





VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE „ZA BRANIŠOVSKOU II“ v lokalitě 3.8.1. U Hada

v k.ú. České Budějovice 2

(DÁLE TÉŽ „NÁVRH ÚS“):



Č.	AUTOR:	POŽADAVEK:	VYPOŘÁDÁNÍ:	
1.	MINISTERSTVO OBRANY ČR, SEKCE NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM, ODBOR OCHRANY ÚZEMNÍCH ZÁJMŮ , TYCHONOVA 1, PRAHA 6 160 01 Dne: 13. 1. 2022 OUP/149/2022	Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ) Územní studie "Za Branišovskou II" v lokalitě 3.8.1 v k.ú. České Budějovice 2 K čj. OÚP/O-24/2022/Ko-V Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce správy a řízení organizací, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 30 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovacího podkladu – územní studii lokality ZA BRANIŠOVSKOU II v k.ú. České Budějovice 2. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení územní studii, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky.	BEZ POŽADAVKŮ	
2.	MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBOR OCHRANY PAMÁTKOVÉ PÉČE Dne:	Dne 10. 1. 2022 obdržel odbor památkové péče Magistrátu města České Budějovice Vaše oznámení o projednání územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1 v katastrálním území České Budějovice 2. Po prostudování přiložených materiálů OPP konstatuje, že v řešeném místě na katastrálním území ČB 2, ležícím při západním okraji města České Budějovice se nenachází žádné kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ÚSKP, a dotčené pozemky bezprostředně	BEZ POŽADAVKŮ	



	14. 1. 2022 OUP/200/2022	nesousedí s žádnou nemovitou kulturní památkou, takže nesplňují ani znaky prostředí kulturní památky. Odbor památkové péče Magistrátu města České Budějovice Vám sděluje, že dle ustanovení § 29 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se obecní úřad obce s rozšířenou působností nevyjadřuje k územně analytickým podkladům, nýbrž pouze uplatňuje stanoviska k územně plánovací dokumentaci pro území, ve které je nemovitá kulturní památka nebo OP, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. C) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2 písm. C) a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území. Poskytovatelům údajů podle zvláštního právního předpisu je dle ustanovení §32 odst. 2 písm. C) památkového zákona, Národní památkový ústav, jako odborná organizace státní památkové péče. Odbor státní správy ve věcech památkové péče však upozorňuje na povinnost respektovat § 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Tato přímá povinnost pro stavebníka oznámit stavební činnost na území s archeologickými nálezy Archeologického ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, je uložena zákonem. Podrobnější informace o území a výzkum si můžete obstarat v Národním památkovém ústavu, územní odborné pracoviště v Českých Budějovicích nebo v Jihočeském muzeu v Českých Budějovicích.		
3.	JIHOČESKÝ KRAJ, KRAJSKÝ ÚŘAD, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ, ODDĚLENÍ EKOLOGIE KRAJINY A NATURA 2000 U ZIMNÍHO STADIONU 1952/2, 370 76 ČESKÉ BUDĚJOVICE	Stanovisko k územní studii "Za Branišovskou II" v lokalitě 3.8.1. v katastrálním území České Budějovice 2 Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti	BEZ POŽADAVKŮ	



Dne: 2.2. 2022 OUP/412/2022	Ministerstva životního prostředí. Krajský úřad obdržel dne 7. 1. 2022 pozvánku na projednání návrhu územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1. v katastrálním území České Budějovice 2 (dále též „ÚS II“) pro uplatnění stanovisek a připomínek. Řešené území územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1. v katastrálním území České Budějovice 2 o rozloze 8,51 ha leží při západním okraji města České Budějovice, v návaznosti na sídliště Máj v území jižně od ulice Branišovská. Dle územního plánu města ve znění jeho pozdějších změn, (dále jen „ÚPnM“), se jedná o plochy se způsobem využití zastavitelné území zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3) a se způsobem využití zastavitelné území zahradního bydlení. Do řešeného území je začleněna i dotčená část ul. Branišovská a pás krajinné zeleně při západní hranici. ÚS II nahradí pořízenou územní studii „Za Branišovskou“ z roku 2018. Účelem ÚS je zejména stanovit a navrhnout nové podmínky pro rozvoj řešeného území, zejména parcelaci stavebních pozemků, včetně napojení těchto pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a včetně podrobných podmínek plošné a prostorové regulace pro umístění staveb na nich. (Srov., viz návrh ÚS II.) Krajský úřad po posouzení předložených podkladů na základě dostupných informací v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující: <u>[1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny</u> Krajský úřad jako příslušný správní orgán dle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na pozvánku ze dne 7. 1. 2022, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k předloženému návrhu ÚS II toto stanovisko: souhlasí s návrhem územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1. v katastrálním území České Budějovice 2.		
---	---	--	--



	Uvedená koncepce návrhu územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1. v katastrálním území České Budějovice 2 nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále jen „EVL“) nebo ptačí oblasti (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu. Odůvodnění: V území řešeném předloženým návrhem ÚS II se nevyskytuje žádná EVL ani PO. Krajský úřad pouze upozorňuje, že ve správním území města České Budějovice se nacházejí EVL CZ0313138 Vrbenské rybníky a PO CZ0311037 Českobudějovické rybníky, které jsou od zájmových ploch vzdáleny vzdušnou čarou cca 1,1 km. Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v těchto EVL a PO lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny (www.nature.cz). Vzhledem k charakteru koncepce uvedeného záměru dle předloženého návrhu ÚS II, představující záměr upřesnění podmínek využití v zastavitelných plochách vymezených v ÚPnM, a jeho umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňovaných EVL a PO, lze z návrhu ÚS usuzovat, že nedojde k narušení či dotčení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000. <u>[2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny</u> Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. x) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na pozvánku ze dne 7. 1. 2022, vydává k danému návrhu ÚS II toto stanovisko: souhlasí s návrhem územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1. v katastrálním území České Budějovice 2. Z návrhu územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1. v katastrálním území České Budějovice 2 je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady. Odůvodnění: Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. d), písm. h) a písm. j) zákona o ochraně		
--	---	--	--



	přírody a krajiny: V území řešeném návrhem ÚS II se nevyskytuje žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) ani jeho ochranné pásmo. Krajský úřad pouze upozorňuje, že do katastrálního území České Budějovice 2 zasahuje přírodní rezervace (dále jen „PR“) PR Vrbenské rybníky. Podle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny: Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků dle § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny. Území řešené předloženým návrhem ÚS II se podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel 2009) nachází v oblasti krajinného rázu (dále jen „ObKR“) ObKR 14–Českobudějovická pánev. Podle ustanovení § 3 odst. 1b) zákona o ochraně přírody a krajiny: V řešeném území návrhu US II se nenachází žádný registrovaný významný prvek (dále jen „VKP“). Krajský úřad pouze upozorňuje, že se v katastrálním území České Budějovice 2 nacházejí tyto registrované VKP: Dlouhá Louka, Park Háječek, Krumlovské aleje, Porosty na Švábově hrádce, Louky a remízky sídliště Máj. Podle ustanovení § 46 odst. 1) zákona o ochraně přírody a krajiny: V území řešeném předloženým návrhem ÚS II se nenachází žádný památný strom. Krajský úřad pouze upozorňuje, že v katastrálním území České Budějovice 2 je vyhlášen památný strom dub letní. Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: V území řešeném předloženým návrhem ÚS II, v příslušnosti krajského úřadu, se nenachází žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nadregionálního, regionálního ani lokálního významu. Krajský úřad pouze upozorňuje, že v katastrálním území České Budějovice 2 se nacházejí nadregionální biokoridor (dále jen „NBK“) NBK 118 Hlubocká obora-Dívčí Kámen, regionální biokoridory (dále jen „RBK“) RBK 0 U lesa – Bagr, RBK 3036 Vrbenské rybníky-K118 a regionální biocentra (dále jen „RBC“) RBC 610 Vrbenské rybníky, RBC 611 Bagr a RBC 4076 Ostrov. Dále do tohoto katastrálního území zasahuje více prvků ÚSES lokálního významu, např. lokální biocentra (dále jen „BC“) BC 10 Velký Vávrovský rybník, BC 11 Lišovský rybník BC 21 U Soutoku, BC 22 Háječek a lokální biokoridory (dále jen „BK“) BK 0010 Bor a BK 0297 V Boru. Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaných záměrů a jejich umístění mimo prvky ÚSES, ZCHÚ, VKP a památné stromy v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody lze z návrhu ÚS II usuzovat, že nedojde k dotčení		
--	---	--	--



		nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.		
4.	VLADISLAV GALLISTL, RYBÁŘSKÁ 2689/51a, 370 10 ČESKÉ BUDĚJOVICE Dne: 2. 2. 2022 OUP/248/2022	Jako dotčený vlastník zastavitelného pozemku p.č. 1984/79 v k.ú. České Budějovice 2, podávám tímto zásadní nesouhlas s návrhem konkrétního prostorového a objemového uspořádání plochy řešené územní studií, jak bylo prezentováno při jednání na Magistrátu města Č.B. dne 25. 1. 2022, a to z následujících důvodů. Jak vyplývá z podmínek ze zadání územní studie (dále jen ÚS), pro makrobloky 3.8.1.016 KOL-3 a 3.8.1.017 KOL-3 (po změně č.95 ÚPMČB) se stanovuje, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie. Současně je v zadání (bod 2.1 písm. e) uvedeno pro makroblok 3.8. 1. 019, jehož součástí je mimo jiné i výše uvedený pozemek, respektovat územní studii pořízenou Za Branišovskou v maximální možné míře. Z konkrétního návrhu ÚS je však zcela zřejmé, že vysokopodlažní zástavbou na přilehlé hranici sousedních pozemků p.č. 1984/73 a p.č. 1984/97, by došlo k neoprávněnému zásahu do vlastnického práva, když odstupová vzdálenost daná vyhláškou č. 501/2006 Sb. (dále jen Vyhláška) dle 25 odst. 4, by z důvodu výšky navrhované stavby pro bydlení (19,5m), v bezprostřední blízkosti u hranice pozemků vedla k omezení či znemožnění realizace výstavby na sousedním pozemku, a to způsobem předvídaným ÚS, jak je konečně uvedeno na str. 12 návrhu. Pro úplnost je nutno připomenout, že ve smyslu § 25 odst. 4, se v uvedeném případě nejedná o umístění budoucí zástavby v proluce. Kromě toho se návrh zcela odkloňuje od původního řešení v ÚS „Za Branišovskou“, když posouvá stavební čáru do blízkosti plánované komunikace a budoucí křižovatky. Při rozhodování o umístění stavby je třeba vzít v potaz i možnost realizace budoucích záměrů v území, jak vyplývá z § 23 odst.2 vyhlášky, který ukládá umístěním stavby na hranici pozemků, nebo v její bezprostřední blízkosti, zachovat zastavitelnost (tedy možnost budoucího zastavění) sousedního pozemku. Na jednání 'k návrhu 'ÚP však zazněl od přítomného zpracovatele názor, že	Územní studie vymezuje hranice pro umístění zástavby, a to zejména „hranici pro umístění budoucí zástavby bytových domů“. Tato hranice je vymezena jak v řešeném území územní studie, tak i na pozemcích sousedících s řešeným územím. V návaznosti na tuto hranici jsou zakresleny, resp. vyznačeny výšky uvažované zástavby bytových domů (pro bytové domy obvyklé) a výšky maximální, které umožňuje územní plán. Budoucí zástavby tak lze v těchto hranicích umísťovat tak, aby nedocházelo k ovlivnění budoucí výškou sousední pozemek, ale je taktéž umožněno umísťovat i stavby vyšší a blíže k hranicím pozemků. Nicméně takovéto umístění vyžaduje podrobnější posouzení vždy s ohledem na konkrétní podobu záměru a jeho výšku. Odstupové vzdálenosti (§ 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) je nutné řešit v navazujících řízeních, zejména územním řízení, kdy je vždy známa konkrétní podoba záměru. Územní studie tak žádného z vlastníků neomezuje ve výstavbě, pouze stanovuje hranice pro její umístění a zároveň dává jistou volnost pro umístění vyšších staveb s možností umístění blíže k hranicím pozemků. Nicméně tuto možnost je nutné posoudit až v navazujících řízeních, neboť v době zpracování územní studie nejsou známy podoby jednotlivých záměrů, resp. bytových domů nebo rodinných domů či viladomů. Za vhodné považujeme doplnit, že územní plán v současné době umožňuje realizaci výstavby kdekoli v ploše KOL nebo SKOL. Odstupové vzdálenosti neřeší. Ty jsou řešeny až v navazujících řízeních. Ze zákona ani územní studie nemusí odstupové vzdálenosti řešit. To, že návrh předmětné územní studie řeší, dává majitelům jednotlivých pozemků představu	



		dotčení vlastníci sousedních pozemků zastavění svých pozemků zatím nerealizovali, pokud by tomu tak bylo, musela by tato skutečnost být brána při návrhu ÚS v úvahu. Takový názor je však v rozporu s 23 odst. 2 vyhlášky a nemůže tudíž obstát. Pro uvedenou situaci je zcela přílehavá citace z rozsudku Nejvyššího správního soudu České republiky v obdobném případě. <i>Cit.: „Řešení, /které by vedlo k maximalizaci zastavění, a tím i k maximálnímu zhodnocení u pozemků některých vlastníků, ale které by zároveň vedlo k zásadnímu snížení zastavitelnosti pozemku jiného vlastníka, a tím ke zjevně nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnických práv, by bylo nepřípustné. Tomuto vlastníkovi by totiž ukládalo nést náklady zhodnocení pozemku jiného vlastníka tím, že se jeho vlastní budoucí možnost zhodnocení pozemku zmenší nebo ztratí. A to přesto, že oba vlastníci mohli odvozovat své stejně opodstatněné očekávání zhodnocení pozemku z téže skutečnosti, totiž z navrženého využití plochy podle územního plánu. Vedle vyloučení zhodnocení je však zásahem do vlastnického práva už to, pokud je vlastník sousedního pozemku omezen v možných způsobech využití svého pozemku, přičemž právě rozhodování o umístění stavby na sousedním pozemku je jeho jedinou možností kdy se proti_ takovému důsledku umístění stavby podle návrhu územní studie může účinně bránit “.</i> Navrhuji, aby z výše uvedených důvodů a rovněž z důvodu naprosté nevhodnosti navrženého věcného řešení, bylo pořizovatelem schválení možnosti využití této ÚS odmítnuto.	o tom, jak budoucí zástavba může být na pozemcích situována a jak se jednotlivé stavby mohou vzájemně ovlivňovat. Je pak až na stavebním úřadu, jak při podrobnější znalosti konkrétních záměrů posoudí míru ovlivnění jednotlivých stavebních pozemků a souladnost s § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V souvislosti s uplatněnou připomínkou byla upravena plocha navrženého pozemku č. 12 a vymezena hranice pro umístění budoucí zástavby tak, aby byla umožněna ÚS zástavba předmětné části pozemku parc. č. 1984/79.	
5.	MINISTERSTVO DOPRAVY, NÁBŘEŽÍ LUDVÍKA SVOBODY 12, 110 15 PRAHA 1 Dne: 3. 2. 2022 OUP/442/2022	Podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, je Ministerstvo dopravy ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. Na základě ustanovení § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších	Informace o respektování OP byla doplněna do textové části ÚS.	



		předpisů, k návrhu územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1 v k.ú. České Budějovice 2 (dále jen „ÚS“). Letecká doprava Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště české Budějovice, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vnitřní vodorovné plochy). OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 23.4.2012 pod č.j. 1705-12-701. Vzhledem k tomu, že návrh ÚS tuto informaci neuvádí, požadujeme, aby výše uvedená informace byla do návrhu ÚS doplněna a OP letiště respektována v plném rozsahu. Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích. námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy. drážní dopravy a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.		
6.	ČEVAK a.s., SEVERNÍ 2264/8, 370 10 ČESKÉ BUDĚJOVICE Dne: 3. 2. 2022 OUP/429/2022	1) Požadujeme do výkresu technické a dopravní infrastruktury zapracovat mezi navrhované vodohospodářské sítě trasy, které jsou stavebně povolené dle rozhodnutí č.j. OOZP/6352/2021-4 Kub ze dne 27.7.2021 Odborem ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice v rámci stavby: "ZTV BD Branišovská", k. ú. České Budějovice 2 — vodovod a kanalizace, vsakovací nádrž (investor: OMEGA & partners s.r.o., zpracovatel projektu: VAK projekt s.r.o.). 2) Do výkresu technické a dopravní infrastruktury budou rovněž zakresleny trasy vodohospodářských sítí, které jsou stavebně povolené dle rozhodnutí č.j. OOZP/9510/2020-4 Šaf ze dne 25.11.2020 Odborem ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice v rámci stavby: „Okružní křižovatka Branišovská a napojení ul. Na Sádkách, České Budějovice – Vodohospodářská část“ (investor: statutární město České Budějovice a Jihočeský kraj, zpracovatel projektu: FML - Ing. Václav Freudl). 3) V rámci předmětné územní studie je nutné vyřešit také odvádění odpadních a dešťových vod z pozemků ležících jižně od řešeného území. Bez toho nelze k předložené studii vydat souhlasné vyjádření.	1) Návrh sítí technické infrastruktury je v části řešené investorem OMEGA & partners s.r.o. převzat ze stávající územní studie. Data dle předmětného vydaného územního rozhodnutí nejsou zatím v současné době evidovány v ÚAP. 2) Návrh sítí technické infrastruktury je do územní studie převzat z aktuálních dat ÚAP, prezentovaných v souladu se stavebním zákonem. Dle § 166 odst. 2 stavebního zákona je pořizovatel ÚAP povinen zveřejnit nejen ÚAP a jejich aktualizace, ale také informace o technické infrastruktuře a o jejím vlastníkově obsažené v údajích o území poskytnutého dle § 27 stavebního zákona. https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/uzemni-planovani/informace-o-technicke-infrastrukture 3) Územní studie neřeší dimenzování sítí technické infrastruktury. Toto je předmětem až navazujících řízení. Nicméně v textové části je v kapitole technické infrastruktury uvedeno „Návrh řešení musí zohledňovat i navazující území a jeho možnost využití pro další zástavbu.“.	



7.	MINISTERSTVO VNITRA, ODBOR SPRÁVY MAJETKU, P. O. BOX 21/OSM, 170 34 PRAHA 7 Dne: 7. 2. 2022 OUP/505/2022	Vyjádření k návrhu Územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1 k zn.: OÚP/O-24/2022/Ko-V ze dne 7. 1. 2022 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 30 stavebního zákona Vám sděluji, že se v lokalitě předmětné územní studie nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	BEZ POŽADAVKŮ	
8.	KONGREGACE MILOSRDNÝCH SESTER.SV KARLA MOROMEJSKÉHO, ŠPORKOVA 12, 118 00 PRAHA Dne: 7. 2. 2022 OUP/510/2022	K Územní studii ze dne 25.1.2022 podává účastník následující námítky a nesouhlasné stanovisko. Účastník s Územní studií nesouhlasí a žádá o dodržení odstupových vzdáleností a jejich správné vyznačení. Účastník předkládá odboru územního plánování schéma ohledně záměru budoucí výstavby na části svého pozemku, který má společnou hranici s pozemky pod Územní studií a je tedy projednávanou Územní studií významně dotčen. Jak patrně, bez dodržení odstupových vzdáleností staveb v Územní studií, by nebylo možné realizovat záměr účastníka. Jakmile by došlo ke schválení Územní studie, stala by se podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v další stavebních řízeních a pro účastníka by to znamenalo ztížení jeho postavení při prosazování jeho práv. S ohledem na uvedené požadujeme, aby Územní studie ve znění projednaném dne 25.1.2022 nebyla využita, respektive byla přepracována a doplněna o řádné odstupové vzdálenosti tak, aby účastník měl možnost realizovat stavební záměr na svých pozemcích dle přiloženého schématu.		



			jednotlivých záměrů, resp. bytových domů nebo rodinných domů či viladomů. Za vhodné považujeme doplnit, že územní plán v současné době umožňuje realizaci výstavby kdekoli v ploše KOL nebo SKOL. Odstupové vzdálenosti nejsou řešeny. Tyto jsou řešeny až v navazujících řízeních. Ze zákona ani územní studie nemusí odstupové vzdálenosti řešit. To, že návrh předmětné územní studie řeší, dává majitelům jednotlivých pozemků představu o tom, jak budoucí zástavba může být na pozemcích situována a jak se jednotlivé stavby mohou vzájemně ovlivňovat. Je pak až na stavebním úřadu, jak při podrobnější znalosti konkrétních záměrů posoudí míru ovlivnění jednotlivých stavebních pozemků a souladnost s § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V souvislosti s uplatněnou připomínkou byl doplněn zakreslení hmot objektů v navazujícím území v rozsahu poskytnuté situace v příloze připomínky.	
9.	MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA <u>Dne:</u> 10. 2. 2022 OUP/512/2022	Dle ÚHA je tato studie omezena jen na území, na kterém jsou již známy stavební záměry příslušného stavebníka. V tomto případě se však jedná o nahrazení studie a není možné ji rozšířit, proto by dle našeho názoru měla studie alespoň zohledňovat a odrážet i možné zastavění sousedních pozemků a pozemků, na kterých ještě není jasný budoucí záměr a měla by je omezovat jen v takové míře, která je únosná i pro jejich majitele a zcela nezamezuje jejich aktivitám. Vlastníci sousedních pozemků by měli mít možnost využít svůj pozemek, alespoň ve stejné míře jako stavebník, pro kterého je územní studie zpracovávána a vstupuje do území jako první. Odstup objektů od hranice pozemku by měl být přizpůsoben jejich výšce. V předložené studii je dle ÚHA odstup od hranice pozemků nedostatečný i přes to, že zpracovatel studie uvedl, že hranice pro umístění budoucí zástavby je podkročitelná. Ve studii je potřeba řešit cyklostezku podél ulice Branišovská, tak aby byla doplněna i tato potřebná infrastruktura. ÚHA doporučuje studii zhotovit tak, aby omezovala všechny majitele pozemků, a tedy možné budoucí stavebníky ve stejné míře a dbát na to, aby	Územní studie vymezuje hranice pro umístění zástavby, a to zejména „hranici pro umístění budoucí zástavby bytových domů“. Tato hranice je vymezena jak v řešeném území územní studie, tak i na pozemcích sousedících s řešeným územím. V návaznosti na tuto hranici jsou zakresleny, resp. vyznačeny výšky uvažované zástavby bytových domů (pro bytové domy obvyklé) a výšky maximální, které umožňuje územní plán. Budoucí zástavby tak lze v těchto hranicích umisťovat tak, aby nedocházelo k ovlivnění budoucí výškou sousední pozemek, ale je taktéž umožněno umisťovat i stavby vyšší a blíže k hranicím pozemků. Nicméně takovéto umístění vyžaduje podrobnější posouzení vždy s ohledem na konkrétní podobu záměru a jeho výšku. Odstupové vzdálenosti (§ 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) je nutné řešit v navazujících řízeních, zejména územním řízením, kdy je vždy známa konkrétní podoba záměru.	



		studie vyhovovala a odrážela požadavky na udržitelné, stabilizační a rodinné bydlení tzn. požadavky na infrastrukturu, plochy zeleně atd.	Územní studie tak žádného z vlastníků neomezuje ve výstavbě, pouze stanovuje hranice pro její umístění a zároveň dává jistou volnost pro umístění vyšších staveb s možností umístění blíže k hranicím pozemků. Nicméně tuto možnost je nutné posoudit až v navazujících řízeních, neboť v době zpracování územní studie nejsou známy podoby jednotlivých záměrů, resp. bytových domů nebo rodinných domů či viladomů. Co se týká možnosti překročení „hranice pro umístění budoucí zástavby bytových domů“, územní studie ji dovoluje pokračit pouze např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze za současného splnění následujících podmínek, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 0,75 m od hranice pro umístění budoucí zástavby. Z hlediska vlivu na sousední pozemek se jedná pouze o marginální vliv. Podstatný vždy bude vliv samotné výšky objektu. Co se týká možnosti podkročení stavební čáry, tato je překročitelná v rozsahu max. 30% plochy průčelí a to max. o 2,0 m. Stavební čára je podkročitelná v rozsahu max. 60% šířky průčelí, a to při zachování odstupů dle platné legislativy. Tato definice byla převzata ze stávající územní studie pro část území, které nová územní studie nemění a zachovává jeho koncepci řešení.	
10.	KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE JIHOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH Dne:	Návrh územní studie Za Branišovskou II v lokalitě 3.8.1 v k.ú. České Budějovice 2 – vyjádření Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“) toto	BEZ POŽADAVKŮ	



	2. 2. 2022 OUP/413/2022	vyjádření: s návrhem územní studie Za Branišovskou II v lokalitě 3.8.1 v k.ú. České Budějovice 2, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 7.1.2022 Statutárním městem České Budějovice, Magistrátem města České Budějovice, Odborem územního plánování, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice s e s o u h l a s í. <i>Pozn. pořizovatele: připomínka dále obsahuje v odůvodnění jen opis textové části návrhu ÚS, text je proto vypuštěn.</i>		
11.	MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. Dne: 2. 2. 2022 OUP/413/2022	ODDĚLENÍ VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ, OCHRANY LESA A ZPF, OCHRANY OVZDUŠÍ A ODPADŮ BEZ POŽADAVKŮ ODDĚLENÍ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY: Požadujeme zatravnňovací zádlažbu striktně zařadit do zastavitelných ploch rovněž tak malé umělé vodní nádrže (bazény). V případě vodních ploch určených ke zdržení dešťových vod lze tyto vnímat jako „zeleň“.	Do textu byl zapracován požadavek.	

