkovacích stání, které jsou v souladu s čl. 132 OZV veřejně prospěšnými stavbami dopravy v klidu (DK-2: 500 stání, DK-4: 300 stání, DK-9: 300 stání, DK-10: 300 stání, DK-13: 300 stání, DK-14: 300 stání).*

Do platného ÚPnM zahrnulo odstavnou (parkovací) kapacitu schvalující zastupitelstvo, aby odstranilo odstavný (parkovací) deficit sídliště Máj, který samo město způsobilo při výstavbě a stavebním „zahuštění" sídliště a který se dále zhoršil s rozvojem silniční dopravy a změnou legislativy (norem).

Původní stavebník (město) tak přikročilo ke zjednání nápravy a alokovalo odstavnou (parkovací) kapacitu cestou ÚPnM, tedy závaznou částí územního plánu, vydanou Vyhl. 4/2000. ČSN 73 6110, vydaná v r. 2006 pak sice ještě počet odstavných/parkovacích míst zvýšila, ale na to už město nereagovalo.

Právě vzhledem ČSN 73 6110 (odkazované Vyhl. 104/1997, prováděcím předpisem Zák. 13/1997 o pozemních komunikacích) je stavebník povinen ke každé stavbě vytvořit i patřičnou odstavnou (parkovací) kapacitu. Docházkovou vzdálenost k odstavnému místu stanoví ČSN (str. 103) na 500 metrů a počty parkovacích míst v tab. č. 34. Celkové shrnutí požadavků pro výpočet pak v téže normě stanovuje kap. 14.1.

Sídliště Máj, tedy všichni jednotliví vlastníci, nemají od stavebníka (města) vytvořenu odstavnou kapacitu vytvořenu z výstavby sídliště. **Tím dochází k vážnému zásahu do vlastnického práva, neboť stavebníkem je tak znemožněno vlastníkům plně požívat své vlastnické právo.**

Koupím - li si byt, pak oprávněně očekávám, že si s ním kupuji i odstavné místo velikosti, která přísluší velikosti bytu (v příp. bytu do 100 m2, s více než jednou místností, což je většina bytů sídliště Máj, přísluší dle výše uvedené tabulky 1 odstavné (dlouhodobé) místo ve 100%. Tedy i Namítajícímu.

Vlastníci bytů na sídlišti Máj, tedy i Namítající, oprávněně očekávali a setrvávali v dobré víře, že město, jehož jsou nedílnou součástí, tuto odstavnou kapacitu vytvoří a město také v r. 2000 zcela správně reagovalo na tento veřejný požadavek zařazením potřebné odstavné kapacity do ÚPnM a to VE VEŘEJNÉM ZÁJMU.

Zrušení této odstavné kapacity tedy logicky poškozuje na vlastnickém právu každého vlastníka bytu/domu na sídlišti Máj, Namítajícího nevyjímaje.

Důkazy:

- svědecká výpověď tehdejšího zastupitele Ing. Paukejové
- zdůvodnění v podkladových materiálech pro tvorbu ÚPnM z r. 2000
- ČSN 73 6110
- Zák. 13/1997 Sb. a Vyhl. 104/1997 Sb.

C2 - Namítám, že předkladatel změny neprovedl přesnou a aktuální odbornou specifikaci odstavného (parkovacího) deficitu sídliště Máj a neučinil tak ani odpovědný projektant. Přesto navrhují odstranit stavby ve veřejném zájmu řešící právě tento deficit (nelogický a nepodložený krok, který postrádá možnost zpětného přezkoumání rozhodnutí a nese prvek libovůle).

Pan Vinkler provedl v r. 2013 kontrolní výpočet dle ČSN 73 6110 a deficit odstavné kapacity vyčíslil pouze pro obydlené byty na 2300 chybějících odstavných míst.

*(Podle SLDB **2011 je na sídlišti Máj** celkem 300 domů, z nich **264** tvoří domy bytové. Z celkového počtu **6907** bytů jich bylo **6 628 obydlených**.)*

Důkazy:

- studie odborného ateliéru 4DS v materiálu, zpracovaném v srpnu r. 2006 („Regenerace sídliště Máj" str. 4)
- specifikuje parkovací deficit číslem cca 2500
- statistické údaje SLBD 2011

C3 - Namítám, že v ZUP citovaný materiál „Studie proveditelnosti - parkování na sídlišti Már (4DS, s.r.o. a M.O.Z Konsultant s.r.o.), není veřejně dostupný, nebyl předložen veřejnosti v rámci předložení ZUP a z

textové části ZUP (příklad pod námitkou) není patrno, kde je použita citace a kde se již jedná o vlastní závěry zpracovatele. Zde uvedená tvrzení jsou tudíž nejasného původu a proto nepřezkoumatelná.

Str. 17 textové části - Jedním z podkladů pro zpracování změny ÚPnM, byla mimo jiné i „Studie proveditelnosti - parkování na sídlišti Máj (4DS, s.r.o. a M.O.Z Consulting s.r.o.), která byla zpracována v roce 2007 a jejíž součástí byl průzkum, který problémy dopravy v klidu doplnil o názory obyvatelstva na parkování a na jejich ochotu přistoupit na nové podmínky. Jedním z výsledků této studie bylo zjištění, že nejvíce z dotazovaných obyvatel sídliště by mělo zájem o parkování na zabezpečených parkovacích plochách. Poptávka po tomto typu parkování převyšovala téměř dvojnásobně poptávku po parkování v halových garážích a uzavřených garážovacích boxech. Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj. Není také z hlediska parkování žádoucí dále zvyšovat počet bytů lokality Sídliště Máj např. nástavbami na střechách a dalšími bytovými domy.

C4 - Namítám, že v ZUP je argumentováno „názory obyvatelstva“, které není nijak specifikováno (obyvatelstvo čeho?) a navíc dle textu názory starými 7 let (jak je možné je vydat za validní?), dále není jasné, o jaký průzkum se jednalo, o jak velký vzorek obyvatel (sídliště Máj?, Č. Budějovic?) se jednalo, není bráno v potaz, že situace s parkováním se na sídlišti výrazně zhoršila a každý rok zhoršuje, kolik „názorů“ obyvatelstva (počet?) bylo vyhodnoceno, v jaké věkové skladbě (kojenci? důchodci? pracující?) atd. Jinými slovy: Jak validní či účelově zaměřený byl tzv. průzkum, jeho zpracování a podklady. A už vůbec není zřejmé, jaké citované „nové podmínky“ byly předloženy zkoumaného vzorku, neboť oficiálně nikdy nebyly žádné „nové podmínky“ předloženy obyvatelům obecně. Kvůli absenci těchto údajů je ZUP nepřezkoumatelná.

Str. 17 textové části - Jedním z podkladů pro zpracování změny ÚPnM, byla mimo jiné i „Studie proveditelnosti - parkování na sídlišti Máj (4DS, s.r.o. a M.O.Z. Consulting s.r.o.), která byla zpracována v roce 2007 a jejíž součástí byl průzkum, který problémy dopravy v klidu doplnilo názory obyvatelstva na parkování a na jejich ochotu přistoupit na nové podmínky.

C5 - Namítám, že existuje evidentní rozpor mezi (veřejně dostupným) materiálem, zpracovaným v r. 2006 pro potřeby Projektu panelového sídliště Máj Č. Budějovice (fáze urbanistické studie, 4DS. s.r.o.) a (veřejně nedostupnou) „Studií proveditelnosti - parkování na sídlišti Máj“ (4DS, s.r.o. a M.O.Z. Consulting s.r.o.) Tento rozpor v počtu chybějících odstavných míst je zásadní, viz námitka C2.

Str. 17 textové části - Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj. Není také z hlediska parkování žádoucí dále zvyšovat počet bytů lokality Sídliště Máj např. nástavbami na střechách a dalšími bytovými domy.

Jak Namítající uvedla v námitce C2, současný deficit (pouze ve vztahu k bytové zástavbě) kvantifikoval p. Vinkler v r. 2013 cca 2300 chybějícími místy. V r. 2006 kvantifikaci provedl odborný projektant 2500 chybějícími místy.

Mezi tím však vznikla v r. 2007 studie (na které se také podílel atelier 4DS), která kvantifikovala deficit na 700 aktuálně chybějících a 1400 výhledově chybějících odstavných míst.

Namítající tvrdí, že tento deficit je buď špatně citován z původního materiálu, nebo je manipulativně nepřesný. Je zde rozpor, který Namítající požaduje objasnit.

C6 - Namítám, že argumentace ve zdůvodnění ZUP je v rozporu s platným ÚPnM, a to v části, kdy je tvrzeno, že stávající deficit parkovacích míst lze řešit ve stávající ploše lokality sídliště Máj.

Str. 17 textové části - Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj. Není také z hlediska parkování žádoucí dále zvyšovat počet bytů lokality Sídliště Máj např. nástavbami na střechách a dalšími bytovými domy.

Jednoduchá odpověď je, že řešit stávající deficit parkovacích stání v ploše lokality Sídliště Máj NENÍ v žádném případě možné.

a) na sídlišti Máj je **hustota osídlení až 400 ob./ha**, okolo M. Horákové cca 300 ob./ha; sídliště Máj je deprivované **nedostatkem plošné zeleně** - na sídlišti připadá na jednoho obyvatele 11,84 m^2 zeleně. To je naprosto zásadní nedostatek, který přímo váže na zdravotní stav obyvatelstva v této

lokalitě (Není zeleň - není výpar. Není mikroklima. Není ochlazování. Není vázání látek a alergenů. Není vázání prachu. Atd. Výsledek? Nemoci všech možných spekter a vážnosti, od respiračních onemocnění, alergických onemocnění, až po infarkty a rakovinu. Samozřejmě u náchylnějších skupin (děti, senioři) výrazně více.)

- **Zastavěná plocha sídliště** je (613.600 - 210.000) **403.600 m^2**
- **Zelená plocha na sídlišti** je **210.000 m2**
- **Na 1 obyvatele** připadá zeleně na sídlišti (210.000 : 17.733) 11,84 m^2/ obyvatele

Není možné dále ubírat zeleň na úkor životních podmínek a zdraví obyvatel. Tvrzení ze str. 17 není podložené a je nepřezkoumatelné.

b) na sídlišti Máj je ÚPnM zakázána další zástavba v čl. 171 závazné části platného ÚPnM, vydaném vyhláškou 4/2000. Jednak je zde jednoznačně předložena idea „sociálního bydlení v zeleni“, nikoli idea bydlení mezi betonovými parkovišti, ale mnohem důležitější je ZÁKAZ ZAHUŠŤOVÁNÍ ZÁSTAVBY. Protože nikde v ÚPnM není pojem „zástavba“ definován, musí být vykládán vždy extenzivně a nikoli dle úřednické libovůle. Rovněž nemohou být podávány úředníky jakési „dodatečné výklady“. Závazná část územního plánu musí být přehledná, jednoznačná, bezrozporná. **Tvrzení ze strany 17 je v zásadním rozporu s regulačními podmínkami platného ÚPnM.**

c) *Veřejný zájem je (má být) „zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměřování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek.“* (Viz - Pl. ÚS 8/08). Lze oprávněně předpokládat, že při přijímání platného ÚPnM města Č. Budějovice, jehož závazná část byla vydána vyhláškou 4/2000 se takto postupovalo. **Proč tedy není poměřováno původní zdůvodnění veřejného zájmu (pro stavbu garážových domů) se zdůvodněním předmětné ZUP, která chce veřejný zájem rušit? Tím, že toto poměření není provedeno je ZUP v rozporu s platným ÚPnM.**

C7) Namítám, že odůvodnění ZUP ve vztahu k §18 a §19 stavebního zákona nesplňuje zákonné podmínky a limity na odůvodnění.

Odůvodnění změny je provedeno prázdnými parafrázemi textu zákona, což neodpovídá nárokům na odůvodnění opatření obecné povahy. Předkladatel změny nerespektuje veřejnou poptávku, veřejný zájem, veřejnou potřebu, čímž de facto usiluje o další disharmonii využití území a pokračující deprivaci území sídliště Máj.

Předkladatel ZUP neodůvodnil ve vztahu k §18 a §19, proč bez náhrady likviduje alokovanou odstavnou parkovací kapacitu a jedinou informaci (nikoli zdůvodnění) faktického charakteru „utopil“ v parafrázovaném textu zákona: ZUP má „odbřemenit“ pozemky, aby s nimi mohli vlastníci volně nakládat, což v překladu znamená, že zde již nikdy žádná odstavná kapacita nevznikne.

Neříká však, kteří vlastníci o „odbřemenění“ od veřejně prospěšných staveb žádají, co a kdo byl impulsem pro tuto změnu (kdo, na čí popud byla změna zpracována) a proč mají jejich zájmy přednost před veřejně prospěšnými stavbami, to vše ve vztahu k udržitelnému rozvoji území není důsledně odůvodněno.

Namítající tvrdí, že ZUP zcela postrádá zdůvodnění pro udržitelný rozvoj území dle zákona, pro území sídliště Máj, které už 14 let strádá nedostatkem odstavných parkovacích kapacit **a pro jehož udržitelný rozvoj je nezbytné dobudovat odstavnou parkovací kapacitu mimo jeho území, ale v docházkové vzdálenosti.**

Důkazy:

1 Ao 2/2009 - 86 (např. m.č. [33])

9 Ao 1/2009 - 36 (Citace zákona nenahrazuje odůvodnění)

C8 - Namítám proti falešné informaci, že regenerace a revitalizace sídliště Máj snížila parkovací deficit sídliště. Argumentace předkladatele ZUP není fakticky podložená a je nepřezkoumatelná.

Str. 17 textové části - Na sídlištích již z větší části proběhla regenerace, která spočívá mimo jiné i v úpravě veřejného prostoru, např. v doplnění zeleně, zlepšení dopravní obslužnosti sídliště, vybudování dětských hřišť, či ve snížení parkovacího deficitu.

- Snížení parkovacího deficitu sice předkladatel tvrdí, ale ničím nepodkládá (např. kolik bylo odstavných míst před revitalizací a kolik po?). **Toto tvrzení je nepřezkoumatelné.**
- V části sídliště se revitalizací vytvořily „nástupní plochy pro hasiče“ (každá zabírá cca 1,5 bývalého odstavného místa) a každé 10 místo musí být dle normy pro invalidu, tudíž rovněž zabírá cca 1,5 bývalého „normálního“ místa. **Počet odstavných míst revitalizací tudíž ubyl a parkovací deficit se zvýšil.**

Důkazy:

9 Ao 1/2009 - 36 (Obsah odůvodnění OOP)

C9 - Namítám, že proklamovaná „možnost výstavby zůstává zachována“ je ve vztahu k plánovanému prodeji pozemků pouze formálně konstatovaná, ale není nijak závazně podložena v ZUP. Nikde není napsáno, že po zrušení staveb ve veřejném zájmu se město ZAVAZUJE, že dohlédne na vznik alokované parkovací kapacity v jednotlivých makroblocích.

Str. 17 textové části - V případě vydání změny ÚPnM tak bude dán prostor pro vstup soukromých investorů do území s tím, že možnost výstavby hromadných garáží zůstává v území nadále zachována v souladu se způsoby využití jednotlivých makrobloků, které jsou změnou ÚPnM převzaty beze změn. V případě zájmu, tak investorem hromadných garáží může být nadále město, v případě prodeje pozemků však i soukromý investor.

C10 - Namítám, že použité grafické přílohy pro ZUP nejsou aktuální a platné. Grafické přílohy změny tak matou laickou veřejnost a ovlivňují nezákonným způsobem její rozhodování. ZUP je tak nesrozumitelná a obsahuje vnitřní rozpor.

- obsahují zákresy liniových staveb, které nejsou realizovány (např. kruhový objezd u křižovatky Diamant, nebo přeložku III/14539 ...)

- neobsahují realizované liniové stavby (např. kruhová křižovatka Rošického x Horákové)

Důkaz:
Veřejně vystavené přílohy ZUP
Komunikacni_skelet.pdf
Koordinacni_vykres.pdf
Kryci_list_lokality.pdf
Sirsi_vztahy.pdf
Verejne_prospesne_stavby.pdf
Zakladni_cleneni.pdf

C11 - Namítám, proti skutečnosti, že to, že město garážové domy nerealizovalo, má být důvodem pro zrušení veřejně prospěšných staveb *(to by pak stačilo se vším patřičně dlouhou dobu počkat a pak to v tichosti zlikvidovat).* Tento argument není důvodem pro zrušení veřejně prospěšných staveb, ale vyzdvihuje pouze fakt nemohoucnosti města, reagovat patřičně na potřeby svých obyvatel, potřeby území a odráží neúctu k obyvateli - voliči.

Str. 16 textové části - *Tyto hromadné garáže jsou v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků navrženy již 14 let a dosud se ani město ani soukromý investor nepokusili návrh garáží realizovat.*

To, že se nikdo „nepokusil“ garážovou kapacitu realizovat neznamená, že má a může být BEZ NÁHRADY vypuštěna, a že mohou zastupitelé obecně na realizaci staveb ve VEŘEJNÉM ZÁJMU rezignovat.

1) Jednak je zde z platného územního plánu jasný závazek města doplnit odstavnou kapacitu pro sídliště Máj, kdy tento závazek jasně deklarovalo zastupitelstvo města zařazením předmětné odstavné parkovací kapacity do ZÁVAZNÉ ČÁSTI územního plánu jako staveb ve VEŘEJNÉM ZÁJMU.
2) Není doloženo jak, kdy, kolik soukromých investorů bylo osloveno, jaké veřejné soutěže vypsány, či jakým jiný způsobem se město pokusilo „nabídnout“ realizaci soukromému sektoru.

Jinými slovy se situace dá shrnout takto: Město pro stavbu nic nedělalo, i přes poptávku a potřebu obyvatel, a proto teď alokovanou odstavnou parkovací kapacitu v ÚPnM zlikviduje a pozemky prodá?

C12 - Namítám, že během ústního jednání dne 8. 12. 2014 nebyl prováděn zápis z jednání, jak požaduje §18 správního řádu a zásada písemnosti v tomto paragrafu zakotvená. Protokol z jednání je jediným dokladem z provedeného ústního jednání. Kromě protokolu lze též pořídit obrazový, nebo zvukový záznam (§18, odst. 1), avšak zákon neuvádí, že mohou protokol nahradit. Protokol nelze ani vytvořit později, neboť v souladu se zákonem jej musí účastníci jednání podepsat (§18, odst. 3). V případně jednání se nepodepisuje „prezenční listina", ale zákon výslovně uvádí, že se podepisuje protokol (§18, odst. 3). Jednáním správního orgánu byly porušeny zákonné podmínky spravedlivého procesu.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:
Změna ÚPnM je zpracována autorizovaným architektem Ing. arch. Petrem Žížalou, ČKA 01 947, v souladu se zadáním, které bylo schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 284/2012 dne 18. 10. 2012. V souladu se zadáním byla prověřena možnost odstranění navržených hromadných garáží s tím, že na základě vlastních průzkumů a rozborů v území i v navazujícím území, a rovněž při zvážení ostatních podkladů projektant navrhl předmětné hromadné garáže k odstranění s odůvodněním, které je uvedeno zejména v kapitole i) odůvodnění změny ÚPnM. Z této kapitoly je rovněž patrné, jakým způsobem se projektant vypořádal s požadavkem uvedeným v zadání, tj. zohlednění parkovacího deficitu v širších vztazích, a případného nalezení alternativního řešení tohoto problému. Dle uvedeného je dle názoru projektanta možné parkovací deficit na sídlišti Máj řešit částečně v rámci samotného sídliště, a to rozšířením parkovacích ploch na terénu, vybudováním hromadných garáží, které jsou dle ÚPnM již navrženy, případně rozšířením stávajících hromadných garáží. Konkrétní návrhy řešení parkování v rámci sídliště Máj změna ÚPnM nespecifikuje, tj. ani neuvádí, že parkování bude řešeno na úkor zeleně, jak je zmiňováno v námitce.

Tvrzení uvedená v námitce (deficit parkovacích stání v roce 2013 činí 2300 chybějících míst, regenerací sídliště Máj se deficit zvýšil apod.) jsou pouze konstatováním názoru, která nejsou průkazná ani ověřitelná, a to s ohledem na skutečnost, že tato tvrzení nejsou nikterak doložena výpočty, průzkumy, dokumentací či jiným způsobem. Regenerace sídliště Máj není ještě dokončena, úpravy v současnosti ještě probíhají, a v některých částech nebyly ani zahájeny práce na plánovaných objektech hromadných garáží, nelze tudíž adekvátně zhodnotit, jakým způsobem regenerace celkový deficit ovlivnila. Nicméně již při zpracování Projektu regenerace panelového sídliště Máj České Budějovice (4 DS, spol. s.r.o, architektonický ateliér, prosinec 2006) bylo jedním z hlavních úkolů regenerace parkovací deficit snížit tak, jak je uvedeno na str. 17 změny ÚPnM. Podle předběžných, informativních údajů poskytnutých investičním odborem Magistrátu města České Budějovice pořizovateli změny ÚPnM v lednu 2015, regenerací nová parkovací stání opravdu vznikla (např. 117 míst v části Máj 01b, stavba 2, 20 míst v části Máj 03, 198 míst v části Máj 04).

V námitce uvedená tvrzení, že stavebník je povinen zpětně zajistit kapacitu parkování dle v současnosti platných předpisů, je nepravdivá, jelikož právní předpis by měl vždy působit do budoucna, nikoli zpětně. Toto tvrzení vlastně představuje pokus o retroaktivitu (zpětné působení skutečnosti), která je obecně zakázána, neboť je v rozporu s požadavkem legitimního očekávání a právní jistoty. Je zřejmé, že stavebník v době vzniku sídliště (80. léta 20. století) nemohl pozdější právní úpravu předpokládat. Nelze ani zanedbat stav, že před více jak 30 lety byla jednoznačně menší hustota obyvatel, a s tím související i menší dopravní zátěž. Sídliště Máj nese samozřejmě většinu nešvarů sídlišť z té doby, zejména extrémní hustota osídlení, nedostatečná kapacita parkovacích stání, nedobudovaná dopravní infrastruktura, či nedostatečné zázemí pro obyvatele. Stavebníkovi, natož městu, které nebylo stavebníkem sídliště (jak je mylně uvedeno v námitce) nelze proto přikládat k tíži, že nebyly vytvořeny podmínky odpovídající dnešním požadavkům. Je však zřejmé, že tato problematika není zástupcům města lhostejná, o čemž svědčí nemalé finanční prostředky vložené do regenerace tohoto sídliště, jejímž cílem bylo a je všestranné zlepšení obytného prostředí, či snaha o získání různých dotačních titulů na zlepšení celkové situace na sídlišti. Úpravy sídliště probíhaly a probíhají komplexně po jednotlivých částech, zahrnují mimo jiné i

úpravu veřejného prostoru, spočívající např. v doplnění zeleně, zlepšení dopravní obslužnosti sídliště, vybudování dětských hřišť, či ve snížení parkovacího deficitu. Nelze však předpokládat, že by samo město vyřešilo všechny neduhy výstavby sídliště pouze z vlastních finančních prostředků, a to s ohledem na své rozpočtové možnosti. V tomto konkrétním případě je samozřejmě vhodná určitá participace obyvatel sídliště v oblasti financování. V případě vydání změny ÚPnM bude dán prostor pro vstup soukromých investorů do území s tím, že možnost výstavby hromadných garáží zůstává v území nadále zachována v souladu se způsoby využití jednotlivých makrobloků, které změnou ÚPnM nejsou nikterak měněny. Investorem hromadných garáží tak může být nadále město, v případě prodeje pozemků však i soukromý investor, potažmo samotní obyvatelé sídliště.

K části C9 námitky lze vyjma výše uvedeného navíc konstatovat, že změna ÚPnM opravdu umožňuje i nadále v předmětném území realizovat hromadné garáže, a to v souladu se způsobem využití jednotlivých makrobloků, který není změnou ÚPnM měněn. Povinnost či závazek hromadné garáže vybudovat změna ÚPnM opravdu nestanovuje. Tento požadavek nebyl ani předmětem zadání změny ÚPnM, a při vyhodnocení jednotlivých jednání nebylo tímto nikdy argumentováno. V této části je tedy námitka pouze konstatováním stavu uvedeného ve změně ÚPnM.

K části námitky, ve které je uvedeno, že změna ÚPnM je v rozporu s ÚPnM lze pouze dodat, že změnou ÚPnM se původní ÚPnM v některých částech mění, z tohoto lze tedy logicky usuzovat, že změna ÚPnM v těchto měněných částech nebude v souladu s původním ÚPnM, jinak by totiž nebylo zapotřebí předmětnou změnu ÚPnM pořizovat. Požadované „poměření“ odůvodnění v ÚPnM a odůvodnění ve změně ÚPnM ve vztahu k veřejnému zájmu není stavebním zákonem stanoveno, naopak změna ÚPnM je pořizována, posuzována, projednávána i zpracovávaná samostatně jako nová územně plánovací dokumentace, přesně tak, jak ukládá stavební zákon.

V § 55 odst. (2) stavební zákon umožňuje pořízení změny územního plánu, tzn. to, co je navrženo v územním plánu, není závazně dané, ale lze toto změnit. Uvedené potvrzuje i § 55 odst. (1) stavebního zákona, který stanoví, že nejméně jednou za 4 roky je nutné zpracovat tzv. zprávu o uplatňování územního plánu, jejíž součástí je v souladu s § 15 vyhl. 500/2006 Sb, mimo jiné i vyhodnocení uplatňování územního plánu, včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán. Z výsledků zprávy může rovněž vyplynout požadavek na pořízení změny územního plánu.

Hromadné garáže byly v tomto území navrženy před více jak 14 lety, přičemž podmínky v tomto území byly zcela jiné. Jednak se podstatně změnily vlastnické vztahy v území, jelikož v té době bylo předmětné ú++zemí z převážné části ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR. Rovněž nebyla provedena regenerace sídliště Máj ani Vltava, a to ani ve fázi projektové přípravy. V současnosti je území již postupně zastavováno, je zde vybudována sportovní hala, bytový dům, poměrně rozsáhlý park, práce probíhají i na budování ZTV v území, dále se připravuje výstavba propojovací komunikace ulice Strakonické a M. Horákové apod. K podstatné změně došlo i z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy na části území, kde bylo uvažováno v roce 2000 s výstavbou hromadných garáží, byla vyhlášena soustava chráněných oblastí NATURA 2000, která do značné míry omezuje další rozvoj předmětného území. S ohledem na všechny výše uvedené důvody zastupitelstvo města rozhodlo v samostatné působnosti o pořízení změny ÚPnM dle § 44 písm. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. V části C11 námitky uvedené tvrzení, že jediným důvodem (argumentem použitým ve změně ÚPnM) po zrušení předmětných veřejně prospěšných staveb je to, že město či někdo jiný se nepokusili návrh garáží realizovat, se nezakládá zcela na pravdě. I ostatní důvody uvedené v rozhodnutí o této námitce vedly zastupitelstvo města k rozhodnutí, zahájit tuto změnu ÚPnM z vlastního podnětu.

K části námitky C7 je nutné vyjma výše uvedeného ještě uvést, že pořizování územního plánu je výrazem veřejného zájmu na naplnění cílů definovaných v § 18 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je také rozhodování v tomto procesu svěřeno v samostatné působnosti zastupitelstvu příslušné obce. Proces pořizování je výsledkem konsensu, ve kterém se prolínají různé skupinové i individuální zájmy obyvatel obce. Nelze jistě rozumně předpokládat, že tento konsensus představuje řešení, s nímž jsou srozuměny všechny osoby, kterých se dotýká. Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 2 Ao 2/2007 konstatoval následující: „*Obecně vzato totiž vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední*

pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím, do vlastnictví jiných osob. Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky."

Vždy lze jen obtížně stanovit, zda veřejný zájem určitě skupiny lidí, převyšuje veřejný zájem skupiny jiné, či vlastnické právo jednotlivce. Zásahy do ústavních práv musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším způsobem, který ještě vede rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, a s vyloučením libovůle.

Hromadné garáže navržené v ÚPnM v rámci vojenského cvičiště pro pokrytí deficitu okolních sídlištích nebyly od schválení ÚPnM zastupitelstvem města dne 23. 03. 2000 vybudovány, tj. více jak 14 let je území omezováno předmětnými veřejně prospěšnými stavbami, a celkově je tímto blokován rozvoj území bývalých vojenských kasáren. Veřejně prospěšné stavby nejsou v pravém smyslu slova zátěží, nicméně do značně míry determinují budoucí využití území. Přičemž mají své praktické uplatnění především ve vztahu k vyvlastnění pozemků ve veřejném zájmu. Žádný právní předpis přitom nezakládá vlastníkovi povinnost realizovat to, co je navrženo v územním plánu, tudíž ani ostatní nemohou být v očekávání, že toto bude zrealizováno, natož tvrdit, že nerealizací je dotčeno či omezeno jejich vlastnické právo. Územní plán je koncepčním materiálem, který většinou stanovuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití území, včetně dalších podmínek pro výstavbu, a vytváří tak předpoklady pro budoucí výstavbu, resp. navrhuje potenciální rozvoj území. V žádném případě nezajišťuje skutečnou realizaci staveb, a to ani v případě veřejně prospěšných staveb. Územní plán tedy stanovuje možnost či nemožnost výstavby v určitém území, a to vždy s ohledem na jeho obsah a podrobnost. Jelikož se územní plán vydává v měřítku 1:5 000, případně 1:10 000 nemůže řešit ani konkrétní podmínky pro výstavbu.

Pro upřesnění lze dodat, že výklad čl. 171 OZV uvedený v námitce není přesný. Všechny články OZV je nutné vykládat v kontextu s ostatními články OZV, s textovou i grafickou částí ÚPnM, není možné respektovat pouze část ÚPnM, a ostatní části již nebrat vůbec v potaz.

V odst. (2) čl. 171 OZV je uvedeno, že se jedná o území s neurčitým charakterem vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, jehož zástavba se nesmí zahušťovat. Pojem zástavba není ve stavebním zákoně definován, je zde uveden pouze pojem stavba, kterou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební a montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Nelze tedy paušálně říci, že zástavba se nesmí zahušťovat všemi novými stavbami, jelikož stavbou je dle výše uvedené definice myšlena i např. technická či dopravní infrastruktura a ze závazné části krycího listu lokality 3.7.1. Sídliště Máj je patrné, že je počítáno s úpravou infrastruktury či s její zcela novou výstavbou. Rovněž z první věty odst. (2) článku 171 OZV, kde je uvedeno, že se jedná o území s neurčitým charakterem vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, je zřejmé, že není zakázaná jakákoli výstavba.

Lokalita 3.7.1. Sídliště Máj je rozdělena na jednotlivé makrobloky se způsoby využití dle OZV. Jedná se o území jak zastavitelná, tak nezastavitelná. Pokud by se čl. 171 OZV vykládal dle námitky, znamenalo by to, že navržené způsoby využití zcela postrádají smysl. Rovněž v případě, že by se pro tuto lokalitu zakázala veškerá stavební činnost, jednalo by se o tzv. stavební uzávěru. Zde je nutné podotknout, že územní opatření o stavební uzávěře se vydává v souladu s § 97 odst. (1) stavebního zákona jako opatření obecné povahy podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, není tedy součástí územního plánu.

Větou „zástavba se nesmí zahušťovat" je v OZV, v kontextu celého ÚPnM, myšleno zahušťování stavbami, které by způsobily nárůst trvale žijících obyvatel na sídlišti Máj, a tím přinesly větší nároky na veřejnou

infrastrukturu, zejména pak vyšší nároky na dopravní infrastrukturu např. z pohledu počtu parkovacích míst, kterých je na tomto sídlišti zřejmý nedostatek. V článku 171 OZV je dále uvedeno, že se musí vytvářet lepší praktické podmínky pro pobyt na sídlišti. V případě zrealizovaní hromadných garáží, případně ploch pro parkování, navržených v ÚPnM, by se samozřejmě podmínky na sídlišti zlepšily.

K částem námitky týkající se neaktuálnosti a nesprávnosti použitých podkladů, případně údajů uvedených v odůvodnění změny ÚPnM, u kterých námitkující tvrdí, že jsou nepodložená, nedostatečná a nepřezkoumatelná, lze sdělit následující:

Zmiňovaná Studie proveditelnosti – parkování na sídlišti Máj je jedním z mnoha podkladů, které měl projektant při zpracování změny ÚPnM k dispozici. V odůvodnění změny ÚPnM je tato studie uvedená názvem, datem zpracování i určením zpracovatele tak, aby bylo možné jednoznačně identifikovat, jaká studie byla použita jako podklad. Tato studie je veřejně přístupná a je možné do ní nahlédnout na odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice, či na útvaru hlavního architekta tohoto magistrátu.

Jelikož je možné do této studie nahlédnout, není důvodné ani účelné v odůvodnění návrhu změny ÚPnM uvádět všechny údaje z této studie (postup průzkumu, množství dotazovaných, otázky v dotazníku, způsob vyhodnocení apod.), toto není ani předmětem změny ÚPnM. Z tohoto důvodu je v návrhu změny ÚPnM konstatován pouze konkrétní závěr vyplývající z provedeného průzkumu. Smyslem změny ÚPnM není ani hodnotit, zda uvedená studie byla zpracována správně, zda okruh dotazovaných byl dostatečně široký, či zda věková struktura dotazovaných byla vhodně zvolena apod. Uvedená studie byla pouze podkladem nikoli závazným dokumentem, který musí projektant respektovat. A s ohledem na skutečnost, že zpracování územně plánovací dokumentace, včetně jejich změn, je vybranou činností ve výstavbě dle § 158 odst. (1) stavebního zákona, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavby, v platném znění, a které v souladu s § 12 odst. (1) tohoto zákona odpovídají za odboru úroveň svého výkonu, lze usuzovat, že projektant při zpracování územního plánu vychází pouze z podkladů, které lze považovat za korektní.

Na vyžádání je rovněž možné nahlédnout i do další podkladů, které projektant při své činnosti využil a které nejsou výslovně uvedeny ve změně ÚPnM, např. do Projektu regenerace sídliště Máj, projektových dokumentací pro územní řízení, případně stavební povolení. Ve změně ÚPnM se opět nehodnotí správnost a úplnost těchto dokumentací, jelikož byly zpracovány osobou s příslušným oprávněním, ani se ve změně ÚPnM neuvádí podklady na základě kterých byly tyto dokumentace zpracovány, či veškeré výsledky a závěry z nich vyplývající. Výše uvedené rovněž není předmětem změny ÚPnM.

V rámci celého procesu pořizování nebyl dán nikým požadavek na nahlédnutí do dokumentů, které byly podkladem pro zpracování změny ÚPnM, a to ani do výše uvedené studie, která byla, s ohledem na znění připomínek uplatněných již v rámci společného jednání o návrhu změny ÚPnM, při veřejném projednání k dispozici.

K části námitky týkající se neaktuálnosti grafických příloh změny ÚPnM (část C10) lze dodat následující informace:

V souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“), obsahuje územní plán, resp. i jeho změna, textovou a grafickou část. Obsah územního plánu, včetně jeho odůvodnění, je stanoven v příloze č. 7 této vyhlášky. Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu se zpracovávající nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5 000 a vydávají se v měřítku 1:5 000 nebo 1:10 000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větší. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Ve výkresech se mimo jiné zobrazuje i řešení, která neodpovídá současnému stavu, ale představuje řešení, které je s ohledem na různé skutečnosti nově navrženo územním plánem. Např. uvedený kruhový objezd u křižovatky „Diamant“ je navržen ÚPnM jako veřejně prospěšná stavba dopravy na pozemních komunikacích DI 15 – přestavba mimoúrovňového křížení u Nového mostu dle čl. 125 OZV. Obdobně toto

platí i pro přeložku silnice III/14539 v trase propojení Máje se sídlištěm Vltava přes ulici M. Horákové do ulice Strakonické (dle ÚPnM se jedná o veřejně prospěšnou stavbu DI 14). Tyto výše zmiňované stavby dopravní infrastruktury nejsou sice doposud zrealizované, ale představují řešení navržené v ÚPnM.

Dopravní a technická infrastruktura se v územním plánu vymezuje koridorem (§2 odst. (1) písm. i) stavebního zákona). Pro tento koridor (resp. plochu) je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. stanoveno hlavní využití (pokud je možné jej stanovit), přípustné a nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití. V tomto smyslu ÚPnM stanovuje jednotlivá zastavitelná území dopravní vybavenosti dle čl. 69 a násl. OZV, v rámci kterých jsou stanoveny možné způsoby využití těchto ploch (koridorů). Konkrétní realizované řešení jednotlivých pozemních komunikací a jejich křížení (např. zmiňovaná kruhová křižovatka) se s ohledem na měřítko, ve kterém se územní plány vydávají (viz výše), většinou nezobrazuje. Proto bývá konkrétní řešení poté otázkou navazujícího správního řízení, případně podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán).

K části námitky, která se týká průběhu veřejného projednání návrhu změny ÚPnM (část C12) lze konstatovat následující:

V souladu s § 1 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), se tento zákon nebo jeho jednotlivá ustanovení použijí pouze pokud nestanoví zvláštní zákon jiný postup.

Dle § 22 odst. 3 stavebního zákona vede pořizovatel o průběhu veřejného projednání písemný záznam, nikoli protokol dle § 18 správního řádu. Stanoviska, námitky a připomínky podané písemně před veřejným projednáním se v záznamu uvedou s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí (§ 22 odst. (3) stavebního zákona). Stavební zákon neukládá povinnost podepsání záznamu z veřejného projednání všemi účastníky jednání.

V souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj – Úkony pořizovatele spojené s veřejným projednáním konceptu a návrhu územního plánu z ledna 2012 (s ohledem na skutečnost, že § 22 stavebního zákona nebyl novelou měněn, lze bod 8. této metodiky nadále aplikovat) obsahuje záznam zejména následující náležitosti: nadpis, místo a datum konání, kdo veřejné projednání vedl a seznámil účastníky s jejich právy a povinnostmi, kdo provedl výklad k projednávanému územnímu plánu, stručný záznam, čeho se týkala vystoupení účastníků veřejného projednání, a písemně uplatněné připomínky a námitky v příloze.

V souladu s § 17 správního řádu se při pořizování územního plánu, respektive jeho změny, zakládá spis. Součástí toho spisu je i záznam z veřejného projednání návrhu územního plánu, respektive jeho změny.

Pořizovatel změny ÚPnM dne 8. 12. 2014 vyhotovil záznam z veřejného projednání změny ÚPnM se všemi náležitostmi uvedenými výše, k záznamu připojil prezenční listinu s podpisy jednotlivých účastníků jednání, a uložil záznam do správního spisu č. OUPA/843/2012, tj. splnil výše uvedené požadavky stanovené stavebním zákonem, a rovněž výše uvedenou metodikou.

2) Ing. Jan Neubauer, Netolická 1181/12, České Budějovice
Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že pan Ing. Neubauer nebyl na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomen (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

3) Ing. Marie Paukejová, K. Štěcha 1201/6, České Budějovice
Doručeno dne 15. 12. 2014

Text námitky:

Námitky proti „**Změně územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků III v katastrálním území České Budějovice 2**“ (Dále ZUP), oznámené pod uvedenou značkou dne 24. 10.2014 na úřední desce Magistrátu města České Budějovice

Namítající se prohlašuje, v souladu s §52 stavebního zákona, za osobu, jejíž majetkové právo *(a některá další práva)* je přímo dotčeno návrhem řešení.

(2) ***Námitky*** *proti návrhu územního plánu* ***mohou podat*** *pouze* ***vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení****, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.*

(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 ***námitky****, ve kterých musí uvést* ***odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.***

Svou pozici účastníka řízení Namítající opírá

a) o to, že je nositelem a držitelem individuálních **jiných hmotných práv (dotčených práv), se statutem člena právnické osoby (Stavebního bytového družstva, Krčínova 30 – dále SBD). Tato práva jsou reprezentována jednak členským podílem člena, jehož vložením se člen stává spoluvlastníkem majetku SBD a jednak fakt, že svůj byt má člen SBD v držbě.**
b) o §101 a soudního řádu správního, kdy *„Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl* ***na svých právech*** *opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen.“* Jazykový výklad textu ukazuje, že zákonodárce se neomezil toliko na právo vlastnické (které neuvedl explicitně), ale práva vymezil v množném čísle a obecně. Jádrem pojmu „práva“ se tedy jeví veškerá práva, která mohou být opatřením obecné povahy zkrácena. Protože soudní řád správní není podřízen stavebnímu zákonu, považuji svou žalobní legitimaci za danou. A pokud mám danou žalobní legitimaci, dovozuji z ní i právo být účastníkem řízení, a to i přes nepřesné vymezení stavebního zákona.
c) Katastr nemovitostí nedokladuje celý rozsah dotčených práv (vymezuje pouze např. právo věcného břemene, zástavní, podzástavní, retenční. ..), ale nevymezuje **všechna** „jiná hmotná práva“ ve smyslu obsahu držby dle Zák. 89/2012 Sb. - nový občanský zákoník - §987 a násl. Jak dokládá soudobý právní výklad, k právu vlastnickému se zpravidla řadí např. i držba věci jinou osobou, než vlastníkem, věcněprávní charakter může mít i předkupní právo a zčásti má věcněprávní charakter i právo nájemní (Výklad ASPI - Wolters Kluwer a.s)

Obsah

A) Vymezení území dotčeného námitkou……2
B) Údaje podle katastru nemovitosti dokladující dotčená práva……2
C) Znění námitek a jejich odůvodnění……3

A) Vymezení území dotčeného námitkou

Návrh ZUP, výkres a textová část změny územního plánu:

Konkrétní námitky směřují proti skutečnosti, že z výčtu veřejně prospěšných staveb budou odstraněny stavby s označením DK-2, DK-4, DK-9, DK-10, DK-13, DK-14, tak jak je specifikováno v textové části ZUP – bod *k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM*, na str. 12/18 textové části ZUP.

Grafické vymezení území dotčeného námitkami je znázorněno v přiloženém obrázku a označeno šipkami:

Zdroj: Verejne_prospesne_stavby.pdf (příloha ZUP)

(viz grafický obrázek uvedený v námitce)

B) Údaje podle katastru nemovitosti dokladující dotčená práva

Ing. Marie Paukejová
K. Štěcha 6, byt č. 15
Č. Budějovice
370 05
Členka SBD od r. 1986. Členský vklad a členský podíl složeny v tomtéž roce.

C) Znění námitek a jejich odůvodnění

C1 - Namítám proti tomu, že je v ZUP bez patřičného zdůvodnění a BEZ NÁHRADY a naprosto nesmyslně likvidována prakticky jediná alokovaná odstavná (parkovací) kapacita pro sídliště Máj, která má odstranit parkovací deficit sídliště. Není představena ani nabídnuta jiná alternativa!

Str. 11 textové části - *Změnou ÚPnM je navrženo odstranění celkem šesti hromadných garáží o celkovém počtu 2000 parkovacích stání, které jsou v souladu s čl. 132 OZV veřejně prospěšnými stavbami dopravy v klidu (DK-2: 500 stání, DK-4: 300 stání, DK-9: 300 stání, DK-10: 300 stání, DK-13: 300 stání, DK-14: 300 stání).*

Do platného ÚPnM zahrnulo odstavnou (parkovací) kapacitu schvalující zastupitelstvo, aby odstranilo odstavný (parkovací) deficit sídliště Máj, který samo město způsobilo při výstavbě a stavebním „zahuštění" sídliště a který se dále zhoršil s rozvojem silniční dopravy a změnou legislativy (norem).

Původní stavebník (město) tak přikročilo ke zjednání nápravy a alokovalo odstavnou (parkovací) kapacitu cestou ÚPnM, tedy závaznou částí územního plánu, vydanou Vyhl. 4/2000. ČSN 73 6110, vydaná v r. 2006 pak sice ještě počet odstavných/parkovacích míst zvýšila, ale na to už město nereagovalo.

Právě vzhledem ČSN 73 6110 (odkazované Vyhl. 104/1997, prováděcím předpisem Zák. 13/1997 o pozemních komunikacích) je stavebník povinen ke každé stavbě vytvořit i patřičnou odstavnou (parkovací) kapacitu. Docházkovou vzdálenost k odstavnému místu stanoví ČSN (str. 103) na 500 metrů a počty parkovacích míst v tab. č. 34. Celkové shrnutí požadavků pro výpočet pak v téže normě stanovuje kap. 14.1.

Sídliště Máj nemá od stavebníka (města) vytvořenu odstavnou kapacitu vytvořenu z výstavby sídliště. **Tím dochází k vážnému zásahu do vlastnického práva, neboť stavebníkem je tak znemožněno vlastníkům plně požívat své vlastnické právo.**

Koupím - li si byt, pak oprávněně očekávám, že si s ním kupuji i odstavné místo velikosti, která přísluší velikosti bytu (v příp. bytu do 100 m2, s více než jednou místností, což je většina bytů sídliště Máj, přísluší dle výše uvedené tabulky 1 odstavné (dlouhodobé) místo ve 100%. Tedy i Namítajícímu.

Namítající oprávněně očekávala a setrvávala v dobré víře, že město, jehož jsou nedílnou součástí, tuto odstavnou kapacitu vytvoří a město také v r. 2000 zcela správně reagovalo na tento veřejný požadavek zařazením potřebné odstavné kapacity do ÚPnM a to VE VEŘEJNÉM ZÁJMU.

Zrušení této odstavné kapacity tedy logicky poškozuje na vlastnickém právu každého vlastníka bytu/domu na sídlišti Máj, Namítajícího s jiným vlastnickým právem nevyjímaje.

Důkazy:

- svědecká výpověď tehdejšího zastupitele Ing. Paukejové

- zdůvodnění v podkladových materiálech pro tvorbu ÚPnM z r. 2000
- ČSN 73 6110
- Zák. 13/1997 Sb. a Vyhl. 104/1997 Sb.

C2 - Namítám, že předkladatel změny neprovedl přesnou a aktuální odbornou specifikaci odstavného (parkovacího) deficitu sídliště Máj a neučinil tak ani odpovědný projektant. Přesto navrhují odstranit stavby ve veřejném zájmu řešící právě tento deficit (nelogický a nepodložený krok, který postrádá možnost zpětného přezkoumání rozhodnutí a nese prvek libovůle).

Pan Vinkler v r. 2013 kontrolní výpočet dle ČSN 73 6110 a deficit odstavné kapacity vyčíslil pouze pro obydlené byty na 2300 chybějících odstavných míst.

*(Podle SLDB **2011 je na sídlišti Máj** celkem 300 domů, z nich **264** tvoří domy bytové. Z celkového počtu **6907** bytů jich bylo **6 628 obydlených**.)*

Důkazy:

- studie odborného ateliéru 4DS v materiálu, zpracovaném v srpnu r. 2006 („Regenerace sídliště Máj" str. 4)- specifikuje parkovací deficit číslem cca 2500
- statistické údaje SLBD 2011

C3 - Namítám, že v ZUP citovaný materiál „*Studie proveditelnosti - parkování na sídlišti Már (4DS, s.r.o. a M.O.Z Konsultant s.r.o.)*, není veřejně dostupný, nebyl předložen veřejnosti v rámci předložení ZUP a z textové části ZUP (příklad pod námitkou) není patrno, kde je použita citace a kde se již jedná o vlastní závěry zpracovatele. Zde uvedená tvrzení jsou tudíž nejasného původu a proto nepřezkoumatelná.

Str. 17 textové části - Jedním z podkladů pro zpracování změny ÚPnM, byla mimo jiné i „Studie proveditelnosti - parkování na sídlišti Már (4DS, s.r.o. a M.O.Z Consulting s.r.o.), která byla zpracována v roce 2007 a jejíž součástí byl průzkum, který problémy dopravy v klidu doplnil o názory obyvatelstva na parkování a na jejich ochotu přistoupit na nové podmínky. Jedním z výsledků této studie bylo zjištění, že nejvíce z dotazovaných obyvatel sídliště by mělo zájem o parkování na zabezpečených parkovacích plochách. Poptávka po tomto typu parkování převyšovala téměř dvojnásobně poptávku po parkování v halových garážích a uzavřených garážovacích boxech. Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj. Není také z hlediska parkování žádoucí dále zvyšovat počet bytů lokality Sídliště Máj např. nástavbami na střechách a dalšími bytovými domy.

C4 - Namítám, že v ZUP je argumentováno „názory obyvatelstva", které není nijak specifikováno (obyvatelstvo čeho?) a navíc dle textu názory starými 7 let (jak je možné je vydat za validní?), dále není jasné, o jaký průzkum se jednalo, o jak velký vzorek obyvatel (sídliště Máj?, Č. Budějovic?) se jednalo, není bráno v potaz, že situace s parkováním se na sídlišti výrazně zhoršila a každý rok zhoršuje, kolik „názorů" obyvatelstva (počet?) bylo vyhodnoceno, v jaké věkové skladbě (kojenci? důchodci? pracující?) atd. Jinými slovy: Jak validní či účelově zaměřený byl tzv. průzkum, jeho zpracování a podklady. A už vůbec není zřejmé, jaké citované „nové podmínky" byly předloženy zkoumaného vzorku, neboť oficiálně nikdy nebyly žádné „nové podmínky" předloženy obyvatelům obecně. Kvůli absenci těchto údajů je ZUP nepřezkoumatelná.

Str. 17 textové části - Jedním z podkladů pro zpracování změny ÚPnM, byla mimo jiné i „Studie proveditelnosti - parkování na sídlišti Már (4DS, s.r.o. a M.O.Z. Consulting s.r.o.), která byla zpracována v roce 2007 a jejíž součástí byl průzkum, který problémy dopravy v klidu doplnilo názory obyvatelstva na parkování a na jejich ochotu přistoupit na nové podmínky.

C5 - Namítám, že existuje evidentní rozpor mezi (veřejně dostupným) materiálem, zpracovaným v r. 2006 pro potřeby Projektu panelového sídliště Máj Č. Budějovice (fáze urbanistické studie, 4DS. s.r.o.) a

(veřejně nedostupnou) „Studií proveditelnosti - parkování na sídlišti Máj“ (4DS, s.r.o. a M.O.Z. Consulting s.r.o.) Tento rozpor v počtu chybějících odstavných míst je zásadní, viz námitka C2.

Str. 17 textové části - Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj. Není také z hlediska parkování žádoucí dále zvyšovat počet bytů lokality Sídliště Máj např. nástavbami na střechách a dalšími bytovými domy.

Jak uvedl v námitce C2 Namítající, současný deficit (pouze ve vztahu k bytové zástavbě) kvantifikoval p. Vinkler v r. 2013 cca 2300 chybějícími místy. V r. 2006 kvantifikaci provedl odborný projektant 2500 chybějícími místy.

Mezi tím však vznikla v r. 2007 studie (na které se také podílel atelier 4DS), která kvantifikovala deficit na 700 aktuálně chybějících a 1400 výhledově chybějících odstavných míst.

Namítající tvrdí, že tento deficit je buď špatně citován z původního materiálu, nebo je manipulativně nepřesný. Je zde rozpor, který Namítající požaduje objasnit.

C6 - Namítám, že argumentace ve zdůvodnění ZUP je v rozporu s platným ÚPnM, a to v části, kdy je tvrzeno, že stávající deficit parkovacích míst lze řešit ve stávající ploše lokality sídliště Máj.

Str. 17 textové části - Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj. Není také z hlediska parkování žádoucí dále zvyšovat počet bytů lokality Sídliště Máj např. nástavbami na střechách a dalšími bytovými domy.

Jednoduchá odpověď je, že řešit stávající deficit parkovacích stání v ploše lokality Sídliště Máj NENÍ v žádném případě možné.

a) na sídlišti Máj je **hustota osídlení až 400 ob./ha**, okolo M. Horákové cca 300 ob./ha; sídliště Máj je deprivované **nedostatkem plošné zeleně** - na sídlišti připadá na jednoho obyvatele 11,84 m^2 zeleně. To je naprosto zásadní nedostatek, který přímo váže na zdravotní stav obyvatelstva v této lokalitě (Není zeleň - není výpar. Není mikroklima. Není ochlazování. Není vázání látek a alergenů. Není vázání prachu. Atd. Výsledek? Nemoci všech možných spekter a vážnosti, od respiračních onemocnění, alergických onemocnění, až po infarkty a rakovinu. Samozřejmě u náchylnějších skupin (děti, senioři) výrazně více.)
   - **Zastavěná plocha sídliště** je (613.600 - 210.000) **403.600 m^2**
   - **Zelená plocha na sídlišti** je **210.000 m2**
   - **Na 1 obyvatele** připadá zeleně na sídlišti (210.000 : 17.733) 11,84 m^2/ obyvatele

   Není možné dále ubírat zeleň na úkor životních podmínek a zdraví obyvatel. Tvrzení ze str. 17 není podložené a je nepřezkoumatelné.

b) na sídlišti Máj je ÚPnM zakázána další zástavba v čl. 171 závazné části platného ÚPnM, vydaném vyhláškou 4/2000. Jednak je zde jednoznačně předložena idea „sociálního bydlení v zeleni“, nikoli idea bydlení mezi betonovými parkovišti, ale mnohem důležitější je ZÁKAZ ZAHUŠŤOVÁNÍ ZÁSTAVBY. Protože nikde v ÚPnM není pojem „zástavba“ definován, musí být vykládán vždy extenzivně a nikoli dle úřednické libovůle. Rovněž nemohou být podávány úředníky jakési „dodatečné výklady“. Závazná část územního plánu musí být přehledná, jednoznačná, bezrozporná. **Tvrzení ze strany 17 je v zásadním rozporu s regulačními podmínkami platného ÚPnM.**

c) *Veřejný zájem je (má být) „zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměřování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek.“* (Viz - Pl. ÚS 8/08). Lze oprávněně předpokládat, že při přijímání platného ÚPnM města Č. Budějovice, jehož závazná část byla vydána vyhláškou 4/2000 se takto postupovalo. **Proč tedy není poměřováno původní zdůvodnění veřejného zájmu (pro stavbu garážových domů) se zdůvodněním předmětné ZUP, která chce veřejný zájem rušit? Tím, že toto poměření není provedeno je ZUP v rozporu s platným ÚPnM.**

C7) Namítám, že odůvodnění ZUP ve vztahu k §18 a §19 stavebního zákona nesplňuje zákonné podmínky a limity na odůvodnění.

Odůvodnění změny je provedeno prázdnými parafrázemi textu zákona, což neodpovídá nárokům na odůvodnění opatření obecné povahy. Předkladatel změny nerespektuje veřejnou poptávku, veřejný zájem, veřejnou potřebu, čímž de facto usiluje o další disharmonii využití území a pokračující deprivaci území sídliště Máj.

Předkladatel ZUP neodůvodnil ve vztahu k §18 a §19, proč bez náhrady likviduje alokovanou odstavnou parkovací kapacitu a jedinou informaci (nikoli zdůvodnění) faktického charakteru „utopil" v parafrázovaném textu zákona: ZUP má „odbřemenit" pozemky, aby s nimi mohli vlastníci volně nakládat, což v překladu znamená, že zde již nikdy žádná odstavná kapacita nevznikne.

Neříká však, kteří vlastníci o „odbřemenění" od veřejně prospěšných staveb žádají, co a kdo byl impulsem pro tuto změnu (kdo, na čí popud byla změna zpracována) a proč mají jejich zájmy přednost před veřejně prospěšnými stavbami, to vše ve vztahu k udržitelnému rozvoji území není důsledně odůvodněno.

Namítající tvrdí, že ZUP zcela postrádá zdůvodnění pro udržitelný rozvoj území dle zákona, pro území sídliště Máj, které už 14 let strádá nedostatkem odstavných parkovacích kapacit **a pro jehož udržitelný rozvoj je nezbytné dobudovat odstavnou parkovací kapacitu mimo jeho území, ale v docházkové vzdálenosti.**

Důkazy:
1 Ao 2/2009 - 86 (např. m.č. [*33*])
9 Ao 1/2009 - 36 (Citace zákona nenahrazuje odůvodnění)

C8 - Namítám proti falešné informaci, že regenerace a revitalizace sídliště Máj snížila parkovací deficit sídliště. Argumentace předkladatele ZUP není fakticky podložená a je nepřezkoumatelná.

Str. 17 textové části - Na sídlištích již z větší části proběhla regenerace, která spočívá mimo jiné i v úpravě veřejného prostoru, např. v doplnění zeleně, zlepšení dopravní obslužnosti sídliště, vybudování dětských hřišť, či ve snížení parkovacího deficitu.

- Snížení parkovacího deficitu sice předkladatel tvrdí, ale ničím nepodkládá (např. kolik bylo odstavných míst před revitalizací a kolik po?). **Toto tvrzení je nepřezkoumatelné.**
- V části sídliště se revitalizací vytvořily „nástupní plochy pro hasiče" (každá zabírá cca 1,5 bývalého odstavného místa) a každé 10 místo musí být dle normy pro invalidu, tudíž rovněž zabírá cca 1,5 bývalého „normálního" místa. **Počet odstavných míst revitalizací tudíž ubyl a parkovací deficit se zvýšil.**

Důkazy:

9 Ao 1/2009 - 36 (Obsah odůvodnění OOP)

C9 - Namítám, že proklamovaná *„možnost výstavby zůstává zachována"* je ve vztahu k plánovanému prodeji pozemků pouze formálně konstatovaná, ale není nijak závazně podložena v ZUP. Nikde není napsáno, že po zrušení staveb ve veřejném zájmu se město ZAVAZUJE, že dohlédne na vznik alokované parkovací kapacity v jednotlivých makroblocích.

Str. 17 textové části - V případě vydání změny ÚPnM tak bude dán prostor pro vstup soukromých investorů do území s tím, že možnost výstavby hromadných garáží zůstává v území nadále zachována v souladu se způsoby využití jednotlivých makrobloků, které jsou změnou ÚPnM převzaty beze změn. V případě zájmu, tak investorem hromadných garáží může být nadále město, v případě prodeje pozemků však i soukromý investor.

C10 - Namítám, že použité grafické přílohy pro ZUP nejsou aktuální a platné. Grafické přílohy změny tak matou laickou veřejnost a ovlivňují nezákonným způsobem její rozhodování. ZUP je tak nesrozumitelná a obsahuje vnitřní rozpor.

- obsahují zákresy liniových staveb, které nejsou realizovány (např. kruhový objezd u křižovatky Diamant, nebo přeložku 111/14539 ...)

- neobsahují realizované liniové stavby (např. kruhová křižovatka Rošického x Horákové)

Důkaz:
Veřejně vystavené přílohy ZUP
Komunikacni_skelet.pdf
Koordinacni_vykres.pdf
Kryci_list_lokality.pdf
Sirsi_vztahy.pdf
Verejne_prospesne_stavby.pdf
Zakladni_cleneni.pdf

C11 - Namítám, proti skutečnosti, že to, že město garážové domy nerealizovalo, má být důvodem pro zrušení veřejně prospěšných staveb *(to by pak stačilo se vším patřičně dlouhou dobu počkat a pak to v tichosti zlikvidovat).* Tento pseudoargument není důvodem pro zrušení veřejně prospěšných staveb, ale vyzdvihuje pouze fakt impotence města, reagovat patřičně na potřeby svých obyvatel, potřeby území a odráží neúctu k obyvateli - voliči.

Str. 16 textové části - *Tyto hromadné garáže jsou v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků navrženy již 14 let a dosud se ani město ani soukromý investor nepokusili návrh garáží realizovat.*

To, že se nikdo „nepokusil" garážovou kapacitu realizovat neznamená, že má a může být BEZ NÁHRADY vypuštěna, a že mohou zastupitelé obecně na realizaci staveb ve VEŘEJNÉM ZÁJMU rezignovat.

1) Jednak je zde z platného územního plánu jasný závazek města doplnit odstavnou kapacitu pro sídliště Máj, kdy tento závazek jasně deklarovalo zastupitelstvo města zařazením předmětné odstavné parkovací kapacity do ZÁVAZNÉ ČÁSTI územního plánu jako staveb ve VEŘEJNÉM ZÁJMU.
2) Není doloženo jak, kdy, kolik soukromých investorů bylo osloveno, jaké veřejné soutěže vypsány, či jakým jiný způsobem se město pokusilo „nabídnout" realizaci soukromému sektoru.

Jinými slovy se situace dá shrnout takto: Město pro stavbu nic nedělalo, i přes poptávku a potřebu obyvatel, a proto teď alokovanou odstavnou parkovací kapacitu v ÚPnM zlikviduje a pozemky prodá?

C12 - Namítám, že během ústního jednání dne 8. 12. 2014 nebyl prováděn zápis z jednání, jak požaduje §18 správního řádu a zásada písemnosti v tomto paragrafu zakotvená. Protokol z jednání je jediným dokladem z provedeného ústního jednání. Kromě protokolu lze též pořídit obrazový, nebo zvukový záznam (§18, odst. 1), avšak zákon neuvádí, že mohou protokol nahradit. Protokol nelze ani vytvořit později, neboť v souladu se zákonem jej musí účastníci jednání podepsat (§18, odst. 3). V případně jednání se nepodepisuje „prezenční listina", ale zákon výslovně uvádí, že se podepisuje protokol (§18, odst. 3). Jednáním správního orgánu byly porušeny zákonné podmínky spravedlivého procesu.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:
Změna ÚPnM je zpracována autorizovaným architektem Ing. arch. Petrem Žížalou, ČKA 01 947, v souladu se zadáním, které bylo schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 284/2012 dne 18. 10. 2012. V souladu se zadáním byla prověřena možnost odstranění navržených hromadných garáží s tím,

že na základě vlastních průzkumů a rozborů v území i v navazujícím území, a rovněž při zvážení ostatních podkladů projektant navrhl předmětné hromadné garáže k odstranění s odůvodněním, které je uvedeno zejména v kapitole i) odůvodnění změny ÚPnM. Z této kapitoly je rovněž patrné, jakým způsobem se projektant vypořádal s požadavkem uvedeným v zadání, tj. zohlednění parkovacího deficitu v širších vztazích, a případného nalezení alternativního řešení tohoto problému. Dle uvedeného je dle názoru projektanta možné parkovací deficit na sídlišti Máj řešit částečně v rámci samotného sídliště, a to rozšířením parkovacích ploch na terénu, vybudováním hromadných garáží, které jsou dle ÚPnM již navrženy, případně rozšířením stávajících hromadných garáží. Konkrétní návrhy řešení parkování v rámci sídliště Máj změna ÚPnM nespecifikuje, tj. ani neuvádí, že parkování bude řešeno na úkor zeleně, jak je zmiňováno v námitce.

Tvrzení uvedená v námitce (deficit parkovacích stání v roce 2013 činí 2300 chybějících míst, regenerací sídliště Máj se deficit zvýšil apod.) jsou pouze konstatováním názoru, která nejsou průkazná ani ověřitelná, a to s ohledem na skutečnost, že tato tvrzení nejsou nikterak doložena výpočty, průzkumy, dokumentací či jiným způsobem. Regenerace sídliště Máj není ještě dokončena, úpravy v současnosti ještě probíhají, a v některých částech nebyly ani zahájeny práce na plánovaných objektech hromadných garáží, nelze tudíž adekvátně zhodnotit, jakým způsobem regenerace celkový deficit ovlivnila. Nicméně již při zpracování Projektu regenerace panelového sídliště Máj České Budějovice (4 DS, spol. s.r.o, architektonický ateliér, prosinec 2006) bylo jedním z hlavních úkolů regenerace parkovací deficit snížit tak, jak je uvedeno na str. 17 změny ÚPnM. Podle předběžných, informativních údajů poskytnutých investičním odborem Magistrátu města České Budějovice pořizovateli změny ÚPnM v lednu 2015, regenerací nová parkovací stání opravdu vznikla (např. 117 míst v části Máj 01b, stavba 2, 20 míst v části Máj 03, 198 míst v části Máj 04).

V námitce uvedená tvrzení, že stavebník je povinen zpětně zajistit kapacitu parkování dle v současnosti platných předpisů, je nepravdivá, jelikož právní předpis by měl vždy působit do budoucna, nikoli zpětně. Toto tvrzení vlastně představuje pokus o retroaktivitu (zpětné působení skutečnosti), která je obecně zakázána, neboť je v rozporu s požadavkem legitimního očekávání a právní jistoty. Je zřejmé, že stavebník v době vzniku sídliště (80. léta 20. století) nemohl pozdější právní úpravu předpokládat. Nelze ani zanedbat stav, že před více jak 30 lety byla jednoznačně menší hustota obyvatel, a s tím související i menší dopravní zátěž. Sídliště Máj nese samozřejmě většinu nešvarů sídlišť z té doby, zejména extrémní hustota osídlení, nedostatečná kapacita parkovacích stání, nedobudovaná dopravní infrastruktura, či nedostatečné zázemí pro obyvatele. Stavebníkovi, natož městu, které nebylo stavebníkem sídliště (jak je mylně uvedeno v námitce) nelze proto přikládat k tíži, že nebyly vytvořeny podmínky odpovídající dnešním požadavkům. Je však zřejmé, že tato problematika není zástupcům města lhostejná, o čemž svědčí nemalé finanční prostředky vložené do regenerace tohoto sídliště, jejímž cílem bylo a je všestranné zlepšení obytného prostředí, či snaha o získání různých dotačních titulů na zlepšení celkové situace na sídlišti. Úpravy sídliště probíhaly a probíhají komplexně po jednotlivých částech, zahrnují mimo jiné i úpravu veřejného prostoru, spočívající např. v doplnění zeleně, zlepšení dopravní obslužnosti sídliště, vybudování dětských hřišť, či ve snížení parkovacího deficitu. Nelze však předpokládat, že by samo město vyřešilo všechny neduhy výstavby sídliště pouze z vlastních finančních prostředků, a to s ohledem na své rozpočtové možnosti. V tomto konkrétním případě je samozřejmě vhodná určitá participace obyvatel sídliště v oblasti financování. V případě vydání změny ÚPnM bude dán prostor pro vstup soukromých investorů do území s tím, že možnost výstavby hromadných garáží zůstává v území nadále zachována v souladu se způsoby využití jednotlivých makrobloků, které změnou ÚPnM nejsou nikterak měněny. Investorem hromadných garáží tak může být nadále město, v případě prodeje pozemků však i soukromý investor, potažmo samotní obyvatelé sídliště.

K části C9 námitky lze vyjma výše uvedeného navíc konstatovat, že změna ÚPnM opravdu umožňuje i nadále v předmětném území realizovat hromadné garáže, a to v souladu se způsobem využití jednotlivých makrobloků, který není změnou ÚPnM měněn. Povinnost či závazek hromadné garáže vybudovat změna ÚPnM opravdu nestanovuje. Tento požadavek nebyl ani předmětem zadání změny ÚPnM, a při vyhodnocení jednotlivých jednání nebylo tímto nikdy argumentováno. V této části je tedy námitka pouze konstatováním stavu uvedeného ve změně ÚPnM.

K části námitky, ve které je uvedeno, že změna ÚPnM je v rozporu s ÚPnM lze pouze dodat, že změnou ÚPnM se původní ÚPnM v některých částech mění, z tohoto lze tedy logicky usuzovat, že změna ÚPnM v těchto měněných částech nebude v souladu s původním ÚPnM, jinak by totiž nebylo zapotřebí předmětnou změnu ÚPnM pořizovat. Požadované „poměření“ odůvodnění v ÚPnM a odůvodnění ve změně ÚPnM ve vztahu k veřejnému zájmu není stavebním zákonem stanoveno, naopak změna ÚPnM je pořizována, posuzována, projednávána i zpracovávaná samostatně jako nová územně plánovací dokumentace, přesně tak, jak ukládá stavební zákon.

V § 55 odst. (2) stavební zákon umožňuje pořízení změny územního plánu, tzn. to co je navrženo v územním plánu, není závazně dané, ale lze toto změnit. Uvedené potvrzuje i § 55 odst. (1) stavebního zákona, který stanoví, že nejméně jednou za 4 roky je nutné zpracovat tzv. zprávu o uplatňování územního plánu, jejíž součástí je v souladu s § 15 vyhl. 500/2006 Sb, mimo jiné i vyhodnocení uplatňování územního plánu, včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán. Z výsledků zprávy může rovněž vyplynout požadavek na pořízení změny územního plánu.

Hromadné garáže byly v tomto území navrženy před více jak 14 lety, přičemž podmínky v tomto území byly zcela jiné. Jednak se podstatně změnily vlastnické vztahy v území, jelikož v té době bylo předmětné území z převážné části ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR. Rovněž nebyla provedena regenerace sídliště Máj ani Vltava, a to ani ve fázi projektové přípravy. V současnosti je území již postupně zastavováno, je zde vybudována sportovní hala, bytový dům, poměrně rozsáhlý park, práce probíhají i na budování ZTV v území, dále se připravuje výstavba propojovací komunikace ulice Strakonické a M. Horákové apod. K podstatné změně došlo i z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy na části území, kde bylo uvažováno v roce 2000 s výstavbou hromadných garáží, byla vyhlášena soustava chráněných oblastí NATURA 2000, která do značné míry omezuje další rozvoj předmětného území. S ohledem na všechny výše uvedené důvody zastupitelstvo města rozhodlo v samostatné působnosti o pořízení změny ÚPnM dle § 44 písm. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. V části C11 námitky uvedené tvrzení, že jediným důvodem (argumentem použitým ve změně ÚPnM) po zrušení předmětných veřejně prospěšných staveb je to, že město či někdo jiný se nepokusili návrh garáží realizovat, se nezakládá zcela na pravdě. I ostatní důvody uvedené v rozhodnutí o této námitce vedly zastupitelstvo města k rozhodnutí, zahájit tuto změnu ÚPnM z vlastního podnětu.

K části námitky C7 je nutné vyjma výše uvedeného ještě uvést, že pořizování územního plánu je výrazem veřejného zájmu na naplnění cílů definovaných v § 18 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je také rozhodování v tomto procesu svěřeno v samostatné působnosti zastupitelstvu příslušné obce. Proces pořizování je výsledkem konsensu, ve kterém se prolínají různé skupinové i individuální zájmy obyvatel obce. Nelze jistě rozumně předpokládat, že tento konsensus představuje řešení, s nímž jsou srozuměny všechny osoby, kterých se dotýká. Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 2 Ao 2/2007 konstatoval následující: „*Obecně vzato totiž vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím, do vlastnictví jiných osob. Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.*“

Vždy lze jen obtížně stanovit, zda veřejný zájem určitě skupiny lidí, převyšuje veřejný zájem skupiny jiné, či vlastnické právo jednotlivce. Zásahy do ústavních práv musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším způsobem, který ještě vede rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, a s vyloučením libovůle.

Hromadné garáže navržené v ÚPnM v rámci vojenského cvičiště pro pokrytí deficitu okolních sídlištích nebyly od schválení ÚPnM zastupitelstvem města dne 23. 03. 2000 vybudovány, tj. více jak 14 let je území omezováno předmětnými veřejně prospěšnými stavbami, a celkově je tímto blokován rozvoj území bývalých vojenských kasáren. Veřejně prospěšné stavby nejsou v pravém smyslu slova zátěží, nicméně do značně míry determinují budoucí využití území. Přičemž mají své praktické uplatnění především ve vztahu k vyvlastnění pozemků ve veřejném zájmu. Žádný právní předpis přitom nezakládá vlastníkovi povinnost realizovat to, co je navrženo v územním plánu, tudíž ani ostatní nemohou být v očekávání, že toto bude zrealizováno, natož tvrdit, že nerealizací je dotčeno či omezeno jejich vlastnické právo. Územní plán je koncepčním materiálem, který většinou stanovuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití území, včetně dalších podmínek pro výstavbu, a vytváří tak předpoklady pro budoucí výstavbu, resp. navrhuje potenciální rozvoj území. V žádném případě nezajišťuje skutečnou realizaci staveb, a to ani v případě veřejně prospěšných staveb. Územní plán tedy stanovuje možnost či nemožnost výstavby v určitém území, a to vždy s ohledem na jeho obsah a podrobnost. Jelikož se územní plán vydává v měřítku 1:5 000, případně 1:10 000 nemůže řešit ani konkrétní podmínky pro výstavbu.

Pro upřesnění lze dodat, že výklad čl. 171 OZV uvedený v námitce není přesný. Všechny články OZV je nutné vykládat v kontextu s ostatními články OZV, s textovou i grafickou částí ÚPnM, není možné respektovat pouze část ÚPnM, a ostatní části již nebrat vůbec v potaz.

V odst. (2) čl. 171 OZV je uvedeno, že se jedná o území s neurčitým charakterem vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, jehož zástavba se nesmí zahušťovat. Pojem zástavba není ve stavebním zákoně definován, je zde uveden pouze pojem stavba, kterou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební a montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Nelze tedy paušálně říci, že zástavba se nesmí zahušťovat všemi novými stavbami, jelikož stavbou je dle výše uvedené definice myšlena i např. technická či dopravní infrastruktura a ze závazné části krycího listu lokality 3.7.1. Sídliště Máj je patrné, že je počítáno s úpravou infrastruktury či s její zcela novou výstavbou. Rovněž z první věty odst. (2) článku 171 OZV, kde je uvedeno, že se jedná o území s neurčitým charakterem vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, je zřejmé, že není zakázaná jakákoli výstavba.

Lokalita 3.7.1. Sídliště Máj je rozdělena na jednotlivé makrobloky se způsoby využití dle OZV. Jedná se o území jak zastavitelná, tak nezastavitelná. Pokud by se čl. 171 OZV vykládal dle námitky, znamenalo by to, že navržené způsoby využití zcela postrádají smysl. Rovněž v případě, že by se pro tuto lokalitu zakázala veškerá stavební činnost, jednalo by se o tzv. stavební uzávěru. Zde je nutné podotknout, že územní opatření o stavební uzávěře se vydává v souladu s § 97 odst. (1) stavebního zákona jako opatření obecné povahy podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, není tedy součástí územního plánu.

Větou „zástavba se nesmí zahušťovat“ je v OZV, v kontextu celého ÚPnM, myšleno zahušťování stavbami, které by způsobily nárůst trvale žijících obyvatel na sídlišti Máj, a tím přinesly větší nároky na veřejnou infrastrukturu, zejména pak vyšší nároky na dopravní infrastrukturu např. z pohledu počtu parkovacích míst, kterých je na tomto sídlišti zřejmý nedostatek. V článku 171 OZV je dále uvedeno, že se musí vytvářet lepší praktické podmínky pro pobyt na sídlišti. V případě zrealizovaní hromadných garáží, případně ploch pro parkování, navržených v ÚPnM, by se samozřejmě podmínky na sídlišti zlepšily.

K částem námitky týkající se neaktuálnosti a nesprávnosti použitých podkladů, případně údajů uvedených v odůvodnění změny ÚPnM, u kterých námitkující tvrdí, že jsou nepodložená, nedostatečná a nepřezkoumatelná, lze sdělit následující:

Zmiňovaná Studie proveditelnosti – parkování na sídlišti Máj je jedním z mnoha podkladů, které měl projektant při zpracování změny ÚPnM k dispozici. V odůvodnění změny ÚPnM je tato studie uvedená názvem, datem zpracování i určením zpracovatele tak, aby bylo možné jednoznačně identifikovat, jaká studie byla použita jako podklad. Tato studie je veřejně přístupná a je možné do ní nahlédnout na odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice, či na útvaru hlavního architekta tohoto magistrátu.

Jelikož je možné do této studie nahlédnout, není důvodné ani účelné v odůvodnění návrhu změny ÚPnM uvádět všechny údaje z této studie (postup průzkumu, množství dotazovaných, otázky v dotazníku, způsob

vyhodnocení apod.), toto není ani předmětem změny ÚPnM. Z tohoto důvodu je v návrhu změny ÚPnM konstatován pouze konkrétní závěr vyplývající z provedeného průzkumu. Smyslem změny ÚPnM není ani hodnotit, zda uvedená studie byla zpracována správně, zda okruh dotazovaných byl dostatečně široký, či zda věková struktura dotazovaných byla vhodně zvolena apod. Uvedená studie byla pouze podkladem nikoli závazným dokumentem, který musí projektant respektovat. A s ohledem na skutečnost, že zpracování územně plánovací dokumentace, včetně jejich změn, je vybranou činností ve výstavbě dle § 158 odst. (1) stavebního zákona, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavby, v platném znění, a které v souladu s § 12 odst. (1) tohoto zákona odpovídají za odboru úroveň svého výkonu, lze usuzovat, že projektant při zpracování územního plánu vychází pouze z podkladů, které lze považovat za korektní.

Na vyžádání je rovněž možné nahlédnout i do další podkladů, které projektant při své činnosti využil a které nejsou výslovně uvedeny ve změně ÚPnM, např. do Projektu regenerace sídliště Máj, projektových dokumentací pro územní řízení, případně stavební povolení. Ve změně ÚPnM se opět nehodnotí správnost a úplnost těchto dokumentací, jelikož byly zpracovány osobou s příslušným oprávněním, ani se ve změně ÚPnM neuvádí podklady na základě kterých byly tyto dokumentace zpracovány, či veškeré výsledky a závěry z nich vyplývající. Výše uvedené rovněž není předmětem změny ÚPnM.

V rámci celého procesu pořizování nebyl dán nikým požadavek na nahlédnutí do dokumentů, které byly podkladem pro zpracování změny ÚPnM, a to ani do výše uvedené studie, která byla, s ohledem na znění připomínek uplatněných již v rámci společného jednání o návrhu změny ÚPnM, při veřejném projednání k dispozici.

K části námitky týkající se neaktuálnosti grafických příloh změny ÚPnM (část C10) lze dodat následující informace:

V souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška 500/2006 Sb.“), obsahuje územní plán, resp. i jeho změna, textovou a grafickou část. Obsah územního plánu, včetně jeho odůvodnění, je stanoven v příloze č. 7 této vyhlášky. Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu se zpracovávající nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5 000 a vydávají se v měřítku 1:5 000 nebo 1:10 000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větší. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Ve výkresech se mimo jiné zobrazuje i řešení, která neodpovídá současnému stavu, ale představuje řešení, které je s ohledem na různé skutečnosti nově navrženo územním plánem. Např. uvedený kruhový objezd u křižovatky „Diamant“ je navržen ÚPnM jako veřejně prospěšná stavba dopravy na pozemních komunikacích DI 15 – přestavba mimoúrovňového křížení u Nového mostu dle čl. 125 OZV. Obdobně toto platí i pro přeložku silnice III/14539 v trase propojení Máje se sídlištěm Vltava přes ulici M. Horákové do ulice Strakonické (dle ÚPnM se jedná o veřejně prospěšnou stavbu DI 14). Tyto výše zmiňované stavby dopravní infrastruktury nejsou sice doposud zrealizované, ale představují řešení navržené v ÚPnM.

Dopravní a technická infrastruktura se v územním plánu vymezuje koridorem (§2 odst. (1) písm. i) stavebního zákona). Pro tento koridor (resp. plochu) je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. stanoveno hlavní využití (pokud je možné jej stanovit), přípustné a nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití. V tomto smyslu ÚPnM stanovuje jednotlivá zastavitelná území dopravní vybavenosti dle čl. 69 a násl. OZV, v rámci kterých jsou stanoveny možné způsoby využití těchto ploch (koridorů). Konkrétní realizované řešení jednotlivých pozemních komunikací a jejich křížení (např. zmiňovaná kruhová křižovatka) se s ohledem na měřítko, ve kterém se územní plány vydávají (viz výše), většinou nezobrazuje. Proto bývá konkrétní řešení poté otázkou navazujícího správního řízení, případně podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán).

K části námitky, která se týká průběhu veřejného projednání návrhu změny ÚPnM (část C12) lze konstatovat následující:

V souladu s § 1 odst. (2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), se tento zákon nebo jeho jednotlivá ustanovení použijí pouze pokud nestanoví zvláštní zákon jiný postup.

Dle § 22 odst. 3 stavebního zákona vede pořizovatel o průběhu veřejného projednání písemný záznam, nikoli protokol dle § 18 správního řádu. Stanoviska, námitky a připomínky podané písemně před veřejným projednáním se v záznamu uvedou s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí (§ 22 odst. (3) stavebního zákona). Stavební zákon neukládá povinnost podepsání záznamu z veřejného projednání všemi účastníky jednání.

V souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj – Úkony pořizovatele spojené s veřejným projednáním konceptu a návrhu územního plánu z ledna 2012 (s ohledem na skutečnost, že § 22 stavebního zákona nebyl novelou měněn, lze bod 8. této metodiky nadále aplikovat) obsahuje záznam zejména následující náležitosti: nadpis, místo a datum konání, kdo veřejné projednání vedl a seznámil účastníky s jejich právy a povinnostmi, kdo provedl výklad k projednávanému územnímu plánu, stručný záznam, čeho se týkala vystoupení účastníků veřejného projednání, a písemně uplatněné připomínky a námitky v příloze.

V souladu s § 17 správního řádu se při pořizování územního plánu, respektive jeho změny, zakládá spis. Součástí toho spisu je i záznam z veřejného projednání návrhu územního plánu, respektive jeho změny.

Pořizovatel změny ÚPnM dne 8. 12. 2014 vyhotovil záznam z veřejného projednání změny ÚPnM se všemi náležitostmi uvedenými výše, k záznamu připojil prezenční listinu s podpisy jednotlivých účastníků jednání, a uložil záznam do správního spisu č. OUPA/843/2012, tj. splnil výše uvedené **požadavky stanovené stavebním zákonem, a rovněž výše uvedenou metodikou.**

4) Ing. Jana Pavlíčková, Prachatická 10, České Budějovice
Doručeno dne 15. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že paní Ing. Pavlíčková nebyla na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomna (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

5) Ing. Jiří Payer a Ing. Zdeňka Payerová, Dr. Bureše 1187/5, České Budějovice
Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že pan Ing. Payer ani paní Payerová nebyli na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomni (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

6) JUDr. Josef Šírek a Zuzana Šírková, Dr. Bureše 1185/1, České Budějovice
Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že pan JUDr. Šírek ani paní Šírková nebyli na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomni (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

7) MUDr. Ivana Šplíchalová, Dr. Bureše 1189/9, České Budějovice
Doručeno dne 15. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že paní MUDr. Šplíchalová nebyla na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomna (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

8) p. Petr Tománek a Mgr. Eva Tománková, Dr. Bureše 1185/1, České Budějovice
Doručeno dne 15. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že pan Tománek ani paní Mgr. Tománková nebyli na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomni (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

9) p. Jiří Tomeček a pí Miroslava Tomečková, Dr. Bureše 1186/3, České Budějovice
Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že pan Tomeček ani paní Tomečková nebyli na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomni (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

10) p. Jan Trhlík, Dr. Bureše 1186/3, České Budějovice
Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že pan Trhlík nebyl na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomen (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

11) p. Radek Vinkler, Netolická 1181/12, České Budějovice
Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že pan Vinkler nebyl na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomen (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

12) pí Věra Vopálková, Dr. Bureše 1189/9, České Budějovice

Doručeno dne 12. 12. 2014

Text námitky:
Text námitky je, vyjma údajů podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (část B námitky), shodný s textem námitky č. 1 – viz výše.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že text námitky je shodný s textem námitky č. 1 (vyjma části B námitky), je shodné i odůvodnění rozhodnutí o námitce jako odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 – viz výše.

K bodu C12 námitky lze pro upřesnění navíc uvést, že paní Vopálková nebyla na veřejném projednání návrhu změny ÚPnM přítomna (viz prezenční listina z veřejného projednání, která je uložena ve správním spisu č. OUPA/843/2012).

13) Ing. Marie Paukejová, K. Štěcha 1201/6, České Budějovice, p. Zdeněk Mrázek, Dr. Bureše 1189/9, České Budějovice, Ing. Josef Zenkl, M. Horákové 1366/6, České Budějovice, p. Jiří Franc, M. Horákové 1366/6, České Budějovice

Doručeno dne 8. 12. 2014

Text námitky:
Námitka do protokolu projednání návrhu změny ÚP města ČB – veřejné projednání dne 8. 12. 2014

1) Trváme na skutečnosti, že garáže (parkovací místa) jsou ve veřejném zájmu. Jde o odstranění deficitu parkování pro sídliště Máj.
2) V ÚP proto ponechat! Město ČB nemá jinou alternativu pro vyřešení parkování.

Rozhodnutí:
Námitka se zamítá.

Odůvodnění:
Hromadné garáže byly v tomto území navrženy před více jak 14 lety, přičemž podmínky v tomto území byly zcela jiné. Jednak se podstatně změnily vlastnické vztahy v území, jelikož v té době bylo předmětné území z převážné části ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR. Rovněž nebyla provedena regenerace sídliště Máj ani Vltava, a to ani ve fázi projektové přípravy. V současnosti je území již postupně zastavováno, je zde vybudována sportovní hala, bytový dům, poměrně rozsáhlý park, práce probíhají i na budování ZTV v území, dále se připravuje výstavba propojovací komunikace ulice Strakonické a M. Horákové apod. K podstatné změně došlo i z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy na části území, kde bylo uvažováno v roce 2000 s výstavbou hromadných garáží, byla vyhlášena soustava chráněných oblastí NATURA 2000, která do značné míry omezuje další rozvoj předmětného území. S ohledem na všechny

výše uvedené důvody zastupitelstvo města rozhodlo v samostatné působnosti o pořízení změny ÚPnM dle § 44 písm. a) stavebního zákona z vlastního podnětu.

Pořizování územního plánu je výrazem veřejného zájmu na naplnění cílů definovaných v § 18 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je také rozhodování v tomto procesu svěřeno v samostatné působnosti zastupitelstvu příslušné obce. Proces pořizování je výsledkem konsensu, ve kterém se prolínají různé skupinové i individuální zájmy obyvatel obce. Nelze jistě rozumně předpokládat, že tento konsensus představuje řešení, s nímž jsou srozuměny všechny osoby, kterých se dotýká. Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 2 Ao 2/2007 konstatoval následující: „*Obecně vzato totiž vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím, do vlastnictví jiných osob. Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.“* Vždy lze jen obtížně lze stanovit, zda veřejný zájem určitě skupiny lidí, převyšuje veřejný zájem skupiny jiné, či vlastnické právo jednotlivce. Zásahy do ústavních práv musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším způsobem, který ještě vede rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem, a s vyloučením libovůle.

Změna ÚPnM je zpracována autorizovaným architektem Ing. arch. Petrem Žížalou, ČKA 01 947, v souladu se zadáním, které bylo schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 284/2012 dne 18. 10. 2012. V souladu se zadáním byla prověřena možnost odstranění navržených hromadných garáží s tím, že na základě vlastních průzkumů a rozborů v území i v navazujícím území, a rovněž při zvážení ostatních podkladů projektant navrhl předmětné hromadné garáže k odstranění s odůvodněním, které je uvedeno zejména v kapitole i) odůvodnění změny ÚPnM. Z této kapitoly je rovněž patrné, jakým způsobem se projektant vypořádal s požadavkem uvedeným v zadání, tj. zohlednění parkovacího deficitu v širších vztazích, a případného nalezení alternativního řešení tohoto problému. Dle uvedeného je dle názoru projektanta možné parkovací deficit na sídlišti Máj řešit částečně v rámci samotného sídliště, a to rozšířením parkovacích ploch na terénu, vybudováním hromadných garáží, které jsou dle ÚPnM již navrženy, případně rozšířením stávajících hromadných garáží. Konkrétní návrhy řešení parkování v rámci sídliště Máj změna ÚPnM nespecifikuje.

V případě vydání změny ÚPnM bude rovněž dán prostor pro vstup soukromých investorů do území s tím, že možnost výstavby hromadných garáží zůstává v území nadále zachována v souladu se způsoby využití jednotlivých makrobloků, které změnou ÚPnM nejsou nikterak měněny. Investorem hromadných garáží tak může být nadále město, v případě prodeje pozemků však i soukromý investor, potažmo samotní obyvatelé sídliště.

n) Vyhodnocení připomínek

1. Vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 73 ÚPnM pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona

1) Magistrát města české Budějovice, odbor ochrany životního prostředí
Doručeno dne 16. 7. 2013

Vyjádření obsahuje připomínky z hlediska ochrany přírody a krajiny, vodního hospodářství, ochrany lesa, ochrany ZPF a ochrany ovzduší, které jsou ovšem fakticky bez připomínek.

2) Radek Vinkler, Netolická 1181/12, České Budějovice (zmocněn 314 občany)
Doručeno dne 12. 8. 2013

Text věcně shodné připomínky:

Úvodní vyjádření zmocněnce veřejnosti:

1) Zmocněnec veřejnosti touto cestou opakuje a podruhé podává věcně shodnou připomínku - námitku, kterou v souladu se zákonem doručil odb. územního plánování v rámci pořizování návrhu předmětné změny dne 4.9.2012
2) V témže termínu bylo předáno 25 archů, obsahujících 314 podpisů zmocnitelů, zmocňovací listiny jsou tudíž již součástí správního spisu.
3) Správní úřad vyvinul v rámci pořizování návrhu předmětné změny maximální snahu vyloučit věcně shodnou připomínku - námitku veřejnosti a nezabýval se jí jako námitkou (odbyl ji jako připomínku, což je porušením procesních práv občanů), tzn. doposud námitku nijak nevypořádal a své vypořádání řádně, podloženě a úplně nezdůvodnil. Námitka tudíž nepozbyla platnosti a stále trvá.
4) Vzhledem k tomu, že námitka nebyla doposud vypořádána a zůstává v platnosti, zmocněnec veřejnosti v duchu námitky dále rozšířil oproti původně podanému dokumentu část „Odůvodnění“, a to především ve vztahu k textové části návrhu změny.

Věcně shodná připomínka a zmocnění zástupce veřejnosti při pořizování
ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ U VÁVROVSKÝCH RYBNÍKŮ III V KATASTRÁLNÍM ÚZEMNÍ ČESKÉ BUDĚJOVICE

My, níže uvedení a podepsaní občané Českých Budějovic, uplatňujeme v souladu se zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, věcně shodnou připomínku k návrhu zadání změny územního plánu.

Na základě této, níže upřesněné, připomínky, zmocňujeme k podání námitky a k našemu dalšímu zastupování při projednání námitky ve smyslu § 23 stavebního zákona zástupce veřejnosti.

Předmětná územně plánovací dokumentace:

- **NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ U VÁVROVSKÝCH RYBNÍKŮ III V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ ČESKÉ BUDĚJOVICE 2**

Znění věcně shodné připomínky:

A) Souhlasíme se zrušením požadavku hromadné garáže v prostoru současných řadových garáží (položka 2 ze Zadání). Ale nesouhlasíme s převedením plochy pod stávajícími řadovými garážemi z režimu **DK - dopravy v klidu** do jiného způsobu užití, který může zakládat celkově odlišné využití pozemku, než je současné. Požadujeme zachovat garáže, neboť tyto jsou, vč. části pozemků, soukromým majetkem.

B) Nesouhlasíme s převedením pozemků s objekty G9, G10, G13, G14 z veřejně prospěšných staveb pro DK do jiného způsobu využití a **požadujeme nadále, v duchu platného UP, zachování vymezených ploch striktně pro dopravu v klidu, v režimu veřejně prospěšných staveb.**

My, občané, požadujeme naplnit UP v této oblasti a nikoli jej nežádoucím způsobem redukovat. Územním plánem vymezené parkovací objekty jsou v přiměřené docházkové vzdálenosti (pro značenou část sídliště do 500 m), jsou tedy zároveň vhodné pro občany. S delší docházkovou vzdáleností klesá výrazně atraktivita parkování v parkovacích objektech (parkovištích, parkovacích domech…).

Odůvodnění věcně shodné připomínky:

1) Parkovací deficit sídliště Máj, který nelze dále nad rámec UP řešit dalším zahušťováním zástavby, je nutné dořešit v plochách přilehlých k vlastnímu sídlišti minimálně v rozsahu požadavků současných norem (ČSN ISO 73 6110). Takto to z platného UP vyplývá, a takto byl i UP koncipován a schválen. Obyvatelstvo má tedy ve vztahu k územnímu plánu zakotveno OPRÁVNĚNÉ OČEKÁVÁNÍ, že deficit odstavných ploch pro vozidla bude kompenzován a nebude dále omezovat vlastnické právo k jejich nemovitostem. Omezení vlastnického práva vzniká jednoznačně tím, že k bytu má mít dle normy občan k dispozici i parkovací (resp. odstavné) místo. Na sídlišti stavebník - město Č. Budějovice - nevytvořil podmínky pro dostatečné odstavné plochy pro vozidla a přímo tak nadměrným zahuštěním zástavby zapříčinil existující deficit. Pro kompenzaci deficitu odstavných míst pro automobily na sídlišti Máj byly proto do ÚPnM ČB zakotveny a schváleny stavby pro dopravu v klidu, ve veřejném zájmu, na hranici území sídliště. **Reakce obyvatel zde jasně demonstruje, že veřejný zájem na naplnění územního plánu existuje a navíc je zástupce veřejností toho názoru, že nelze bez jasné náhrady zrušit část územního plánu, nesoucí oprávněné očekávání obyvatel pro zákonné naplnění jejich vlastnického práva. Občan byt zakoupil včetně potenciálu parkování a tudíž jej také zákonitě vyžaduje.**
2) V důsledku nedostatečné parkovací kapacity jsou obyvatelé nuceni parkovat v rozporu se zákonem 361/2000 Sb o provozu na pozemních komunikacích, zatímco kapacita pro odstavení dle územního plánu není naplňována! To, že ji nikdo fyzicky nenaplňuje neznamená, že ji obyvatelé nechtějí a nepotřebují. **Obyvatelé trvají na udržení veřejně prospěšných staveb.**
3) Změna UP je v příkrém rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území (tedy §18-19 Zák. 183/2006 Sb.), neboť likviduje BEZ KONKRÉTNÍ NÁHRADY odstavné plochy pro vozidla, vymezené ve veřejném zájmu a za účelem naplnění legislativních podmínek. Jsou zcela potřeny zájmy a oprávněná očekáváni obyvatel sídliště, a to z důvodu budoucího profitu vlastníka z prodeje pozemků, které jsou dnes díky alokovaným veřejně prospěšným stavbám v podstatě neprodejné. To je také jediný skutečný účel předložené změny. Územní plánování má ve VEŘEJNÉM ZÁJMU chránit m.j. civilizační hodnoty území, rozpor v této věci spočívá právě v odstranění parkovacího/odstavného deficitu. Navržená změna ohrožuje udržitelný rozvoj území a přímo RUŠÍ účelné využití a prostorové uspořádání. **Takový postoj a přístup je v příkrém rozporu se stavebním zákonem**. *(viz Odůvodnění změny, část c)*
4) V textové části změny je uvedeno: *(Odůvodnění změny, část c) Hromadné garáže navrhované ve změně ÚPnM ke zrušení lze v území i nadále umístit, a to v souladu se způsobem využití jednotlivých makro bloků dle ÚPnM při zohlednění stávajících podmínek v území.* Tato věta má patrně uklidnit obyvatelstvo, nicméně je plytká. Znamená, že díky ztrátě nároku, resp. zakotveného oprávněného očekávání (daného zakotveno u veřejnou prospěšností) by možná a čistě hypoteticky někdo někdy mohl něco vybudovat, ale také ne. Neboť plánovaným prodejem pozemků se tyto stanou soukromým, nikoli veřejným vlastnictvím, a nelze na ně klást žádné nároky. Citovaná věta by měla opodstatnění pouze v případě, kdy by následně stanovila, že v případě prodeje pozemku bude nabyvateli smluvně uložena povinnost odstavnou/parkovací kapacitu dle ÚP pro sídliště udržet. **Protože zde takový závazek uveden není, vytváří zde zpracovatel návrhu změny nepodložený, nepravdivý a ovlivňující závěr s vnitřním rozporem (tvrdí, že povinnost zůstane zachována, ale po prodeji nezůstane; budoucí prodej zmínila radnice m.j. ve vztahu k financování sportovní haly).**
5) Nebyly splněny požadavky zadání, byť zpracovatel změny UP tvrdí opak. V zadání je pod pís. I uvedeno: *(Odůvodnění změny, část f) Vzhledem k předmětu změny ÚPnM nejsou pro řešení změny ÚPnM stanoveny požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problému v území, vyjma požadavku na zohlednění parkovacího deficitu v širších vztazích a případného nalezení alternativního řešení tohoto problému.* Změna UP nezohledňuje parkovací deficit sídliště Máj a nepřináší **žádné** alternativní řešení.
6) Komplexní zdůvodnění změny je nepravdivé. *(Odůvodnění změny, část i)* a nepodložené
   a. Druhý odstavec tvrdí, že: *Hromadné garáže jsou v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků navrženy již 13 let a dosud se ani město ani soukromý investor nepokusili návrh garáží realizovat. Zatížení pozemků města a soukromých vlastníku umístěním hromadných garáží blokuje rozvoj ostatních*

funkcí zastavitelných ploch a zastavěného území převážně ve způsobu využití SKOL-3, SA a SR dle OZV.

I. Není chybou občana, že město (případně soukromý investor) dosud nenaplnili očekávání, které pro ně z územního plánu vyplývá. Je to právě chyba města, že nepodniklo **<u>žádné kroky</u>**, aby parkovací deficit sídliště Máj, jehož řešení je takto zakotveno v územním plánu, byl snížen.

II. Nedá se mluvit ani o „zátěži pozemků“, vůči ostatním potenciálním investorům. Kdyby město naplnilo požadavky územního plánu pro redukci parkovacího deficitu sídliště Máj, a tím v konečné podobě vymezilo předmětné stavby, bylo by možné s pozemky manipulovat volně. Veřejně prospěšná stavba není ZÁTĚŽ!

Citované „zdůvodnění“ tedy není zdůvodněním ve smyslu toho slova, ale zjevnou manipulací..

b. Třetí odstavec tvrdí, že: *Realizace veřejně prospěšných staveb hromadných garáží navržených v roce 2000 je navíc problematická z hlediska aktuálního stavebního zákona (z r. 2013), vyvlastnění soukromých pozemků by bylo pravděpodobně problematické s ohledem na nepřesnou lokalizaci v ÚPnM a prokázání, že stavbu není možno realizovat jinde nebo deficit parkovacích míst řešit jiným způsobem.*

I. Část pozemků je v držení města a část v držení soukromého majitele. Odstavec tedy předkládá nepravdivé a navíc neodůvodněné tvrzení. Zde měl být předložen přesný rozklad situace, tedy kolik z oněch 7 garážových domů má vyrůst na pozemcích města, kolik případně na pozemcích státu a kolik na pozemcích soukromého majitele. Nelze všechny podřadit pod jedno takto nepravdivé tvrzení. Konkrétně na pozemcích p. Třešňáka jsou v UP situovány **podél ulice E. Rošického (tedy v definici pro sídliště Máj**) dva z „rušených“ parkovacích domů, dva zbývající jsou na pozemcích města)

II. Z uvedeného vyplývá, že zdůvodnění změny UP v tomto bodě je nepřesné, neúplné, manipulativní a chybné.

III. Není uvedeno, jaké kroky podniklo město vůči majiteli pozemků, aby naplnilo požadavky územního plánu. Tedy zda se pokusilo o dohodu, odkoupení, či něco podobného. Pak teprve může následovat vyvlastnění pozemků. Vzhledem k tomu, že doposud nedošlo k žádnému z uvedených kroků, je uvedené zdůvodnění zcela bezpředmětné a bez vnitřní konzistence (nemá se o co opřít, neboť prostá argumentace hypoteticky aplikovatelnou literou zákona není ani důkaz ani průkaz).

c. Čtvrtý odstavec tvrdí, že: *V sousedních lokalitách Sídliště Vltava a Sídliště Máj, pro které byly hromadné garáže také určeny, nebyly vyčerpány možnosti rozšíření parkovacích ploch na terénu a v hromadných garážích, jejichž umístění navrhoval ÚPnM. Některé vybudované hromadné garáže nevyužily dostatečně pozemky a vznikly jen dvoupodlažní objekty.*

I. Tvrzení o tom, že nebyly vyčerpány možnosti rozšíření parkovacích ploch, není ničím podloženo. **Zdůvodnění musí zcela přesně sdělovat, kde takové pozemky jsou, jak jsou zakotveny v územním plánu, zda nové umístění parkovacích kapacit není v rozporu se ZÚR, či současným UP, jaká je kapacita těchto „nových ploch“ a součásti změny tohoto UP by pak muselo být „zavázání“ těchto pozemků veřejně prospěšnou stavbou ve smyslu náhrady za rušenou odstavnou kapacitu „ve veřejném zájmu“. To se ve zdůvodnění nestalo,** nepředcházely žádné aktuální studie a není ani připravena jiná změna UP v tomto smyslu, nic nebylo veřejně projednáno. Jedná se tedy o podvodné manipulativní zdůvodnění s cílem obelhat veřejnost, především obyvatele stále více strádajícího sídliště Máj.

II. Lze souhlasit s hypotézou, že hromadné garáže nevyužily dostatečně pozemky (podle dostupných informací jsou plně obsazeny ...), nicméně garáže jsou v soukromých rukou, tudíž nenabízí žádné efektivní a především ZARUČENÉ A ZÁVAZNÉ řešení parkovacího deficitu např. rozšířením (garaáže stojí už dlouho a majitelé nikdy nepodnikli kroky k navýšení kapacity i přes všeobecně známý zoufalý nedostatek odstavných míst)

d. V pátém odstavci je zmíněna studie z r. 2007. Tato studie je 5 let stará a tudíž ji nelze považovat za relevantní.

I. K tak závažnému kroku, jako je rušení veřejně prospěšných staveb, měla být zpracována studie aktualizovaná. To zejména pro to, že se staví na údajných názorech obyvatelstva.

II. Nejsou zveřejněny celkové výsledky studie, studie není veřejnosti k dispozici. Není tudíž znám ani vzorek dotazovaného obyvatelstva a žádné další detaily. Tím je nastolena otázka věrohodnosti a především průkaznosti zmíněné studie.

III. Je uveden pouze jeden výsledek studie, který konstatuje poloviční zájem o parkovací domy, než o hlídané plochy. Nicméně takový závěr současně potvrzuje, že zde zájem o parkovací domy skutečně existuje. To mělo vést k aktualizaci studie v co nejširším (tedy více méně anketním) provedení, ke komunikaci města s obyvateli deprivované oblasti a k získání co možná nejširšího souboru odpovídajících údajů. To se nestalo a tím pádem město neplní svou funkci správce veřejných prostředků, ale svévolně nakládá se svěřeným majetkem ke škodě veřejnosti.

e. V pátém odstavci jsou uvedena dvě vyloženě lživá tvrzení.

Studie rovněž prokázala, že stávající deficit cca 700 parkovacích stání (výhledový cca 1400) je možno řešit ve stávající ploše lokality Sídliště Máj.

I. Parkovací deficit sídliště Máj je i podle jiné studie města 2500 parkovacích míst (Urbanistická studie Regenerace sídliště Máj z r. 2006 - 4DS)

II. Obdobný deficit, tedy cca 2500 parkovacích míst, vykazuje i odhadní výpočet zmocněného zástupce veřejností, který jej provedl dle ČSN ISO 736110, ovšem pouze na základě veřejně dostupných dat.

Deficit na sídlišti NENÍ uvedených 700 parkovacích míst, ale cca 2500. Toto číslo - 2500 - nemá výhledový, ale aktuální charakter.

K vypořádání námitky je nezbytné doložit přesná a aktuální čísla o odstavné kapacitě stávající, požadované (tedy výpočet dle příslušné normy) a výhledově předpokládané.

III. Stávající deficit NENÍ možno řešit v území sídliště Máj. Není možné prohlubovat a zvyšovat deprivovanost lokality dalším snižováním velikosti zeleně na obyvatele, čemuž brání i regulační podmínky sídliště Máj v platném územním plánu.

1. Na jednoho obyvatele připadalo v loňském roce pouhých cca 11 m^2 zeleně
2. Hustota osídlení je zde až 400 obyvatel/ha
3. Regulační podmínky sídliště Máj uvádí zcela striktně, že další zástavba sídliště Máj NENÍ povolena. (viz článek 171 - čtvrť Máj)

(2) Území s neurčitým charakterem vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, jehož zástavba se nesmí zahušťovat a musí vytvářet lepší praktické podmínky pro pobyt na sídlišti s vazbou na příměstské lesy k Branišovu a Vrbenské rybníky na severu. Vegetační prvky tvoří stávající a navržené plochy městské zeleně (obvodový park, rekreační plocha), doprovodná vegetace u Lišovského rybníka a výrazný, pro Máj i významný přiléhající lesní porost.

Vzhledem k jednoznačné a explicitní formulaci regulační podmínky a s ohledem na fakt, že obecně závazné předpisy nesmí připouštět více výkladů a musí dále mj. vylučovat libovůli a vnitřní rozpornost, týká se formulace „zástavba“ veškerých pod tento pojem podřaditelných staveb na sídlišti Máj (dle zákonné definice), tedy nelze vykládat tento pojem jinak, než v nejširším možném smyslu, neboť v územním plánu není vymezující definice pojmu uvedena. Při jakémkoli jiném výkladu se případný vykládající dopouští libovůle.

Zcela evidentně zde zpracovatel zdůvodnění návrhu změny rezignoval na platný územní plán a pokusil se o zcela nepravdivý a manipulativní výklad.

7) Při deficitu cca 2500 parkovacích míst na sídlišti Máj je zcela protismyslné a nežádoucí v podstatě zrušit „jistých“ 1200 parkovacích míst s výhledovým využitím pro sídliště a stejně tak je zcela nežádoucí změnit status vyčleněných ploch pro dopravu v klidu (tedy výhradně pro parkování vozidel) coby veřejně prospěšných staveb na jakýkoliv jiný status s odlišným a podstatně širším využitím (např. zahrnutím, resp. pohlcením do SKOL 3). Nejprve je třeba zřídit parkovací kapacitu na předmětných pozemcích, teprve potom může být zbytek pozemků prodán.

8) V posledním bodě odůvodnění doplňujeme, že zrušením obecné lokace „veřejně prospěšných staveb“ má i další pointu - přímý ekonomický profit města Č. Budějovice. Město zamýšlí pozemky přímo

zhodnotit a tím připravit k prodeji (pozemek s veřejně prospěšnou stavbou prodat v podstatě nelze). Účel prodeje lze hledat např. v prohlášení radnice, že z prodeje pozemků bude (částečně) financována nové centrum halových sportů. V této věci tedy prohlašuje zmocněný zástupce veřejnosti, že útvar územního plánování, resp. níže vyjmenovaní pracovníci, **jsou podjati**. Podjatost spatřuje zmocněný zástupce veřejnosti v přímém zaměstnanecky podřízeném vztahu pořizovatele změny a správního orgánu - posuzovatele změny územního plánu, kdy pro podřízené pracovníky přímo ze zákoníku práce vyplývají povinnosti ve vztahu k předkladateli změny UP (plnit příkazy a nařízení zaměstnavatele, obava z finančního postihu apod.), dále pak z přímého ekonomického profitu města Č. Budějovice, jak zdůvodněno výše. Je plánováno zhodnocení části pozemků v majetku p. Třešňáka jejich „výměnou" za výraznou slevu při prodeji pozemků pod plánovanou přeložkou Strakonická - M. Horákové. (Původně požadovaná cena cca 500 mil. se postupně zmenšila na cca 50 mil.)

Seznam předpokládaně podjatých zaměstnanců útv. Územního plánování města Č. Budějovice:

- Ing. Luboš Lacina
- Ing.Sládková Jana
- Ing. arch.Maříková Eva
- Crkvová Aneta
- Ing. Dobnerová Karla
- Mgr. Vávrová Zdeňka
- Ing. Navrátilová Daniela
- Ing. Urbanová Michaela
- Ing. Chlebana Jiří
- Ing.arch. Rozkopalová Jana

Zmocněný zástupce veřejnosti ve smyslu § 23 stavebního zákona:
Radek Vinkler
Nar. 4.1.1964
Trvalé bydliště: Netolická 1181/12, Č. Budějovice
č.op. 111239000
Přijetí zmocnění zástupcem veřejnosti:
Radek Vinkler přijímá toto zmocnění
Přijetí zmocnění vyjádřil zmocněný zástupce veřejnosti již v podání, přijatém dne 4.12.2012 podatelnou Magistrátu města Č. Budějovice. Na svém postoji nic nezměnil a přijetí zmocnění trvá stejně, jako vlastní nevypořádaná námitka.

Vyhodnocení:
Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
K úvodu připomínky je nutné konstatovat, že v rámci projednání návrhu zadání změny ÚPnM uplatnil pan Radek Vinkler v zastoupení 314 občanů, věcně shodnou připomínku, s uvedením, že jako zástupce veřejnosti je na základě této věcně shodné připomínky oprávněn k podání námitky. Pokud jde o tvrzení, že pořizovatel se svým postupem, tzn. tím, že podání v rámci projednání návrhu zadání změny ÚPnM posoudil jako věcně shodnou připomínku nikoli námitku, dopustil hrubého zásahu do procesních práv občanů, je nutno uvést, že pořizovatel pouze postupoval v souladu se stavebním zákonem a správním řádem. V souladu s ustanovením § 37 odst. (1) správního řádu se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28.03.2008, č. j. 2 Ao 1/2008 – 51 uvedl, že podstatné pro posouzení, zda určité podání je možno kvalifikovat jako námitku či pouze jako připomínku však není kvalita či obsahové náležitosti takového podání, nýbrž to, kdo takové podání učinil. S ohledem na shora uvedené skutečnosti, pořizovatel výše uvedené podání posoudil, shledal, že má předepsané náležitosti, a že vyjma nesprávného označení netrpí jinými vadami. V souladu s § 23 odst. (1) a (4) stavebního zákona nebylo rovněž pochybností, že zástupce

veřejnosti v této fázi pořizování nemůže uplatnit námitku na základě věcně shodné připomínky, z tohoto důvodu dále pracoval pořizovatel s podáním jako s věcně shodnou připomínkou. Občani, kteří zmocnili ke svému zastupování zástupce veřejnosti, nebyli tudíž tímto postupem pořizovatele zkráceni na svých právech, jelikož se zaslanou připomínkou se pořizovatel řádně vypořádal. Tím právo veřejnosti připomínkovat návrh zadání změny ÚPnM nebylo nikterak dotčeno. Pořizovatel tímto krokem ani nezpochybnil právo zástupce veřejnosti uplatnit námitku na základě věcné shodné připomínky při pořizování změny ÚPnM v souladu s § 23 stavebního zákona, ve kterém je uvedeno: „*Veřejnost může být při pořizování návrhu územně plánovací dokumentace zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti“.* V souladu s § 23 odst. (2) stavebního zákona v kontextu s § 52 odst. (2) stavebního zákona lze však podat námitku na základě věcně shodné připomínky až v rámci řízení o změně ÚPnM dle § 52 stavebního zákona, tzn. až v rámci další etapy projednávání návrhu změny ÚPnM.
Proti řešení návrhu změny ÚPnM ve fázi pro společné jednání, ke kterému bylo uplatněno předmětné podání, může dle § 50 odst. (3) stavebního zákona každý uplatnit pouze připomínky, přičemž v rámci zveřejněného návrhu změny ÚPnM ve fázi společného jednání nemá zástupce veřejnosti ani nikdo jiný zákonné oprávnění podat námitku. Na základě výše uvedeného je s podáním, které bylo uplatněno v rámci lhůty pro společné jednání o návrhu změny ÚPnM, postupováno obdobně jako tomu bylo v rámci projednání návrhu zadání změny ÚPnM, tj. podání je vyhodnoceno jako věcně shodná připomínka všech uvedených občanů, kteří jsou zastupováni panem Radkem Vinklerem.

Ad A)
Změnou ÚPnM se nemění způsob využití jednotlivých ploch, resp. makrobloků, jelikož dle ÚPnM není navržen způsob využití DK – doprava v klidu. Označení DK je dle ÚPnM použito pro určení veřejně prospěšné stavby dopravy v klidu, nejedná se tedy o způsob využití plochy, resp. makrobloku. Stávající řadové garáže podél ulice E. Rošického se dle ÚPnM nacházejí v makrobloku 3.6.1.024. se způsobem využití zastavitelné území pro sportovní areály (SA) dle čl. 45 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění (dále jen „OZV“). Rovněž dle ÚPnM není grafická značka označující hromadnou garáž, která je dle grafické části zakreslena v místě stávajících řadových garáží, veřejně prospěšnou stavbou dopravy v klidu (DK) dle čl. 123 OZV. Na základě výše uvedeného je tedy v této části připomínka bezpředmětná, jelikož způsob využití předmětného makrobloku není změnou ÚPnM měněn.
Pojem řadová garáž je dle ÚPnM definován v čl. 190 odst. (8) OZV, rozumí se jí objekt, popřípadě prostor, který slouží k odstavování silničních vozidel a má více než 3 stání. Stání se řadí vedle sebe v jedné řadě nebo ve dvou řadách za sebou a každé stání v první řadě má samostatný vjezd. V souladu s tímto článkem se ve správním území města České Budějovice řadová garáž nepřipouští. Nicméně stávající řadové garáže jsou v rámci celého správního území města ponechány na dožití a je možné jejich využití ve stávajícím stavu. V souladu se zadáním změny ÚPnM, které bylo schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice dne 18. 10. 2012 usnesením č. 284/2012, není předmětem této změny ÚPnM změna čl. 190 odst. (8) OZV.

Ad B)
ÚPnM člení správní území města na jednotlivé díly, městské čtvrtě, lokality a dále na makrobloky, jakožto základní územní jednotky určující na úrovni ÚPnM způsob využití území, které se značí šestimístným číselným indexem (čl. 10 OZV). Dle platné legislativy (např. vyhláška 501/2006 Sb.) představují tyto makrobloky jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V souladu s čl. 190 odst. (4) OZV jsou hromadné garáže označeny symbolem. Tento symbol není označen číselným indexem, nelze ho dále dělit na jednotlivé bloky ani nesplňuje další podmínky stanovené v čl. 10 OZV, dle ÚPnM se nejedná tudíž o samostatný makroblok s vlastním způsobem využití.

Zde je nutné podotknout, že pro dopravu v klidu je v ÚPnM navržen způsob využití zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu (DP) dle čl. 72 OZV. V celé lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků, která je zahrnuta do řešeného území změny ÚPnM, není dle ÚPnM navržen žádný makroblok s tímto způsobem využití.
Výše uvedené je zřejmé i s čl. 72 a s čl. 190 odst. (4) OZV, kde je uvedeno, že hromadné garáže navržené v ÚPnM jsou zobrazeny symbolem na jiné základní funkci makrobloku, který zatěžuje a zpřesňuje využití makrobloku.

Způsob využití jednotlivých makrobloků není změnou ÚPnM měněn, je zcela převzat z ÚPnM. Možnost vybudovat hromadné garáže je změnou ÚPnM zachována, a to vždy v souladu se způsobem využití konkrétního makrobloku. Předmětem změny ÚPnM je odstranění symbolu hromadné garáže a zrušení veřejně prospěšných staveb dopravy v klidu v celé lokalitě. Potenciál využití území pro hromadné garáže není tedy změnou ÚPnM rušen, pouze je přehodnocen jeho charakter, a to s ohledem na důvody níže uvedené.

Ad 1 – 7)

V připomínce uvedené tvrzení, že stavebník je povinen zpětně zajistit kapacitu parkování dle v současnosti platných předpisů, je nepravdivá, jelikož právní předpis by měl vždy působit do budoucna, nikoli zpětně. Toto tvrzení vlastně představuje pokus o retroaktivitu (zpětné působení skutečnosti), která je obecně zakázána, neboť je v rozporu s požadavkem legitimního očekávání a právní jistoty. Je zřejmé, že stavebník v době vzniku sídliště (80. léta 20. století) nemohl pozdější právní úpravu předpokládat. Nelze ani zanedbat stav, že před více jak 30 lety byla jednoznačně menší hustota obyvatel, a s tím související i menší dopravní zátěž. Sídliště Máj nese samozřejmě většinu nešvarů sídlišť z té doby, zejména extrémní hustota osídlení, nedostatečná kapacita parkovacích stání, nedobudovaná dopravní infrastruktura, či nedostatečné zázemí pro obyvatele. Stavebníkovi, natož městu, které nebylo stavebníkem sídliště (jak je mylně uvedeno v připomínce) nelze proto přikládat k tíži, že nebyly vytvořeny podmínky odpovídající dnešním požadavkům. Je však zřejmé, že tato problematika není zástupcům města lhostejná, o čemž svědčí nemalé finanční prostředky vložené do regenerace tohoto sídliště, jejímž cílem bylo a je všestranné zlepšení obytného prostředí, či snaha o získání různých dotačních titulů na zlepšení celkové situace na sídlišti. Úpravy sídliště probíhaly a probíhají komplexně po jednotlivých částech, zahrnují mimo jiné i úpravu veřejného prostoru, spočívající např. v doplnění zeleně, zlepšení dopravní obslužnosti sídliště, vybudování dětských hřišť, či ve snížení parkovacího deficitu. Nelze však předpokládat, že by samo město vyřešilo všechny neduhy výstavby sídliště pouze z vlastních finančních prostředků, a to s ohledem na své rozpočtové možnosti. V tomto konkrétním případě je samozřejmě vhodná určitá participace obyvatel sídliště v oblasti financování. V případě vydání změny ÚPnM bude dán prostor pro vstup soukromých investorů do území s tím, že možnost výstavby hromadných garáží zůstává v území nadále zachována v souladu se způsoby využití jednotlivých makrobloků, které změnou ÚPnM nejsou nikterak měněny. Investorem hromadných garáží tak může být nadále město, v případě prodeje pozemků však i soukromý investor, potažmo samotní obyvatelé sídliště.
Pořizování územního plánu je výrazem veřejného zájmu na naplnění cílů definovaných v § 18 stavebního zákona. Z tohoto důvodu je také rozhodování v tomto procesu svěřeno v samostatné působnosti zastupitelstvu příslušné obce. Proces pořizování je výsledkem konsensu, ve kterém se prolínají různé skupinové i individuální zájmy obyvatel obce. Nelze jistě rozumně předpokládat, že tento konsensus představuje řešení, s nímž jsou srozuměny všechny osoby, kterých se dotýká. Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí č. j. 2 Ao 2/2007 konstatoval následující: „*Obecně vzato totiž vlastník určitého pozemku nemůže bez dalšího bránit tomu, aby sousední pozemek či pozemky byly využity jiným způsobem než doposud, neboť jeho vlastnické právo je ve své podstatě omezeno vlastnickým právem majitelů sousedních*

pozemků, přičemž všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím, do vlastnictví jiných osob. Ve skutečnosti tedy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky."

Hromadné garáže navržené v ÚPnM v rámci vojenského cvičiště pro pokrytí deficitu okolních sídlištích nebyly od schválení ÚPnM zastupitelstvem města dne 23. 03. 2000 vybudovány, tj. více jak 13 let je území omezováno předmětnými veřejně prospěšnými stavbami, a celkově je tímto blokován rozvoj území bývalých vojenských kasáren. Veřejně prospěšné stavby nejsou v pravém smyslu slova zátěží, nicméně do značně míry determinují budoucí využití území. Přičemž mají své praktické uplatnění především ve vztahu k vyvlastnění pozemků ve veřejném zájmu. Žádný právní předpis nezakládá vlastníkovi povinnost realizovat to, co je navrženo v územním plánu, tudíž ani ostatní nemohou být v očekávání, že toto bude zrealizováno, natož tvrdit, že nerealizací je dotčeno či omezeno jejich vlastnické právo. Územní plán je koncepčním materiálem, který většinou stanovuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití území, včetně dalších podmínek pro výstavbu, a vytváří tak předpoklady pro budoucí výstavbu, resp. navrhuje potenciální rozvoj území. V žádném případě nezajišťuje skutečnou realizaci staveb, a to ani v případě veřejně prospěšných staveb. Územní plán tedy stanovuje možnost či nemožnost výstavby v určitém území, a to vždy s ohledem na jeho obsah a podrobnost. Jelikož se územní plán vydává v měřítku 1:5 000, případně 1:10 000 nemůže řešit ani konkrétní podmínky pro výstavbu. Toto je vždy otázkou navazujícího správního řízení, nejčastěji územního řízení vedeného příslušným stavebním úřadem, na základě kterého se teprve prokáže, zda konkrétní záměr lze v území povolit, či nikoli.

Stavební zákon v § 55 odst. (2) umožňuje pořízení změny územního plánu, tzn. to co je navrženo v územním plánu není závazně dané, ale lze toto změnit. Uvedené potvrzuje i § 55 odst. (1) stavebního zákona, který stanoví, že nejméně jednou za 4 roky je nutné zpracovat tzv. zprávu o uplatňování územního plánu, jejíž součástí je v souladu s § 15 vyhl. 500/2006 Sb, mimo jiné i vyhodnocení uplatňování územního plánu, včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán. Z výsledků zprávy může rovněž vyplynout požadavek na pořízení změny územního plánu. Hromadné garáže byly v tomto území navrženy před více jak 13 lety, přičemž podmínky v tomto území byly zcela jiné. Jednak se podstatně změnily vlastnické vztahy v území, jelikož v té době bylo předmětné území z převážné části ve vlastnictví Ministerstva obrany ČR. Rovněž nebyla provedena regenerace sídliště Máj ani Vltava, a to ani ve fázi projektové přípravy. V současnosti je území již postupně zastavováno, je zde vybudována sportovní hala, bytový dům, ve fázi realizace je poměrně rozsáhlý park, práce probíhají i na budování ZTV v území, dále se připravuje výstavba propojovací komunikace ulice Strakonické a M. Horákové apod. K podstatné změně došlo i z hlediska ochrany přírody a krajiny, kdy na části území, kde bylo uvažováno v roce 2000 s výstavbou hromadných garáží, byla vyhlášena soustava chráněných oblastí NATURA 2000, která do značné míry omezuje další rozvoj předmětného území. S ohledem na všechny výše uvedené důvody zastupitelstvo města rozhodlo v samostatné působnosti o pořízení změny ÚPnM dle § 44 písm. a) stavebního zákona z vlastního podnětu.

Změna ÚPnM je zpracována autorizovaným architektem Ing. arch. Petrem Žížalou, ČKA 01 947, v souladu se zadáním, které bylo schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 284/2012 dne 18. 10. 2012. V souladu se zadáním byla prověřena možnost odstranění navržených hromadných garáží s tím, že na základě vlastních průzkumů a rozborů v území i v navazujícím území, a rovněž při zvážení ostatních podkladů (dříve zpracované studie) projektant navrhl předmětné hromadné garáže k odstranění s odůvodněním, které je uvedeno zejména v kapitole i) odůvodnění změny ÚPnM. Z této kapitoly je rovněž patrné, jakým způsobem se projektant vypořádal s požadavkem uvedeným v zadání, tj. zohlednění parkovacího deficitu v širších vztazích, a případného nalezení alternativního řešení tohoto problému. Dle uvedeného je dle názoru projektanta možné parkovací deficit na sídlišti Máj řešit částečně v rámci samotného sídliště, a to rozšířením parkovacích ploch na terénu, vybudováním hromadných garáží, které jsou dle ÚPnM již navrženy, případně rozšířením stávajících hromadných garáží. Nicméně jak je ve změně ÚPnM uvedeno, výstavba hromadných garáží je i nadále v předmětném území umožněna, a to v souladu se způsobem využití jednotlivých makrobloků, který není změnou ÚPnM měněn.

Zpracování územně plánovací dokumentace, včetně jejich změn, je vybranou činností ve výstavbě dle § 158 odst. (1) stavebního zákona, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavby, v platném znění. V souladu s § 12 odst. (1) tohoto zákona odpovídá autorizovaná osoba za odboru úroveň svého výkonu, tj., i komplexní zdůvodnění přijatého řešení ve změně ÚPnM, které je uvedeno v kapitole i) odůvodnění změny ÚPnM, je tedy plně v kompetenci projektanta změny ÚPnM. Pořizovateli ani určenému zastupiteli nepřísluší zasahovat v této části do činnosti projektanta. Nicméně věcně shodná připomínka bude projektantovi předána ke zvážení spolu s pokynem pořizovatele pro úpravu návrhu změny ÚPnM pro veřejné projednání.

Zmiňovaná Studie proveditelnosti – parkování na sídlišti Máj je jedním z mnoha podkladů, které měl projektant při zpracování změny ÚPnM k dispozici, v žádném případě se nejedná o závazný podklad.

Výklad čl. 171 OZV uvedený v připomínce není přesný. Všechny články OZV je nutné vykládat v kontextu s ostatními články OZV, s textovou i grafickou částí ÚPnM. V odst. (2) čl. 171 OZV je uvedeno, že se jedná o území s neurčitým charakterem vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, jehož zástavba se nesmí zahušťovat. Pojem zástavba není ve stavebním zákoně definován, je zde uveden pouze pojem stavba, kterou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební a montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nelze tedy paušálně říci, že zástavba se nesmí zahušťovat všemi novými stavbami, jelikož stavbou je dle výše uvedené definice myšlena i např. technická či dopravní infrastruktura a ze závazné části krycího listu lokality 3.7.1. Sídliště Máj je patrné, že je počítáno s úpravou infrastruktury či s její zcela novou výstavbou. Rovněž z první věty odst. (2) článku 171 OZV, kde je uvedeno, že se jedná o území s neurčitým charakterem vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, je zřejmé, že není zakázaná jakákoli výstavba. Lokalita 3.7.1. Sídliště Máj je rozdělena na jednotlivé makrobloky se způsoby využití dle OZV. Jedná se o území jak zastavitelná, tak nezastavitelná. Pokud by se čl. 171 OZV vykládal dle připomínky, znamenalo by to, že navržené způsoby využití zcela postrádají smysl. Rovněž v případě, že by se pro tuto lokalitu zakázala veškerá stavební činnost, jednalo by se o tzv. stavební uzávěru. Zde je nutné podotknout, že územní opatření o stavební uzávěře se vydává v souladu s § 97 odst. (1) stavebního zákona jako opatření obecné povahy podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, není tedy součástí územního plánu. Větou „zástavba se nesmí zahušťovat“ je v OZV myšleno zahušťování stavbami, které by způsobily nárůst trvale žijících obyvatel na sídlišti Máj, a tím přinesly větší nároky na veřejnou infrastrukturu, zejména pak vyšší nároky na dopravní infrastrukturu např. z pohledu počtu parkovacích míst, kterých je na tomto

sídlišti zřejmý nedostatek. V článku 171 OZV je dále uvedeno, že se musí vytvářet lepší praktické podmínky pro pobyt na sídlišti. V případě zrealizovaní hromadných garáží, případně ploch pro parkování, navržených v ÚPnM, by se samozřejmě podmínky na sídlišti zlepšily.

Ad 8)

Vyhodnocení této části věcně shodné připomínky, resp. jejího odůvodnění, není v kompetenci pořizovatele ÚPnM, tj. odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice. Tato část odůvodnění věcně shodné připomínky byla proto postoupena k vyřízení Ing. Zdeňku Řeřábkovi, tajemníkovi Magistrátu města České Budějovice, který se k výše uvedenému vyjádřil svým dopisem ze dne 13.01.2014, č.j.: KT/35/2014.

2. <u>Vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 73 ÚPnM pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona</u>

Žádné připomínky nebyly uplatněny.

o) Úprava dokumentace po veřejném projednání

Po veřejném projednání návrhu změny č. 73 ÚPnM byla dokumentace upravena zejména v následujících částech:

Do názvu a všude v textové a grafické části bylo doplněno číslo předmětné změny ÚPnM, tj. „č. 73“, upraven stupeň dokumentace a datum zpracování.
Dále byly doplněny následující kapitoly odůvodnění, které zpracoval pořizovatel:

a) Proces pořízení změny č. 73 ÚPnM,
m) Rozhodnutí o námitkách, včetně rozhodnutí odůvodnění,
n) Vyhodnocení připomínek,
o) Úprava dokumentace po veřejném projednání.

Po veřejném projednání změny č. 73 ÚPnM nabyly dne 6. 1. 2015 účinnosti Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění jejich 1. aktualizace. Z tohoto důvodu bylo upraveno odůvodnění změny ÚPnM, konkrétně kapitola b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 73 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Odůvodnění změny č. 73 ÚPnM obsahuje 42 listů A4 textové části (strany 15 - 56 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 73 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obsahuje celkem 2 výkresy:

II/1	Koordinační výkres	1:10000
II/2	Širší vztahy	1:20000

Vzhledem k tomu, že změnou č. 73 ÚPnM nedochází k novému záboru ZPF nad rámec původního ÚPnM, není součástí grafické části změny č. 73 ÚPnM výkres ZPF.

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 73 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta Stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu - Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 73 ÚPnM a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (3) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách města České Budějovice http://www.c-budejovice.cz.

……..	……..
Ing. Jiří Svoboda, v. r.	Ing. Ivo Moravec, v. r.
primátor města	1. náměstek primátora