

ÚZEMNÍ STUDIE „ROŽNOV JIH – ZAHRADNÍ MĚSTO II“

k. ú. České Budějovice 7



ČISTOPIS

A. Textová část

pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování
navrhovatel:	JN REALITY s.r.o. , Litvínovická 1567/4 370 01 České Budějovice
spolunavrhovatel:	INVY s.r.o. , Rožnovská 2351/12, 370 07 České Budějovice
zhotovitel:	Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová
číslo zakázky:	21-057.3
datum:	prosinec 2022

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice – Úplné znění ÚPnM po změnách č. 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 a 95 zpracovatel: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., datum nabytí účinnosti 1. 9. 2021
OZV	obecně závazná vyhláška o závazných částech ÚPnM České Budějovice č.4/2000, v platném znění
ÚS	Územní studie „Rožnov Jih – Zahradní město II“, k. ú. České Budějovice 7
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
k. ú.	katastrální území
NP	nadzemní podlaží
PD	projektová dokumentace

Podklady pro zpracování ÚS:

- ÚPnM České Budějovice v platném znění
- digitální katastrální mapa k. ú. České Budějovice 7
- Územní studie opatřená „Rožnov – jih – Zahradní město“, v k. ú. ČB 7, zpracovatel A+U DESIGN spol. s.r.o., Ing. Jiří Brůha, 04/2011 (ÚS využívá textovou i grafickou část)
- Územní studie opatřená „Rožnov – jih – Zahradní město“ – změna č. 1, zpracovatel A+U DESIGN spol. s.r.o., Ing. Jiří Brůha, 09/2012 (ÚS využívá textovou i grafickou část)
- Územní studie opatřená „Rožnov – jih – Zahradní město“ – změna č. 2, zpracovatel A+U DESIGN spol. s.r.o., Ing. Jiří Brůha, 02/2013 (ÚS využívá textovou i grafickou část)
- existence správců sítí 05/2022
- územně analytické podklady pro k. ú. Č. Budějovice 7
- ZTV Rožnov „Zahradní město“ – 1. etapa, DSP, 09/2012
- ZTV Rožnov „Zahradní město“ – 1. etapa, DSP, změna stavba před dokončením, 05/2013
- ZTV Rožnov „Zahradní město“ – 2. etapa, DSP, 01/2015
- ZTV Rožnov „Zahradní město“ – 2. etapa, DSP, změna stavba před dokončením, 02/2017
- ZTV Rožnov „Zahradní město“, skutečné provedení

OBSAH:

a) Základní identifikační údaje	1
b) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení	2
b.1. Vymezení řešeného území	2
b.2. Hlavní cíle řešení	4
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
c.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS	6
c.2. Urbanistická koncepce	7
c.3. Podmínky vyplývající z ÚPnM	8
c.4. Členění makrobloků	13
c.5. Podmínky pro způsob využití pozemků	16
c.6. Podmínky plošné a prostorové regulace	21
c.7. Podmínky vyplývající z letecké dopravy	22
c.8. Podmínky vyplývající ze železniční a silniční dopravy	22
c.9. Podmínky vyplývající z požadavků správců technické infrastruktury, limity využití území	23
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	24
d.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury, veřejná prostranství	24
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury	25
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	29
e.1. Podmínky vyplývající z ÚPnM	29
e.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	29
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	30
f.1. Řešení zeleně	30
f.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	30
f.3. Vyhodnocení odnětí ZPF	30
f.4. Vyhodnocení odnětí PUPFL	30
f.5. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění	30
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	31
g.1. Ochrana veřejného zdraví	31
g.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	32
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	33
i) Etapizace	34
j) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚPnM	35

SEZNAM PŘÍLOH:

- B. Grafická část
- C. Dokladová část
- D. Hluková studie „Rožnov Jih – Zahradní město II“
(zpracovatel: Zenkl CB, spol. s r.o., Ing. Ondřej Zenkl, Ing. Eliška Bůžková, datum 05/2022)

a) Základní identifikační údaje

Název:	Územní studie „Rožnov Jih – Zahradní město II“
Místo:	České Budějovice - Rožnov
Katastrální území:	České Budějovice 7
Pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování
Navrhovatel:	JN REALITY s.r.o., Litvínovická 1567/4, 370 01 České Budějovice
Spolunavrhovatel:	INVY s.r.o., Rožnovská 2351/12 370 07 České Budějovice
Projektant:	Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová

b) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení**b.1. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází v nejnižnější části katastrálního území České Budějovice 7. Zájmová lokalita se nachází v místní části Rožnov. Územím prochází severojižní osa Lidické třídy, historicky jedna z hlavních obchodních cest pokračující směrem na Linec, dnes radiála městského charakteru, směřující z Českých Budějovic na Krumlov.

Lokalitu lze rozčlenit na dvě části. Oblast východně od Lidické třídy zahrnuje rychle se rozvíjející území pro bydlení s novostavbami rodinných domů, smíšené zástavby a bytových domů realizované od roku 2015 dosud. Zóna západně od Lidické třídy je prozatím zemědělsky využívána, jedinou stavbou je zde původní stavení U Krbů, tvořící urbanistický kompoziční prvek v území.

V širších vazbách řešené území navazuje na typické obytné příměstí s individuálním bydlením, které se rozkládá mezi řekami Vltavou a Malší, s těsnou zástavbou původní obce na břehu Vltavy a volným územím krajinného charakteru říční nivy Malše, s možností využití jejího krajinně rekreačního potenciálu, s vysokým stupněm dochovanosti typických znaků krajinného rázu.

Velikost řešeného území 20,94 ha.

Na severu hraničí řešené území se zastavitelným územím s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí (makroblok 3.9.3.051./U SIN-3), zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (makrobloky 3.9.3.039./U IN-3, 3.9.3.042./U IN-3, 3.9.3.050./U IN-3), zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – územím pro místní komunikace II. třídy (makroblok 3.9.3.099.z-72 II – pokračování Lidické ul.) a nezastavitelným územím ostatní městské zeleně (makroblok 3.9.3.041./U ZO) a nezastavitelným územím krajinné zeleně všeobecné (makroblok 3.9.3.038./U KV),

na východě je odděleno zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí (makrobloku 3.9.3.122.z-72 DZ – železniční trať České Budějovice – Kájov)

z jihu navazuje na zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (makroblok 3.9.3.107.z-72 II – pokračování Lidické ul.), nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (makrobloky 3.9.3.111.z-72 KV, 3.9.3.117.z-72 KV, 3.9.3.119.z-72 KV) a nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (makroblok 3.9.3.056. ZPF).

Dle Územního plánu města České Budějovice v platném znění (dále jen ÚPnM), je řešené území součástí dílu 3 Příměstí, čtvrti 3.9. Rožnov, lokality 3.9.3. Rožnov – jih a zahrnuje makrobloky: 3.9.3.043./U II, 3.9.3.044./U SIN-3, 3.9.3.045./U ZO, 3.9.3.069.z-44/U IN-3, 3.9.3.070.z-44/U MO, 3.9.3.071.z-44/U N, 3.9.3.072.z-44/U MO, 3.9.3.074.z-44/U IN-3, 3.9.3.075.z-44/U ZR, 3.9.3.076.z-44/U ZO, 3.9.3.080.z-44/U DH, 3.9.3.084.z-44/U IN-3, 3.9.3.087.z-44/U ZO, 3.9.3.090.z-44/U II, 3.9.3.099.z-72 II, 3.9.3.104.z-72/U ZR, 3.9.3.105.z-72/U IN-3, 3.9.3.106.z-72 II, 3.9.3.109.z-72 MO, 3.9.3.110.z-72/U ZO, 3.9.3.112.z-72 VT, 3.9.3.113.z-72/U ZO, 3.9.3.114.z-72/U ZO, 3.9.3.115.z-72/U ZO, 3.9.3.116.z-72/U ZO, 3.9.3.118.z-72 VT, 3.9.3.121.z-72/U IN-3, 3.9.3.123.z-72/U IN-3.

Řešené území je vyznačeno v grafické části ÚS.

Dle způsobu využití se jedná o makrobloky:

- **3.9.3.069.z-44, 3.9.3.074.z-44, 3.9.3.084.z-44, 3.9.3.105.z-72, 3.9.3.121.z-72, 3.9.3.123.z-72** – zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (index „IN-3“) **dle čl. 18 OZV,**
- **3.9.3.044.–** *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí (index „SIN-3“) dle čl. 31 OZV,*
- **3.9.3.080.z-44** - *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (index „DH“) dle čl. 70 OZV*
- **3.9.3.043., 3.9.3.090.z-44., 3.9.3.099.z-72, 3.9.3.106.z-72** - *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích - 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 (index „II“) dle čl. 73 OZV,*
- **3.9.3.070.z-44, 3.9.3.072.z-44, 3.9.3.109.z-72** - *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích - 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 (index „MO“) dle čl. 73 OZV,*
- **3.9.3.071.z-44** - *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, v grafické a textové příloze značena indexem „N“, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území nelineového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb (index „N“) dle čl. 73 OZV,*
- **3.9.3.075.z-44, 3.9.3.104.z-72** - *nezastavitelné území rekreační zeleně (index „ZR“) dle čl. 79 OZV*
- **3.9.3.045., 3.9.3.076.z-44, 3.9.3.087.z-44, 3.9.3.110.z-72, 3.9.3.113.z-72, 3.9.3.114.z-72, 3.9.3.115.z-72, 3.9.3.116.z-72** - *nezastavitelné území ostatní městské zeleně (index „ZO“) dle čl. 81 OZV,*
- **3.9.3.112.z-72, 3.9.3.118.z-72,** - *území vodních ploch (index „VT“) dle čl. 76 OZV.*

Ve vazbě na pozemkové hranice, podrobnější měřítko ÚS a vlastnické vztahy v území jsou v řešeném území ÚS upřesněny hranice původních makrobloků vyplývajících z ÚPnM.

Při jejich vytyčení je dbáno na zachování návaznosti na hranice makrobloků vymezené mimo území ÚS. Zpřesnění je zpravidla nepatrného rozsahu, zásadnější posun hranic je mezi makrobloky 3.9.3.043./U II a 3.9.3.123.z-72/U IN-3 a 3.9.3.045./U ZO a 3.9.3.044./U SIN-3, a to především ve vazbě na navrženou komunikaci, pro kterou vyvstala potřeba vymezit širší koridor.

V ÚS došlo k úpravě hranice řešeného území oproti zadání ÚS. Jedná se o jižní cíp území, ve kterém byl v rámci zadání ÚS stanoven požadavek na řešení dopravního propojení pro cyklisty a pěší formou smíšené cyklostezky pokračující jižně až na hranici s k. ú. Včelná resp. Boršov nad Vltavou. V současné době v území, které se z ÚS vypouští, probíhají realizační práce v rámci stavby Jižní tangenty (projektová dokumentace Jižní tangenta České Budějovice, okr. ČB, PDPS, datum 02/2022, Pragoprojekt, a. s., investor Jihočeský kraj). V rámci PD a realizace tangenty je kromě samotné stavby Jižní tangenty i řešení souvisejících staveb, tj. i propojení smíšené stezky pro pěší a cyklisty směrem do obcí Včelná a Boršov nad Vltavou. S ohledem na skutečnost, že realizace probíhá dle vydaného stavebního povolení, je z řešeného území ÚS tento úsek vypuštěn a je naznačen pouze mimo řešené území.

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

b.2. Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je, v souladu se zadáním, prověření možnosti částečně odlišného řešení území, než které bylo stanoveno v ÚS „Rožnov Jih – Zahradní město“, v platném znění, která je v současné době platným územně plánovacím podkladem v daném území. Cílem je takové řešení, které umožní realizovat bytové domy na makrobloku 3.9.3.121.z-72/U IN-3. Změnou v souvislosti s úpravami bude dotčen i makroblok 3.9.3.123.z-72/U IN-3. Ostatní je v co nejvyšší možné míře převzato z platné ÚS „Rožnov Jih – Zahradní město“.

Stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb bude provedeno v souladu s čl. 97 OZV – výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu.

Bude vyřešena veřejná infrastruktura – dopravní řešení vč. napojení jednotlivých stavebních pozemků na obslužné komunikace a řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, řešení inženýrských sítí. Bude prověřena možnost umístění záchytného parkoviště v řešeném území.

Likvidace dešťových vod bude přednostně řešena vsakováním či následným odváděním povrchových vod do vodního toku již vybudovanou kapacitní dešťovou kanalizací. Tato podmínka bude v územní studii stanovena i pro projektové dokumentace jednotlivých staveb.

Budou převzaty a respektovány veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM:

- DI 23 – stavba propojení III/15529 – III/00354 včetně železničního přejezdu v trase Lidická – Nová Plavská dle čl. 125 dle čl. 125 OZV
- DPC 5 – stavba cyklostezky Vltava na nových úsecích na pravém břehu Vltavy dle čl. 130 OZV
- DH 26 – stavba smyčky T-BUS dle čl. 127 OZV.

Součástí územní studie bude vyhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy a železniční trati, včetně návrhu případných protihlukových opatření pro splnění hygienických limitů dle aktuálně platné legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví (v současné době dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a z nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů). Pro plochy sousedící s železniční tratí budou stanoveny takové podmínky, že prostorové regulativy pro umístění jednotlivých objektů bydlení budou stanoveny v dostatečné vzdálenosti, aby nebylo nutné zřizovat protihluková opatření proti hluku z provozu této dráhy.

Bude respektováno ochranné pásmo letiště dle zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, kterým je OP letiště Planá u Českých Budějovic s výškovým omezením staveb dle opatření obecné povahy Úřadu pro civilní letectví ze dne 27. 3. 2012, tato podmínka bude v územní studii stanovena i pro projektové dokumentace jednotlivých staveb.

Při zpracování ÚS došlo oproti zadání k úpravě regulačních opatření povoleného rozsahu sklonů střech v blocích s využitím „bydlení v rodinných domech“ z původně definovaného 0-35° na 0-40°. Zvolené řešení lépe odpovídá charakteru území nacházejícího se v městské části Rožnov, která představuje jedno z nejstarších ohnisek osídlení při vzniku Českých Budějovic a postupným vývojem došlo k propojení a integraci Rožnova do systému města. Centrum Rožnova je reprezentováno návsí a památkově chráněnými objekty lidové architektury s typickým sklonem střech 35-45°. Zvoleným řešením vytváří projektant předpoklad, že tvarosloví objektů bude lépe navazovat na historickou zástavbu podél Lidické ulice.

V řešeném území ÚS je u ploch s využitím „bydlení v rodinných domech“ u bloků v severovýchodní části území (3.9.3.121.z-72.002, 3.9.3.121.z-72.003, 3.9.3.121.z-72.007, 3.9.3.121.z-72.008 a 3.9.3.123.z-72.001) oproti původní Územní studii Rožnov Jih – Zahradní město stanovena maximální podlažnost z 1± na 2 nadzemní podlaží. Zvolené řešení je v území, kde nejsou vydaná žádná územní rozhodnutí či stavení povolení. Navýšení podlažnosti je blocích, které přímo navazují na stávající vícepodlažní zástavbu (bytové domy o 4NP p. č. st. 3114/209, p. č. st. 3114/371) a navazuje na plánovanou vícepodlažní zástavbu v plochách s využitím „bydlení v bytových (bodových) domech“ vymezených v bloku 3.9.3.121.z-72.009. Aktualizovaná regulační opatření umožní stavby o dvou nadzemních podlaží bez možnosti využití podkroví, při zachování maximální výšky hřebene, která je definována v souladu s původní územní studií na 8 m. Navýšení podlažnosti umožní zástavu dvoupodlažními objekty v území, které vytvoří přirozený předěl s postupně ustupující výškou staveb směrem od bytových domů na východ k blokům s povolenou zástavbou o max. 1NP s podkrovím (bloky 3.9.3.044.001 a 3.9.3.074.z-44.001) až k nezastavěnému území se zemědělsky využívanými plochami volné krajiny.

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚPnM a „Zadání“ k územní studii.

c.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

- **Požadavky ze zadání ÚS**
ÚS je zpracována v souladu s požadavky zadání ÚS, které stanovil pořizovatel.
- **Rozsah zpracování**
ÚS je zpracována dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem ÚS je prověřit možnosti částečně odlišného řešení území, než které bylo stanoveno v ÚS „Rožnov Jih – Zahradní město“, v platném znění, která je v současné době platným územně plánovacím podkladem v daném území.

Účelem ÚS je v souladu s § 25 stavebního zákona její využití jako územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území ve správních řízeních po vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti a po předání na stavební úřad.

ÚS obsahuje:

A. Textovou část:

- základní identifikační údaje,
- vlastní řešení ÚS v souladu s požadavky stanovenými v zadání,

B. Grafickou část:

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území

(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s hranicí vlastního řešeného území, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a jednotlivých sítí technické infrastruktury

(měřítko 1: 1 000)

B.3. Regulační výkres

s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy

(měřítko 1: 1 000)

B.4. Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury

s vymezením a využitím jednotlivých pozemků, limity využití území

(měřítko 1: 1 000)

B.5. Výkres majetkových vztahů

(měřítko 1:1 000)

c.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principu řešení ÚPnM a zpracované, dosud platné, Územní studie opatřené „Rožnov – jih – Zahradní město“, ve znění změny č. 1 a č. 2.

Autoři si od samého začátku prací na původní územní studii uvědomovali, že pokládají základy nové městské rezidenční čtvrti, která z jedné strany navazuje na různorodou zástavbu místní části Českých Budějovic - Rožnova a na opačné straně sousedí s volnou krajinou směřující k Včelné a s nivou Vltavy nad městem. Názvem Zahradní město navázali na léty ověřenou teorii zahradních měst, která umožňují kvalitní bydlení na okrajích městských aglomerací, které jsou dopravně a inženýrsky dokonale propojeny s městskými centry a zároveň umožňují stále více vyhledávané bydlení blízko přírodě.

První projekční činnosti v území byly pro lokalitu realizovány v letech 2011-2013 v podobě vydané územní studie opatřené, která je evidována jako územně plánovací podklad. V letech 2012-2017 v oblasti východně od Lidické třídy navázaly přípravné práce na zainvestování území vyhotovením projektových dokumentací základního technického vybavení, samotné realizace komunikací a sítě technické infrastruktury probíhaly ve dvou etapách. Na jaře roku 2016 je v území zkolaudován první objekt s využitím rodinný dům a v létě 2016 následuje dokončení prvního bytového domu o 4NP a 21 bytových jednotkách (č. p. 2295). Rozvoj v lokalitě pokračuje a postupně jsou v letech 2019-2022 dokončeny další čtyři bytové domy o 4NP/ 16 b. j. /1BD (č. p. 2340, 2351, 2361 a p. č. 3114/371). V souběhu vznikají individuální rodinné domy. V současné době je v lokalitě realizováno 5 bytových domů, 17 rodinných domů, 1 stavba občanské vybavenosti a 11 rozestavěných domů. Pro jižní část území je zpracována architektonická studie zástavby 40 individuálními rodinnými domy, přičemž pro prvních 7 je vydáno stavební povolení a zahájena stavba. Z výčtu je patrný obrovský potenciál rozvoje území, který probíhá v souladu s cíli původní vydané územní studie.

Ve vazbě na řešení ÚS z roku 2011 (vč. změn vydaných v letech 2012 a 2013) navrhuje ÚS uspořádání území, zakresluje stávající zástavbu v lokalitě, definuje prostorové a objemové regulativy pro umísťování jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území. V území vyznačuje zainvestované pozemky s realizovanou dopravní a technickou infrastrukturou, řeší návaznost dopravního napojení území, propojení na stávající zástavbu v území severně od řešeného území ÚS, ve vazbě na navazující krajinu a západně sousedící interakční prvek IP 25 řeší plochy zeleně. Pro možný rozvoj v oblasti kolektivního bydlení jsou v území vymezeny pozemky pro další čtyři bytové domy, nacházejí se v návaznosti na stávající bytovou zástavbu, regulace v blocích mají jasně definované prostorové i plošné regulativy pro umístění bytových domů.

V území je realizována a vyznačena samostatná stezka pro cyklisty vedená v souběhu se stezkou pro pěší paralelně s Lidickou třídou.

Řešené území má tvar nepravidelného trojúhelníku, kdy v návaznosti na stávající zástavbu je navržena nižší zástavba rodinných domů, která přechází do vyšší bytové zástavby a následně směrem ven z města opět klesá.

Základní urbanistická koncepce je založena na parametrech pozemků v řešeném území, které mají konkrétní vlastníky s vlastním názorem na budoucí rozvoj. Návrh determinovala nutnost zohlednění tvaru, velikosti a směru těchto pozemků a optimální velikost jednotlivých bloků, vycházející z původní zástavby Rožnova. V urbanistickém návrhu se tedy střetávají dva směry: osa Lidické ulice a šikmý směr pozemků, jejichž střet ve výsledku dává vzniknout zajímavé městotvorné struktuře.

Významnou součástí urbanistické koncepce tvoří hlavní třída s oboustranným stromořadím, která protíná veřejná prostranství s dvěma plochami náměstí propojené komunikačním prostorem pro pěší. Urbanistickou kompozici esteticky vhodně doplňují bloky veřejné zeleně, které zároveň podél železnice a Lidické třídy plní i funkci ochrannou a izolační. Pozemek p. č. 3114/21 je již v majetku města České Budějovice a svou výměrou 960 m² plní funkci veřejného prostranství.

c.3. Podmínky vyplývající z ÚPnM

c.3.1. Způsob využití makrobloků dle ÚPnM

Využití jednotlivých pozemků vychází z funkčního využití stanoveného pro jednotlivé makrobloky v ÚPnM, OZV a OOP, a to:

- **3.9.3.069.z-44, 3.9.3.074.z-44, 3.9.3.084.z-44, 3.9.3.105.z-72, 3.9.3.121.z-72, 3.9.3.123.z-72** – zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (index „IN-3“) dle čl. 18 OZV,

Citace:

”
článek 18

zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí

(1) Území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „IN-3“. Obvyklé a přípustné jsou výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující byty a služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru a ostatní stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají, popřípadě mohou mít odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství, popřípadě drobná zařízení řemeslná a výrobní.

(2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah. Území příměstského bydlení slouží převážně pro bydlení příměstského, popřípadě venkovského charakteru, s méně přísnými požadavky na tvar a charakter obytných objektů. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

c) služebny policie.

(3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení středního rozsahu o celkové podlažní ploše nejvýše 250 m². Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zřizovat a provozovat na těchto územích

a) obchody,

b) provozovny veřejného stravování,

c) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality,

d) jednotlivá zařízení administrativní,

e) zahradnické provozovny,

f) nerušící drobné řemeslné provozovny,

g) ostatní stavby pro bydlení, které mají více než 3 byty,

h) stavby pro církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti,

i) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů 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) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. b),

b) nákupní zařízení,

c) zařízení dopravních služeb a autobazary.

”

- **3.9.3.044.– zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí (index „SIN-3“) dle čl. 31 OZV,**

Citace:

**„
článek 31**

zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí

(1) Smíšená území s příměstským individuálním bydlením jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SIN-3“. Smíšené území s bydlením individuálního charakteru v příměstí je obytné území s různorodou skladbou činností, dějů a zařízení místního, popřípadě městského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských, zejména řemeslných, podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem individuálním mohou tvořit individuální domy, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, zaměřené především na poskytování široké škály drobné výroby, skladování a služeb obchodních a správních, 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 i většího rozsahu, nejvýše však o celkové podlažní ploše 1 500 m².

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

- a) samostatné provozovny výroby a služeb,
- b) stavby pro bydlení,
- c) samostatná zařízení administrativní,
- d) samostatné obchody,
- e) samostatné provozovny veřejného stravování,
- f) samostatná ubytovací zařízení,
- g) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- h) zahradnictví,
- i) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti přípustná pouze v centrálních územích nebo ve zvláštních územích určených pro rekreaci a sport,
- j) servisní zařízení,
- k) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- l) služebny policie.

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

- a) čerpací stanice pohonných hmot,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané podmíněně 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,
- c) nákupní a servisní zařízení s kapacitou až do 5 000 m² celkové podlažní plochy,
- d) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zá-těže, 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) nákupní zařízení nad 5 000 m² celkové podlažní plochy,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže jsou splněny podmínky ustanovení odstavce 2 písm. k) a odstavce 3 písm. b), a s výjimkou pro speciální automobily, zejména policejní, hasičské a sanitní.

”

- **3.9.3.080.z-44** - zastavitelné území dopravní vybavenosti pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (index „DH“) dle čl. 70 OZV

Citace:

”
článek 70

zastavitelné území dopravní vybavenosti pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí

Území pro hromadnou a osobní dopravu včetně technického zázemí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „DH“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení městské hromadné dopravy osob, zejména určené k provozu vozoven, měniren, točen, stanic a zastávek.

”

- **3.9.3.043., 3.9.3.090.z-44., 3.9.3.099.z-72, 3.9.3.106.z-72** - zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích - 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 (index „II“) dle čl. 73 písm. d) OZV,
- **3.9.3.070.z-44, 3.9.3.072.z-44, 3.9.3.109.z-72** - zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích - 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 (index „MO“) dle čl. 73 písm. f) OZV
- **3.9.3.071.z-44** - zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, v grafické a textové příloze značena indexem „N“, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území nelineového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb (index „N“) dle čl. 73 písm. g) OZV,

Citace:

”
článek 73

zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích

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:

- a) území pro dálnici, v grafické a textové příloze značena indexem „D“, jimiž se rozumí území určená a využívaná pro tělesa dálnice a pro jejich obslužná technická a dopravní zařízení,
- b) území pro rychlostní komunikace, v grafické a textové příloze značena indexem „R“, jimiž se rozumí území určená a využívaná pro tělesa rychlostních komunikací a pro jejich obslužná technická a dopravní zařízení,
- c) území pro místní komunikace I. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „I“, jimiž se rozumí území hlavních dopravně sběrných komunikací určených a využívaných pro soustředěný dopravní provoz sběrného charakteru; jsou součástí základního dopravního skeletu města,
- 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 dopravní 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,
- g) území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, v grafické a textové příloze značena indexem „N“, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území nelineového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb,
- 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,
- i) zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích - místní komunikace II. třídy s překryvnou funkcí zeleň ekoduktů, 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 objekty ekoduktů, cyklostezek, násypů, zářezů a ochranné zeleně.

”

3.9.3.075.z-44, 3.9.3.104.z-72 - nezastavitelné území rekreační zeleně (index „ZR“) dle čl. 79 OZV

Citace:

”

Článek 79**nezastavitelné území rekreační zeleně**

(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.

”

3.9.3.045., 3.9.3.076.z-44, 3.9.3.087.z-44, 3.9.3.110.z-72, 3.9.3.113.z-72, 3.9.3.114.z-72, 3.9.3.115.z-72, 3.9.3.116.z-72 - nezastavitelné území ostatní městské zeleně (index „ZO“) dle čl. 81 OZV,

Citace:

”

Článek 81**nezastavitelné území****ostatní městské zeleně**

(1) Území ostatní městské zeleně jsou v grafické a textové příloze značená indexem „ZO“ a jsou určena přípustně a obvykle zejména pro

- a) parkově upravená veřejná prostranství,
- b) liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- c) plnění funkce významné izolační a ochranné zeleně městského prostředí.

(2) Další přípustné činnosti, děje a zařízení se neurčují.

(3) Podmíněně přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích účelové komunikace pro obsluhu území ostatní městské zeleně.

(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.

”

3.9.3.112.z-72, 3.9.3.118.z-72, - území vodních ploch (index „VT“) dle čl. 76 OZV.

Citace:

”

Článek 76**nezastavitelné území**

(1) Nezastavitelná území jsou území takto označená v textové části a vyznačená jednoznačně v grafické části jako nezastavitelné funkční typy území. Povahu nezastavitelných území mají i části území zastavitelného, je-li podmínka nezastavitelnosti výslovně pro určité části tohoto území stanovena, zejména z důvodů technických, prostorových nebo z důvodů ochrany území.

(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 předpisy¹, popřípadě je určen ustanoveními této OZV. „

¹ Například zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí; zákon č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu; zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon

c.3.2. Další podmínky dle ÚPnM

Dle přílohy č. 4 ÚZ ÚPnM ČB se u vybraných makrobloků v řešeném území stanovují pro ochranu a rozvoj hodnot v území na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách a s ohledem na značný rozsah území tyto podmínky:

1. Zástavba v řešeném území bude realizována ve dvou etapách tak, aby se předešlo nežádoucímu chaotickému zastavování území, které by od počátku vyřadilo celou plochu z možnosti zemědělského obhospodařování – hranice mezi I. a II. etapou zástavby je graficky znázorněna ve výkresu č. 8.1. Vymezení etapizace změn v území, které jsou součástí přílohy č. 1 OOP.
2. Objekty svým objemem, tvarem a měřítkem budou vhodným způsobem navazovat na stávající zástavbu v území severně od řešeného území změny č. 44 ÚPnM a ve vazbě na navazující krajinu a západně sousedící interakční prvek IP 25.
3. Prostorové a objemové regulativy, včetně koeficientu zastavění jednotlivých pozemků, budou stanoveny v územních studiích v souladu s podmínkami uvedenými v předchozích bodech.
4. Stávající oboustranné stromořadí lip srdčitých podél Lidické ulice musí být zachováno a zároveň bude tato podmínka jejich ochrany převzata v navazujících územních studiích, kde budou upřesněny jejich územní nároky a stanoveny pro řešení dalších stupňů projektových dokumentací zejména na stavby souvisejících s hlavním využitím ploch (zastávky MHD, vjezdy na pozemky, technická infrastruktura) podrobnější podmínky této ochrany.
5. Dle přílohy č. 4 ÚZ ÚPnM ČB se stanovují další podmínky z hlediska napojení zástavby na veřejnou technickou infrastrukturu:
 - V předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována technická infrastruktura, zejména vodovod pro veřejnou potřebu a veřejná kanalizace napojená na čistírnu odpadních vod.
 - Výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území těmito sítěmi.
 - Nová výstavba bude napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci, odkanalizování bude řešeno, oddílnou kanalizací.
 - Podrobnější podmínky pro řešení veřejné infrastruktury budou dány v navazujících územních studiích.
 - Podél Lidické prochází kanalizační sběrač DN 400 ve vlastnictví obce Včelná, se kterou je nutné v rámci územní studie projednat podmínky připojení.

Dle přílohy č. 5 ÚZ ÚPnM ČB se u vybraných makrobloků v řešeném území stanovují pro tyto podmínky:

- Plochy řešeného území změny č. 44 ÚPnM, tj. všechny nové makrobloky, se vymezují jako plochy, v který je uloženo prověření změn jejich využití územními studiemi opatřenými v souladu s čl. 181 OZV.
- Tyto studie zejména stanoví limity objemového a plošného uspořádání území v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranici, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Dále stanoví řešení veřejné infrastruktury tj. dopravní řešení včetně napojení jednotlivých stavebních pozemků na obslužné komunikace a řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, včetně podrobnějších podmínek pro vedení cyklistické trasy mezi Lidickou ul. a pásem vzrostlé zeleně, a řešení inženýrské sítě.
- Návrhu změny č. 44 ÚPnM se stanovuje následující podmínka pro zpracování územních studií:
 - Součástí územních studií bude vyhodnocení hlukové zátěže (hlukové studie) z Lidické ul. a železniční trati České Budějovice - Kájov, včetně návrhu případných protihlukových opatření z Lidické ul. a včetně podmínky pro plochy sousedících s

železniční tratí České Budějovice – Český Krumlov, že prostorové regulativy pro umístění jednotlivých objektů bydlení budou stanoveny v dostatečné vzdálenosti od železniční tratě tak, aby nebylo nutné zřizovat protihluková opatření proti hluku z provozu této dráhy.

- V územních studiích budou respektována ochranná pásma letiště Planá u Českých Budějovic dle zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, kterými jsou:
 - ochranné pásmo (dále jen „OP“) letiště k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly,
 - ornitologická ochranná pásma letiště - vnější ornitologické OP,
 - OP letiště s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN,
 - OP letiště s výškovým omezením staveb - OP přechodové plochy, OP vnitřní vodorovné plochy,
 - OP leteckých pozemních zařízení radionavigačních - hranice sektoru RL 5 (letištěního přehledového radiolokátoru), OP RP 5 - sektor C, OP radiomajáku RTH Třebotovice (MOVUSS).
- Podmínka respektovat OP letiště Planá u Českých Budějovic bude v územních studiích stanovena i pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby.
- Pro ochranu stávajícího oboustranného stromořadí podél Lidické ulice se v návrhu změny č. 44 ÚPnM vymezují stávající stromořadí lip srdčitých, a to zvláště pro každou stranu podél Lidické ulice jako nové interakční prvky IP č 29 a IP 30, jejich územní rozsah bude upřesněn v rámci územních studií.

V řešeném území jsou respektovány **veřejně prospěšné stavby** vymezené v ÚPnM – viz kapitola h).

c.4. Členění makrobloků

Makrobloky vymezené v ÚPnM jsou v rámci zpracované ÚS dále členěny na dílčí bloky:

Makroblok	Blok	Způsob využití
3.9.3.043./U II	3.9.3.043.001	hlavní komunikace II. tř.
3.9.3.044./U SIN-3	3.9.3.044.001	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.044.002	místní obslužná komunikace
	3.9.3.044.003	městská zeleň
3.9.3.045./U ZO	3.9.3.045.001	městská zeleň
	3.9.3.045.002	místní obslužná komunikace
3.9.3.069.z-44/U IN-3	3.9.3.069.z-44.001	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.069.z-44.002	bydlení v bytových (bodových) domech
	3.9.3.069.z-44.003	bydlení v bytových (bodových) domech
	3.9.3.069.z-44.004	sportovně rekreační zeleň
	3.9.3.069.z-44.005	místní obslužná komunikace
	3.9.3.069.z-44.006	místní obslužná komunikace
	3.9.3.069.z-44.007	místní obslužná komunikace
	3.9.3.069.z-44.008	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.069.z-44.009	bydlení v rodinných domech

Makroblok	Blok	Způsob využití
3.9.3.070.z-44/U MO	3.9.3.070.z-44.001	místní obslužná komunikace
3.9.3.071.z-44/U N	3.9.3.071.z-44.001	veřejné prostranství – náměstí
3.9.3.072.z-44/U MO	3.9.3.072.z-44.001	místní obslužná komunikace
3.9.3.074.z-44/U IN-3	3.9.3.074.z-44.001	bydlení v rodinných domech
3.9.3.075.z-44/U ZR	3.9.3.075.z-44.001	městská zeleň
3.9.3.076.z-44/U ZO	3.9.3.076.z-44.001	městská zeleň
	3.9.3.076.z-44.002	městská zeleň
	3.9.3.076.z-44.003	místní obslužná komunikace
3.9.3.080.z-44/U DH	3.9.3.080.z-44.001	točna MHD
3.9.3.084.z-44./U IN-3	3.9.3.084.z-44.001	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.084.z-44.002	místní obslužná komunikace
	3.9.3.084.z-44.003	bydlení v rodinných domech
3.9.3.087.z-44/U ZO	3.9.3.087.z-44.001	městská zeleň
	3.9.3.087.z-44.002	místní obslužná komunikace
	3.9.3.087.z-44.003	městská zeleň
3.9.3.090.z-44/U II	3.9.3.090.z-44.001	hlavní komunikace II. tř.
	3.9.3.090.z-44.002	městská zeleň
3.9.3.099.z-72 II	3.9.3.099.z-72.001	hlavní komunikace II. tř.
3.9.3.104.z-72/U ZR	3.9.3.104.z-72.001	sportovně rekreační zeleň
3.9.3.105.z-72/U IN-3	3.9.3.105.z-72.001	sportovně rekreační zeleň
	3.9.3.105.z-72.002	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.105.z-72.003	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.105.z-72.004	městská zeleň
	3.9.3.105.z-72.005	místní obslužná komunikace
	3.9.3.105.z-72.006	občanské vybavení
	3.9.3.105.z-72.007	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.105.z-72.008	městská zeleň
	3.9.3.105.z-72.009	místní obslužná komunikace
	3.9.3.105.z-72.010	bydlení v rodinných domech
3.9.3.106.z-72 II	3.9.3.106.z-72.001	hlavní komunikace II. tř.
	3.9.3.106.z-72.002	místní obslužná komunikace
	3.9.3.106.z-72.003	místní obslužná komunikace
	3.9.3.106.z-72.004	místní obslužná komunikace
	3.9.3.106.z-72.005	místní obslužná komunikace
3.9.3.109.z-72 MO	3.9.3.109.z-72.001	místní obslužná komunikace
3.9.3.110.z-72/U ZO	3.9.3.110.z-72.001	městská zeleň
3.9.3.112.z-72 VT	3.9.3.112.z-72.001	vodní tok

Makroblok	Blok	Způsob využití
3.9.3.113.z-72/U ZO	3.9.3.113.z-72.001	stezka pro pěší a cyklisty
	3.9.3.113.z-72.002	městská zeleň
	3.9.3.113.z-72.003	městská zeleň
3.9.3.114.z-72/U ZO	3.9.3.114.z-72.001	městská zeleň
3.9.3.115.z-72/U ZO	3.9.3.115.z-72.001	stezka pro pěší a cyklisty
	3.9.3.115.z-72.002	městská zeleň
	3.9.3.115.z-72.003	místní obslužná komunikace
	3.9.3.115.z-72.004	stezka pro pěší a cyklisty
3.9.3.116.z-72/U ZO	3.9.3.115.z-72.005	městská zeleň
	3.9.3.116.z-72.001	městská zeleň
	3.9.3.116.z-72.002	stezka pro pěší a cyklisty
3.9.3.118.z-72 VT	3.9.3.118.z-72.001	vodní tok
3.9.3.121.z-72/U IN-3	3.9.3.121.z-72.001	bydlení s komercí v bytových (bodových) domech
	3.9.3.121.z-72.002	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.003	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.004	místní obslužná komunikace
	3.9.3.121.z-72.005	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.006	místní obslužná komunikace
	3.9.3.121.z-72.007	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.008	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.009	bydlení v bytových (bodových) domech
	3.9.3.121.z-72.010	bydlení v bytových (bodových) domech
	3.9.3.121.z-72.011	místní obslužná komunikace
	3.9.3.121.z-72.012	bydlení v bytových (bodových) domech
	3.9.3.121.z-72.013	bydlení v bytových (bodových) domech
	3.9.3.121.z-72.014	sportovně rekreační zeleň
	3.9.3.121.z-72.015	sportovně rekreační zeleň
	3.9.3.121.z-72.016	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.017	místní obslužná komunikace
	3.9.3.121.z-72.018	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.019	místní obslužná komunikace
	3.9.3.121.z-72.020	bydlení v rodinných domech
3.9.3.123.z-72/U IN-3	3.9.3.121.z-72.021	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.121.z-72.022	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.123.z-72.001	bydlení v rodinných domech
	3.9.3.123.z-72.002	místní obslužná komunikace

c.5. Podmínky pro způsob využití pozemků

Řešené území členěno na bloky s definovaným způsobem využití.

c.5.1. Bydlení v rodinných domech (index IN-3“, čl. 18 OZV)

Jedná se o území s výraznou převahou obytných činností, dějů a zařízení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí samostatně stojící rodinné domy, příp. dvojdomy vždy na hranici dvou pozemků, a které mohou mít odpovídající zázemí užitkové zahrady.

V bloku 3.9.3.069.z-44.008 je nepřipustné situovat samostatně stojící rodinné domy, je přípustné situovat pouze dvojdomy a atriové domy, přičemž typ zástavby bude vždy symetrický min. na dvojici pozemků ve směru východ – západ, zároveň je možné využít pozemky ve směru východ – západ jako jeden stavební pozemek. Zastavěnost max. 60 % platí pro 1NP či 1NP s podkrovím. Zastavěnost max. 40 % platí v případě 2NP (bez podkroví). Kobercová jednopodlažní atriová zástavba je v předmětném území přípustná z důvodu sousedství protihlukové stěny a vytvoření přechodového prvku směrem k vyšší zástavbě centra.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní, obchodní, drobné řemeslné (např. kadeřnictví), administrativní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah, s malou frekvencí obsluhy, vždy jako součást objektu rodinného domu.

Přípustné je dále zřizovat a provozovat na těchto územích parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného bloku,

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

- ubytovací zařízení, např. hotely, pensiony, ubytovny,
- stravovací zařízení, např. restaurace, vinárny,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, užitková vozidla a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
- nákupní zařízení, sklady,
- zařízení dopravních služeb, autoopravny a autobazary,
- velkoprostorové skleníky,
- pěstitelská a veterinární zařízení, útulky – např. drobné zvířectvo, slepice, ptactvo, psi,
- dlouhodobě dočasné stavby, jimiž se rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

c.5.2. Bydlení v bytových (bodových) domech (index IN-3“, čl. 18 OZV)

Jedná se o území s výraznou převahou obytných činností, dějů a zařízení, a to v bytových (bodových) domech s bydlením individuálního charakteru, jimiž se pro tento účel rozumí soubor uzavřených samostatných bytových jednotek, popřípadě bytových celků, dilatačně oddělených, sjednocených dispozičně v jeden kompoziční celek jedním hlavním vertikálním komunikačním jádrem.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní, obchodní, drobné řemeslné (např. kadeřnictví), administrativní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah, s malou frekvencí obsluhy, vždy jako součást objektu bytového domu.

Přípustné je dále zřizovat a provozovat na těchto územích parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného bloku,

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských, pěstitelských a řemeslných, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený OZV, ÚS a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- výstavba bytových domů těsně na sebe navazujících štítovými stěnami
- ubytovací zařízení, např. hotely, pensiony, ubytovny,
- stravovací zařízení, např. restaurace, vinárny,
- administrativní zařízení,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, užitková vozidla a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
- nákupní zařízení, sklady,
- zařízení dopravních služeb, autoopravny a autobazary,
- velkoprostorové skleníky,
- pěstitelská a veterinární zařízení, útulky – např. drobné zvířectvo, slepice, ptactvo, psi,
- dlouhodobě dočasné stavby, jimiž se rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

c.5.3. Bydlení s komercí v bytových (bodových) domech (index IN-3“, čl. 18 OZV)

Jedná se o území s převahou obytných činností, dějů a zařízení, a to v bytovém (bodovém) domě s bydlením individuálního charakteru, jímž se pro tento účel rozumí soubor uzavřených samostatných bytových jednotek, popřípadě bytových celků, dilatačně oddělených, sjednocených dispozičně v jeden kompoziční celek jedním hlavním vertikálním komunikačním jádrem; v kterém musí být kromě obytných činností umístěny činnosti, děje a zařízení komerční, zejména obchodní, drobné řemeslné, administrativní, nepřekračující významem místní dosah, a to v max. 1/3 celkové užitné plochy objektu.

Přípustné jsou jako součást objektu bytového domu rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby kulturní vzdělávací, zdravotní a sociální, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní),

Přípustné je dále zřizovat a provozovat na těchto územích

parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného bloku,

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

- ubytovací zařízení, např. hotely, pensiony, ubytovny,
- stravovací zařízení, např. restaurace, vinárny,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, užitková vozidla a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
- nákupní zařízení, sklady,
- zařízení dopravních služeb, autoopravny a autobazary,
- velkoprostorové skleníky,
- pěstitelská a veterinární zařízení, útulky – např. drobné zvířectvo, slepice, ptactvo, psi,
- dlouhodobě dočasné stavby, jimiž se rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

c.5.4. Občanské vybavení (index IN-3“, čl. 18 OZV)

Jedná se o území zahrnující občanské vybavení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah. Občanské vybavení je přípustné jako monofunkční objekt o celkové podlažní ploše nejvýše 560 m².

Rovněž je přípustné jako monofunkční objekt o celkové podlažní ploše nejvýše 250 m² zřizovat a provozovat obchody, provozovny veřejného stravování, nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality, jednotlivá zařízení administrativní, střediska mládeže pro mimoškolní činnost a centra pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti.

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

- ubytovací zařízení, např. hotely, pensiony, ubytovny,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, užitková vozidla a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
- nákupní zařízení, sklady,
- zařízení dopravních služeb, autoopravny a autobazary,
- velkoprostorové skleníky,
- pěstitelská a veterinární zařízení, útulky – např. drobné zvířectvo, slepice, ptactvo, psi,
- dlouhodobě dočasné stavby, jimiž se rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

c.5.5. Sportovně rekreační zeleň (index IN-3“, čl. 18 OZV)

Jedná se o území se zelení zahrnující činnosti, děje a zařízení určené pro provozování sportu, rekreace a zábavy, zejména hřiště.

Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích:

- činnosti, děje a zařízení související bezprostředně se sportem a rekreací, např. městský mobiliář (lavičky, herní prvky, pískoviště apod.),
- travnaté porosty, parkově upravená veřejná prostranství, solitérní dřeviny,
- podzemní inženýrské sítě.

Nepřípustné jsou všechny neuvedené činnosti v části přípustné.

c.5.6. Hlavní komunikace II. tř. (index „II“, čl. 73 písm. d) OZV)

Jedná se o hlavní dopravně sběrné komunikace (Lidická ul. a nově navržená komunikace v ÚPnM spojující Lidickou a novou Plavskou) funkční třídy B se zvýšeným využíváním veřejností a veřejně přístupná, zařazená do dopravního skeletu města.

Přípustné je zde umisťovat podzemní a nadzemní vedení inženýrských sítí.

Součástí uličního profilu Lidické ul. jsou trasy a zařízení MHD, včetně oboustranné umístěného zálivu pro zastávky MHD.

Skladba předpokládaných příčných profilů je proměnlivá a je znázorněna vždy kótami v hlavním výkresu ÚS.

- větev A (blok 3.9.3.043.001) – 2 jízdní pruhy 2 x 4 m + 2 m zatravnění + 1,5 m chodník
– 2 m zatravnění + 2 jízdní pruhy 2 x 4 m + 2 m zatravnění + 1,5 m chodník
- větev L (blok 3.9.3.106.001) – 2 jízdní pruhy 2 x 3,5 m - lokálně rozšířené o

odbočovací pruh

- v blízkosti autobusových zastávek oboustranný chodník 1,5 m
- v místě autobusových zastávek doplněno o zálivy zastávek dle ČSN

V dalších stupních projektové dokumentace bude navrženo přesné uliční uspořádání a zafixována přesná poloha navrhovaných komunikací; v závislosti na konkrétním investorovi může docházet k dílčím úpravám polohy páteřních komunikací, vždy je však nezbytné prokázat reálnost řešení ve vazbě na okolní bloky; zároveň pak musí být zachován navržený princip dopravního skeletu. Rovněž bude zpřesňováno konkrétní uspořádání jednotlivých ulic, vždy při zachování minimální vyznačené šířky určeného uličního profilu.

c.5.7. Místní obslužná komunikace (index „MO“, čl. 73 písm. f) OZV; index „II“, čl. 73 písm. d) OZV; index „IN-3“, čl. 18 OZV; index „ZO“, čl. 81)

Jedná se o obslužné komunikace funkční třídy C, zařazené, veřejně přístupné, zařazené do dopravní struktury města.

Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení pro dopravu, a to na veřejných sběrných, obslužných, přístupových a účelových místních komunikacích, včetně parkovacích ploch, chodníků a zeleně, součástí jsou podzemní vedení inženýrských sítí.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení snižující bezpečnost a plynulost dopravního provozu a odstavování a parkování automobilů či jiné techniky na komunikacích mimo vyhrazená parkovací stání.

Skladba předpokládaných příčných profilů je proměnlivá a je znázorněna kótami v hlavním výkresu ÚS:

- větev B – stávající komunikace „zóna 30“
- větev C – stávající komunikace „obytná zóna“
- větev D – stávající komunikace „zóna 30“, navrhovaný úsek š. 10,40 m („zóna 30“ - 2x jízdní pruh + 2x pás pro pěší)
- větve E, F, G, H, I, J, K – navrhované úseky š. 8,50 - 9,0 m („obytná zóna“ nebo „zóna 30“).

V dalších stupních projektové dokumentace bude navrženo přesné uliční uspořádání a zafixována přesná poloha navrhovaných komunikací; v závislosti na konkrétním investorovi může docházet k dílčím úpravám polohy páteřních komunikací, vždy je však nezbytné prokázat reálnost řešení ve vazbě na okolní bloky; zároveň pak musí být zachován navržený princip dopravního skeletu. Rovněž bude zpřesňováno konkrétní uspořádání jednotlivých ulic, vždy při zachování minimální vyznačené šířky určeného uličního profilu.

c.5.8. Veřejné prostranství - náměstí (index „N“, čl. 73 písm. g) OZV; index „MO“, čl. 73 písm. f) OZV)

Jedná se o veřejně přístupné území nelineového charakteru, určené i k poskytování nedopravních služeb.

Obvyklé a přípustné je zřizovat

- příjezdy pro dopravní obsluhu objektů v sousedních blocích,
- doprovodnou i parkovou zeleň,
- drobný městský mobiliář (např. lavičky, odpadkové koše).

Přípustné je rovněž:

- vést podzemní inženýrské sítě.

Nepřípustné neuvedené činnosti v části přípustné.

c.5.9. Stezka pro pěší a cyklisty (index „ZO“, čl. 81 OZV)

Jedná se o samostatnou stezku pro cyklisty, společnou stezku pro chodce a cyklisty, stezku pro chodce. Přípustné je vedení inženýrských sítí, doprovodná zeleň, drobný městský mobiliář.

c.5.10. Točna MHD (index „DH“, čl. 70 OZV)**blok 3.9.3.080.z-44.001**

Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení MHD pro točnu autobusu včetně zastávky a zázemí pro řidiče.

c.5.11. Městská zeleň (index „ZO“, čl. 81 OZV; index „IN-3“, čl. 18 OZV; index „SIN“, čl. 31 OZV; index „ZR“, čl. 79 OZV)

Území městské zeleně plní funkce významné izolační a ochranné zeleně městského prostředí. Je určené zejména pro liniovou zeleň a uliční stromořadí, parkově upravená veřejná prostranství, travní porost.

Přípustné jsou rovněž:

- umisťovat podzemní inženýrské sítě,
- jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování přilehlých obytných bloků
- účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel a autobusové zálivy zastávek městské hromadné dopravy (dále jen „MHD“), chodníky pro pěší, cyklisty a městský mobiliář (lavičky, svítidla, fontánky apod),
- v blocích 3.9.3.105.z-72.004, 3.9.3.105.z-72.007 a 3.9.3.044.003 je možno umisťovat odstavná stání pro osobní automobily max. v rozsahu 10 % plochy.

Nepřípustné jsou všechny neuvedené činnosti v části přípustné.

c.5.12. Rekreační zeleň (index „ZR“, čl. 79 OZV)

Jedná se o veřejně přístupné území záměrně vytvořené jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- hřiště,
- travní porost, doprovodná zeleň,
- pěší a cyklistické stezky,
- drobné sakrální stavby, drobnou architekturu,
- vybavenost území (osvětlení, vodní prvky).

Přípustné je rovněž:

- vést podzemní inženýrské sítě,
- jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování přilehlých obytných bloků,
- účelové komunikace.

Nepřípustné neuvedené činnosti v části přípustné.

c.5.13. Vodní tok (index „VT“, čl. 76 OZV)

V území koryta vodního toku jsou přípustné pouze činnosti, děje a zařízení v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Objekty mostů nesmí působit nadměrné povodňové vzduší hladiny, například aplikací nedemontovatelných plných vysokých zábradlí a protihlukových zábran, nevhodným uspořádáním výše ležících částí mostní konstrukce.

Nepřípustná je jakákoliv jiná trvalá nebo dočasná zástavba, dále skladování volně odplavitelných předmětů a materiálů.

c.6. Podmínky plošné a prostorové regulace

c.6.1. Regulační prvky plošného uspořádání

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na zastavitelné a nezastavitelné území.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno dle způsobu využití pozemků viz kapitola c.3.

c.6.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonické řešení

Regulativy plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části územní studie, která je nedílnou součástí této dokumentace. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při respektování podmínek z OZV a s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii se stanovují tyto regulační prvky:

- **blok**

Část zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jedním stavebním pozemkem, vymezená zpravidla veřejnými prostranstvími nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území. Bloky jsou vymezovány podle společných znaků: polohy, charakteru, využití, vlastnictví apod. Hranice bloku je v zastavěném území vedena po stávajících pozemkových hranicích, v zastavitelných plochách definuje budoucí hranici mezi pozemky. Hranice bloku odpovídá rozhraní mezi veřejným prostorem vymezeným k umístění komunikace (vč. chodníků, zelených pásů) či veřejného prostranství a současnými či budoucími stavebními pozemky.

- **hranice mezi pozemky (parcelace)**

Rozdělení bloku na jednotlivé pozemky pro výstavbu. Hranice vychází z údajů Katastru nemovitostí (KN), některé stavební pozemky jsou tvořeny z více parcel evidovaných dle KN. V zastavitelných plochách hranice mezi pozemky určuje budoucí rozdělení pozemků. Navržené hranice pozemků jsou doporučující. V případě reparcelace navrhovaného řešení a vzniku nových stavebních pozemků, je vždy nutné dodržet stanovené regulační prvky (stavební čáry, stavební hranice atd.) a zachovat principy komunikační kostry.

- **koeficient zastavění pozemku** – stanovuje maximální plochu pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zdlážděné vegetačními tvárniciemi,

- **stavební čára** – udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice sousedící s obslužnou komunikací, stavební čára je překročitelná i podkročitelná v rozsahu max. 30 % plochy průčelí a to max. o 2,0 m oběma směry, min. 70 % plochy příslušného průčelí musí přesně respektovat stanovenou stavební čáru; překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze vstupy a vjezdy do objektu (garáže, zádveří, pergoly, terasy),

- **obecná výška zástavby** – stanovuje:

- maximální úroveň 1. nadzemního podlaží nad upraveným terénem = **0,5 m**,
- maximální počet podlaží, udává se římskou číslicí, znaménkem + se udává možnost jednoho využitelného obytného podkrovní, a to pouze v jedné úrovni, znaménkem – se udává možnost podsklepení,
- maximální výšku římsy, je označena písmeny **VŘ**,
- maximální výšku hřebene, je označena písmenem **V**,

- **stavební hranice** – hranice udává meze plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely; ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy,
 - **sklon a tvar střechy** – je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních:
 - pro objekty v blocích s funkčním využitím *bydlení v rodinných domech a občanské vybavení*: střecha rovná, pultová, sedlová se sklonem max. **0° až 40°**,
 - pro objekty v blocích s funkčním využitím *bydlení v bytových (bodových) domech (bloky 3.9.3.069.z-44.002, 3.9.3.069.z-44.003, 3.9.3.121.z-72.010 a 3.9.3.121.z-72.012) bydlení s komercí v bytových (bodových) domech (blok 3.9.3.121.z-72.001)* jsou dány 2 možnosti: střecha sedlová se sklonem **30° až 35° s možností jednoho využitelného podkroví** nebo pultová 5° až 15°, **když u objektů se 4. NP se ustupující podlaží v souladu s ČSN 73 4301 považuje za plnohodnotné podlaží**,
 - pro objekty v blocích s funkčním využitím *bydlení v bytových (bodových) domech (bloky 3.9.3.121.z-72.009 a 3.9.3.121.z-72.013)*: střecha rovná, pultová, sedlová se sklonem max. **0° až 35°**,
 - **garáže** – udává povinnost zřídit na pozemku vlastníka garáž (s min. 1 stáním), je značeno písmenem G (garáž lze nahradit odstavným stáním)
 - **odstavná stání** – udává povinnost zřídit na pozemku vlastníka min. 1 odstavné stání pro krátkodobé odstavení vozidla majitele stavby a návštěv, je značeno písmenem P (odstavné stání lze nahradit garáží)
- >> Při výstavbě rodinného domu musí být zřízena minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1 rodinný dům. Při výstavbě rodinného domu o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku (stání může být nahrazeno garáží).**

c.7. Podmínky vyplývající z letecké dopravy

Řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště České Budějovice (dále jen „OP“), a to konkrétně v OP přechodové plochy, OP vnitřní vodorovné plochy, OP s výškovým omezením staveb, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, vnějším ornitologickém OP a v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 23. 4 2021 pod č. j. 1705-12-701.

V dalších stupních projektové dokumentace na jednotlivé stavby budou tato ochranná pásma respektována.

Aktuálně je platné územní rozhodnutí č.j. 6787/94/Ko o ochranném pásmu letiště České Budějovice, ohraničeném izofonou „A“, které bylo vydáno dne 5. 6. 1995 na dobu neurčitou a které **nezasahuje do řešeného území ÚS.**

c.8. Podmínky vyplývající ze železniční a silniční dopravy

Řešené území ÚS je dotčeno ochranným pásem železniční tratě č. 194 České Budějovice – Černý Kříž a ochranným pásmem silnice III/00354. Součástí ÚS je vyhodnocení hlukové zátěže (hluková studie) dle zákona č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády ČR č. 148/2006 Sb., včetně návrhu protihlukových opatření. Hluková studie „Rožnov Jih – Zahradní město II“ je zpracována společností Zenkl CB, spol. s r.o. (Ing. Ondřej Zenkl, Ing. Eliška Bůžková, datum 05/2022). **Závěry hlukové studie a návrh protihlukových opatření je podrobněji popsán v kapitole g.1. Ochrana veřejného zdraví.**

V dalších stupních projektových dokumentací na jednotlivé stavby budou tato ochranná pásma respektována.

c.9. Podmínky vyplývající z požadavků správců technické infrastruktury, limity využití území

c.9.1. Inženýrské sítě a limity využití území

Veškerá ochranná pásma stávajících a navržených podzemních i nadzemních tras inženýrských sítí a limity využití území budou respektována:

- ochranné pásmo dálkového vodovodního řadu DN 1000 „Včelná – Litvínovice
- vymezený manipulační pruh š. 15,0 m vedoucí podél vodovodu určený pro umožnění opravy potrubí

Umístění činností, dějů a zařízení ve vymezeném manipulačním pruhu bude v navazující projektové dokumentaci řešeno tak, aby byl umožněn příjezd těžké techniky a rychlé odstranění poruchy na vodovodu DN 1000.

- ochranné pásmo kanalizačního sběrače
- ochranné pásmo STL plynovodu
- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu

Na částech stavebních pozemků dotčených ochranným pásmem VTL plynovodu nesmí být umístovány žádné nadzemní objekty.

- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné pásmo kabelového vedení NN a VN
- ochranné pásmo sítě elektronických komunikací
- ochranné pásmo železniční dráhy
- ochranné pásmo silnice III/00354
- ochranné pásmo vodního zdroje II.b – vnější
- ochranná pásma letiště České Budějovice
- ochranné pásmo radaru České Budějovice
- ochranné pásmo radioreléové trasy.

Budou respektována zájmová území Ministerstva obrany, konkrétně ochranné pásmo radiolokačního zařízení (OP RLP) a koridor RR směrů.

c.9.2. Ochrana před povodněmi

Řešené území ÚS se nenachází v záplavovém území Q_{100} , ani nebylo zaplaveno při nejvyšší zaznamenané přirozené povodni v roce 2002.

Lokalita je zcela vymezena jako území ohrožené zvláštní povodní pod vodním dílem dle studie VD Lipno I a okrajově dle varianty 7 studie VD Římov.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

V řešeném území jsou zohledněny existence stávajících inženýrských sítí a ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v jeho okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí jejich správců či majitelů z 05/2022 a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z Územně analytických podkladů z 05/2022. Zobrazený záměr je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytýčením v terénu.

d.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

d.1.1. Napojení území

Dopravní koncepce je založena na řešení dle ÚPnM. Stěžejní komunikací, která prochází územím, je městská radiála Lidická ulice. Na tuto komunikaci jsou dopravně napojeny systémem obslužných komunikací bloky zástavby.

Dopravní napojení řešeného území je navrženo ze stávající ulice Lidická a prodloužením ulice Sedlářská od křižovatky s navrženou komunikací II. třídy (větev A) spojující Lidickou a novou Plavskou při respektování řešení projektové dokumentace pro územní rozhodnutí „Propojovací komunikace Rožnov jih – 1. stavba“ (projektant Atelier SIS, Ing. František Stráský). **Do doby vybudování této komunikace II. třídy spojující Lidickou a novou Plavskou budou stávající ulice Sedlářská i komunikace navržená v ÚS v pokračování Sedlářské ulice slepé, tzn. bez možnosti průjezdu.**

Na Lidickou ulici jsou bloky řešené v ÚS napojeny systémem místních obslužných komunikací, systém těchto komunikací umožňuje i dopravní propojení na ulice stávající zástavby severně od řešeného území ÚS. Komunikační větev B a C jsou realizovány. U větve B se jedná o funkční typ „zóna 30“, s oboustranným chodníkem, parkovacími stáními a pásy se zelení (Stradonická ulice, ul. Ke Včelné), větev C (jižní části ulic Stradonická a Ke Včelné) má charakter „obytné zóny“ s umístěnými parkovacími stáními. Komunikační větev D charakteru „zóna 30“ s oboustranným chodníkem propojuje území čtyř bytových domů s Lidickou třídou (ulice Rožnovská) a dále je navržena v pokračování v uličním profilu šíře 10,40 m směrem na sever k větvi A. Dopravní skelet doplňují větve E, F a G o uličním profilu 8,50 m umožňující realizaci zklidněných „obytných zón“ obsluhujících převážně bloky bydlení v rodinných domech. V zastavitelných blocích umístěných západně od Lidické třídy je navržena hlavní komunikační větev H a I napojující se na Lidickou třídu průsečně ve vazbě na realizované komunikace ul. Ke Včelné a Stradonická. Uliční profil větve I je 9,00 m, větev H 8,50 m. Dopravní skelet doplňují slepé větve J a K zakončenými úvratovými obratišti.

Podrobnosti komunikací a jejich parametry budou řešeny v navazujících projektových dokumentacích ZTV.

U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 v platném znění, tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

d.1.2. Městská hromadná doprava

V rámci Lidické ulice je navrženo prodloužení stávající trasy T-busu, s oboustranně umístěnými 2 zastávkami městské hromadné dopravy (*dále jen „MHD“*) a při jižní hranici uvnitř řešeného území je vymezena smyčka T-busu (konečná) (blok 3.9.3.080.z-44.001) se stanoveným funkčním využitím *točna MHD*, která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou DH 26 dle ÚPnM. V rámci ZTV je v území realizována autobusová zastávka „Hrnčířská“ ve směru do města, tj. při východní straně Lidické třídy se zálivem, na protější straně je

stávající zastávka MHD realizována bez zálivu v rámci uličního pruhu Lidické třídy. V souvislosti se zastavěním bloků umístěných východně od Lidické třídy se předpokládá přemístění současné zastávky a realizace zastávky MHD včetně zálivu pro zastavování vozidel městské dopravy v poloze naznačené v grafické části ÚS.

d.1.3. Veřejná prostranství

Funkci veřejných prostranství s převahou zeleně v území tvoří především pozemky s využitím „sportovně rekreační zeleň“. Na nároží ulic Lidická a Rožnovská se nachází centrální prostor (blok 3.9.3.069.z-44.004) o výměře 869 m² plnící funkci veřejného prostranství. Jedná se pozemek ve vlastnictví města tvořící zelenou plochu lemovanou stromořadím. Další pozemky jsou vymezeny v blocích 3.9.3.121.z-72.014 a 3.9.3.121.z-72.015 o společné výměře 640 m², které zajistí prostupnost území z městské zeleně vedoucí podél železniční tratě s obytnou zástavbou. V blocích západně od Lidické třídy je navržena jako „sportovně rekreační zeleň“ blok 3.9.3.105.z-72.001 o výměře 1 964 m².

Další veřejné prostranství jsou s funkčním využitím *veřejné prostranství – náměstí* (blok 3.9.3.071.z-44.001). Jedná se o stávající celek tvořící průsečnou křižovatku ulic Stradonická x Rožnovská obklopený blokovou zástavbou čtyř bytových domů o 4NP, související veřejnou zeď, parkovací stání a městský mobiliář.

d.1.4. Stezky pro cyklisty

Řešeným územím prochází východně od Lidické třídy a jejím v souběhu samostatná cyklostezka. Je součástí stezky Eurovelo 7, Greenway Rožumberského dědictví, Vltavská. Podél cyklostezky je s realizován samostatně chodník pro pěší. V ÚPnM je značena jako veřejně prospěšná stavba DPC 5 – stavba cyklostezky Vltava – nové úseky na pravém břehu Vltavy.

V řešeném území je úsek funkční. Jižně v pokračování směrem na obec Včelná a Boršov nad Vltavou bude stezka provedena dle projektové dokumentace Jižní tangenty, která je současné době ve výstavbě. Dle PD bude mimoúrovňově křížena s okružní křižovatkou jižní tangenty a dále pak propojena na stávající stezky realizované v obou obcích.

d.1.5. Doprava v klidu

Nároky na dlouhodobá a krátkodobá parkovací stání budou realizovány na vlastních pozemcích u objektů v rámci jednotlivých bloků.

Pro samostatně stojící rodinné domy je předepsáno zřídit minimálně jedno odstavné a minimálně jedno garážové stání na vlastním pozemku. Garážové stání lze nahradit odstavným.

Při výstavbě rodinného domu o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

Pro bytové domy a komerční aktivity je předepsáno zřídit potřebný normový počet parkovacích stání vždy v rámci toho konkrétního bloku.

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

d.2.1. Vodohospodářské řešení - kanalizace

Kanalizace v řešeném území je, v souladu s ÚPnM a Generelem odkanalizování města, navržena jako oddílná.

Kanalizace splašková

V části území v ulicích Hrnčířská, Stradonická, Rožnovská, Ke Včelné byla technická vybavenost realizována v letech 2014-2019. Osami komunikací vede gravitačně kanalizace splašková (PVC 250) a kanalizace dešťová (PVC 300, PVC 400, PVC 500), jednotlivé pozemky jsou napojeny přípojkami. Dešťová kanalizace (BE 600, BE 800) je zakončena vyústěním do řeky Vltavy.

V nezainvestovaném území jsou situovány sběrače splaškové kanalizace převážně do uličního profilu komunikací v souběhu s dešťovou kanalizací, vodovodem a ostatními sítěmi. Dimenze sběračů je navržena DN 250 a 300, přičemž je na dvou místech uvažováno s připojením na stávající sběrač jednotné kanalizace DN 400 (PVC 400), který je v majetku obce Včelná. Jedno napojení je již realizováno na ulici Hrnčířská x Lidická. Tento sběrač je následně napojen na kanalizační síť města České Budějovice.

Další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby budou předloženy společností ČEVAK a.s. k vyjádření.

Západní část řešeného území, která je oddělena Lidickou třídou, bude rovněž odkanalizována gravitačně sběrači DN 250 a 300. Vzhledem k tomu, že však není známa výšková poloha stávajícího vodovodního potrubí DN 1000, uloženého v souběhu s Lidickou třídou a který je nutno vykřížít splaškovou kanalizací před napojením na sběrač ze Včelné, je v této části území uvažováno se svedením splaškových vod do čerpací stanice a s napojením splašků na sběrač ze Včelné pomocí výtlačku.

Do doby zpracování dalšího stupně dokumentace, je nutno výškovou polohu vodovodu DN 1000 ověřit kopanou sondou. V případě, že poloha vodovodu umožní gravitační napojení splaškové kanalizace, nebude nutno navrhovat čerpací stanici. Je však možné, že bude nutné řešit lokální čerpání pro několik RD v této části území, jelikož konfigurace terénu nezajistí dostatečné krytí kanalizačního gravitačního potrubí – bude upřesněno v dalším stupni PD.

Bilance množství splaškových odpadních vod budou uvedeny v dokumentaci pro ÚR.

Součástí budoucí stavby budou i kanalizační přípojky přivedené od sběračů k hranici budoucích soukromých pozemků.

Upozornění: v severovýchodní části řešeného území kříží navržené sítě (vodovod, kanalizace splašková i dešťová) stávající vysokotlaký plynovod. Aby bylo možné zodpovědně určit, zda nedojde ke střetu navržených vedení s tímto plynovodem, bude nutné, do doby zpracování dalšího stupně dokumentace, zajistit provedení kopaných sond a výškového zaměření plynovodu. V případě zjištění střetu bude potřeba nalézt odpovídající technické řešení.

Kanalizace dešťová

V části území v ulicích Hrnčířská, Stradonická, Rožnovská, Ke Včelné byla technická vybavenost realizována v letech 2014-2019. Osami komunikací vede gravitačně v souběhu s kanalizací splaškovou kanalizace dešťová (PVC 300, PVC 400, PVC 500), jednotlivé pozemky jsou napojeny přípojkami. Dešťová kanalizace (BE 600, BE 800) je zakončena vyústěním do řeky Vltavy.

V nezainvestovaném území jsou situovány sběrače dešťové kanalizace převážně do uličního profilu komunikací v souběhu se splaškovou kanalizací, vodovodem a ostatními sítěmi. Dimenze sběračů budou upřesněny v dalším stupni PD po zpracování hydrotechnické situace a bilančních výpočtů. Součástí budoucí stavby budou i kanalizační přípojky přivedené od sběračů k hranici budoucích soukromých pozemků.

V severovýchodní části území se nachází otevřená stoka propojující drážní těleso a okraj stávající zástavby severně od řešeného území. Jelikož není zcela zřejmé, jaké vody, v jakém množství a kterým směrem stoka vody odvádí, zda ji bude možno bez náhrady zrušit, nebo po úpravě trasy zachovat, či zatrubnit, bude nutné v dalším stupni dokumentace ověřit její funkci a rozhodnout, jak s ní bude naloženo.

Hospodaření s dešťovými vodami ze střech budoucích objektů bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy.

Bilance splaškových a dešťových vod bude propočtena v rámci navazujících PD dle dalších etap po zpracování hydrotechnické situace.

Další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby budou předloženy společností ČEVAK a.s. k vyjádření.

d.2.2. Vodohospodářské řešení - vodovod

V části území v ulicích Hrnčířská, Stradonická, Rožnovská, Ke Včelné byla technická vybavenost realizována v letech 2014-2019. V uličním profilu komunikací vede v souběhu s kanalizací splaškovou a dešťovou zásobovací vodovodní řad (PE 160, PE110) napojený na stávající řad v Lidické třídě (u Kubouška) a to na odbočku ze stávajícího potrubí DN 150 v prostoru odbočení tohoto řadu z vodovodu DN 1000 za měrnou šachtou. Jednotlivé pozemky v území jsou napojeny přípojkami.

V nezainvestovaném území jsou situovány vodovodní řady převážně do budoucích komunikací v souběhu s kanalizačními sběrači a ostatními sítěmi. Dimenze řadů jsou uvažovány DN 100. Druhým napojovacím místem bude stávající vodovod DN 200, který je uložen na jižním konci Sedlářské ulice. Připojení na vodovod bude navrženo v DN 150 se zaokružováním na stávající vodovod DN 200 uložený na jižním konci ul. Sedlářská.

Vodovodní síť bude přednostně řešena jako okružová.

V souběhu s Lidickou třídou při její západně straně probíhá **dálkový vodovodní řad Včelná – Litvínovice DN 1000** ve správě Jihočeského vodárenského svazu. Pro rychlé odstranění možné poruchy na vodovodu je nutný bezproblémový přístup po celé délce potrubí a volný manipulační pruh v celkové šíři 15 m.

Umístění činností, dějů a zařízení v blocích dotčených ochranným pásmem dálkového vodovodního řadu (3,5 m od líce potrubí) a manipulačním pruhem (15,0 m) bude v navazujících projektových dokumentacích řešeno tak, aby byl umožněn příjezd těžké techniky a rychlé odstranění poruchy na vodovodu DN 1000, resp. s požadavky správce sítě.

V části trasy vodovodu DN 1000, která je dotčena navrženou točnou MHD, bude vodovod opatřen chráničkou, kryt a podklad točny bude rozebíratelný. Kryt a podklad místních komunikací v místech křížení s vodovodem DN 1000 mm bude rozebíratelný v pásu 5 m na každou stranu od osy vodovodního potrubí.

Bilance potřeby vody bude uvedena v dalším stupni dokumentace. Tlakové poměry v síti jsou vyhovující.

Součástí budoucích staveb budou i vodovodní přípojky přivedené od řadů k hranici budoucích soukromých pozemků. Podrobnosti vodohospodářského řešení budou řešeny v navazujících projektech ZTV.

d.2.3. Zásobování elektrickou energií

V části území v ulicích Hrnčířská, Stradonická, Rožnovská, Ke Včelné byla technická vybavenost realizována v letech 2014-2019. Na pozemku p. č. st. 3114/208 je umístěna zděná trafostanice s kabelovými rozvody vedení VN a NN, včetně zařízení NN. Kabelový rozvod VN je propojen na jihu území (ulice Ke Včelné) se stávající soustavou v obci Včelná.

Dosud nezainvestované území bude napájeno ze stávajících linek VN/22kV – smyčkováním ze stávajících rozvodů a trafostanice v ulici Hrnčířská. V území bude proveden distribuční rozvod NN/0,4kV, v případě potřeby doplněn o transformační stanici 2x630kVA.

Podrobnosti zásobování elektrickou energií budou řešeny v navazujících projektech ZTV.

Ochranná pásma

Dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. § 46

- U kabelového vedení NN 1 m na každou stranu od kabelového vedení
- U zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1kV a menší než 52kV na úroveň nízkého napětí 2 m

Stavba bude prováděna v souladu s energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. včetně souvisejících vyhlášek.

d.2.4. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je provedeno v ulicích Hrnčířská, Stradonická, Rožnovská, Ke Včelné a podél cyklostezky vedoucí východně od Lidické třídy. V nezainvestovaných blocích bude součástí kabelových rozvodů NN proveden rozvod veřejného osvětlení s použitím sadových stožárů osvětlení. Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody realizované v území.

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.5. Zásobování plynem

V části území v ulicích Hrnčířská, Stradonická, Rožnovská, Ke Včelné byla technická vybavenost realizována v letech 2014-2019. V uličním profilu komunikací vede v souběhu s ostatními sítěmi zásobovací plynovod, který je napojen na stávající STL plynovod D160 vedený na Včelnou při Lidické třídě. Jednotlivé pozemky v území jsou napojeny přípojkami.

V území dosud nezainvestovaném budou doplněny rozvody plynovodu v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi (vodovodem, kanalizací, rozvody el. energie a sdělovacími kabely). STL plynovod bude propojen na více místech se stávajícím STL plynovodem. Pro plynovod budou v dalším stupni navrženy jednotlivé přípojky na hranici pozemku.

Bilance spotřeby bude uvedena v dalším stupni dokumentace v závislosti na dílčích etapách.

Stávající vysokotlaký plynovod procházející severovýchodní částí řešeného území je v návrhu plně respektován.

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.6. Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství města. Likvidace domovního odpadu v území bude zajišťována prostřednictvím sběrných nádob a kontejnerů tříděného odpadu.

Stávající stanoviště pro sběr tříděného odpadu jsou vyznačena v grafické části. V rámci dalšího stupně dokumentace bude vymezeno stanoviště pro tříděný odpad v západní části lokality.

d.2.7. Spoje a média

Provozovatelé a poskytovatelé těchto služeb posoudí investici do rozvoje sítě podle zájmu a intenzity zástavby. Telefonní a televizní kabely budou v území umístovány podle požadavků investorů při budování ZTV v souladu s podmínkami provozovatele. Budou umístovány převážně paralelně s rozvody NN v chodnících s minimálním krytím 50 cm.

Stávající i budoucí trasy kabelů nemají vliv na urbanistickou koncepci a na regulační podmínky.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**e.1. Podmínky vyplývající z ÚPnM**

ÚS respektuje podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území stanovené dle ÚPnM ČB. Prostorové a objemové regulativy, včetně koeficientu zastavění jednotlivých pozemků, jsou v ÚS stanoveny v souladu s podmínkami uvedenými v bodech 1. a 2. kapitoly c) textové (výrokové) části OOP, tj.:

- zástavba v řešeném území bude realizována ve dvou etapách tak, aby se předešlo nežádoucímu chaotickému zastavování území, které by od počátku vyřadilo celou plochu z možnosti zemědělského obhospodařování.
- objekty svým objemem, tvarem a měřítkem budou vhodným způsobem navazovat na stávající zástavbu v území severně od řešeného zastavěného území dle ÚPnM a ve vazbě na navazující krajinu a západně sousedící interakční prvek IP 25.

e.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit dle zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, 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 třeba postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., doporučuje se investorovi zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**f.1. Řešení zeleně**

V řešeném území se nacházejí plochy veřejné zeleně, a to v blocích s funkcí městská zeleň, rekreační zeleň a v bloku sportovně rekreační zeleň. Bloky městské zeleně jsou navrženy z části jako zeleň doplňující zeleň zahrad u rodinných domů a zajišťující obytnou pohodu pro navržené bytové domy. Z části budou plnit zejména funkci izolační a ochrannou podél železniční trati a podél Lidické ulice.

ÚS zároveň přebírá podmínku danou ÚPnM, že v rámci vymezených bloků městské zeleně podél Lidické ulice musí být zachováno stávající oboustranné stromořadí lip srdčitých.

Tato podmínka jejich ochrany se v ÚS stanovuje i pro řešení dalších stupňů projektových dokumentací zejména na stavby souvisejících s hlavním využitím ploch (zastávky MHD, vjezdy na pozemky, technická infrastruktura), v kterých musí být podmínky této ochrany upřesněny konkrétně.

ÚS upřesnila územní rozsah interakčních prvků IP 29 a IP 30, které byly v ÚPnM vymezeny pro ochranu tohoto oboustranného stromořadí lip srdčitých podél Lidické ulice, a to na šíři v rozmezí 5 – 10 m na každou stranu podél Lidické ulice.

f.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území ÚS se nachází interakční prvky IP 29 a IP 30, které byly v ÚPnM ČB vymezeny pro ochranu tohoto stávajícího stromořadí lip srdčitých oboustranně podél Lidické ulice.

ÚS upřesnila územní rozsah těchto interakčních prvků, a to na šíři v rozmezí 5–10 m na každou stranu podél Lidické ulice. Rozsah interakčních prvků lze lokálně omezit až na 2,5 m od paty kmene stromu, a to v případech, kdy se interakční prvky nacházejí v blízkosti zastávek MHD, výstavby smyčky T-bus, navržených křížení s Lidickou třídou apod.

Na západní straně sousedí řešené území s částí interakčního prvku IP 25, který je mimo řešené území ÚS, prostorové a objemové regulativy jsou v ÚS stanoveny i s ohledem toto sousedství.

f.3. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci ÚPnM, kde byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelné plochy.

f.4. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením ÚS nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

f.5. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**g.1. Ochrana veřejného zdraví**

Řešené území ÚS je dotčeno ochrannými pásmy letiště České Budějovice, železniční tratě České Budějovice – Černý Kříž, Lidické ulice (silnice III/00354) a nově navrhované komunikace spojující Lidickou ulici s novou Plavskou ulicí. Proto je součástí ÚS vyhodnocení hlukové zátěže (hluková studie) dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády ČR č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, včetně návrhu protihlukových opatření. Z tohoto důvodu byla vypracována v průběhu zpracování ÚS vyhotovena **Hluková studie**² (Zenkl CB, spol. s r.o., Ing. Ondřej Zenkl, Ing. Eliška Bůžková, 05/2022), která nezávisle posuzuje problematiku hluku v řešeném území, z níž vyplývají následující závěry:

Byla posouzena hluková zátěž, na stávající a na nově navržené stavební objekty v lokalitě Rožnov jih – Zahradní město II. jižně od Českých Budějovic, z přilehlých komunikací.

Podkladem pro zpracování z hlediska posuzovaných staveb byla územní studie „Rožnov – jih – Zahradní město“, lokalita 3.9.3. Rožnov – jih, zpracovaná projekční a inženýrskou kanceláří A + U DESIGN spol. s r.o. v dubnu 2011 pod číslem zakázky Z/041-09, včetně změny č. 1 ze září 2012 zpracované pod číslem zakázky Z/009.2-11 a změny č. 2 zpracované v únoru 2013 pod číslem zakázky Z/009.3-11

Posudek je proveden pro návrhový rok 2025, kdy je posouzena úroveň akustického tlaku z predikovaného provozu na přilehlé silnici III. třídy, po zprovoznění dálnice D3 a jižní tangenty.

Z vypočtených hodnot lze stanovit následující závěry:

- **Byla posouzena hluková zátěž v chráněném venkovním prostoru (zahrady).**

Chráněný venkovní prostor byl posouzen u všech stávajících staveb, nově navržených staveb a pro výhledovou zástavbu dle územní studie.

Isofona pro LAEQ = 60 dB, představující hygienický limit pro objekty v ochranném pásmu dráhy, probíhá podél drážního tělesa. Pásmo mezi touto izofonou a silnicí by nemělo být navrženo jako pobytový prostor pro rekreaci. Kritické pásmo do zájmové lokality nezasahuje. Posuzované objekty (parcely), situované v ochranném pásmu dráhy, vyhoví zákonným požadavkům na dodržení hodnoty hygienických limitů hlukové zátěže.

Isofona pro LAEQ = 55 dB, představující hygienický limit pro objekty mimo ochranné pásmo dráhy a s dominantním zdrojem hluku ze silnice III. třídy nebo z místní komunikace III. tř., probíhá podél silnice III/00354. Pásmo mezi touto izofonou a silnicí by nemělo být navrženo jako pobytový prostor pro rekreaci. Kritické pásmo zasahuje do zájmové lokality, resp. za hranice parcel definovaných v územní studii jako „bydlení v rodinných domech“ a „sportovní rekreační zeleň“.

Z důvodu překročení hlukových limitů pro chráněný venkovní prostor podél silnice III/00354, navrhujeme předmětné plochy ochránit protihlukovou stěnou. Stěny jsou navrženy o výškách 2,0 m; 2,3 a 2,6 m a situovány jsou na hranici stavebních parcel. Na základě vypočtených hodnot, před a po návrhu protihlukové clony, je navržena clona kategorie A3 zvukové pohltivosti.

² kompletní znění je součástí přílohy ÚS

- **Byla posouzena hluková zátěž v chráněném venkovním prostoru staveb.**
Chráněný venkovní prostor stavby je posouzen pro 4 bytové domy navržené na pozemku parc. č. 3114/9.

Byla posouzena hluková zátěž na všech stranách fasády posuzovaných objektů, 2 metry od fasády, ve výšce situování oken.
U všech bodů byla vypočtena hluková zátěž a porovnávána s limitní hodnotou akustického tlaku LAEQ = 60/55 dB (den/noc) představující hygienické limity pro bytové domy číslo 2-4 (čísla výpočtových bodů 6-17) situované v ochranném pásmu dráhy a LAEQ = 55/45 dB (den/noc) představující hygienické limity pro bytový dům číslo 1 (čísla výpočtových bodů 2-5), pro který je dominantním zdrojem hluku místní komunikace III. třídy.

Ve všech bodech je hodnota hlukové zátěže v denní i noční dobu menší než limitní.
 - **Byly určeny požadavky na neprůzvučnost obvodového pláště nově navržených bytových domů včetně oken.**

Vážená neprůzvučnost plné části obvodového pláště, z hlediska hluku z dopravy, musí být větší nebo rovna 42 dB.

Vážená stavební neprůzvučnost výplně otvorů obvodového pláště, z hlediska hluku z dopravy, musí být větší nebo rovna 36 dB.
- V případě dodržení ochranných opatření navržených v této studii, posuzované objekty vyhoví zákonným požadavkům na dodržení hodnoty hygienických limitů hlukové zátěže dle NV č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů, pro návrhový rok 2025.**

g.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písm. a) vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚPnM.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území jsou respektovány veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚPnM:

- **DI 23 – stavba propojení III/15529- III/00354 včetně železničního podjezdu v trase Lidická – Nová Plavská** ve smyslu čl. 125 odst. (1) bodu 20. OZV – v rámci ÚS vymezen blok s označením 3.9.3.043.001
- **DPC – 5 – stavba cyklostezky Vltava na nových úsecích na pravém břehu Vltavy** ve smyslu čl. 130 bodu 4. OZV - cyklostezka je v řešeném území ÚS realizována
- **DH 26 – stavba smyčky T-BUS v lokalitě 3.9.3.Rožnov-jih (v jižní části lokality)** ve smyslu čl. 127 odst. (1) bodu 16. OZV - v rámci ÚS vymezen blok s označením 3.9.3.080.z-44.001

V ÚS je pro tyto stavby vymezeno trasování či plochy pro jejich umístění. Nutnost realizace, rozsah a přesné trasování vymezených VPS bude prověřena u správců sítí.

V řešeném území nejsou vymezena dle ÚP veřejně prospěšná opatření.

i) Etapizace

Zástavba v řešeném území ÚS bude v souladu s požadavky ÚPnM ČB realizována ve dvou etapách tak, aby se předešlo nežádoucímu chaotickému zastavování území, které by od počátku vyřadilo celou plochu z možnosti zemědělského obhospodařování.

Touto ÚS se stanovuje etapizace takto:

- **I. ETAPA** zahrnuje území na východní straně od Lidické ulice směrem k železniční trati, do této etapy jsou zahrnuty i bloky městské zeleně se stávající vzrostlou zelení lip na západní straně od Lidické ulice.
- **II. ETAPA** zahrnuje území zbývající část řešeného území na západní straně od Lidické ulice k řece Vltavě. Hranice mezi I. a II. etapou zástavby je graficky znázorněna v hlavním výkresu ÚS. V ÚS se stanovuje podmínka, že před zahájením výstavby v II. etapě musí být vydáno územní rozhodnutí na stavby v min. 60 % rozlohy území I. etapy.

j) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚPnM

Urbanistická koncepce vychází z ÚPnM, příslušných článků OZV a skutečného stavu v řešeném území. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na bloky s definovaným způsobem využití a obslužný komunikační skelet. V rámci řešeného území jsou respektovány veškeré stanovené funkční typy, jejich konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatelů a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání celé zóny.

Řešení ÚS definuje využití bloků a stanovuje prostorové a objemové regulativy pro umísťování jednotlivých objektů na pozemcích s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Řešené území se nachází v atraktivní lokalitě v návaznosti na stávající zástavbu v blízkosti kvalitního přírodního a rekreačního potenciálu podél řek Vltavy a Malše, což představuje možnost každodenního kontaktu obyvatel s přírodním prostředím. Je zde možné napojení na vybudovanou technickou infrastrukturu bez větších investic. Z hlediska zájmů územního plánování o plnohodnotný rozvoj města nikoliv monofunkční výstavbu rodinných domů podél Lidické třídy byly v ÚPnM vymezeny i plochy s funkčním využitím pro centrální prostor, systém a veřejnou zeleň (městskou a rekreační), které přispějí ke kvalitě tohoto bydlení, a to v návaznosti na území, které bylo dle ÚPnM určeno k zastavění a které je již v současné době téměř zastavěné. Východní polygon lokality (I. etapa) je již částečně zainvestován a zastavěn.

V souladu se zadáním ÚS byla v rámci jejího zpracování prověřena možnost v řešeném území umístit záchytné parkoviště. Území je vymezeno jako klidová příměstská zóna pro bydlení v rodinných domech a lokálně i bytovou zástavbu. Tímto směrem bylo v souladu s ÚPnM navrženo a je rozvíjeno. V rámci rozvoje jsou navrhovány parkovací plochy v souladu s budovanou zástavbou a pro její účely. Záchytné parkoviště městského charakteru v území není vhodné vymezovat především z důvodu narušení pohody bydlení.

ÚS upřesnila umístění a využití těchto ploch, jedná se o veřejné prostranství náměstí, zeleň, zastávky MHD a drobné komerční a sportovní činnosti.

Navrženou zástavbou s regulativy danými v OOP a podrobněji upřesněnými v ÚS se jedná se o vhodné doplnění rozvoje města rozšířením plochy pro bydlení. Území je zčásti zainvestované, je zde možné napojení na vybudovanou technickou infrastrukturu bez větších investic.

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality umístěné na hranici s vesnickou památkovou zónou. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

ÚS v souladu se zadáním a s ÚPnM splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé bloky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OZV a s ohledem na charakter území, a ve vazbě na původní ÚS opatřenou „Rožnov Jih – Zahradní město“, včetně změn,
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební čáru, hranici, podlažnost, intenzitu využití pozemků apod.).

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území

(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s hranicí vlastního řešeného území, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a jednotlivých sítí technické infrastruktury

(měřítko 1: 1 000)

B.3. Regulační výkres

s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy

(měřítko 1: 1 000)

B.4. Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury

s vymezením a využitím jednotlivých pozemků, limity využití území

(měřítko 1: 1 000)

B.5. Výkres majetkoprávních vztahů

(měřítko 1:1 000)