

ZMĚNA č. 100 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ STROMOVKA II

v katastrálním území České Budějovice 2

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Projektant:

BKarchitekti s. r. o.

projekční a inženýrská kancelář

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

vedoucí projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera

zodpovědný projektant: Iva Krýchová

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování

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

Číslo zakázky: 20-005.4

Datum zpracování: 2024/06

Záznam o účinnosti:

Označení správního orgánu, který změnu vydal: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum nabytí účinnosti: 16. 7. 2024

Úřední osoba pořizovatele

.....

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

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

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

v y d á v á

ZMĚNU Č. 100 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ STROMOVKA II v KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ ČESKÉ BUDĚJOVICE 2 (dále též „Změna č. 100 ÚPnM“)

schváleného usnesením Zastupitelstvem města České Budějovice č. 39/2000, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 dne 17. 5. 2000 s účinností od 15. 6. 2000, ve znění jeho pozdějších změn a úprav (dále též „OZV“).

OBSAH DOKUMENTACE

I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY	1
1. ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 1. – OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA (OZV)	1
2. ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 2. - KRYCÍ LIST LOKALITY.....	1
3. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE č. 1 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH KOMPOZIČNÍ OSOU	1
4. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE č. 2 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH LOKÁLNÍM CENTREM ÚZEMÍ (2a) A OHNISKEM ÚZEMÍ (2b).....	2
5. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE č. 3 OZV – SEZNAM MAKROBLOKŮ DOTČENÝCH POVINNOSTÍ USPOŘÁDAT ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽ	2
6. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE č. 4 OZV – STANOVENÉ PODMÍNKY PRO KONKRÉTNÍ MAKROBLOKY VČ. NÁVRHU ETAPIZACE VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZMĚN ÚPnM ČB, V PLATNÉM ZNĚNÍ... ..	2
7. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE č. 5 OZV – STANOVENÁ POVINNOST ZPRACOVAT ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH ZPRACOVÁNÍ PRO KONKRÉTNÍ MAKROBLOKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZMĚN ÚPnM ČB, V PLATNÉM ZNĚNÍ.....	3
8. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE č. 6 OZV – SEZNAM DOTČENÝCH LOKALIT S VYZNAČENÍM TYPŮ ÚZEMÍ PODLE VZTAHU K POVODNÍ... ..	3
9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY č. 100 ÚPnM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	4
II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 100 ÚPnM	5
1. PROCES POŘÍZOVÁNÍ ZMĚNY č. 100 ÚPnM	5
2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	6
3. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VČETNĚ VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	6
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	8
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	9
6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	10
7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ZADÁNÍ ZMĚNY	14
8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	15
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	15
10.VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	20
11.STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	20
12.SDĚLENÍ, JAKO BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	22
13.VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE DLE § 43 ODS. (1) STAVEBNÍHO ZÁKONA A ODŮVODNĚNÍ POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ... ..	22
14.VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	22
15.ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	23
16.VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	40
17.ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	43
18.ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 100 ÚPnM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	44
III. PŘÍLOHY: SROVNÁVACÍ TEXTY	47

I. VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY

Územní plán města České Budějovice, v platném znění, resp. obecně závazná vyhláška č. 4/2000 ze dne 17.května 2000, o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění, (dále jen „OZV“) se Změnou č. 100 mění takto:

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

Územní plán města České Budějovice, v platném znění, resp. obecně závazná vyhláška č. 4/2000 ze dne 17. května 2000, o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění, (dále jen „OZV“) se Změnou č. 100 ÚPnM **NEMĚNÍ**.

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

OZV se Změnou č. 100 ÚPnM mění v krycích listech takto:

Krycí list lokality 2.7.1. STROMOVKA

OBECNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V **ZÁVAZNÉ ČÁSTI**, kapitole **NÁROKY NA ÚPD** se ruší text "a 2.7.1.026"

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

Příloha č. 1 OZV – seznam makrobloků dotčených kompoziční osou, se Změnou č. 100 ÚPnM mění takto:

Makrobloky **2.7.1.026**, **2.7.1.030** a **2.7.1.041**. se vypouštějí. Namísto nich se doplňují makrobloky nové, a to následovně:

číslo makrobloku	funkce_území	upřesnění funkce	zastavitelnost	regulace	klasifikace města	celková výměra (m2)
------------------	--------------	------------------	----------------	----------	-------------------	---------------------

2.7.1.044.z-100	území pro bydlení	individuální	zastavitelné	U	předměstí	3275
2.7.1.045.z-100	území pro bydlení	individuální	zastavitelné	U	předměstí	20129

Včetně administrativně přečíslovaných:

2.7.1.047.z-100	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	7991
2.7.1.048.z-100	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	4916
2.7.1.049.z-100	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	894
2.7.1.050.z-100	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	6620
2.7.1.051.z-100	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	6481

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

Beze změn.

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

Beze změn.

6. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 4 OZV – STANOVENÉ PODMÍNKY PRO KONKRÉTNÍ MAKROBLOKY VČ. NÁVRHU ETAPIZACE VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZMĚN ÚPnM ČB, V PLATNÉM ZNĚNÍ...

Do tabulky se nově vkládá řádek ve znění:

Makroblok dle změny	Podmínky	Změna a její účinnost
2.7.1.044.z-100 IN-2 2.7.1.045.z-100 IN-2	- Minimální velikost stavebních pozemků je 600 m² - Pro makroblok 2.7.1.044.z-100 IN-2 platí maximální výška hřebene objektů (u plochých střech atiky) nad přilehlým terénem ≤ 10,5 m a maximální procento zastavění pozemku = 30 %. - Pro makroblok 2.7.1.045.z-100 IN-2 platí maximální výška hřebene objektů (u plochých střech atiky) nad přilehlým terénem ≤ 11,0 m u pozemků přilehlých k Litvínovické ulici a ≤ 9,0 m u pozemků ostatních a maximální procento zastavění pozemku = 30 %. - Nepřípustné je umísťování všech forem bytových domů. - V předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů musí být vybudována technická infrastruktura, přičemž toto neplatí pro přístavby a nástavby stávajících objektů - V rámci navazujících správních řízení bude součástí dokumentace základní technické vybavenosti návrh protihlukových opatření ve vztahu ke stávající ploše pro sport a rekreaci, která bezprostředně navazuje.	Změna č. 100 ÚPnM ČB (účinnost dne)

7. ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 5 OZV – STANOVENÁ POVINNOST ZPRACOVAT ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH ZPRACOVÁNÍ PRO KONKRÉTNÍ MAKROBLOKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZMĚN ÚPnM ČB, V PLATNÉM ZNĚNÍ...

Do tabulky se nově vkládá řádek ve znění:

Makroblok dle změny	Podmínky a lhůta pro pořízení územní studie	Změna a její účinnosti
2.7.1.044.z-100 IN-2 2.7.1.045.z-100 IN-2	- Makrobloky jsou vymezeny jako plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územními studiemi opatřenými v souladu s čl. 181 OZV. Studie zejména stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, minimální podíl biologicky aktivních ploch, 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, a řešení inženýrské sítě. - Pro makroblok 2.7.1.045.z-100 IN-2 se stanovuje podmínka vybudování veřejného prostranství, a to formou veřejně přístupné zeleně navazující na budoucí dopravní infrastrukturu, jehož velikost bude odpovídat množství předpokládaného počtu obyvatel a zpevněných ploch (např. formou uliční aleje nebo formou ucelené plochy s přidanou hodnotou pro komunitní setkávání a možností propojení na stávající park Stromovka apod.). Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 4 let od nabytí účinnosti změny č. 100 ÚPnM.	Změna č. 100 ÚPnM ČB (účinnost dne)

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

Beze změn.

9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 100 ÚPnM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

- Textová část Změny č. 100 ÚPnM obsahuje 4A4 (oboustranně tištěný *titulní list a informace o vydání*, jednostranně tištěný *list obsahu* a oboustranně tištěný *text výroku* str. 1-4).
- Grafická část Změny č. 100 ÚPnM obsahuje celkem 3 výkresy (formát A3) výrokové části:
 - I.1. Základní členění území 1:10 000
 - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území 1:10 000
 - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území – krycí listy lokalit 1: 5 000

Členění výkresů výrokové části vyplývá z platného ÚPnM.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 100 ÚPnM

1. PROCES POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY č. 100 ÚPnM

O pořízení Změny č. 100 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice (dále jen „ZM“) svým usnesením č. 271/2016 dne 12. 12. 2016. Navrhovatelem na pořízení Změny č. 100 ÚPnM je statutární město České Budějovice, jedná se o změnu z vlastního podnětu dle § 44 písm. a) stavebního zákona. Cena díla bude hrazena z rozpočtu OÚP. S ohledem na rozšíření řešeného území změny ÚPnM na základě podaných připomínek bude poměrná část nákladů hrazena těmi, kteří uplatnili předmětné připomínky.

Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. (1) dle stavebního zákona návrh zadání Změny č. 100 ÚPnM. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování Změny č. 100 ÚPnM. Výsledky projednání pořizovatel posoudil a vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým byl v době zpracování, projednání a schválení návrhu zadání na základě usnesení ZM č. 19/VII/2015 pro volební období 2014 – 2018 určený zastupitel Ing. František Konečný, PhD., tehdejší náměstek primátora města. Zadání upravené na základě tohoto vyhodnocení bylo schváleno usnesením ZM č. 187/2017 dne 18. 9. 2017.

Pro volební období 2018 – 2022 je určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem na základě usnesení ZM č. 18/VIII/2018 Mgr. Juraj Thoma, 1. náměstek primátora.

Na základě připomínek bylo rozšířeno řešené území Změny č. 100 ÚPnM. Oproti řešenému území vymezenému v návrhu na pořízení změny, který byl schválen na jednání ZM dne 12. 12. 2016 (usnesení č. 271/2016) je na základě připomínek vlastníků řešené území rozšířeno následovně:

- rozšíření původně vymezené plochy řešeného území západním směrem,
- vymezení další samostatné plochy jako součásti řešeného území změny.

Projektantem Změny č. 100 ÚPnM je Ing. arch. Jiří Brůha, autorizovaný architekt, č. autorizace 103.

Návrh Změny č. 100 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání.

Společné jednání o návrhu Změny č. 100 ÚPnM proběhlo dne 7. 10. 2020. V rámci společného jednání bylo uplatněno 8 stanovisek, z toho 6 souhlasných a 2 souhlasné s požadavkem, na jejichž základě byl před zahájením řízení o Změně č. 100 ÚPnM návrh upraven. V rámci zveřejnění návrhu Změny č. 100 ÚPnM v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 18.9. 2020 do 6. 11. 2020) byly uplatněny 4 připomínky, přičemž 1 byla fakticky bez připomínek, 1 bude vyhodnocení v rámci vyhodnocení navazující ÚS, 1 byla zamítnuta a 1 připomínka obsahovala podmínky, na základě kterých, byl návrh Změny č. 100 ÚPnM pro veřejné projednání upraven (blíže viz. kapitola 16 tohoto odůvodnění)

Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu Změny č. 100 ÚPnM a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 6. 11. 2020, bylo vydáno dne 6. 4. 2022 stanovisko krajského úřadu č. j.: KUJCK 42412/2022 s posouzením dle § 50 odst. (7) stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že lze zahájit řízení o návrhu této ÚPD s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. (7) stavebního zákona. Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 100 ÚPnM, bylo učiněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města České Budějovice, která byla vyvěšena v termínu od 1. 8. 2022 do 8. 9. 2022. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem Změny č. 100 ÚPnM. Veřejné projednání se konalo 1. 9. 2022.

K návrhu Změny č. 100 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů, z toho 5 souhlasných bez požadavků a 1 stanovisko s požadavky které jsou respektovány, dále bylo uplatněno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu a byla uplatněna 1 námitka a 1 připomínka shodná s podanou námitkou. Ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým byl v době vyhodnocení

veřejného projednání pro volební období 2022 až 2026 na základě usnesení ZM č. 50/IX/2022 Ing. Lubomír Bureš, náměstek primátorky zpracoval pořizovatel návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínky, které zaslal dne 28. 11. 2023 v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k těmto návrhům. V řádné lhůtě bylo uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 4 stanoviska byla souhlasná, 1 stanovisko obsahovalo doporučení, na základě kterého návrh v této fázi již upravován nebude, a 1 stanovisko obsahovalo požadavek, který se týká až navazujících správních řízeních. Ostatní dotčené orgány svá stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. 1 stavebního zákona má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Změna č. 100 ÚPnM byla vydána dne 15. 4. 2024 na základě usnesení ZM č. 39/2024.

2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru Změny č. 100 ÚPnM (dále také „změna ÚPnM“), nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům. Změna ÚPnM pouze upřesňuje způsob využití území vymezeného v zastavěném území města České Budějovice.

Ve vazbě na širší vazby změna ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, a to uvnitř katastrálního území České Budějovice 2.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VČETNĚ VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

3.1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky v platném znění

Změna č. 100 ÚPnM není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen „APÚR“).

Řešené území změny ÚPnM leží dle APÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice (čl. 49 APÚR), kterou respektuje. Návrh změny ÚPnM prověřil, že řešení této změny nemá vliv na koridor konvenční železniční dopravy C-E 551 (čl. 85 APÚR) a ŽD4 (čl. 92 APÚR), na koridor dálnice D3 (čl. 98 APÚR) a na koridor kapacitní silnice S13 (čl. 122 APÚR).

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

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

Změna ÚPnM vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulovaných v kapitole 2 APÚR a splňuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území.

3.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna ÚPnM není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění rozsudku 1 As 15/2016 – 85 Nejvyššího správního soudu a jejich aktualizací (dále jen „AZÚR“).

Řešené území změny ÚPnM leží uvnitř rozvojové oblasti republikového významu **OB10 České Budějovice**.

Změna ÚPnM respektuje priority stanovené v kapitole a) AZÚR Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel. Změna ÚPnM návrhem rozvoje technické infrastruktury zachovává možnost uspokojovat základní životní potřeby, dává předpoklad pro zajištění příznivého životního prostředí, zároveň nesnižuje ekologickou stabilitu území. Toto upřesnění je v souladu s kapitolou d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.

Změnou ÚPnM nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot stanovených v kapitole e) AZÚR Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Změna ÚPnM dodržuje zásady ochrany přírodních hodnot: řeší rozvoj technické infrastruktury, bez narušení ochrany přírody, nenarušuje územní systém ekologické stability, respektuje vodohospodářské zájmy.

V souladu s kapitolou f) AZÚR Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení je řešené území změny ÚPnM součástí *silně urbanizované krajiny*. Změnou ÚPnM nejsou vymezené charakteristiky krajiny ani zásady pro jejich využívání dotčeny.

Změnou ÚPnM nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby vymezené v AZÚR, proto se její řešení nedotýká kapitoly g) AZÚR Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Řešené území změny ÚPnM leží uvnitř města České Budějovice, není v kontaktu s katastry sousedních obcí, proto se změny ÚPnM nedotýkají úkolů stanovené v kapitole h) AZÚR Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

3.3. Vyhodnocení souladu řešení změny s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Pro řešené území změny je platný územně plánovací podklad Územní studie krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Území je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 17 – Česobudějovická. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny územního plánu s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu.

Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se řešená území nachází v krajinném typu č. 6 Nivní městská a příměstská krajina.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné typy stanovuje.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna ÚPnM je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

4.1. Soulad s cíli územního plánování

§ 18 SZ

soulad s § 18 odst. 1	Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou ÚPnM dodržován. Změn usměrní vývoj v území, a to to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území. Změnou ÚPnM dochází pouze k upřesnění způsobu využití zastavitelného území pro bydlení.
soulad s § 18 odst. 2	Důvodem pro pořízení změny ÚPnM jsou požadavky a zájem vlastníků pozemků na zkvalitnění podmínek pro bydlení a rozšíření možnosti bydlení v řešeném území. Změna mění způsob využití zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití z BZ - území zahradního bydlení na plochy IN-2 území s převažujícím charakterem obytným individuálním a upřesňuje podmínky prostorového uspořádání v území, čímž reaguje na aktuální a prověřené požadavky na změnu v území a naplňuje požadavky na soustavnost a komplexnost řešení území. V zájmové lokalitě dochází k postupnému vývoji a přetváření území s ohledem na převažující zájem bydlení v této lokalitě. Ve změně ÚPnM jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání i samotné řešené území bylo upraveno tak, aby nebyla narušena výjimečnost této lokality, byl zachován přechod zastavitelného území do nezastavitelného území parku Stromovka, ale zároveň byly vytvořeny podmínky pro rozvoj lokality a byla umožněna nová výstavby.
soulad s § 18 odst. 3	Pro zajištění koordinace záměrů změn v území bylo zahájeno pořízení Územní studie „U Stromovky“, která navrhuje podmínky prostorového uspořádání a umístění staveb. V rámci studie byly koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území, které vyplynuly z jejího projednání. Změna ÚPnM z tohoto projednaného návrhu Územní studie vychází a přebírá navržené podmínky a požadavky na změny v území. Územní studie „U Stromovky“ z 09/2016 je součástí spisu OUP/1293/2019.
soulad s § 18 odst. 4	Změna ÚPnM řeší změnu způsobu využití v současně zastavěném území a tím dává předpoklad k účelnému využití zastavěného území na místo vymezování nových zastavitelných ploch. Řešením změny ÚPnM nedojde k narušení systému sídelní zeleně. Změna tím chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území. Ve změně ÚPnM jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, zejména maximální procento zastavění pozemku je stanoveno tak aby byla i nadále zachována převaha soukromé obytné zeleně. Změna chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území.
soulad s § 18 odst. 5	Není s ohledem na charakter změny řešen.

4.2. Soulad s úkoly územního plánování

§ 19 SZ

soulad s § 19 odst. 1 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna ÚPnM využívá.
soulad s § 19 odst. 1 písm. b)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. c)	Změna ÚPnM reaguje na požadavky a zájem vlastníků pozemků na zkvalitnění podmínek pro bydlení a rozšíření možnosti bydlení v řešeném území. Zájem o bydlení v lokalitě Stromovka a s tím související potřeba upravení podmínek pro výstavbu jsou zřejmé i z velkého počtu žádostí o Změny ÚPnM v této lokalitě. Změna ÚPnM přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V zájmu města je využít pozemky vhodné k bytové výstavbě na území města a záměrem navrhovatelů je realizovat výstavbu rodinných domů, čímž dojde ke zkvalitnění nabídky stavebních pozemků pro bydlení v atraktivní a dopravně přístupné lokalitě města.
soulad s § 19 odst. 1 písm. d)	V rámci změny se stanovují závazné podmínky pro minimální výměru pozemků a tím se reguluje prostorové uspořádání území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. e)	Změna stanovuje podmínku na zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v řešeném území v makroblocích 2.7.1.044. IN-2 a 2.7.1.045. IN-2.
soulad s § 19 odst. 1 písm. f) až n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

Změna ÚPnM je v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna ÚPnM je zpracována v souladu s příslušnými ustanovení stavebního zákona.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna ÚPnM používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM a stane se jeho registrovanou součástí.

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

6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

6.1. Vyhodnocení se stanovisky dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání

V rámci společného jednání bylo k návrhu změny ÚPnM uplatněno 8 stanovisek. Z toho 5 souhlasných a 3 souhlasná s požadavky.

1. Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí

Sp.zn.: OOZP/9941/2020 Do ze dne 6.11.2020 z hlediska nakládání s odpady **souhlasné stanovisko**

Z hlediska vodního hospodářství, ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství a ochrany ovzduší se jedná o připomínku s informací o příslušném dotčeném orgánu.

Ministerstvo životního prostředí a Krajský úřad – Jihočeský kraj odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, byly v rámci společného jednání návrhu změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II obeslány.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se jedná o připomínku s požadavkem

Na základě dohodovacího jednání ze dne 30. 4. 2021 bude návrh změny ÚPnM pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona upraven následovně:

Do tabulky v kap. 7. výrokové části se před poslední odstavec vloží jen pro makroblok 2.7.1.045. IN-2 následující text:

Pro tento makroblok se dále stanoví podmínka vybudování veřejného prostranství, a to formou veřejně přístupné zeleně navazující na budoucí dopravní infrastrukturu, jehož velikost bude odpovídat množství předpokládaného počtu obyvatel a zpevněných ploch (např. formou uliční aleje, nebo formou ucelené plochy s přidanou hodnotou pro komunitní setkávání a možností propojení na stávající park Stromovka apod.).

2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy II, České Budějovice

Č.j.: MZP/2020/510/1164, ze dne 26.10.2020, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství **souhlasné stanovisko**.

3. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR

Sp.zn.. MPO/561778/25020, ze dne 10.9.2020, **souhlasné stanovisko**

4. Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Č.j.: KUJCK 112147/2020, ze dne 30.10.2020, z hlediska ochrany přírody a krajiny **souhlasné stanovisko**

5. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích

Sp.zn. S-KHSJC 26531/2020, ze dne: 29.10.2020, **souhlasné stanovisko s požadavky**

Požadavky vyplývající z platné legislativy musí být v návrhu ÚP respektovány. Zda jsou splněny veškeré podmínky pro umístění stavby v ochranném pásmu, případně splnění příslušných hygienických limitů sleduje v rámci řízení o povolení konkrétní stavby stavební úřad.

6. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského

Sp.zn.: SBS 34285/2020/OBÚ-06, ze dne 9.9.2020, **souhlasné stanovisko**

7. Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany

Sp.zn.: 43406/2020-1150-OÚZ-BR, ze dne: 29.9.2020, **souhlasné stanovisko s požadavky.**
V celém textu nahradit: „...RTH Třebelovice“ textem „...radiolokačního prostředku České Budějovice“

8. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje

Č.j.: HSCB-39119-2/2020 UO-CB, ze dne 24.9.2020, **souhlasné stanovisko**

6.2. Vyhodnocení se stanovisky dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 100 ÚPnM bylo dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněno 6 stanovisek. Z toho 5 souhlasných bez požadavků a 1 stanovisko s požadavky, které jsou respektovány.

1. Ministerstvo vnitra

Č.j.:MV-4856-11/OSM-2016, ze dne:1.9.2022, **souhlasné stanovisko**

2. Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy II, České Budějovice

Č.j.: MZP/2022/510/953, ze dne: 2.9.2022, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství **souhlasné stanovisko.**

3. Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany

Sp.zn.: 136199/2022-1322-OÚZ-BR, ze dne: 15.8.2022, **stanovisko s požadavky.**

Požadavky respektovány následovně:

Do odůvodnění návrhu změny ÚPnM je přidána kapitola „**Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**“ s požadovaným textem (viz kap. 6.3. odůvodnění změny č. 100 ÚPnM) a do grafické části, pod legendu koordinačního výkresu je zpracována textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vybraných druhů staveb.“

4. Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí

Značka: OOZP/8379/2022 Do, ze dne: 2.9.2022, z hlediska nakládání s odpady **souhlasné stanovisko bez připomínek**

Z hlediska vodního hospodářství, ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství a ochrany ovzduší se jedná o připomínku s informací o příslušném dotčeném orgánu.

Ministerstvo životního prostředí a Krajský úřad – Jihočeský kraj odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, byly v rámci veřejného projednání návrhu změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II obeslány.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bez připomínek

5. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích

Č.j. S-KHSJC 22731/2022, ze dne: 5.9.2022, **souhlasné stanovisko**

6. Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví,

Č.j.: KUJCK 105919/2022, ze dne 30.8.2022, z hlediska ochrany přírody a krajiny **souhlasné stanovisko**

K návrhu vyhodnocení námitek a připomínek bylo uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 4 stanoviska byla souhlasná, 1 stanovisko s doporučením na základě kterého návrh v této fázi již upravován nebude a 1 stanovisko s požadavky, které jsou předmětem až navazujících správních řízení:

1. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích

Č.j. S-KHSJC 38083/2023, ze dne: 4.12.2023, **souhlasné stanovisko s požadavkem**

Požadavek na respektování ochranného pásma a hlukové izofony dopravních cest a podmínka prověřit možnost umístění chráněné zástavby v území podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží. Tyto požadavky jsou předmětem navazujících správních řízení.

2. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského

Sp.zn.: SZ SBS 54233/2023/OBÚ-06, ze dne 8.12.2023, **souhlasné stanovisko**

3. Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu

Č.j.: KUJCK 148748/2023, ze dne 15.12.2023, **souhlasné stanovisko**

4. Státní pozemkový úřad

Sp.zn.: SPU 502410/2023 ze dne 21.12.2023, **souhlasné stanovisko**

5. Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí

Značka: OOZP/12373/2023, ze dne: 20.12.2023, z hlediska nakládání s odpady **souhlasné stanovisko bez připomínek**

Z hlediska vodního hospodářství, ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství a ochrany ovzduší se jedná o připomínku s informací o příslušném dotčeném orgánu.

Ministerstvo životního prostředí a Krajský úřad – Jihočeský kraj odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, byly v rámci veřejného projednání návrhu změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II obeslány.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny s doporučením na upřesnění maximálního procenta zastavění pozemku tak aby 70% plochy pozemku byla biologicky aktivní plocha. **Toto upřesnění však již nelze do Změny ÚPnM zapracovat**, jelikož změna je již ve fázi po veřejném projednání. Ve změně tedy bude ponecháno stávající znění, dle kterého je stanovena zastavitelnost max. 30 %, s tím že ve změně je stanovena podmínka pořízení územní studie v souladu s kap. 7 výrokové části Změny ÚPnM, v rámci které bude řešeno mimo jiné i podrobnější prostorové uspořádání pozemků a bude v rámci pořizování ÚS znovu projednáno. Nicméně dle podkladové územní studie „U Stromovky“ byla navržena zastavitelnost max. 30 % přičemž do zastavitelných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy do 20 m² a plochy zadráždělé vegetačním tvárnicemi. S tímto upřesněním v rámci projednání územní studie souhlasil i odbor životního prostředí Magistrátu města České Budějovice.

6. Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví,

Č.j.: KUJCK 151020/2023, ze dne 21.12.2023, z hlediska ochrany přírody a krajiny **souhlasné stanovisko**

6.3. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

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

- **OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.
- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).** Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ZADÁNÍ ZMĚNY

Návrh změny ÚPnM byl vypracován na základě zadání změny v lokalitě Stromovka II, které bylo schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice dne 18.7.2017 usnesení č. 187/2017.

Zadání bylo zpracováno na podkladě Územní studie „U Stromovky“, v k. ú. České Budějovice 2 (z 09/2016). Na základě tohoto podkladu bylo v zadání změny vymezeno řešené území a podmínky pro navržený způsob využití v řešeném území. Řešené území změny ÚPnM se od řešení v ÚS odlišuje, jelikož v rámci projednání návrhu zadání změny ÚPnM bylo na základě připomínek dalších vlastníků v lokalitě rozšířeno. Požadavky stanovené v zadání změny jsou ve změně respektovány.

Návrh změny ÚPnM pro společné jednání byl zpracován v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a přiměřeném rozsahu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dále pak v souladu s metodikou ÚPnM.

Návrh změny ÚPnM splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání. Zohlednění požadavků vyplývajících z APÚR, AZÚR a dalších širších územních vztahů (kapitola A zadání) je odůvodněno v kapitolách části odůvodnění změny ÚPnM kapitolách 2., a 3. Splnil i všechny požadavky z ostatních kapitol zadání.

Požadavky na řešení změny	Vypořádání požadavků
Požadavkem na řešení změny ÚPnM je prověření změny způsobu využití ploch v řešeném území, a to z plochy <i>bydlení – bydlení zahradní</i> na plochy <i>bydlení – individuální v předměstí</i> .	Změna ÚPnM prověřila možnost změny využití, přičemž jako podklad byla využita Územní studie „U Stromovky“, v k.ú. České Budějovice 2 (z 09/2016), jejíž pořizovatelem Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice a která je součástí spisu. Na základě ověření skutečného stavu v řešeném území a vazeb na okolí byl v obou polygonech řešeného území navržen způsob využití dle čl. 17 OZV – <i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí</i> s indexem „IN-2“. V souladu se zadáním jsou pro vymezené makrobloky závazně nastaveny další podmínky pro využití, resp. podmínky prostorového uspořádání (např. min. velikost stavebních pozemků, podmínky zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v území,...). Vzhledem ke skutečnosti, že zadání vychází z původního ÚP České Budějovice, bylo názvosloví a řešení změny ÚPnM upraveno ve vazbě na platný ÚPnM ČB.

V obsahu změny nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

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

V řešeném území změny ÚPnM se nenacházejí žádné zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dále se zde nenacházejí evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000). Lze proto ve smyslu § 45i odst. (1) tohoto zákona vyloučit, že koncepce změny ÚPnM může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000.

Koncepce změny ÚPnM respektovat všechny limity v území dle požadavků stanovených zejména v kapitole A. zadání a neovlivňuje životní prostředí.

V zadání změny ÚPnM nebyl dán požadavek na vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění ani požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Zdůvodnění přijatého řešení

Důvodem pro pořízení Změny ÚPnM jsou požadavky a zájem vlastníků pozemků na zkvalitnění podmínek pro bydlení a rozšíření možnosti bydlení v řešeném území. Zájem o bydlení v lokalitě Stromovka a s tím související potřeba upravení podmínek pro výstavbu jsou zřejmé i z velkého počtu žádostí o Změny ÚPnM v této lokalitě.

Změna ÚPnM prověřila možnost změny využití, přičemž jako podklad byla využita Územní studie „U Stromovky“, v k.ú. České Budějovice 2 (z 09/2016), jejíž pořizovatelem Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice. Územní studie „U Stromovky“ z 09/2016 je součástí spisu OUP/1293/2019, do kterého je možné nahlédnout na odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice. Na základě této projednané územní studie byly v zadání změny stanoveny podmínky a požadavky na změny v území, které jsou ve změně ÚPnM respektovány.

Pro navrhované makrobloky jsou dle návrhu Změny ÚPnM stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání jako je minimální velikost stavebních parcel, maximální procento zastavění pozemku a je vyloučena výstavba bytových domů, aby v lokalitě nedošlo k masivní zástavbě, která by byla v této lokalitě nevhodná. Tyto podmínky byly stanoveny na základě zpracovaného návrhu Územní studie „U Stromovky“, který byl využit jako podklad pro zpracování Změny ÚPnM. Dalším z výstupů tohoto návrhu územní studie bylo ponechání plochy zastavitelného území zahradního bydlení (BZ) dle čl. 26 OZV v okrajové části území z důvodu zajištění návaznosti na park Stromovka a vytvoření přechodu mezi zastavitelným územím a parkem Stromovka, který je významným krajinným prvkem.

Řešené území Změny ÚPnM bylo ještě v rámci zadání Změny ÚPnM oproti řešení v územní studii rozšířeno, a to na základě dalších požadavků vlastníků pozemků v zájmové lokalitě.

Řešené území navazuje jižní stranou na zastavitelné území se způsobem využití KOL-2, které dává předpoklad vzniku husté zástavbě kolektivního charakteru v návaznosti na rušnou ul. Litvínovická. IN-2 s upravenými podmínkami prostorového uspořádání tak vytvoří plynulý přechod od zastavitelné plochy KOL-2 k zastavitelným plochám BZ, které budou v souladu s podkladovou územní studií „U Stromovky“ ponechány na okraji zastavitelného území a dále navazují na nezastavitelné území parku Stromovka, který tímto řešením nebude nijak dotčen ani poškozen.

Účelem změny je zlepšení podmínek pro výstavbu a vytvoření možnosti využití atraktivní a dopravně dostupné lokality pro bydlení, o které je v této lokalitě evidentní zájem. Změna ÚPnM přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V zájmu města je využít pozemky vhodné k bytové výstavbě na území města (v současné době je zájmem města navýšení počtu

obyvatel na 135 000, což deklaruje úprava zadání nového Územního plánu České Budějovice) a záměrem navrhovatelů je realizovat výstavbu rodinných domů, čímž dojde ke zkvalitnění nabídky stavebních pozemků pro bydlení v atraktivní a dopravně přístupné lokalitě města.

V zájmové lokalitě dochází k postupnému vývoji a přetváření území s ohledem na převažující zájem bydlení v této lokalitě. Ve Změně ÚPnM jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání i samotné řešené území bylo upraveno tak, aby nebyla narušena výjimečnost této lokality, byl zachován přechod zastavitelného území do nezastavitelného území parku Stromovka, ale zároveň byly vytvořeny podmínky pro rozvoj lokality a byla umožněna nová výstavba.

Nový způsob využití z části plyne z ÚS, která podrobněji prověřila území a pro vnitroblok této zastavitelné plochy navrhla individuální bydlení a zároveň je zohledněno zadání změny, ze kterého vyplynulo prověřit využití i v dalších částech území. Urbanistická koncepce ÚS vyčlenila okrajové části zastavitelné plochy hraničící s největším českobudějovickým parkem Stromovka jako plochy zahradního bydlení, u kterých je výměra stavebních pozemků rovna nebo větší 1 500 m². Tyto pozemky i po změně ÚPnM zůstanou vymezeny s využitím BZ – území zahradního bydlení, do řešení změny nejsou zahrnuty. Zvoleným řešením se přirozeně oddělí individuální zástavby od parku Stromovka, který je vymezený jako významný krajinný prvek i jako regionální biocentrum.

Podkladem pro nastavení podmínek prostorového uspořádání v západním polygonu řešeného území (makroblok 2.7.1.044) byla Územní studie „Stromovka - Jih“, v k.ú. České Budějovice 2 (08/2016), jejichž pořizovatelem byl Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice.

Pro území, které je součástí řešení změny a je vymezeno nově s využitím IN-2 jsou závazně nastaveny další upřesňující podmínky pro využití:

- Minimální velikost stavebních pozemků je 600 m²
- Pro makroblok 2.7.1.044. IN-2 platí maximální výška hřebene objektů (u plochých střech atiky) nad přilehlým terénem ≤ 10,5 m a maximální procento zastavění pozemku = 30 %.
- Pro makroblok 2.7.1.045. IN-2 platí maximální výška hřebene objektů (u plochých střech atiky) nad přilehlým terénem ≤ 11,0 m u pozemků přilehlých k Litvínovické ulici a ≤ 9,0 m u pozemků ostatních a maximální procento zastavění pozemku = 30 %.
- Nepřípustné je umísťování všech forem bytových domů.
- V předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů musí být vybudována technická infrastruktura, přičemž toto neplatí pro přístavby a nástavby stávajících objektů
- V rámci navazujících správních řízení bude součástí dokumentace základní technické vybavenosti návrh protihlukových opatření ve vztahu ke stávající ploše pro sport a rekreaci, která bezprostředně navazuje.

Důvodem nastavení dalších regulací, zejména je min. velikosti stavebních pozemků, je specifické umístění zastavitelné plochy. Lokalita je vklíněna do významné oblasti ceněné zejména svou velikostí, jedinečností, obklopena parkem a sportovištěm a není žádoucí v blízkosti lesoparku umožňovat individuální zástavbu na menších pozemcích.

Zároveň je pro makrobloky v řešeném území pod označením 2.7.1.044. IN-2 a 2.7.1.045. IN-2 zachována povinnost prověření změn využití území územní studií v souladu s č. 181 OZV. Důvodem je potřeba stanovení řešení veřejné infrastruktury v ploše a stanovení zejména podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, minimální podíl biologicky aktivních ploch, stavební čáru, stavební hranici, požadavků na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Studie 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, a řešení inženýrské sítě. Po společném jednání se na základě vyhodnocení připomínky *Magistrátu města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí* pro makroblok 2.7.1.045. IN-2 stanovuje podmínka vybudování veřejného prostranství, a to formou veřejně přístupné zeleně navazující na budoucí dopravní infrastrukturu, jehož velikost bude odpovídat množství předpokládaného počtu obyvatel a zpevněných ploch (např. formou

uliční aleje nebo formou ucelené plochy s přidanou hodnotou pro komunitní setkávání a možností propojení na stávající park Stromovka apod.).

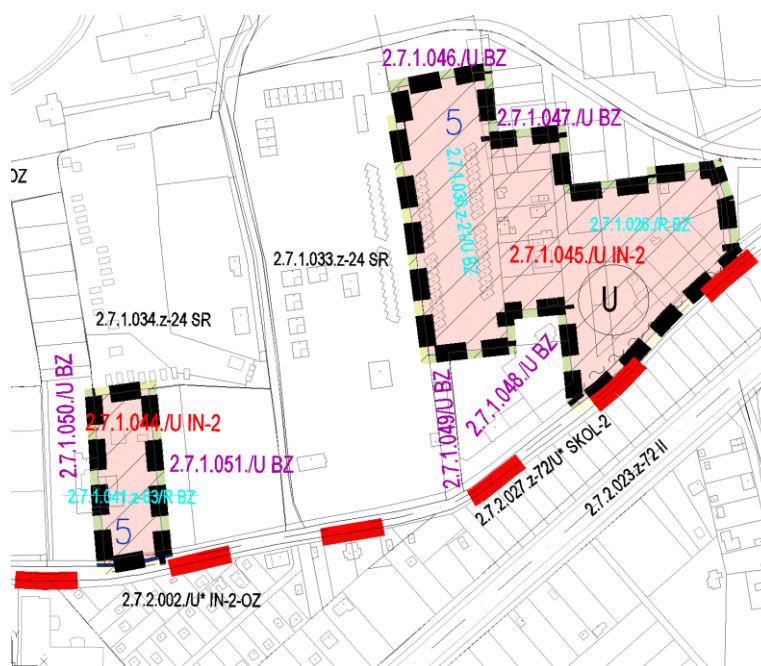
Ve změně je také stanoveno maximální procento zastavění pozemku = 30 %, které bylo v rámci podkladové studie upřesněno tak, že do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy do 20 m² a plochy zdlážděné vegetačními tvárnici. S tímto upřesněním v rámci projednání územní studie souhlasil i odbor životního prostředí Magistrátu města České Budějovice.

9.2. Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k přílohám OZV

Změna územního plánu v souladu se zadáním upřesňuje způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále PRZV) v území umístěném v k.ú. České Budějovice 2, které je dle ÚPnM součástí dílu 2 Předměstí, čtvrti 2.7. Litvínovické předměstí, lokality 2.7.1. Stromovka.

Navrženým řešením změny **se ruší** původní makrobloky **2.7.1.026., 2.7.1.30. a 2.7.1.041.** s využitím *zastavitelné území zahradního bydlení* s indexem „BZ“ (čl. 26 OZV).

Nově se, v řešeném území změny, vymezují makrobloky **2.7.1.044. a 2.7.1.045.** s využitím *zastavitelné území s převládajícím charakterem obytným individuálním v předměstí* s indexem „IN-2“ (čl. 17 OZV).



Souhrn v následující tabulce:

číslo makrobloku	funkce_území	upřesnění funkce	zastavitelnost	regulace	klasifikace města	celková výměra (m2)
Nové makrobloky						
2.7.1.044.	území pro bydlení	Individuální	zastavitelné	U	předměstí	3275
2.7.1.045.	území pro bydlení	Individuální	zastavitelné	U	předměstí	20129
Administrativně přečíslované makrobloky:						
2.7.1.046.	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	1572
2.7.1.047.	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	7991
2.7.1.048.	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	4916
2.7.1.049.	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	894
2.7.1.050.	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	6620
2.7.1.051.	území zahradního bydlení		zastavitelné	U	předměstí	6481

Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití - nově vymezených makrobloků v řešeném území změny ÚPnM

▪ **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2)**

(dle čl. 17 OZV)

- nové makrobloky 2.7.1.044./U IN-2 a 2.7.1.045./U IN-2

citace OZV:

„
(1) Území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „IN-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující 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.

(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.

Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) domy s pečovatelskou službou,

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, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, a to o podlažní ploše nejvýše 100 m². Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zejména 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) zařízení administrativní,

e) ubytovací zařízení,

f) stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního účelu včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, sloužící potřebám obyvatel přilehlého území velikosti lokality,

g) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,

h) 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,

d) dlouhodobě dočasné stavby, jimiž se pro účely této vyhlášky rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

“

Výše uvedené změny nemají vliv nemění znění OZV, ale **mění** znění jejích přílohy č. 1, č. 4 a č. 5 a **mění** část Krycího listu lokality 2.7.1. Stromovka.

Změnou ÚPnM nejsou dotčeny **veřejně prospěšné stavby** ani **veřejně prospěšná opatření** závazně vymezené v ÚPnM.

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

Řešené území změny ÚPnM leží uvnitř zastavěného území. Změnou ÚPnM se nově nevymezuje zastavitelná plocha, pouze se upřesňuje způsob využití území z BZ – území zahradního bydlení na IN-2 území s převažujícím charakterem obytným individuálním.

11. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci společného jednání přijato stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu k návrhu změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II

A. Posouzení podle § 50 odst 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), obdržel žádost Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování o vydání stanoviska k návrhu změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2 (dále jen „změna ÚPnM v lokalitě Stromovka II“) podle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). K žádosti byly v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona přiloženy kopie stanovisek, připomínek a výsledků konzultací.

Krajský úřad vydává na základě § 50 odst. 7 stavebního zákona následující **stanovisko k návrhu změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II**, v němž posoudil návrh změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce.

Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že návrh změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II:

a) Není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 až 5 závazné od 1. září 2021 (dále jen „APÚR“).

a. Obecné priority stanovené APÚR i požadavky na řešení stanovené pro rozvojovou oblast OB10 a specifickou oblast SOB9, v níž se obec nachází, jsou respektovány.

b. Koridory pro záměry technické a dopravní infrastruktury vymezené APÚR, které se dotýkají správního území obce České Budějovice (SD3, SD21 ŽD10, ŽD16, VD3), byly Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění a Územním plánem města České Budějovice v platném znění upřesněny mimo řešené území této změny kromě VD3. Nicméně záměr VD3 vodní cesty využívané na Vltavě v podobě vymezené APÚR rovněž nezasahuje do řešeného území této změny a ani na ni nemá vliv.

c. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

Krajský úřad sice konstatuje, že návrh změny ÚPnM v lokalitě **Stromovka II není věcně v rozporu s APÚR, nicméně konstatuje, že obsahu odůvodnění je zřejmé, že neobsahuje vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, tedy s aktuálním zněním tohoto dokumentu – odůvodnění je nutno upravit, doplnit, ve vztahu k aktuálně platné verzi Politiky územního rozvoje České republiky, tj. včetně Aktualizace č. 4 a 5 (zejména ve vztahu k SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, nicméně úpravy se dotkly i republikových priorit a označení záměrů).**

b) Není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, tj. ve znění 1. až 3. a 5. až 8. aktualizace a rozsudku Nejvyššího správního soudu 1 As 15/2016 (dále jen „AZÚR“).

a. Obecné požadavky na řešení stanovené AZÚR návrh změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II respektuje.

b. Konkrétní záměry vymezené AZÚR jsou Územním plánem města České Budějovice v platném znění upřesněny mimo řešené území této změny. V blízkosti území řešeného změnou je vymezen koridor D57, do řešeného území ale nezasahuje ani před jeho upřesněním.

c) Zajištění návaznosti z hlediska řešení širších územních vztahů vůči sousedním obcím není dotčeno – řešené lokality se nacházejí uvnitř správního území.

d) Soulad návrhu změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence krajským úřadem posuzován.

V průběhu projednávání návrhu změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II neuplatnily sousední obce žádné požadavky na obsah dokumentace.

B. Posouzení ve vazbě na § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Krajský úřad v návaznosti na § 25 stavebního zákona posoudil návrh změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále také jen „ÚSK JČK“), u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití.

ÚSK JČK vymezuje na území krajinné oblasti a krajinné typy. Pro každou krajinnou oblast je stanoven soubor územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které je potřeba v návrhu územního plánu i jeho změny respektovat. Pro každý krajinný typ potom stanovuje zásady pro ochranu, správu a plánování, které je v návrhu územního plánu i jeho změny v jemu odpovídající podrobnosti také potřeba respektovat.

Dle ÚSK JČK je v řešeném území vymezena Krajinná oblast KO17 Českobudějovická a krajinný typ KT5 nivní městská a příměstská krajina.

Z obsahu návrhu této změny je zřejmé, že nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, ale dochází pouze ke změně využití, a to z ploch bydlení zahradního (BZ) na plochy bydlení individuálního (IN-2), které stále zůstává bydlením individuálního charakteru. Vzhledem k této skutečnosti lze konstatovat, návrh změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II neovlivňuje naplnění principů stanovených pro dosažení cílových kvalit krajiny pro výše uvedené krajinné oblasti a pro dosažení cílových kvalit krajiny pro výše uvedené krajinné oblasti.

Přestože byl konstatován soulad navrženého řešení s touto územní studií, je potřeba doplnit odůvodnění změny o vyhodnocení souladu řešení změny s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Kompletní dokumentace ÚSK JČK je přístupná: <http://www.geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/uzemni-planovani/jihocesky-kraj/uzemni-studie/uzemni-studie-krajiny>.

Protože toto stanovisko neobsahuje upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, lze zahájit řízení o změně ÚPnM v lokalitě Stromovka II podle §§ 51 až 53 stavebního zákona.

12. SDĚLENÍ, JAKO BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Na základě stanoviska krajského úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic bude do kapitoly 3.1. – Soulad s politikou územního rozvoje České republiky v platném znění doplněno: vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, tedy s aktuálním zněním tohoto dokumentu – odůvodnění je nutno upravit, doplnit, ve vztahu k aktuálně platné verzi Politiky územního rozvoje České republiky, tj. včetně Aktualizace č. 4 a 5 (zejména ve vztahu k SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem).

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE DLE § 43 ODS. (1) STAVEBNÍHO ZÁKONA A ODŮVODNĚNÍ POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

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

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

14.1. Zemědělský půdní fond

Návrhem změny ÚPnM nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, ale předpokládají se zábory v zastavěném území v plochách přestavby. Lokality jsou součástí zastavěného území dle ÚPnM a zahrnují využití dle ČÚZK „ostatní plochy“, „zastavěné plochy a nádvoří“, „zahrady“ a „trvalý travní porost“. Pozemky s využitím „zahrady“ s evidovanou BPEJ 5.56.00, třída ochrany půdního fondu I. se nacházejí ve východním polygonu řešeného území. Západní polygon řešeného území zaujímá pozemky s využitím „trvalý travní porost“ s evidovanou BPEJ 5.58.00, třída ochrany půdního fondu II. Výměra řešeného území je 23 404 m², přičemž na zemědělském půdním fondu zaujímají pozemky rozlohu 11 050 m².

Přehledná tabulka

Označení	Druh pozemku dle ČÚZK výměra v m ²			Ostatní plocha
	ZPF - trvalý travní porost	ZPF - zahrada	BPEJ Třída ochrany ZPF	
Západní polygon	2956	0	5.58.00 – I. tro	319
Východní polygon	0	8094,5	5.56.00 – II. tro	12034,5
Celkem	2956	8094,5	-	-
Celkem zábor ZPF	11050		-	-

Odůvodnění:

Návrhem změny ÚPnM nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu oproti řešení, které je platné v ÚPnM. Změna pouze mění způsob využití plochy přestavby vymezené v zastavěném území, pro které již byl tímto územním plánem vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu.

Při vymezování zastavitelných ploch vyšší třídy ochrany (I. a II. třídy ochrany) je vždy nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji obce v porovnání s veřejným zájmem spočívajícím v ochraně zemědělského půdního fondu, zejména půd I. a II. třídy ochrany.

Pro určení, zda převažuje ve výše uvedených konkrétních případech veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji města byly tyto dva do jisté míry protichůdně veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na nové výstavbě lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel města České Budějovice a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomického a zájem na rozvoji města se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaženo ke konkrétní lokalitě.

Vyjímané plochy jsou pozemky, které převážně tvoří vlastnické celky se stávajícími stavbami, jedná se o oplocené území, které je využíváno jako zázemí těchto staveb a zemědělská činnost zde neprobíhá. Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že v lokalitě převažuje veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb, kdy budou pozemky využity pro rozvoj bydlení dle stanovených regulativ (definovaná max. zastavěná plocha) a nezastavené pozemky budou nadále využívány jako zahrady pro rekreaci, odpočinek a zahrádkaření.

14.2. Dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Změnou ÚPnM nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa (dále jen „PUPFL“), proto není součástí této dokumentace vyhodnocení předpokládaných dopadů na tyto pozemky.

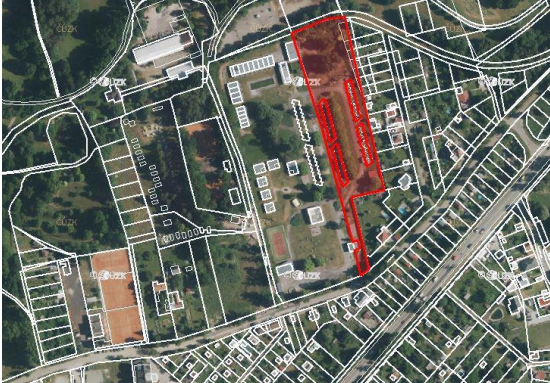
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

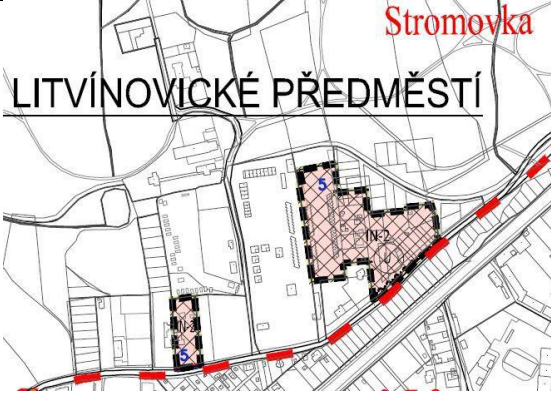
V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 100 ÚPnM byla dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněna 1 námitka.

Č.	<u>Autor:</u>	<u>Autentický text, rozhodnutí o námitce:</u>
1.	ASPERA, spol. s.r.o. Křižíkova 734/1 České Budějovice 6 370 01 České Budějovice Značka: OÚP-D/2891/2022	Podatelé: a) ASPERA, spol. s.r.o., se sídlem Křižíkova 734/1, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice, IČO: 13497774 b) VILLA RESORT, s.r.o., se sídlem Litvínovická 1711/12b, České Budějovice 2, 370 01 České Budějovice Právně zastoupeni: Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem, se sídlem v Brně, Údolní 33, 602 00 Brno

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
	Ze dne: 7.9.2022	Námítky podatele a) a připomínky podatele b) proti návrhu změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2 Přílohy: - plné moci pro právního zástupce podatelů (2x) - Výpis z KN, LV 14085 Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování nám. Přemysla Otakara II. 1/1 370 92 České Budějovice DATOVOU SCHRÁNKOU <u>I. Úvodní shrnutí</u> Oba podatelé ve vzájemné spolupráci provozují ubytovací zařízení Villa Resort Dlouhá louka, a to zčásti na pozemcích vlastněných podatelem a), zčásti na pronajatých pozemcích třetích vlastníků. Villa Resort se nachází v areálu bývalého kempu na jižní straně městského parku Stromovka a nabízí trvalé udržitelné ubytovací služby na velmi vysoké úrovni. Cílem obou podatelů je provozovat dané zařízení takovým způsobem, aby respektovalo specifika daného území, které má vysoký podíl zeleně a nabízí klid, který je v centru krajského města zcela výjimečný. Oba podatelé do projektu Villa Resort investovali nemalé finanční prostředky, a to v důvěře v územní plán v aktuálně účinném znění, který pro dané území vymezuje plochy odpovídající dlouhodobé koncepci udržování vysokého podílu zeleně a ochrany parku Stromovka i jeho okolí. Na pozemcích, kde je ubytovací zařízení provozováno, i na pozemcích sousedních jsou aktuálně vymezeny plochy sport a rekreace (SR) a bydlení zahradní (BZ), které uvedené koncepci odpovídají. Nyní však byl k veřejnému projednání předložen návrh změny územního plánu, který v území počítá s hustou výstavbou. Tento návrh dlouhodobou koncepci zachování výjimečného charakteru daného území nabourává, a to bez jakéhokoli srozumitelného důvodu, s výjimkou partikulárních majetkových zájmů některých vlastníků dotčených pozemků. Realizace navržené změny by znamenala ohrožení lokality Stromovka v její jižní části, a to mimo jiné v rozporu s připravovanou městskou adaptační strategií ochrany klimatu. Pro podatele by potom znamenala zmaření jejich investice do trvale udržitelného podnikatelského záměru, neboť při masivní výstavbě v bezprostředním sousedství by již zařízení Villa Resort nemohlo plnit svůj původní účel a bezpochyby by přišlo o své aktuálně prestižní místo mezi zařízeními podobného typu ve střední Evropě. Hotelový komplex Villa Resort**** je od minulého roku akreditován jako čtyřhvězdičkový a tento rok se stál prvním a jediným českým zástupcem mezi nejlepšími organickými hotely v celosvětové kolekci prestižního portálu Hideaways: https://hideaways-hotels.com Jak podatelé podrobně vysvětlí níže, návrh změny územního plánu je nejen nekoncepční a nevhodný, ale nadto v řadě ohledů i rozporný se zákonnými požadavky. Předložená změna odporuje cílům, které byly deklarovány v předchozí změně územního plánu řešící téže území, a dokonce není ani v souladu s územní studií, na niž se sám návrh odvolává.

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		Pro tyto nekoncepční a zásadní změny přitom odůvodnění návrhu nenabízí žádné srozumitelné důvody s výjimkou skutečnosti, že někteří vlastníci dotčených pozemků si přejí tímto způsobem zhodnotit svůj majetek. Dle názoru podatelů nemůže veřejný zájem v územním plánování tímto způsobem ustupovat partikulárním zájmům soukromým. Pokud by byla navržená změna schválena, bude to znamenat, že pořizovatel územního plánu i zastupitelstvo města rezignovaly na tvorbu a dodržení smysluplné urbanistické koncepce i na zachování kvalitních zelených ploch ve městě, a rozhodly se umožnit některým vlastníkům vytěžit z jejich pozemků maximální zisk na úkor veřejného zájmu. Takový postup nelze akceptovat, a proto podatelé uplatňují obranu prostřednictvím těchto námitek, respektive připomínek. II. Předmět podání Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 22. 7. 2022, č. j. OÚP/ O-2411/2022/Vo-V, zveřejnění návrhu změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2 („Návrh změny ÚP“) a konání veřejného projednání dne 1. 9. 2022. Veřejná vyhláška obsahovala též poučení dotčených osob o možnosti uplatnit námitky dle ustanovení § 52 odst. 2 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“). Námitky lze podat do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 8. 9. 2022 včetně. Podatel a) vlastní pozemky parc. č. 1827, 1828/1, 1828/2, 1828/3, 1828/10, a dále všechny pozemky s postupnými číselnými označeními 1828/12 – 1828/38 v k. ú. České Budějovice 2, zapsané na listu vlastnictví č. 14085 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. Tyto pozemky se nachází mezi oběma nově vymezovanými plochami pro individuální bydlení navrženými ve změně územního plánu, a to zejména v bezprostřední blízkosti východní navrhované plochy. Již z tohoto důvodu je podatel a) dotčen na svých vlastnických právech, a je proto oprávněn k podání námitek ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona. Oba podatelé jsou potom dotčeni na svém základním právu podnikat a legitimním očekávání ochrany svých majetkových zájmů. Na výše uvedených pozemcích ve vlastnictví podatele a), a dále na sousedních pozemcích parc. č. 1828/8, 1828/9, 1828/4, 1828/5, 1828/6, 1828/7, LV v k. ú. České Budějovice 2, totiž oba podatelé ve vzájemné spolupráci provozují již v úvodu zmíněný ubytovací projekt Villa Resort. Vzhledem k tomu, že pozemky, na kterých je Villa Resort provozován na základě smluvních vztahů s jejich vlastníky, jsou přímo obsaženy v nově vymezované ploše pro individuální bydlení, dochází k zásadnímu zásahu do práv obou podatelů. Jakkoliv podatel b) není formálně vzato vlastníkem žádného z pozemků, a podává proto připomínky, které jsou svým obsahem totožné jako námitky podatele a), představuje návrh změny územního plánu nesporný zásah do jeho výše zmíněných základních práv. Je proto nezbytné, aby pořizovatel k oběma podatelům přistupoval jako k osobám dotčeným na právech, a aby vypořádání jejich námitek a připomínek věnoval patřičnou pozornost. Unikátní přírodní ubytovací komplex Vila Resort provozovaný podateli se skládá z několika chaletových apartmánů se samostatným vstupem a představuje unikátní pojetí ubytovacího zařízení vybudovaného na principu udržitelného rozvoje, které zapadá do klidného přírodního prostředí lokality využívaného pro zahradní bydlení. Jak již bylo předestřeno, území sousedí

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		s významným krajinným prvkem a regionálním biocentrem Stromovka. Projekt je mezi návštěvníky široce oblíbený; na serveru Booking.com jde o nejlépe hodnocený zdroj ubytovacích kapacit ve městě České Budějovice. S ohledem na charakter projektu je zřejmé, že by navrženou změnou územního plánu došlo k jeho faktické likvidaci. Návrhem zněny ÚP mají být vypuštěny Makrobloky 2.7.1.026, 2.7.1.30 a 2.7.1.041. Namísto nich mají být doplněny makrobloky nové, přičemž v nových makroblocích 2.7.1.044 a 2.7.1.045 má dojít ke změně způsobu využití této plochy z BZ - území zahradního bydlení na plochy IN-2 území s převažujícím charakterem obytným individuálním. Součástí nového makrobloku 2.7.1.044 jsou též pozemky, na nichž se nachází přímo Villa Resort. Podatelé nesouhlasí s tím, aby bylo využití Pozemků změněno na plochu IN-2, která je charakteristická hustou obytnou zástavbou. Touto změnou by byl zničen dosavadní klidný charakter území, ve kterém dosud převažuje zeleň. Došlo by k navýšení prašnosti, hluku a vibrací z dopravy a také by bylo narušeno životní prostředí dané lokality. To by znamenalo nejen zmaření investice podatelů, ale též znehodnocení území v širších souvislostech. Podatel nesouhlasí s vymezením nových ploch (makrobloků) a navrhuje, aby byly ponechány ve využití BZ – území zahradního bydlení, neboť toto využití lépe odpovídá místním podmínkám. Konkrétní námitky a připomínky jsou vymezeny dále. <u>III. Vymezení území dotčeného námitkou</u> Jak vyplývá z mapových podkladů, jejichž výřezy jsou zobrazeny níže, pozemky podatele a), respektive Villa Resort jako takový se nacházejí přímo mezi oběma nově vymezovanými plochami pro individuální bydlení. Na satelitní mapě vlevo je červeně označena plocha, kde je Villa Resort provozován, která je přímo dotčená východním nově vymezovaným makroblokem, přičemž komplex pokračuje na pozemcích ve vlastnictví podatele a), jež jsou na západ od červeně označeného území. Z tohoto grafického vymezení je tedy evidentní, že práva obou podatelů jsou přímo a bezprostředně dotčena. 

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		 <i>Obr. č. 1: Výřez katastrální mapy s vyznačením Pozemků a hlavního výkresu makrobloků 2.7.1.044 a 2.7.1.045</i> IV. Odůvodnění námitek a připomínek Podatelé shledávají 8 právních a věcných důvodů k zamítnutí výše specifikovaného návrhu na změnu územního plánu, přičemž pro každý z těchto jednotlivých důvodů existuje právní podklad jak v právní úpravě, tak v související judikatuře soudů. Tyto důvody jsou každý sám o sobě důvodem pro zamítnutí projednávaného návrhu změny územního plánu, a v případě jeho schválení by vedly ke zrušení takto přijaté změny rozhodnutím soudu: 1. Nepřezkoumatelnost odůvodnění návrhu 2. Změna územního plánu musí být odůvodněna veřejným zájmem, nikoliv jen individuálními soukromými zájmy 3. Nepotřebnost navržené změny 4. Nekoncepčnost změny - město v době přípravy nového územního plánu navrhuje změnu původního územního plánu v části, kterou již dříve změnilo 5. Rozpor s ústavně garantovaným vlastnickým právem 6. Rozpor s adaptační strategií města České Budějovice na změnu klimatu 7. Rozpor s územní studií 8. Zásah do životního prostředí 1. Nepřezkoumatelnost odůvodnění návrhu Základní náležitostí územního plánu je jeho odůvodnění, které nesmí být pouze formální, ale musí obsahovat skutečné vysvětlení důvodů, pro které je daná změna potřebná, a stejně tak rekapitulaci podkladů, z nichž změna vychází. Předtím, než se podatelé budou věnovat obsahovým námitkám vůči návrhu změny, jsou nuceni upozornit na skutečnost, že navržené odůvodnění změny územního plánu uvedeným požadavkům neodpovídá, žádné skutečné důvody navržené změny nevymezuje, a je tak třeba je označit za nepřezkoumatelné. Ve vyhodnocení souladu Návrhu změny ÚP s cíli a úkoly územního plánování se uvádí: „Změna mění způsob využití zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití z BZ - území zahradního bydlení na plochy IN-2 území s převažujícím charakterem obytným individuálním, čímž reaguje na aktuální a prověřené požadavky na změnu v území, čímž naplňuje požadavky na soustavnost a komplexnost řešení území.“ To, v čem spočívají a z čeho vyplývají „aktuální a prověřené požadavky na změnu v území“, však již není uvedeno. Podatelé mají za to, že žádné takové požadavky nad rámec osobních majetkových zájmů některých vlastníků neexistují.

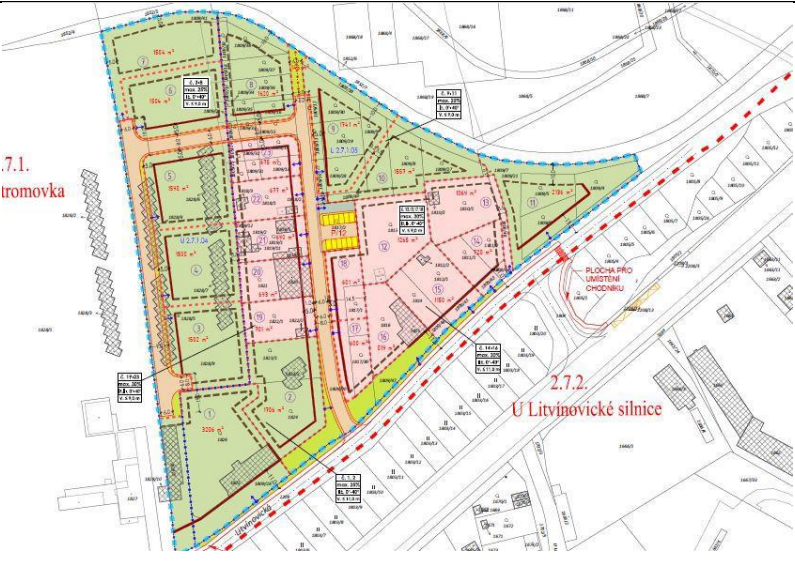
Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		Ve vyhodnocení souladu Návrhu změny ÚP s cíli a úkoly územního plánování se dále uvádí: „Změna vychází z projednané Územní studie „U Stromovky“, v k. ú. České Budějovice 2 zpracované v 09/2016. V rámci studie byly koordinovány veřejné a soukromé zájmy, které vycházely z projednání.“ V Komplexním zdůvodnění přijatého řešení se pak uvádí: „Nový způsob využití z části plyne z ÚS, která podrobněji prověřila území a pro vnitroblok této zastavitelné plochy navrhla individuální bydlení a zároveň je zohledněno zadání změny, ze kterého vyplynulo prověřit využití i v dalších částech území.“ Zmiňovaná Územní studie „U stromovky“ byla zpracována na podzim roku 2016, tedy před šesti lety. Podatelé jsou toho názoru, že územní studie stará šest let nemůže být dostatečným podkladem pro odůvodnění navrhovaného řešení. Je potřeba, aby z odůvodnění a podkladů územního plánu bylo zřejmé, z jakého důvodu jsou konkrétní pozemky a plochy vymezeny určitým způsobem, proč byly zvoleny konkrétní regulativy a jaké cíle má regulace v územním plánu plnit, a to v návaznosti na aktuální stav. S ohledem na datum pořízení územní studie (s níž navíc ani návrh není v souladu, jak bude popsáno dále) nelze dospět k závěru, že by studie tomuto účelu odpovídala. Podatelé rovněž upozorňují na to, že tato územní studie není veřejně dostupná na webu města České Budějovice, dohledatelný je pouze výkres urbanistického řešení. Podatelům byla územní studie poskytnuta až v návaznosti na veřejné projednání Návrhu změny ÚP, což však nic nemění na skutečnosti, že se nejedná o veřejně dostupný podklad, a obsah studie proto z povahy věci nemůže nahrazovat odůvodnění změny územního plánu, které veřejné být musí. V této souvislosti podatelé odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2015, č. j. 2 As 97/2015 - 55: „Pokud krajský soud dále dovodil, že stěžovatel nemohl mít legitimní očekávání ohledně využití jeho pozemku a že změna jeho funkčního využití (veřejný zájem) byla dostatečně zdůvodněna odkazem na územní studii Slavonín – sever z roku 2006, je tento závěr nedostatečný a nepřezkoumatelný. Předmětná studie totiž není součástí ani přílohou územního plánu a nelze tak ověřit, jakým způsobem byl veřejný zájem ohledně změny funkčního využití odůvodněn“ (zvýraznění doplněno podatelí). Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008 - 34 uvedl: „[A]by bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územně plánovací dokumentace nachází v mantinelech daných zákonnými pravidly územního plánování obsaženými zejména ve stavebním zákoně, je nezbytné, aby příslušné správní orgány velice pečlivě zvážily všechny v úvahu přicházející varianty řešení území, a to především s ohledem na zajištění harmonického rozvoje lokality. Jimi zvolená varianta musí být následně dostatečným a přesvědčivým způsobem zdůvodněna, přičemž pouhá citace zákonných ustanovení vztahujících se na řešenou problematiku jistě nepostačí, neboť je nanejvýš vhodné a potřebné promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů v posuzovaném území“ (zvýraznění doplněno podatelí). Z uvedeného rozsudku také plyne, že na zhodnocení a odůvodnění přijatého řešení je třeba trvat zejména v situaci, kdy zvolené řešení má podstatným způsobem zasáhnout do stávajícího využití území. Výše uvedené judikatorní požadavky navržené odůvodnění nerespektuje. To platí zejména za situace, kdy (jak bude popsáno níže), se návrh již na první pohled odchyluje od dosavadní koncepce udržení zeleně v území. Návrh nevymezuje žádnou odlišnou koncepci, a tím méně ji potom zdůvodňuje.

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		Stejně tak z návrhu nevyplývá, jakým způsobem přesně vycházel z územní studie, proč se jedná o studii starou šest let, a proč se nadto od studie odchyluje. Odůvodnění návrhu se ani nezabývá otázkou, zda je plánovaná masivní výstavba v nově navržených plochách vůbec technicky realizovatelná. 2. Změna územního plánu musí být odůvodněna veřejným zájmem, nikoliv jen individuálními soukromými zájmy Každá změna územního plánu musí být odůvodněna konkrétními veřejnými zájmy, k jejichž ochraně jsou nástroje územního plánování určeny. Takové zájmy však odůvodnění předloženého návrhu neidentifikuje, a už vůbec jimi neodůvodňuje potřebu navrženého zásahu do řešeného území. Výše uvedený princip Nejvyšší správní soud zdůraznil v rozsudku ze dne 29. 1. 2020 č. j. 1 As 177/2019 - 23: „Územní plán je přijímán k zajištění veřejného zájmu, jímž jistě může být i potřeba koordinovat výstavbu v území a zajistit jeho průchodnost. ... Hodnoty chráněné územním plánem nicméně musí být nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny. O to více je tato potřeba naléhavá, dozná-li funkční využití dotčeného pozemku zásadní změny....“ Odůvodnění návrhu změny územního plánu se v žádném případě nemůže omezit pouze na informaci o individuálních zájmech některých dotčených vlastníků. V tomto případě však pořizovatel tuto cestu volí, přičemž se ani nepokouší zastírat, že návrh změny je pouze výsledkem požadavku některých vlastníků, které pořizovatel preferuje. To lze ilustrovat na zdůvodnění, proč nebylo vyhověno připomínce paní Ivany Rozmillerové, jež požadovala zařazení svého pozemku do západnějšího nového makrobloku: „Nevyhověno z důvodu nesouhlasu vlastníků pozemků zahajujících změnu.“ V jakékoliv fázi procesu územního plánování, vč. vyhodnocování připomínek k zadání změny územního plánu, musí být postupováno tak, aby byly naplněny cíle a úkoly územního plánování. Zastupitelstvo, které v souladu s § 47 odst. 5 stavebního zákona schvaluje zadání územního plánu, musí koordinovat veřejné a soukromé zájmy tak, aby bylo dosaženo předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Je naprosto nepřijatelné, aby při rozhodování bylo jediným hlediskem stanovisko soukromého subjektu, a to navíc jen takového, kterého pořizovatel (v rozporu se zákonem) považuje za vlastníka zahajujícího změnu. Již na základě výše uvedeného tedy návrh v současné podobě nemůže obstát. Pořizovatel by měl vyjasnit, zda návrhem skutečně sleduje jakýkoliv veřejný zájem. Pokud by tomu tak bylo, musel by být takový veřejný zájem jasně pojmenován a muselo by být zdůvodněno, proč je třeba změnit dosavadní koncepci udržení zeleně v území. Podle podatelů žádné takové vysvětlení neexistuje. Pakliže však změna představuje jen splnění požadavků některých vlastníků, jež pořizovatel bez zřejmých důvodů plní, je třeba od návrhu změny zcela upustit. 3. Nepotřebnost změny S nepřezkoumatelností odůvodnění návrhu souvisí skutečnost, že se jedná o návrh zjevně nepotřebný a nekoncepční. Návrh změny ÚP obsahuje pouze dva makrobloky, přičemž odůvodnění toho, proč byly zvoleny zrovna tyto dvě poměrně malé plochy, absentuje. To platí zejména pro makroblok západní, který nelze označit jinak než jako izolovaný ostrůvek. Celé území je dlouhodobě klidnou zelenou plochou, která navazuje na plošně největší park Českých Budějovic Stromovka. Jedná se o klidnou lokalitu, kterou by masivní zástavba, jež umožňuje a předvídá využití jako plochy IN-2 území s převažujícím charakterem obytným individuálním, fakticky zničilo.

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Podatelé jsou si vědomi toho, že Návrhem změny ÚP nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Dochází však k významnému zhuštění plánované zástavby se všemi negativními důsledky, které to s sebou nese. Proto jsou Podatelé toho názoru, že je v územním plánu potřeba odůvodnit, proč má být hustá individuální zástavba umístěna zrovna na navrhovaných plochách, a postupovat tedy analogicky podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. 4. Nekoncepčnost změny - město v době přípravy nového územního plánu navrhuje změnu původního územního plánu v části, kterou již dříve změnilo Nelze akceptovat postup, kdy dochází postupnými změnami územního plánu k postupným modifikacím tzv. salámovou metodou, tj. nejprve v roce 2008 z původního určení sport a rekreace na zahradní bydlení, a nyní na husté individuální bydlení. V části Návrhu změny ÚP s názvem Vyhodnocení souladu s úkoly a cíli územního plánování se uvádí, že je v zájmu města i s ohledem na cíle a úkoly plánování přednostně využívat proluku v zastavěném území před vymezováním nových zastavitelných ploch na „zelené“ louce. V tomto sdělení lze spatřovat zárodek odůvodnění postupu pořizovatele, nicméně nejedná se o důvod zákonný. Podatelé v této souvislosti odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015 - 101, kde se uvádí: „Zaplnění ‚proluky‘ samo o sobě Nejvyšší správní soud neakceptuje jako dostatečný důvod, který by naplnil § 55 odst. 4 stavebního zákona.“ V tomto případě je nadto vysoce pochybné, zda lze dotčené plochy označit za proluky. Jedná se totiž o smysluplný zelený prvek města navazující na park Stromovka. Označení takového území jako proluky považují podatelé za značně cynické. Jde o ilustraci přístupu pořizovatele, který se navrženou změnou pokouší dosáhnout jen zhodnocení pozemků některých vlastníků, a to i za cenu znehodnocení veřejně prospěšné zeleně. Podatelé odmítají, aby městská zeleň byla prezentována toliko jako nevyužitá plocha k zástavbě. Dosud přitom zastupitelstvo města v územně plánovací dokumentaci jednoznačně dávalo najevo, že s postojem podatelů souhlasí a že má v úmyslu zachovat zelený charakter dotčených ploch. Území, na kterém se navržené nové plochy pro individuální bydlení nacházejí, bylo předmětem Změny č. 21 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.7.1. Stromovka v katastrálním území České Budějovice 2 ze dne 17. 4. 2008. Touto změnou došlo ke změně funkčního využití Pozemků ze zastavitelného území pro sport a rekreaci (SR) na současné zastavitelné území zahradního bydlení (BZ). V opatření obecné povahy, kterým byla tato změna přijata, se uvádí, že změnou nedojde k narušení systému sídelní zeleně. Naopak se předpokládá, že vzhledem k navržení funkce zahradního bydlení, u kterého je převaha soukromé obytné zeleně, dojde k vhodnému zapojení řešeného území do systému sídelní zeleně. Tímto byla jasně vymezena koncepce území, které se pořizovatel i zastupitelstvo musí držet, nepředestřou-li závažný důvod ke změně. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50, plyne, že „je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jediné tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků. (...) Z okolností nynější věci je zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků byla to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách. (...) Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem“ (zvýraznění doplněno podatelí). Těmto požadavkům navržená změna zcela zjevně neodpovídá. Pokud v roce 2008 bylo využití dotčeného území stanoveno jako zahradní bydlení, nemělo by zcela bezdůvodně docházet k zásadní změně spočívající ve zhuštění zástavby. Podatelé přitom ve svém podnikatelském záměru, do něho investovali nemalé prostředky, právě s výše popsanou kontinuitou územního plánování počítali. Podatelé připomínají, že město České Budějovice v současné době připravuje přijetí nového územního plánu. Pokud by již chtělo koncepci přístupu k určitému území takto zásadně změnit, bylo by vhodné učinit tak právě v novém územním plánu, nikoliv v dílčí a zcela nekoncepční změně dvou malých ploch, které navíc již v minulosti podléhaly jiné změně. Nyní zvolený přístup představuje popření jakéhokoliv strategického přístupu k územnímu plánování, a v důsledku se tedy jedná o přístup nezákonný a nepřiměřený. 5. Rozpor s ústavně garantovaným vlastnickým právem Ústavně garantované vlastnické právo zahrnuje nejen ochranu samotného vlastnictví, ale též ochranu legitimního očekávání budoucího vývoje a zhodnocení majetku. To vyplývá například z nálezů Ústavního soudu ze dne 15. 6. 2020, sp. zn. III. ÚS 2707/18, bodu 41, a dále z rozsudku Evropského soudu pro lidská práva ze dne 5. 1. 2000, č. 33202/96, Beyeler proti Itálii. Návrh změny územního plánu zasahuje do legitimního očekávání podatelů ohledně využití jejich majetku zcela radikálním způsobem, a to bez jakéhokoliv přiměřeného důvodu. Již proto nemůže návrh změny před soudem obstát. Nejvyšší správní soud v návaznosti na ustanovení § 101d odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, zdůrazňuje, že přiměřenost zvoleného řešení spadá do posouzení jeho zákonnosti. V rozsudku ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 - 54, soud uvedl, že se „v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“. Do legitimního očekávání podatelů a veřejného zájmu nelze nepřiměřeně zasáhnout ani s odůvodněním, že se jedná o politické rozhodnutí

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		zastupitelstva. V nedávném rozsudku ze dne 15. 3. 2021, č. j. 1 As 337/2018 - 48, č. 4191/2021 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud zdůraznil, že „[i] ,politické‘ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci“. 6. Rozpor s adaptační strategií města České Budějovice na změnu klimatu https://www.adaptuj-cbudejovice.cz Změna zeleně na plochu husté individuální zástavby není založena na žádné relevantní změně okolností, natož na kolizi s veřejným zájmem, a neměla by proto být akceptována. Naopak se dle jeho názoru jedná o řešení v rozporu s veřejným zájmem na pohodě bydlení ve městě, na ochraně životního prostředí (viz níže) a neposlední řadě též v rozporu se zájmem na ochraně města před měnícím se klimatem. K tomu podatelé upozorňují, že samo město České Budějovice aktuálně zpracovává adaptační strategii na změnu klimatu, mezi jejíž hlavní cíle patří nejen udržet, ale též rozšířit kvalitní zelené plochy v území. Zastupitelstvo by tedy přijetím navržené změny územního plánu nejen bez přiměřeného důvodu narušilo koncepci, kterou pro dané území samo vymezilo, ale nadto porušuje vlastní deklarované cíle pro město jako celek. Takový postup je dle názoru podatelů škodlivý, a zároveň nezákonný. 7. Rozpor s územní studií Ve vztahu k pozemkům parc. č. 1828/4, 1828/5, 1828/6, 1828/7 a 1828/9, které jsou přímo součástí areálu Villa Resort, potom návrh změny územního plánu trpí další zásadní vadou, již je neodůvodněný rozpor s výsledky územní (respektive vyhledávací) studie, o níž se projednávaná změna údajně opírá. Jak již bylo řečeno výše, v odůvodnění Návrhu změny ÚP se odkazuje na Územní studii „U Stromovky“, v k. ú. České Budějovice 2 zpracovanou v 09/2016 („Územní studie“). Tato územní studie, která byla podatelům ze strany pořizovatele poskytnuta až na výslovnou žádost a předtím nebyla zveřejněna, však počítá se změnou využití na individuální bydlení pouze v části dotčené plochy. Jak vyplývá z níže uvedeného výřezu výkresu, jenž je součástí územní studie, pro pozemky v rámci zařízení Villa Resort, sama územní studie navrhuje zachování dosavadního využití formou zahradního bydlení, nikoliv změnu na individuální bydlení.

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:																								
		 7.1. Stromovka 2.7.2. U Litvínovské silnice <table border="1" data-bbox="550 806 1316 1019"> <thead> <tr> <th colspan="3">ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ</th> </tr> <tr> <th>STAV</th><th>NÁVRH</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td>ZAHRADNÍ BYDLENÍ</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEN</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>DOPRAVNÍ VYBAVENOST - MÍSTNÍ KOMUNIKACE</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>DOPRAVNÍ VYBAVENOST - SJEZD</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>DOPRAVNÍ VYBAVENOST - PARKOVACÍ A DOPRAVNÍ STÁNĚ</td></tr> </tbody> </table> Výkres urbanistického řešení Územní studie „U Stromovky“, v k. ú. České Budějovice 2 V odůvodnění Územní studie se uvádí: „Prověřením a posouzením současného stavu v území jsou v okrajové části území vymezeny plochy bydlení - zahradní bydlení (BZ) a to především z důvodu blízké návaznosti na park Stromovka, který je vymezen jako významný krajinný prvek a jako prvek územního systému ekologické stability - regionální biocentrum (RBC 3 – Stromovka). Lokalita je vklíněna do této významné oblasti ceněné zejména svou velikostí a jedinečností a není žádoucí v těsné blízkosti lesoparku umožňovat individuální zástavbu. Plochy charakteru bydlení – individuální bydlení v předměstí (IN-2) jsou vymezeny ve vnitrobloku území, kde je v současnosti stávající zástavba rodinných domů na parcelách s výměrami menšími než 1500 m². Navržená parcelace v grafické části rozčleňuje stavební pozemky a odděluje plochy pro jednotlivé způsoby využití, přičemž hranice stavebních pozemků v maximální možné míře ctí pozemkové hranice dle KN“ (zvýraznění doplněno podatelí). Podatelé konstatují, že hustší zástavba měla být umožněna toliko ve vnitrobloku daného území, přičemž mezi zelení ze severní strany tvořené přímo parkem Stromovka a ze západní strany tvořené pozemky podatele měla existovat přechodná zóna zahradního bydlení. Pozemek 1828/9 a menší pozemky v rámci jeho hranic tak dle územní studie měly zůstat v dosavadní kategorii zahradního bydlení. Jakkoliv tedy podatelé vůbec s navrženou změnou územního plánu nesouhlasí a považují ji za nepřijatelnou jako celek, je zřejmé, že přinejmenším vzhledem k pozemku 1828/9 a menším pozemkům v jeho rámci nemůže návrh obstát. Na jedné straně totiž odůvodnění návrhu výslovně uvádí, že naplnění cílů územního plánování vymezených v § 18 stavebního zákona bylo ověřeno danou územní studií, na straně druhé se od ní však odchyluje.	ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ			STAV	NÁVRH				ZAHRADNÍ BYDLENÍ			INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ			VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEN			DOPRAVNÍ VYBAVENOST - MÍSTNÍ KOMUNIKACE			DOPRAVNÍ VYBAVENOST - SJEZD			DOPRAVNÍ VYBAVENOST - PARKOVACÍ A DOPRAVNÍ STÁNĚ
ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ																										
STAV	NÁVRH																									
		ZAHRADNÍ BYDLENÍ																								
		INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ																								
		VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - ZELEN																								
		DOPRAVNÍ VYBAVENOST - MÍSTNÍ KOMUNIKACE																								
		DOPRAVNÍ VYBAVENOST - SJEZD																								
		DOPRAVNÍ VYBAVENOST - PARKOVACÍ A DOPRAVNÍ STÁNĚ																								

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		Je samozřejmě pravda, že od územní studie by bylo možno se odchýlit, pokud by pro takový postup existovaly patřičné důvody, které odpovídají výše popsaným principům vyplývajícím z judikatury, tedy principu ochrany veřejného zájmu a principu proporcionality. Žádné takové zdůvodnění zde však neexistuje. Je třeba opět připomenout, že takovým důvodem dle judikatury Nejvyššího správního soudu nemohou být pouze soukromé zájmy některých vlastníků, politické rozhodnutí ani údajná snaha o zastavení proluky. Zcela minimálně je tedy návrh nezákonný ve vztahu k pozemkům parc. č. 1828/4, 1828/5, 1828/6, 1828/7 a 1828/9, k. ú. České Budějovice 2, jejichž vymezením pro individuální zástavbu zároveň dochází k nejzásadnějšímu zásahu do práv a legitimního očekávání podatelů. 8. Zásah do životního prostředí Navrhované řešení zásadním způsobem zasahuje do životního prostředí v dané lokalitě, které přímo navazuje na park Stromovka vymezený jako významný krajinný prvek i jako regionální biocentrum. V odůvodnění Návrhu změny ÚP se uvádí, že řešené území je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Podatelé jsou toho názoru, že problém ohrožení suchem se nevyřeší zvýšením zastavitelnosti dotčených pozemků. Naopak je potřeba ponechat co největší plochy zeleně, aby se zde mohla voda vsakovat a následně vypařovat. V této souvislosti podatel odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017 - 264, č. 3903/2019 Sb. NSS, podle kterého vlastník pozemku může uplatňovat nejen námitky k pochybením, která se týkají bezprostředně jeho, ale také upozorňovat na porušení právních předpisů, jejichž primárním účelem je ochrana veřejného zájmu (typicky předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, památkové péče apod.). V. Závěr Podatelé tedy na základě výše uvedeného shrnují, že nesouhlasí s návrhem změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2 a navrhuje, aby byly tyto pozemky v celém rozsahu zůstaly vymezeny jako BZ - území zahradního bydlení. V opačném případě by došlo k porušení veřejného zájmu i dříve vymezené koncepce rozvoje území, stejně jako k nezákonnému, diskriminačnímu a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele. To ve svém důsledku znamená nezákonnost navržené změny, kterou by nepochybně zrušil soud, pokud by byla přijata. Podatelé apelují na pořizovatele i na zastupitelstvo, aby došlo k respektování účelu územního plánování jako vyvažování veřejných a soukromých zájmů. Nyní navržená změna žádnému veřejnému zájmu neslouží a naopak vede k odstranění či znehodnocení významných zelených ploch ve městě. To vše jen za účelem vyhovění dílčím soukromým zájmům některých vlastníků pozemků. Takový postup není správný, spravedlivý ani zákonný. Podatelé zdůrazňují, že pořizovatel není vázán zadáním změny územního plánu schváleným zastupitelstvem, dospěje-li na základě podaných námitek a připomínek k závěru, že návrh změny územního plánu by byl v rozporu se zákonem. To jednoznačně vyplývá z ustanovení § 53 odst. 6 ve spojení s § 55 odst. 2 stavebního zákona, dle něž je pořizovatel povinen předložit zastupitelstvu návrh na zamítnutí návrhu územního plánu, pokud je návrh v rozporu se zákonem. Zákonem se zde pochopitelně rozumí i požadavek

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		proporcionality vyplývající z § 101d odst. 2 s. ř. s. ve spojení s judikaturou Nejvyššího správního soudu, která byla citována výše. Jelikož podatelé uplatnili celou řadu námitek, respektive připomínek, z nichž vyplývá, že předložený návrh změny územního plánu je nepřezkoumatelný, nezákonný a neproporcionální, nemůže pořizovatel postupovat jinak než navrhnout zastupitelstvu zamítnutí návrhu. Tuto svou povinnost musí pořizovatel jako orgán státní správy splnit bez ohledu na vůli jak zastupitelstva jako orgánu samosprávy, tak jím pověřeného zastupitele. Pokud pořizovatel tuto svou povinnost nesplní, postupuje v rozporu se stavebním zákonem, a to včetně veškeré odpovědnosti z toho vyplývající. Pro případ, že by pořizovatel zamítnutí návrhu změny územního plánu nenavrhl, připomínají podatelé, že též samo zastupitelstvo města má povinnost ověřit soulad návrhu změny územního plánu se zákonem. Podatelé tedy ze všech výše uvedených důvodů navrhuje, aby zastupitelstvo v souladu s § 54. odst. 3 stavebního zákona návrh změny územního plánu zamítlo. Pro případ, že by návrh jako celek zamítnut nebyl, podatelé alespoň navrhuje, aby byla změna územního plánu minimálně uvedena do souladu s územní studií, z níž vychází, a tedy aby pozemky parc. č. 1828/4, 1828/5, 1828/6, 1828/7 a 1828/9 byly vyňaty z nově navržené plochy IN-2 a ponechány v dosavadní ploše BZ. V takovém případě si však podatelé vyhrazují právo napadnout přijatou změnu územního plánu ve vztahu k ostatním dotčeným pozemkům u soudu, a to v návaznosti na výše prezentované argumenty.
		Rozhodnutí o Námitce: Námitce se nevyhovuje. Odůvodnění: Podatel námítky Aspera, spol. s r.o., se sídlem Křižíkova 734/1, České Budějovice 6, 370 01 je vlastníkem pozemků, které jsou dle Územního plánu města České Budějovice, ve znění jeho pozdějších změn (dále též „ÚPnM“) součástí <i>zastavitelného území pro sport a rekreaci</i> (SR). Pro tyto plochy jsou dle čl. 46 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM (dále jen „OZV“) obvyklé a přípustné činnosti, děje a zařízení určené pro hromadné provozování sportu, rekreace a zábavy. Změna způsobu využití sousední plochy se způsobem využití <i>zastavitelné území zahradního bydlení</i> (BZ) dle čl. 26 OZV na <i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí</i> (IN-2) dle čl. 17 OZV s upřesněnými podmínkami prostorového uspořádání neznemožní využití stávající plochy SR. Jedná se o změnu způsobu využití v rámci zastavitelného území. Pro navrhované makrobloky jsou dle návrhu Změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II (dále jen „Změna ÚPnM“) stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání jako je minimální velikost stavebních parcel, maximální procento zastavění pozemku a je vyloučena výstavba bytových domů, aby v lokalitě nedošlo k masivní zástavbě, která by byla v této lokalitě nevhodná. Tyto podmínky byly stanoveny na základě zpracovaného návrhu Územní studie „U Stromovky“ (dále jen „návrh ÚS“), který byl využit jako podklad pro zpracování Změny ÚPnM. Dalším z výstupů tohoto návrhu ÚS bylo ponechání plochy BZ v okrajové části území z důvodu zajištění návaznosti na park Stromovka a vytvoření přechodu mezi zastavitelným územím a parkem Stromovka, který je významným krajinným prvkem. Návrh ÚS byl použit jako podklad pro Změnu ÚPnM, ale není závazný ani není stanovena jeho platnost a lze se od jeho řešení odchýlit. Řešené území bylo rozšířeno na základě žádostí vlastníků. Majetkoprávní vztahy týkající se

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		např. pronájmu pozemků nejsou součástí řešení územně plánovací dokumentace. K bodu č. 1. Nepřezkoumatelnost odůvodnění návrhu: Důvodem pro pořízení Změny ÚPnM jsou požadavky a zájem vlastníků pozemků na zkvalitnění podmínek pro bydlení a rozšíření možnosti bydlení v řešeném území. Zájem o bydlení v lokalitě Stromovka a s tím související potřeba upravení podmínek pro výstavbu jsou zřejmé i z velkého počtu žádostí o Změny ÚPnM v této lokalitě. Odbor územního plánování, Magistrátu města České Budějovice, (dále jen „OÚP“) eviduje v současnosti další dvě žádosti na Změny ÚPnM v této lokalitě. Řešením Změny ÚPnM nedojde k narušení systému sídelní zeleně. Ve Změně ÚPnM jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, zejména maximální procento zastavění pozemku je stanoveno tak aby byla i nadále zachována převaha soukromé obytné zeleně. Na základě námítky bude odůvodnění Změny ÚPnM doplněno. Řešené území předmětné Změny ÚPnM je součástí zastavitelné plochy BZ. Změnou ÚPnM je měněn pouze způsob využití již vymezené zastavitelné plochy, není tedy navrhována nová zastavitelná plocha. Návrh na pořízení Změny ÚPnM má právo podat každý občan obce nebo osoba podle § 44 ve vazbě na ustanovení § 53 odst. 3 zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Územní studie „U Stromovky“ (dále jen „ÚS“) zmiňovaná podatelí námítky byla zpracována ještě před zadáním změny ÚPnM a byla zpracována jako podklad pro zadání změny ÚPnM. Na základě tohoto podkladu bylo v zadání změny vymezeno řešené území a podmínky pro navržený způsob využití v řešeném území. Návrh ÚS je součástí spisu, do kterého je možné nahlédnout na OÚP. Řešené území změny ÚPnM se od řešení v ÚS odlišuje, jelikož v rámci projednání návrhu zadání změny ÚPnM bylo na základě připomínek dalších vlastníků v lokalitě rozšířeno ještě před předložením návrhu zadání změny ÚPnM ke schválení zastupitelstvu města. Řešené území tak bylo rozšířeno již v zadání změny ÚPnM, na základě kterého je změna zpracována. ÚS není závazná pro rozhodování o změnách v území, ani není zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti, slouží pouze jako podklad pro změnu ÚPnM, proto je možné se od jejího řešení odchýlit a její aktuálnost je v tomto případě irelevantní. Na základě námítky bude odůvodnění v souvislosti s ÚS doplněno. Ve změně ÚPnM jsou stanoveny podmínky prostorového využití, aby byla výstavba v navržené ploše IN-2 omezena a nedošlo k masivní výstavbě, která by byla pro tuto lokalitu nevhodná, nicméně územně plánovací dokumentace pouze stanovuje možnost využití území a podmínky jeho využití. Zda je výstavba jednotlivých objektů technicky možná, je předmětem navazujících správních řízení v souladu s podmínkami umístování staveb stanovenými v prováděcích právních předpisech. K bodu č. 2. Změna územního plánu musí být odůvodněna veřejným zájmem, nikoliv jen individuálními soukromými zájmy: Návrh na pořízení Změny ÚPnM má právo podat každý občan obce nebo osoba podle § 44 ve vazbě na ustanovení § 53 odst. 3 stavebního zákona, a to bez ohledu, na to zda se jedná o veřejný či soukromý zájem. Paní Rozmílerová má možnost jako každý jiný občan nebo osoba dle § 44 ve vazbě na ustanovení § 53 odst. 3 stavebního zákona podat vlastní návrh na pořízení Změny ÚPnM. Rozšíření řešeného území oproti schválenému zadání ve fázi po společném jednání, by znamenalo rozpor se zadáním Změny ÚPnM, prodloužení procesu jejího pořizování a navýšení finančních nákladů spojených se zpracováním Změny ÚPnM, které hradí navrhovatel předmětné změny.

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		Změna ÚPnM přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V zájmu města je využít pozemky vhodné k bytové výstavbě na území města (v současné době je zájmem města navýšení počtu obyvatel na 135 000, což deklaruje úprava zadání nového Územního plánu České Budějovice) a záměrem navrhovatelů je realizovat výstavbu rodinných domů, čímž dojde ke zkvalitnění nabídky stavebních pozemků pro bydlení v atraktivní a dopravně přístupné lokalitě města. Na základě námítky bude odůvodnění Změny ÚPnM doplněno. K bodu č. 3 Nepotřebnost změny: Pořizovatel není příslušný k posuzování potřebnosti či nepotřebnosti změny, návrh na pořízení Změny ÚPnM má právo podat každý občan obce nebo osoba podle § 44 ve vazbě na ustanovení § 53 odst. 3 stavebního zákona. Pořízení změny územního plánu schvaluje zastupitelstvo města. O pořízení této změny rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice dne 12.12.2016 usnesením č. 271/2016. Dne 18.9.2017 usnesením č. 187/2017 schválilo Zastupitelstvo města České Budějovice zadání Změny ÚPnM. Tato rozhodnutí zastupitelstva města deklarují zájem města na změně územního plánu dle požadavků v zadání. Účelem změny je zlepšení podmínek pro výstavbu a vytvoření možnosti využití atraktivní a dopravně dostupné lokality pro bydlení o které je v této lokalitě evidentní zájem. Navíc Změnou ÚPnM není vymezována nová zastavitelná plocha, ale je využita již navržená zastavitelná plocha vymezená v platném ÚPnM. Změna způsobu využití plochy BZ na IN-2 s upřesněnými podmínkami prostorového uspořádání neznemožní využití sousední plochy SR ani nenavrhuje v řešeném území masivní zástavbu. V navrhované ploše IN-2 jsou upřesněny podmínky prostorového uspořádání zejména max. velikost stavebních parcel, max. procento zastavění pozemku a je vyloučeno umísťování bytových domů. Tyto podmínky dávají možnost vytvořit v řešeném území o cca 20 stavebních pozemků více oproti současnému způsobu využití BZ. Řešené území navazuje jižní stranou na zastavitelné území se způsobem využití KOL-2, které dává předpoklad vzniku husté zástavbě kolektivního charakteru v návaznosti na rušnou ul. Litvínovická. IN-2 s upravenými podmínkami prostorového uspořádání tak vytvoří plynulý přechod od zastavitelné plochy KOL-2 k zastavitelným plochám BZ, které budou v souladu s ÚS ponechány na okraji zastavitelného území a dále navazují na nezastavitelné území parku Stromovka, který tímto řešením nebude nijak dotčen ani poškozen. K bodu č. 4 nekoncepčnost změny: V lokalitě dochází k postupnému vývoji a přetváření území s ohledem na převažující zájem bydlení v této lokalitě. Ve změně ÚPnM jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání i samotné řešení území bylo upraveno tak, aby nebyla narušena výjimečnost této lokality, byl zachován přechod zastavitelného území do nezastavitelného území parku Stromovka, ale byly vytvořeny podmínky pro rozvoj lokality a byla umožněna nová výstavba. Odůvodnění Změny ÚPnM bude na základě námítky doplněno. Proluka není dle stavebního zákona jednoznačně definována a v tomto případě opravdu nelze jednoznačně určit, zda by se mohlo jednat o proluku, nicméně i tak se jedná o změnu způsobu využití v již navržené zastavitelné ploše vymezené v platném ÚPnM, které jsou i tak upřednostňovány před změnami ploch se způsobem využití ZPF nebo zeleně. Odůvodnění Změny ÚPnM bude v souvislosti s prolukou na základě námítky upraveno. Ohledně nového územního plánu České Budějovice je pravda, že Magistrát města v současnosti pořizuje nový území plán České Budějovice, nicméně

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		pořizování je v současnosti ve fázi úpravy zadání ÚP a přijímat návrhy na pořízení změn současně platného ÚPnM není vyloučeno/zakázáno. K bodu č. 5. Rozpor s ústavně garantovaným vlastnickým právem: Podatel námítky Aspera, spol. s.r.o., se sídlem Křížíkova 734/1, České Budějovice 6, 370 01 je vlastníkem pozemků, které jsou dle ÚPnM součástí zastavitelného území pro sport a rekreaci. Pro tyto plochy jsou dle čl. 46 OZV obvyklé a přípustné činnosti, děje a zařízení určené pro hromadné provozování sportu, rekreace a zábavy. Změna způsobu využití sousední plochy BZ na IN-2 s upřesněnými podmínkami prostorového uspořádání neznemožní využití stávající plochy SR. Pro nově vzniklé makrobloky je dle návrhu Změny ÚPnM stanovena zejména minimální velikost stavebních parcel, maximální procento zastavění pozemku a je vyloučena výstavba bytových domů, aby v lokalitě nedošlo k masivní zástavbě, která by byla v této lokalitě nevhodná. K bodu č. 6. Rozpor s adaptační strategií města České Budějovice na změnu klimatu: Změna ÚPnM nemění plochu zeleně, ale pouze způsob využití zastavitelné plochy, která je i ve stávajícím ÚPnM navržena k zastavění a ve svém měřítku (jedná se o relativně malé plochy) nemůže mít zásadní dopad na změnu klimatu. Řešením změny ÚPnM nedojde k narušení systému sídelní zeleně. Ve změně ÚPnM jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, zejména maximální procento zastavění pozemku je stanoveno tak, aby byla i nadále zachována převaha soukromé obytné zeleně. Jedná se o změnu způsobu využití v již navržené zastavitelné ploše vymezené v platném ÚPnM, které jsou upřednostňovány před změnami ploch se způsobem využití ZPF nebo zeleně. K tomu navíc lze uvést, že dotčený orgán, který má hájit veřejný zájem na ochraně životního prostředí, změně klimatu a tím soulad s adaptační strategií města, vyslovil v rámci projednání návrhu změny ÚPnM s řešením změny souhlas. K bodu č. 7 Rozpor s územní studií: Územní studie „U Stromovky“ zmiňovaná podateli námítky je pouze podkladem pro návrh na pořízení změny ÚPnM, na základě, kterého bylo vymezeno řešené území a podmínky pro navržený způsob využití v řešeném území. Tyto podmínky byly následně stanoveny v zadání změny ÚPnM. Návrh Územní studie je součástí spisu, do kterého je možné nahlédnout na Odboru územního plánování, Magistrátu města České Budějovice. Řešené území změny ÚPnM vychází ze schváleného zadání změny ÚPnM. Řešené území změny ÚPnM se od řešení v návrhu ÚS odlišuje, jelikož v rámci projednání návrhu zadání změny ÚPnM bylo na základě připomínek dalších vlastníků v lokalitě rozšířeno ještě před předložením návrhu zadání změny ÚPnM ke schválení zastupitelstvu města. Jelikož ÚS není závazná pro rozhodování o změnách v území, není zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti, je možné se od jejího řešení odchýlit. Odůvodnění bude na základě námítky doplněno. K bodu č. 8. Zásah do životního prostředí: Již v rámci ÚS byla uplatněna podmínka Odborem ochrany životního prostředí, magistrátu města České Budějovice z hlediska ochrany přírody a krajiny (dále jen „OOŽP“) na zachování ploch BZ při hranici s významným krajinným parkem Stromovka a na stanovení podmínek prostorového uspořádání řešeného území. Tyto podmínky byly stanoveny již v zadání a následně projednány v rámci společného jednání o návrhu Změny ÚPnM. Ve Změně ÚPnM jsou při severním okraji navrhovaného makrobloku 2.7.1.045.

Č.	Autor:	Autentický text, rozhodnutí o námitce:
		ponechání plochy BZ tak aby nebyla narušena výjimečnost řešené lokality a byl zachován přechod mezi zastavitelným územím a významným krajinným prvkem Stromovka a jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, zejména maximální procento zastavění pozemku je stanoveno tak aby byl i nadále zachován dostatek soukromé obytné zeleně. V rámci společného jednání byl OOŽP uplatněn ještě další požadavek na stanovení podmínky vybudování veřejného prostranství formou veřejně přístupné zeleně pro východní část řešeného území (makroblok 2.7.1.045.) Tato podmínka je po dohodě s OOŽP také respektována. Pro navrhovaný makroblok 2.7.1.045. je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie, která musí toto veřejné prostranství formou veřejně přístupné zeleně vymezit. Řešením Změny ÚPnM tak nedojde k narušení systému sídelní zeleně. Změna ÚPnM nemění plochu zeleně, ale pouze způsob využití zastavitelné plochy, která je i ve stávajícím ÚPnM navržena k zastavění a ve svém měřítku (jedná se o relativně malé plochy) nemůže mít negativní vliv na oblast SOB9. SOB9 je specifická oblast vymezená Politikou územního rozvoje ČR ve znění jejích pozdějších Aktualizací (dále jen „APÚR“). Obecné priority stanovené APÚR i požadavky na řešení stanovené pro rozvojovou oblast OB10 a specifickou oblast SOB9, v níž se obec nachází, jsou respektovány. K posouzení hlediska souladu s APÚR vydal Krajský úřad Jihočeského Kraje v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona souhlasné stanovisko, ve kterém konstatuje, že v návrhu Změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II nedošlo od společného jednání ke změnám, které by měly negativní vliv na posouzení zjištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce: Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.		

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci společného jednání byla k návrhu změny ÚPnM uplatněna dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona 1 připomínka od sousední obce a 2 další připomínky, jedna z těchto připomínek je fakticky bez připomínek a 1 nevyhověno na základě nesouhlasu vlastníků pozemků změny.

Č.	Autor:	Autentický text:	Vyhodnocení
1.	Magistrát města České Budějovice – odbor ochrany životního prostředí 2.11.2020	<u>Vyjádření Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice</u> <u>k akci: Oznámení o konání společného jednání o návrhu změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II, v k.ú. České Budějovice 2</u> <u>evidenční číslo: 1356</u> <u>žadatel:</u> Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování, zde <u>doručeno dne:</u> 8.9.2020 <u>Vyjádření:</u> <u>1.oddělení vodního hospodářství</u> - Z hlediska vodního hospodářství dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v pl. znění: Příslušným vodoprávním úřadem pro uplatnění stanoviska je dle § 107 vodního zákona Krajský úřad – Jihočeský kraj. <u>2. oddělení ochrany přírody a krajiny</u> - Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů: požadujeme do podmínek makrobloků doplnit podmínku vybudování veřejného prostranství, a to formou veřejně přístupné zeleně navazující na budoucí dopravní infrastrukturu ať už formou uliční aleje, nebo formou ucelené plochy s přidanou hodnotou pro komunitní setkávání. Bylo by vhodné tuto plochu navázat na stávající park Stromovka a tím vytvořit postupný přechod do tohoto volného krajinářského parku. Velikost tohoto veřejného prostoru by měla být odpovídající množství předpokládaného počtu obyvatel a velikosti zpevněných ploch. <u>3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu</u> - Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon): Kompetentním orgánem pro uplatňování stanoviska k územnímu plánu obce, ve které je sídlo kraje, je dle § 17 písm. a) zákona Ministerstvo životního prostředí. - Z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 298/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících: Podle ustanovení § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona je v daném případě příslušným orgánem státní správy lesů Krajský úřad – Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice. <u>4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:</u>	1.oddělení vodního hospodářství Připomínka informativního charakteru 2. ochrany přírody a krajiny s požadavkem Na základě dohodovacího jednání bude návrh změny ÚPnM pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona upraven následovně: Do tabulky v kap. 7. výrokové části se před poslední odstavec vloží jen pro makroblok 2.7.1.045. IN-2 následující text: Pro tento makroblok se dále stanoví podmínka vybudování veřejného prostranství, a to formou veřejně přístupné zeleně navazující na budoucí dopravní infrastrukturu, jehož velikost bude odpovídat množství předpokládaného počtu obyvatel a zpevněných ploch (např. formou uliční aleje, nebo formou ucelené plochy s přidanou hodnotou pro komunitní setkávání a možností propojení na stávající park Stromovka apod.). 3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu Připomínka informativního charakteru.

Č.	Autor:	Autentický text:	Vyhodnocení
		Z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., ochraně ovzduší, v platném znění: dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší stanoviska k územním plánům vydává Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví. <i>Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí, jež mají být ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů (např. zákon o vodách, o lesích, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o odpadech apod.).</i>	4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů: z hlediska ovzduší Připomínka informativního charakteru

1.	Obec Litvínovice <u>26.10.2020</u>	Vyjádření k návrhu územní studie U Stromovky v k. ú. České Budějovice 2 Obecní úřad Litvínovice dne 8.9.2020 obdržel návrh územní studie U Stromovky v k. ú. České Budějovice 2. Po prostudování obdrženého návrhu studie uplatňujeme níže uvedené připomínky: • Z textové části vyplývá, že územní studie je pořizována jako podklad pro změnu územního plánu. V lokalitě „U stromovky“ navrhuje studie oproti stávajícímu územnímu plánu města České Budějovice zahuštění budoucí výstavby. V důsledku toho dojde i k navýšení dopravy v dané lokalitě s negativním dopadem do správního území obce Litvínovice. Požadujeme proto, aby studie obsahovala vyhodnocení dopadů dopravy na obec Litvínovice včetně zohlednění budoucích dopravních záměrů navržených v daném území. - Požadujeme zpracování návrhu chodníku v ulici Litvínovická v celé její délce a prověření možnosti umístění cyklostezky. Do ulice Litvínovická je ze severu zaústěn chodník vedoucí z parku Stromovka a dále cyklostezka pokračující dále podél řeky Vltavy. Je tedy velmi žádoucí, aby ulice Litvínovická disponoval minimálně s chodníkem pro pěší a pokud by to profil ulice umožňoval a cyklostezkou. - Požadujeme dopracovat kapitolu širší vztahy včetně grafické části. V příslušné kapitole návrhu územní studie nejsou širší vztahy v území, jakkoliv hodnoceny, stejně tak příslušný výkres pojednávající o širších vztazích je pouhým výřezem stávajícího územního plánu města České Budějovice bez znázornění širších vazeb v území. Požadujeme doplnit do kapitoly širších vztahů vyhodnocení dopadů do správního území obce Litvínovice z hlediska zejména dopravní infrastruktury a tyto dopady promítnou i o grafické části – výkresu širších vztahů.	Připomínka bude vyhodnocena v rámci pořizování ÚS.
----	---------------------------------------	--	--

Č.	Autor:	Autentický text:	Vyhodnocení:
1.	ČEPRO a.s. <u>7.10.2020</u>	Věc: ÚP České Budějovice – Stromovka II K Vaší výše uvedené žádosti sdělujeme, že v k.ú. České Budějovice 2 se v místě, které bylo vymezeno ve Vaší žádosti, nenachází podzemní dálkové zařízení ani nadzemní objekty, jejichž vlastníkem či provozovatelem je společnost ČEPRO, a.s., a místo není dotčeno ani jinými našimi zájmy. Současně Vám sdělujeme, že kompletní informace o územích dotčených inženýrskými sítěmi lze získat na místně a věcně příslušných úřadech územního plánování, kterým	Bez požadavků.

Č.	Autor:	Autentický text:	Vyhodnocení:
		společnost ČEPRO, a.s., jako vlastník a provozovatel sítě technické infrastruktury, předává a pravidelně aktualizuje v souladu s ustanoveními § 27 a 28 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění, veškeré informace o poloze svých zařízení.	
2.	Ivana Rozmillerová, Jaroslava Bendy 1324/1, 370 05 České Budějovice 21.9.2020	Věc: Připomínka k návrhu územního plánu „Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II“ Já, Ivana Rozmillerová, narozená dne 11.5.1968, trvalým bydlištěm Jaroslava Bendy 1324/1, 370 05 České Budějovice, žádám o rozšíření řešeného území předmětné změny ÚPnM a změnu způsobu využití z plochy zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) na zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-2), případně takový způsob využití, který umožňuje rozdělení pozemku a následnou výstavbu 2 RD na pozemku parcel. Číslo 1839/1 v k. ú. České Budějovice 2.	Uplatňuje požadavek Připomínka se nevyhovuje z důvodu nesouhlasu vlastníků pozemků v řešeném území změny, kteří jsou jejími navrhovateli. Každý občan, respektive osoba podle § 44 stavebního zákona ve vazbě na ustanovení § 53 odst. 3 stavebního zákona má možnost podat návrh na pořízení Změny ÚPnM samostatně. Rozšíření řešeného území oproti schválenému zadání ve fázi po společném jednání. By znamenalo rozpor se zadáním Změny ÚPnM, prodloužení procesu jejího pořizování a navýšení finančních nákladů spojených se zpracováním změny, na kterém se navrhovatelé změny finančně podílejí.

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 100 ÚPnM byla dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněna 1 připomínka.

Č.	Autor:	Autentický text, vyhodnocení:
1.	VILLA RESORT, s.r.o. Litvínovická 1711/12b České Budějovice 2 370 01 České Budějovice Značka: OÚP-D/2891/2022 Ze dne: 7.9.2022	Text připomínky je shodný s textem námítky č. 1 podané společností ASPERA, spol. s.r.o., se sídlem Křižíkova 734/1, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice (viz kap. 15. Rozhodnutí o námítkách)
	Vyhodnocení:	Připomínka se nevyhovuje. Odůvodnění je shodné s odůvodněním námítky č. 1 podané v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 100 ÚPnM společností ASPERA, spol. s.r.o., se sídlem Křižíkova 734/1, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice (viz kap. 17. Rozhodnutí o námítkách)

17. ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Na základě výsledků veřejného projednání bylo nutné dokumentaci návrhu Změny č. 100 ÚPnM upravit, ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona se nejednalo o podstatnou úpravu návrhu této ÚPD. Dokumentace byla upravena:

- Na základě stanoviska Ministerstva obrany byla do odůvodnění doplněna kap. „Zvláštní zájmy ministerstva obrany“ s požadovaným textem a do koordinačního výkresu byla doplněna textová poznámka že „Celé území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.
- Byl doplněn proces pořizování Změny č. 100 ÚPnM v kap. 1. odůvodnění.
- V kapitole 3. odůvodnění bylo upraveno, že PUR je již „ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6“.
- Byly doplněny kap. 6. 16. a 17. o stanoviska, připomínky a námitky uplatněné v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona včetně jejich vyhodnocení.
- Na základě námítky společností ASPERA, spol. s.r.o. a shodné připomínky VILLA RESORT, s.r.o. (viz kap. 15. a 16 odůvodnění změny) bylo doplněno odůvodnění v kapitolách 4. a 9.

18. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 100 ÚPnM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

- Textová část odůvodnění Změny č. 100 ÚPnM obsahuje 21A4 (oboustranně tištěné str. 5-47).
- Grafická část odůvodnění Změny č. 100 ÚPnM obsahuje celkem 3 výkresy (formát A3).
 - II.1. Koordinační výkres 1:10 000
 - II.2. Širší vztahy 1:20 000
 - II.3. Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL 1:10 000

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 100 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2 nabývá platnosti jejím vydáním Zastupitelstvem statutárního města České Budějovice.

Změna č. 100 ÚPnM nabývá účinnosti v souladu s § 55c stavebního zákona dnem doručení veřejnou vyhláškou Změny č. 100 ÚPnM a úplného znění územního plánu města České Budějovice po této změně.

Změna č. 100 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, včetně dokladů o jejím pořizování; úplné znění územního plánu města České Budějovice po vydání jeho změny č. 100 opatřené záznamem o účinnosti, včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Změna č. 100 ÚPnM, úplné znění ÚPnM po vydání jeho změny č. 100 opatřené záznamem o účinnosti a údaje o místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (3) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách města České Budějovice <http://www.c-budejovice.cz>.

.....
Doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
primátorka města

.....
Ing. Petr Maroš
1. náměstek primátorky

III. PŘÍLOHY: SROVNÁVACÍ TEXTY

- SROVNÁVACÍ TEXT: KRYCÍ LIST LOKALITY 2.7.1. STROMOVKA
- SROVNÁVACÍ TEXT PŘÍLOHY č. 1 OZV
- SROVNÁVACÍ TEXT PŘÍLOHY č. 4 OZV
- SROVNÁVACÍ TEXT PŘÍLOHY č. 5 OZV

POZNÁMKA:

Formát sledování změn (revizí) -

vložené položky

~~odstraněné položky~~