

**ZMĚNA č. 104 ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ U VÁVROVSKÝCH RYBNÍKŮ**

v katastrálním území České Budějovice 2

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

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

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice

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

Datum zpracování: 2024/09

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum nabytí účinnosti: 12.12.2024

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 § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), ve vazbě na § 322 odst. 4 nového stavebního zákona 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává

**ZMĚNU č. 104 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ U VÁVROVSKÝCH RYBNÍKŮ
v katastrálním území České Budějovice 2
(dále též „Změna č. 104 ÚPnM“)**

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

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

OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY

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

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

1	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
2	ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	8
3	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	8
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	10
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	15
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	17
7	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	17
8	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA	20
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	21
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	28
11	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	28
12	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55B ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	28
13	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	29
14	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	29
15	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	29
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	29
17	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	29

VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY

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

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

Beze změny.

2 ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 2. - KRYCÍ LIST LOKALITY

Beze změny.

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

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

[1] Makrobloky č. 3.6.1.065., 3.6.1.066., 3.6.1.067. se vypouštějí. Namísto nich se doplňují makrobloky nové, a to následovně:

3.6.1.076.	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí
3.6.1.077.	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí
3.6.1.078.	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné		příměstí
3.6.1.079.	území sportovních areálů		zastavitelné		příměstí

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

Beze změny.

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

Beze změn.

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

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

3.6.1.078. SKOL-3	<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> • Výšková hladina zástavby: - stavby situované k ulici M. Horákové a ulici E. Rošického max. 8 nadzemních podlaží - stavby situované směrem do volné krajiny max. 5 nadzemních podlaží Obecně platí, že zástavba od ulic M. Horákové a E. Rošického směrem k přírodní rezervaci Vrbenské rybníky a ptačí oblasti Českobudějovické rybníky musí plynule klesat. Při kontaktu s těmito přírodními hodnotami nesmí stavby přesáhnout výškovou hladinu 5 nadzemních podlaží. • Zastavitelnost: Maximální zastavitelnost se stanovuje na 60 %. Zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry (součtu výměr) makrobloků 3.6.1.076. ZO, 3.6.1.077. ZO a 3.6.1.078. SKOL-3. Do zastavitelnosti se započítávají budovy a veškeré zpevněné plochy vyjma podzemních garáží nebo nadzemní garáže do úrovně jednoho nadzemního podlaží zastřešené funkčními zelenými střechami a dále průchody mezi budovami zastřešené funkčními zelenými střechami. Funkční zelená střecha je střecha pokrytá vegetací a půdou nebo pěstebním substrátem, kdy mocnost této biologické vrstvy je min. 70 cm. Funkční zelená střecha spojená s rostlým terénem je taková střecha, která je v části spojená s rostlým navazujícím terénem. Smyslem je vytváření plynulého přechodu zelené střechy do navazujícího území, původního nebo upraveného terénu. Platí, že biologicky aktivní plochy musí být v minimálním rozsahu 25 % z uvedených makrobloků.	
----------------------	--	--

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

Beze změn.

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 ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část změny ÚPNM obsahuje 30 stránek textu.

Grafická část změny územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Základní členění území	1: 10 000
2.1. Hlavní výkres – funkční regulace území (funkční řešení ploch)	1: 10 000
2.1. Hlavní výkres – funkční regulace území (funkční řešení ploch) – krycí listy lokalit	1: 5 000
3.1. Komunikační skelet města	1: 10 000
3.2. Schéma vedení hromadné dopravy	1: 10 000
4.1. Záplavové území, vodní plochy a toky	1: 10 000
4.2. Odkanalizování	1: 10 000
4.3. Zásobování území vodou	1: 10 000
4.4. Zásobování území plynem VTL a STL	1: 10 000
4.5. Zásobování území plynem NTL	1: 10 000
4.6. Zásobování území teplem	1: 10 000
4.7. Zásobování území elektřinou a radiokomunikace	1: 10 000
5.1. Výkres systému zeleně	1: 5 000
7.1. Výkres veřejně prospěšných staveb	1: 5 000
II.1. Koordinační výkres	1: 10 000
II.2 Výkres širších vztahů	1: 20 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Plochy řešené Změnou č. 104 ÚPnM jsou vymezeny v grafické části této územně plánovací dokumentace (dále též „ÚPD“).

O pořízení Změny č. 104 ÚPnM a jejím obsahu rozhodlo ZM svým usnesením č. 188/2023 dne 20. 11. 2023 s tím, že Změna č. 104 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona, z podnětu právnické osoby.

Navrhovatelem Změny ÚPnM byla společnost JTH Holding a.s., Krupská 33/20, 41501 Teplice.

Zpracovatelem návrhu Změny ÚPnM byla společnost Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, kterou zastupuje autorizovaná urbanistka Ing. Lenka Šimová, č. autorizace 05624 a autorizovaný architekt Ing. arch. Radek Boček, č. autorizace 03094.

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

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 3. 3. 2023 pod č. j.: KUJCK 30890/2023 stanovisko k obsahu Změny č. 104 ÚPnM v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona krajský úřad konstatoval, že obsah Změny č. 104 ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti ležících na území v působnosti krajského úřadu. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona konstatoval, že v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 104 ÚPnM na životní prostředí.

Obsah Změny č. 104 ÚPnM na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán pořizovatelem navrhovateli dne 5. 12. 2023. Návrh Změny č. 104 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 104 ÚPnM, bylo učiněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města České Budějovice, která byla vyvěšena v termínu od 31. 5. 2024 do 18. 7. 2024. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem Změny č. 104 ÚPnM. Veřejné projednání se konalo 10. 7. 2024.

K návrhu Změny č. 104 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, z toho bylo 5 souhlasných a 3 souhlasné s požadavky (jejich vyhodnocení viz kapitola 7.1.), dále bylo uplatněno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu. K návrhu Změny č. 104 ÚPnM nebyla uplatněna žádná připomínka ani námitka, návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek včetně odůvodnění nebyl proto zpracován.

Krajský úřad jako nadřízený orgán vydal dne 28. 8. 2024 pod č. j.: KUJCK 102231/2024 stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona k návrhu Změny č. 104 ÚPnM, které neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, a bylo proto možné pokračovat v dalších fázích pořizování.

Z vyhodnocení veřejného projednání nevyplynuly žádné požadavky pro podstatnou úpravu návrhu Změny č. 104 ÚPnM před jeho předložením zastupitelstvu města k vydání.

Změna č. 104 ÚPnM byla vydána Zastupitelstvem města České Budějovice dne 21.10.2024 usnesením č. 163/2024.

Změna č. 104 ÚPnM nabyla účinnosti dne 12.12.2024.

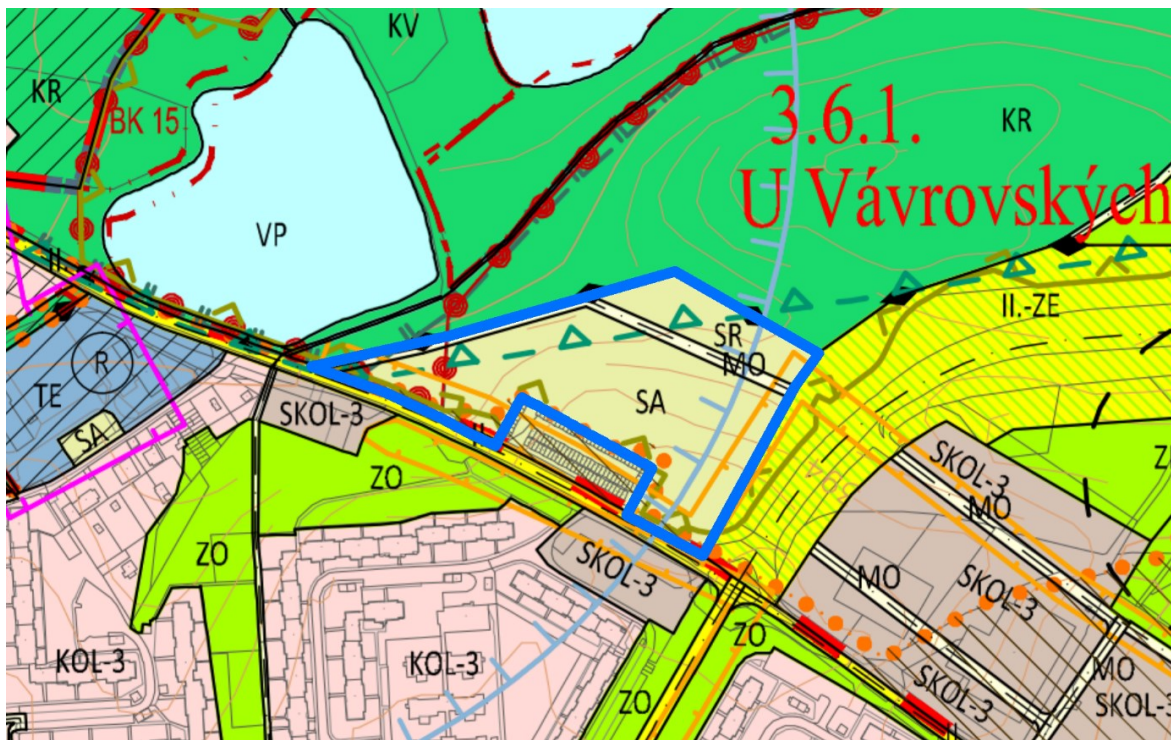
2 ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

- Do koordinačního výkresu, dle požadavku Ministerstva obrany, byla pod legendu koordinačního výkresu doplněna textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.
- Byla provedena korekce názvu „PO Vrbenské rybníky“ na aktuální název „PO Českobudějovické rybníky“.
- Dokumentace byla také aktualizována po grafické a textové stránce.

3 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny ÚPnM, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů k nesouladům. Změna ÚPnM pouze mění využití již v územním plánu vymezených ploch, a to na části pozemků parc. č. 2099/156 a 2081 v k.ú. České Budějovice 2 z ploch SA – území sportovních areálů, SR – území pro sport a rekreaci, MO – místní obslužné komunikace III. a IV. třídy na plochy SKOL-3 – území smíšená s bydlením kolektivního charakteru v příměstí a ZO – ostatní městské zeleně.

Řešené území změny ÚPnM tak nemá vliv na území sousedních obcí.



vymezení řešeného území na podkladu ÚPnM České Budějovice

Z hlediska širších vazeb v území návrh plochy SKOL-3 území smíšená s bydlením kolektivního charakteru vymezený ve změně ÚPnM navazuje na záměr dotvoření bývalého areálu kasáren a vojenského cvičiště podél ulice E. Rošického. Postupným vznikem zástavby od křižovatky ulic E. Rošického, Husova tř. a O. Nedbala směrem ke křižovatce ulic M. Horákové a E. Rošického by mělo dojít k oboustrannému zastavění ulice E. Rošického bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti. Požadovaná změna územního plánu by na tento koncept měla navázat a umožnit oboustranné zastavění ulice E. Rošického v místě křižovatky ulic M. Horákové a E. Rošického.



schéma budoucí zástavby (červeně) v řešeném a širším území

Vymezením plochy SKOL-3 a ploch zeleně ostatní ZO je respektována i stávající cyklostezka podél ulice M. Horákové vymezovaná jako veřejně prospěšná stavba DPC9. Vymezením plochy SKOL-3 a plochami ZO nedojde k ohrožení nebo ztížení provozu sousedních garáží a nástupního místa pro pěší trasy vedoucí podél rybníků Mladohaklovský a Velký Vávrovský. Záměr počítá se zachováním těchto atraktivních pěších tras pro obyvatele sídliště, a to právě vymezením ploch zeleně ostatní ZO. Umístěním záměru tak nedojde k narušení širších vazeb nebo vztahů.



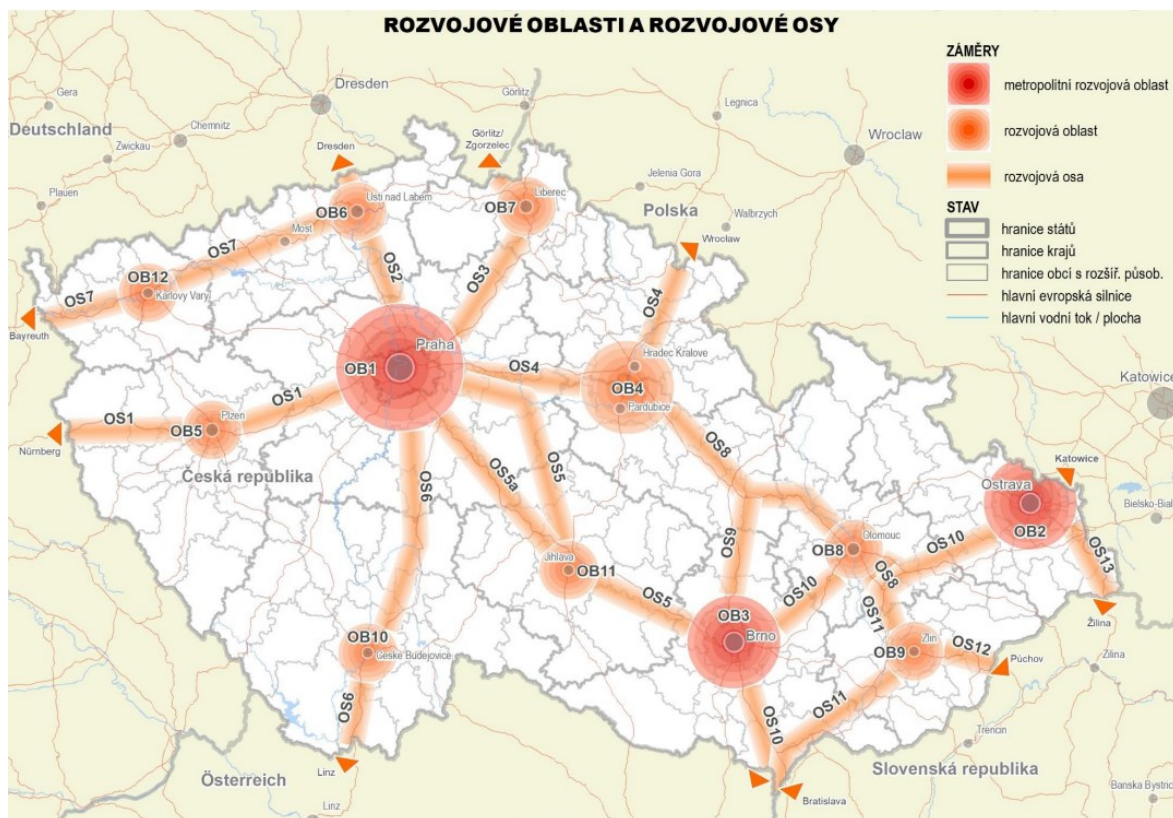
schéma znázorňující napojení na dopravní infrastrukturu (červená), křižení s pěší stezkou a cyklostezkou (oranžová) a nástupním místem pěších tras (zelená)

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

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

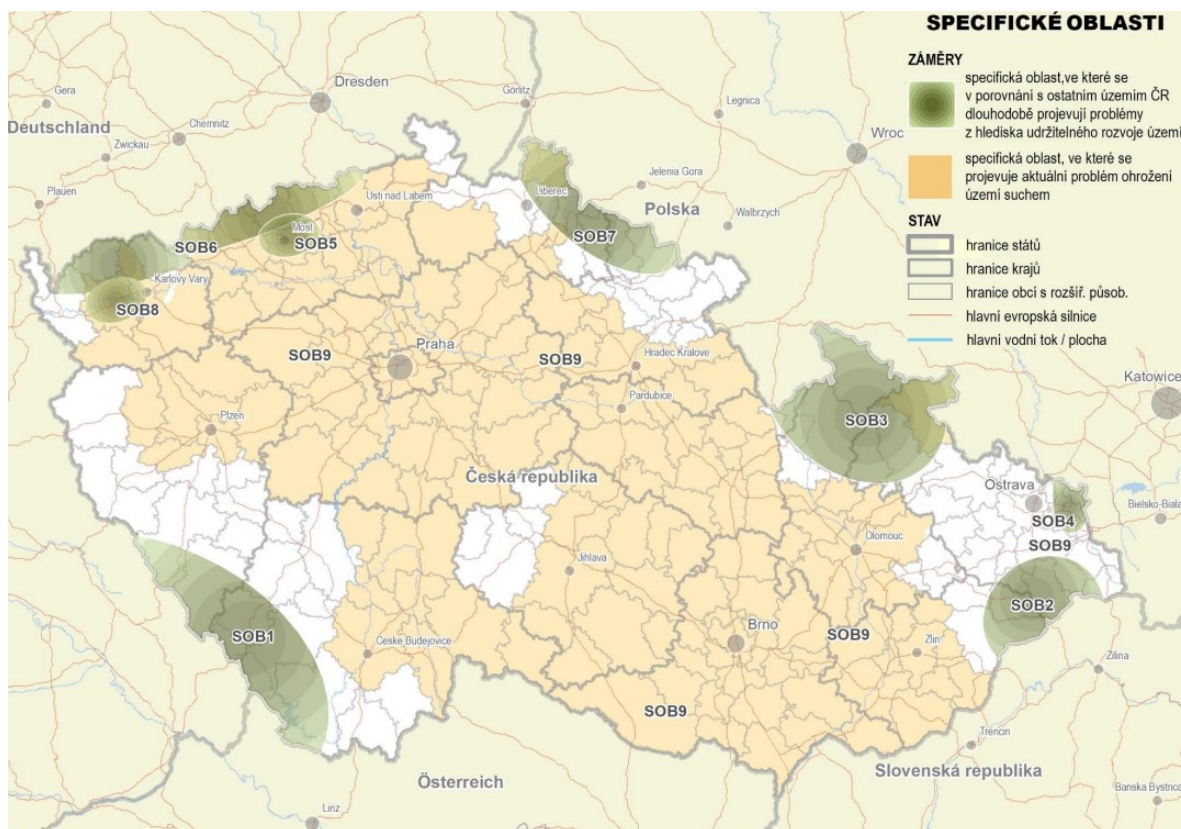
ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území města České Budějovice leží v rozvojové oblasti OB10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou ÚPnM s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast.



SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

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



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

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

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Změna ÚPnM stanovenou koncepcí rozvoje definovanou platným ÚPnM pro řešenou lokalitu nemění.

S ohledem na charakter změny řešící pouze dílčí území již v ÚPnM určené pro zástavbu lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti

republikového významu. Řešené území změny ÚPnM leží v rozvojové oblasti republikového významu OB10 (rozvojová oblast České Budějovice). Změnou ÚPnM s ohledem na její charakter nedochází k ovlivnění úkolů stanovených pro tuto oblast. Tyto úkoly jsou respektovány platným ÚPnM a změnou nedochází ke změnám v jejich respektování, a to včetně specifické oblasti SOB9 (viz, respektování PÚR ČR)

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

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

ROZVOJOVÉ PLOCHY

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

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

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

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Změna ÚPnM mění využití ploch s rozdílným způsobem využití, které nevyžadují nové zábory zemědělského půdního fondu. Změnou územního plánu dochází ke změně využití ploch SA – území sportovních areálů, SR – území pro sport a rekreaci, MO – místní obslužné komunikace III. a IV. třídy na plochy SKOL-3 – území smíšená s bydlením kolektivního charakteru v příměstí a ZO – ostatní městské zeleně. Změna ÚPnM navrhuje namísto čistě monofunkčního využití pro sport využití polyfunkční kombinující bydlení s občanským vybavením „odcloněného“ od volné krajiny plochami zeleně.

Priority pro zajištění příznivého životního prostředí tak nejsou změnou ÚPnM negativně dotčeny, naopak změna rozšiřuje plochy zeleně v řešeném území.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

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

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

Zrušením navržené plochy SA – území sportovních areálů a SR – území pro sport a rekreaci a jejím nahrazením plochou SKOL-3 – území smíšená s bydlením kolektivního charakteru nedochází v území ke ztrátě ploch pro sportovní a rekreační aktivity. Plochy a stavby pro sportovní a rekreační

aktivity již vznikly východně od řešeného území, a to v podobě „hokejového centra Pouzar“ a parku „4Dvory“ zahrnujícího workoutové hřiště, skatepark a dvě dětská hřiště. Lze doplnit, že je taktéž naplánované rozšíření parku „4Dvory“. Řešené území změny má rozlohu 2,8 ha. Oproti tomu nově vzniklá sportoviště a rekreační plochy „hokejového centra Pouzar“ a parku „4Dvory“ zaujímají rozlohu 3,5 ha.

Priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tak nejsou změnou ÚPnM negativně dotčeny.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

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

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Změna ÚPnM změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití nevyžaduje nové zábery zemědělského půdního fondu.
- Co se týká ochrany přírody a krajiny, resp. zeleně změna ÚPnM navrhuje oproti stávajícímu řešení územního plánu města České Budějovice nové plochy zeleně. Změna ÚPnM tak podporuje podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

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

podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

Zrušením navržené plochy SA – území sportovních areálů a SR – území pro sport a rekreaci a jejím nahrazením plochou SKOL-3 – území smíšená s bydlením kolektivního charakteru nedochází v území ke ztrátě ploch pro sportovní a rekreační aktivity. Plochy a stavby pro sportovní a rekreační aktivity již vnikly východně od řešeného území, a to v podobě „hokejového centra Pouzar“ a parku „4Dvory“ zahrnujícího workoutové hřiště, skatepark a dvě dětská hřiště. Lze doplnit, že je taktéž naplánované rozšíření parku „4Dvory“. Řešené území změny má rozlohu 2,8 ha. Oproti tomu nově vzniklá sportoviště a rekreační plochy „hokejového centra Pouzar“ a parku „4Dvory“ zaujímají rozlohu 3,5 ha.

Podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot tak nejsou změnou negativně dotčeny. Zastoupení veřejné infrastruktury bude i nadále v lokalitě zcela dostačující.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

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

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

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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

5.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- | | |
|------------------------------|--|
| soulad s § 18 odst. 1 | Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města České Budějovice je změnou ÚPnM dodržován. Změna vytváří předpoklady pro umístění nové polyfunkční zástavby, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí a taktéž neohrozí podmínky života budoucích generací. Umožnění využití ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a zeleň negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. |
| soulad s § 18 odst. 2 | Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území města České Budějovice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
Změna ÚPnM reaguje na aktuální a prověřené požadavky na změnu v území, čímž naplňuje požadavky na soustavnost a komplexnost řešení území. |
| soulad s § 18 odst. 3 | Změna ÚPnM vychází z aktuálního požadavku na řešené území. Navrženým řešením jsou zohledněny veřejné zájmy i záměry soukromé. Taktéž koordinace veřejných a soukromých zájmů vychází z veřejného projednání změny ÚPnM, v rámci kterého je dán prostor pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek. |
| soulad s § 18 odst. 4 | Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně ÚPnM respektovány. V navrhovaném řešení dochází ke sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje města České Budějovice a rozvoj konkrétní lokality. |
| soulad s § 18 odst. 5 | Není s ohledem na charakter změny řešen. |
| soulad s § 18 odst. 6 | Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán. |

5.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 19 odst. 1 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna ÚPnM využívá.
soulad s § 19 odst. 1 písm. b)	Cílem změny ÚPnM je změna využití ploch s rozdílným způsobem využití, která nevyžaduje nové zábory zemědělského půdního fondu. Změnou územního plánu dochází ke změně využití ploch SA – území sportovních areálů, SR – území pro sport a rekreaci, MO – místní obslužné komunikace III. a IV. třídy na plochy SKOL-3 – území smíšená s bydlením kolektivního charakteru v příměstí a ZO – ostatní městské zeleně. Změna ÚPnM navrhuje namísto čistě monofunkčního využití pro sport využití polyfunkční, kombinující bydlení s občanským vybavením „odcloněným“ od volné krajiny plochami zeleně. Změna ÚPnM tak v řešeném území stanovuje vhodně novou koncepci využití lokality.
soulad s § 19 odst. 1 písm. c)	Změna ÚPnM reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna ÚPnM vychází z aktuálního požadavku na řešené území.
soulad s § 19 odst. 1 písm. d)	Změna ÚPnM respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití nastavené v platném ÚPnM. Změna tak nemá dopady na urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území stanovené územním plánem města České Budějovice.
soulad s § 19 odst. 1 písm. e)	Charakter území v dané lokalitě je kombinací sportovních aktivit, bydlení a občanského vybavení. Severně pak na lokalitu navazuje rozsáhlé území soustavy NATURA 2000, konkrétně ptačí oblast Českokbudějovické rybníky a přírodní rezervace Vrbenské rybníky. Změna ÚPnM tento charakter území vhodně doplňuje, navrhuje namísto čistě monofunkčního využití pro sport využití polyfunkční, kombinující bydlení s občanským vybavením „odcloněným“ od chráněného území plochami zeleně.
soulad s § 19 odst. 1 písm. f)	Etapizace není navrhována.
soulad s § 19 odst. 1 písm. g)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. h)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. i)	Změna ÚPnM vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, v rámci předpokládaného využití umožňuje kombinaci bydlení s možností jeho doplnění o občanskou vybavenost a taktéž v rámci navazujících ploch navrhuje plochy zeleně pro možnou realizaci volnočasových aktivit a oddechu.
soulad s § 19 odst. 1 písm. j)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. k)	Změna ÚPnM navrhuje plochy pro výstavbu v návaznosti na stávající síť dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚPnM tak naplňuje úkol hospodárného vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

soulad s § 19 odst. 1 písm. l)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. m)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. n)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. o)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. p)	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny ÚPnM.

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

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

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

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

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

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

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

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 104 ÚPnM bylo ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů a 1 stanovisko nadřízeného orgánu, přičemž 5 bylo souhlasných nebo fakticky souhlasných informativního charakteru a 3 byly souhlasné s požadavky, které byly zpracovány do návrhu Změny ÚPnM.

Souhlasná stanoviska uplatnily následující dotčené orgány:

1. **Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj**
Značka: SPU 274791/2024, ze dne 11.7.2024
2. **Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, České Budějovice**
Značka: MZP/2024/210/2023, ze dne 15.7.2024
3. **Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje**
Značka: HSCB-553-14/2024 KŘ, ze dne 24.6.2024
4. **Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí, z hlediska nakládání s odpady**
Značka: OOZP/6302/2024, ze dne 11.7.2024
5. **Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000**
Značka: OZZL 77756/2024/jasl1 SO, ze dne 25.6.2024

Stanoviska s požadavky uplatnily následující dotčené orgány:

6. **Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích**
Značka: KHSJC 24156/2024/HOK CB-CK, ze dne 7.7.2024

Obsah:

s návrhem změny ÚPnM České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků pro veřejné projednání, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 30.5.2024 Statutárním městem České Budějovice, Magistrátem města České Budějovice, Odborem územního plánování, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice **se souhlasí za těchto podmínek:**

1. KHS Jč. kraje požaduje v souvislosti s umístováním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních cest, OP el. vedení apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.
2. KHS Jč. kraje požaduje prověřit možnost umístění chráněné zástavby v území podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží. Tato území jsou z hlediska zájmů ochrany veřejného zdraví pouze podmínečně vhodná pro umístění objektů vyžadujících ochranu před hlukem. Místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví bude vyžadovat dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Zároveň je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.

Vyhodnocení:

Požadavek na respektování OP (např. OP dopravních staveb, OP el. vedení apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod. v souvislosti s umístováním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma nelze v návrhu Změny ÚPnM naplnit. Změna ÚPnM je zpracována nad podkladem aktuálních jevů v území. Respektování OP bude posuzováno až v navazujících správních řízeních při posouzení konkrétního stavebního záměru.

Požadavek na prověření možnosti umístění chráněné zástavby v území podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží, nelze v návrhu Změny ÚPnM naplnit, jeho naplnění bude předmětem až navazujících správních řízení. Stanovení regulativu v úrovni územního plánu by bylo přílišnou podrobností.

7. Ministerstvo vnitra, Odbor správy majetku

Č.j.: MV-170648-10/OSM-2020, ze dne 16.7.2024

Obsah:

V souvislosti s ust. § 100 odst. 9 zákona č. 127/2005 Sb. a z důvodu snížení bezpečnostních rizik spojených se záměry zřizování nových staveb nebo při použití stavební mechanizace, v trase RRL spoje, požadujeme, aby nejpozději v rámci příslušného správního řízení (projednání) bylo **vyžádáno stanovisko MV ČR**. Týká se **pozemku parc. č. 2099/156 v k. ú. České Budějovice 2**. Pro úplnost uvádíme, že ve vymezeném území pro bezpečnost státu lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska MV ČR. Informace o vymezeném území je obsahem územně analytických podkladů.

Vyhodnocení:

Stanovisko s požadavkem, který nelze naplnit v návrhu Změny ÚPnM. Změna ÚPnM je zpracována nad aktuálními jevy, které zahrnují i trasy RRL spojů. Doplnovat procesní podmínku do výrokové části Změny ÚPnM je nadbytečné. V rámci navazujících správních řízení pro umístění konkrétního stavebního záměru v předmětných plochách budou vyžadována kladná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření správců sítí.

8. Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

Značka: MO 571413/2024-1322, ze dne 16.7.2024

Obsah:

Ministerstvo obrany požaduje respektovat vymezené území, které je celým správním územím Ministerstva obrany a posuzováno z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., a zpracovat do grafické části pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. V textové části je zpracováno správně.

Vyhodnocení:

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu byl zpracován text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

7.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

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

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

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

8 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA

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

Předmět změny ÚPnM:

Předmětem změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití makrobloků 3.6.1.067.z-73 SA, 3.6.1.066.z-73 MO a 3.6.1.065.z-73 SR na částech pozemků parc. č. 2099/156, 2081 a 2212/5 v katastrálním území České Budějovice 2 na plochu zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3). Hranice řešeného území jsou definovány v přílohách tohoto obsahu.

Změna ÚPnM dále prověří řešení vedení dotčených veřejně prospěšných staveb dle ÚPnM – V9, T2 a DPC9.

Změna ÚPnM zároveň prověří využití navazujícího území včetně území přilehlých řadových garáží.

Změna ÚPnM dále prověří potřebu ploch sportovních areálů pro přilehlé sídliště a nutnost přechodové funkce do krajiny.

Změna ÚPnM nastaví výškové uspořádání lokality tak, aby byl zmírněn dopad zástavby směrem do krajiny, s přihlédnutím k podkladové studii.

Splnění návrhu obsahu změny ÚPnM:

Změna ÚPnM změnila využití ploch SA – území sportovních areálů, SR – území pro sport a rekreaci, MO – místní obslužné komunikace III. a IV. třídy na plochy SKOL-3 – území smíšená s bydlením kolektivního charakteru v příměstí a ZO – ostatní městské zeleně. Změna ÚPnM navrhuje namísto čistě monofunkčního využití pro sport využití polyfunkční, kombinující bydlení s občanským vybavením „odcloněným“ od volné krajiny plochami zeleně.

Změna ÚPnM zachovala veřejně prospěšné stavby cyklostezky DPC9 a horkovodu T2. Naopak veřejně prospěšnou stavbu vodovodu V9 v řešeném území změny vypustila jako nadbytečnou.

Změna ÚPnM řešení přilehlých řadových garáží ponechala ve stávajícím využití v souladu s platným územním plánem města České Budějovice. Důvodem ponechání je nutnost koncepčního řešení dopravy v klidu – řadových garáží na celém správním území města České Budějovice. Současně platný územní plán města již nepřipouští realizovat řadové garáže a je tedy žádoucí, aby s ohledem na velké množství lokalit garáží nacházející se ve městě České Budějovice, jejich budoucí řešení bylo uchopeno koncepčně, závazně pro celé město.

Změna ÚPnM nastavila podmínky prostorové regulace s ohledem na nutnost nastavení výškové regulace, resp. přechodu zástavby do krajiny jejím snižováním.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešené území změny územního plánu je situováno na okraji sídliště Máj, na spojnici se sídlištěm Vltava, jihovýchodně se pak nachází sídliště Šumava. V návaznosti na záměr se nachází stávající panelové domy o výšce 8, resp. 9 nadzemních podlaží, přízemní garáže a objekty komerčních aktivit halového typu o různé výšce. V místě umístění samotného záměru se nachází volné plochy spontánně zarůstající travinobylinnou, keřovou a stromovou vegetací. Většina dřevin je odhadem průměrné až podprůměrné sadovnické hodnoty, druhového složení odpovídajícímu spontánně narůstající krátkověké a rychle rostoucí pionýrské vegetaci (bříza, osika, jívka, javory atd.). Dřeviny nemají ani vyšší hodnotu z pohledu estetického.



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy – detail



fotografie řešeného území v návaznosti na panelové domy o 9 nadzemních podlažích



fotografie řešeného území v návaznosti na panelové domy o 9 nadzemních podlažích

Důvodem změny je umožnit v řešeném území realizaci staveb bytových domů a v jejich parteru realizace staveb obchodů a služeb. S ohledem na situování řešeného území v návaznosti na budoucí významné ohnisko území je navrhováno využití kombinující bydlení, obchody a služby. Cílem je umožnit vytvoření polyfunkčního území a kvalitní prostor menšího náměstí včetně vhodné struktury budoucí zástavby, která by podpořila a zkvalitnila život obyvatel v dané lokalitě.

Z hlediska širších vazeb je řešené území situováno na samotném okraji stávající zástavby, při jejím přechodu do volné krajiny. Tomuto umístění bude i záměr přizpůsoben v rámci výškového a hmotového členění

budoucích staveb. Výškové uspořádání by mělo být max. 8 nadzemních podlaží ve směru k ulici E. Rošického a křižovatce ulic M. Horákové a E. Rošického. Směrem do volné krajiny, k rybníkům a lesním plochám by počet nadzemních podlaží měl klesat na max. 5 nadzemních podlaží.



schéma výškového uspořádání

Návrh plochy SKOL-3 území smíšená s bydlením kolektivního charakteru změnou ÚPnM navazuje na záměr dotvoření bývalého areálu kasáren a vojenského cvičiště podél ulice E. Rošického. Postupným vznikem zástavby od křižovatky ulic E. Rošického, Husova tř. a O. Nedbala směrem ke křižovatce ulic M. Horákové a E. Rošického by mělo dojít k oboustrannému zastavění ulice E. Rošického bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti. Požadovaná změna územního plánu by na tento koncept měla navázat a umožnit oboustranné zastavění ulice E. Rošického v místě křižovatky ulic M. Horákové a E. Rošického. Lze taktéž doplnit, že v budoucnu by kromě významného ohniska v území tvořeného křižovatkou ulic E. Rošického, Husova tř. a O. Nedbala změna ÚPnM podpořila vznik dalšího významného ohniska v území, a to křižovátku ulic M. Horákové a E. Rošického. Jako ohnisko území v souladu s územním plánem města České Budějovice jsou definovány body a centra urbánní struktury významné pro rozvoj území, pro jeho uspořádání a pro uchování hodnotných urbánních vztahů. Změna ÚPnM tak jednak vhodně doplňuje budoucí koncept rozvoje dané lokality podél ulice E. Rošického, a navíc vhodně doplňuje i vznik nového ohniska v území, tj. křižovátku M. Horákové a E. Rošického.

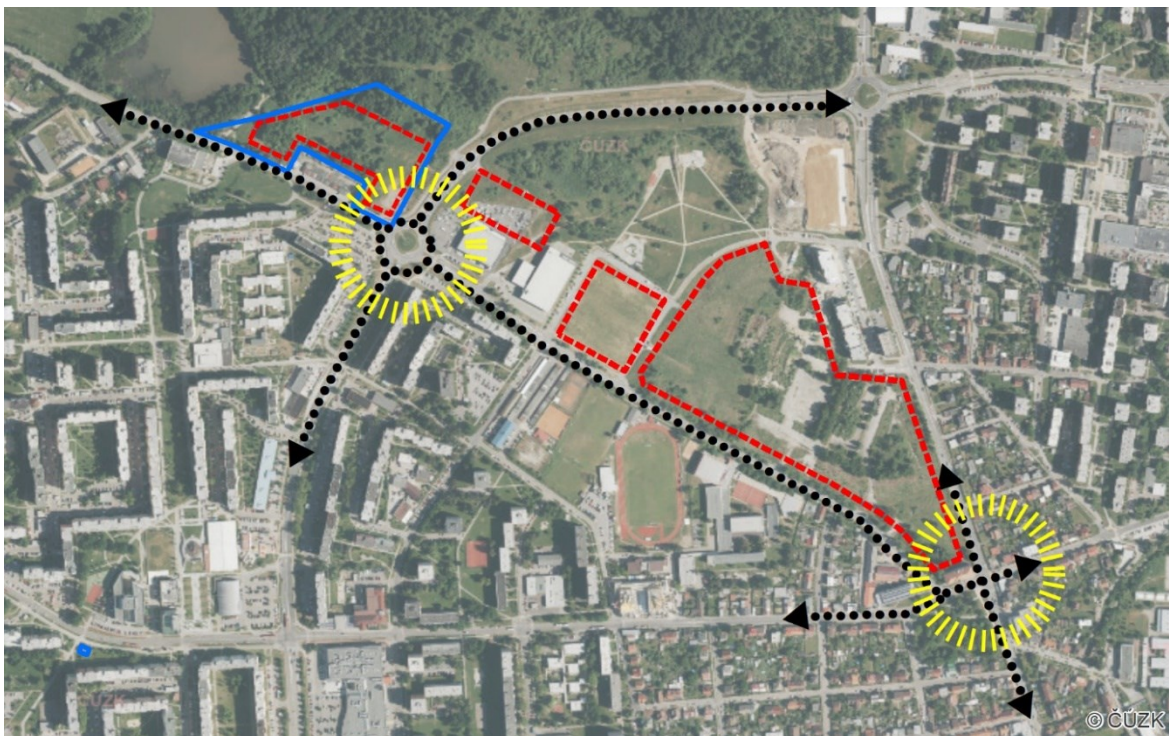


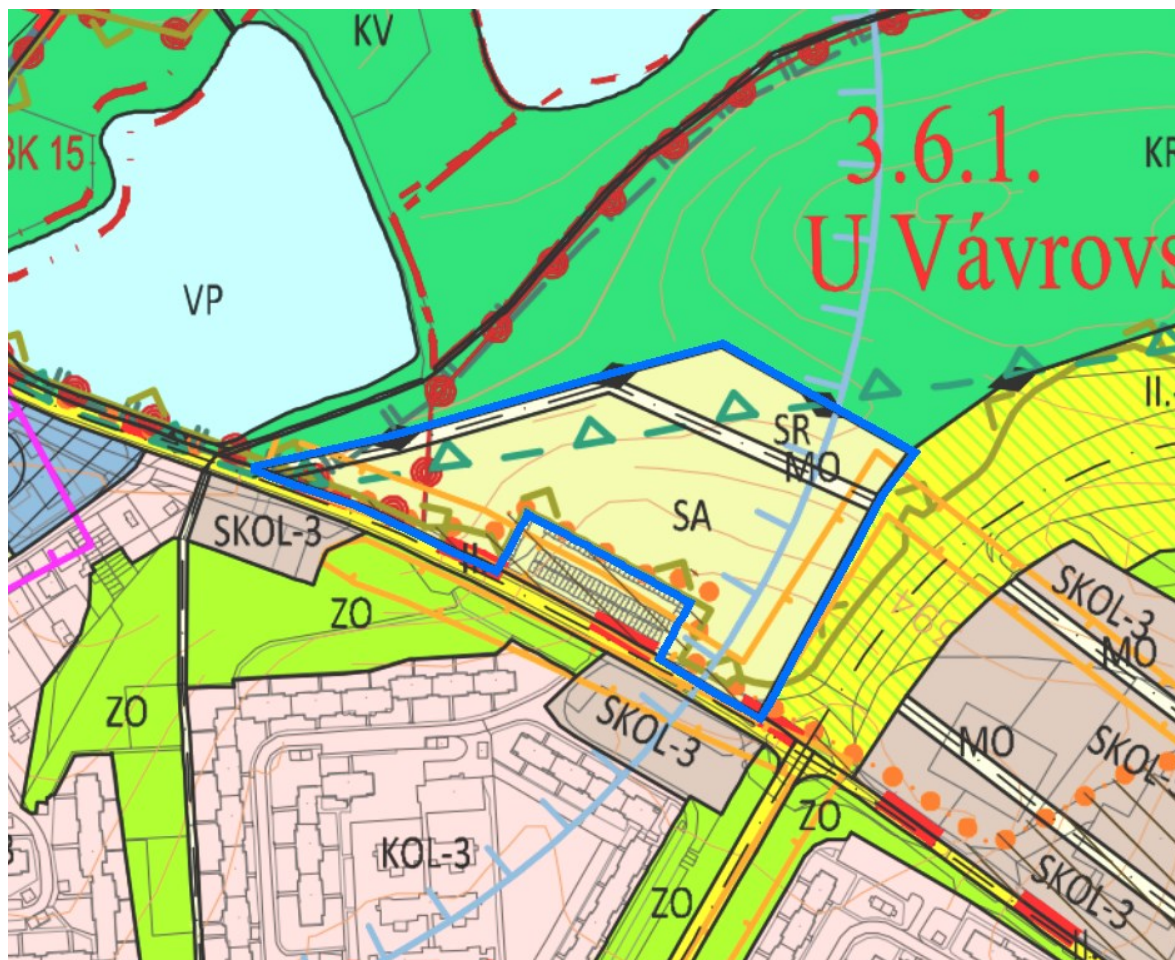
schéma budoucí zástavby (červeně), kompozičních os (černě) a významných ohnisek území (žlutě)

Zrušením navržené plochy SA – území sportovních areálů a jejím nahrazením plochou SKOL-3 – území smíšená s bydlením kolektivního charakteru nedochází v území ke ztrátě ploch pro sportovní a rekreační aktivity. Plochy a stavby pro sportovní a rekreační aktivity již vnikly východně od řešeného území, a to v podobě „hokejového centra Pouzar“ a parku „4Dvory“ zahrnujícího workoutové hřiště, skatepark a dvě dětská hřiště. Lze doplnit, že je také naplánované rozšíření parku „4Dvory“. Řešené území změny má rozlohu 2,8 ha. Oproti tomu nově vzniklá sportoviště a rekreační plochy „hokejového centra Pouzar“ a parku „4Dvory“ zaujímají rozlohu 3,5 ha. V rámci výstavby v řešeném území je počítáno se vznikem větších ploch zeleně směrem k do volné krajiny.

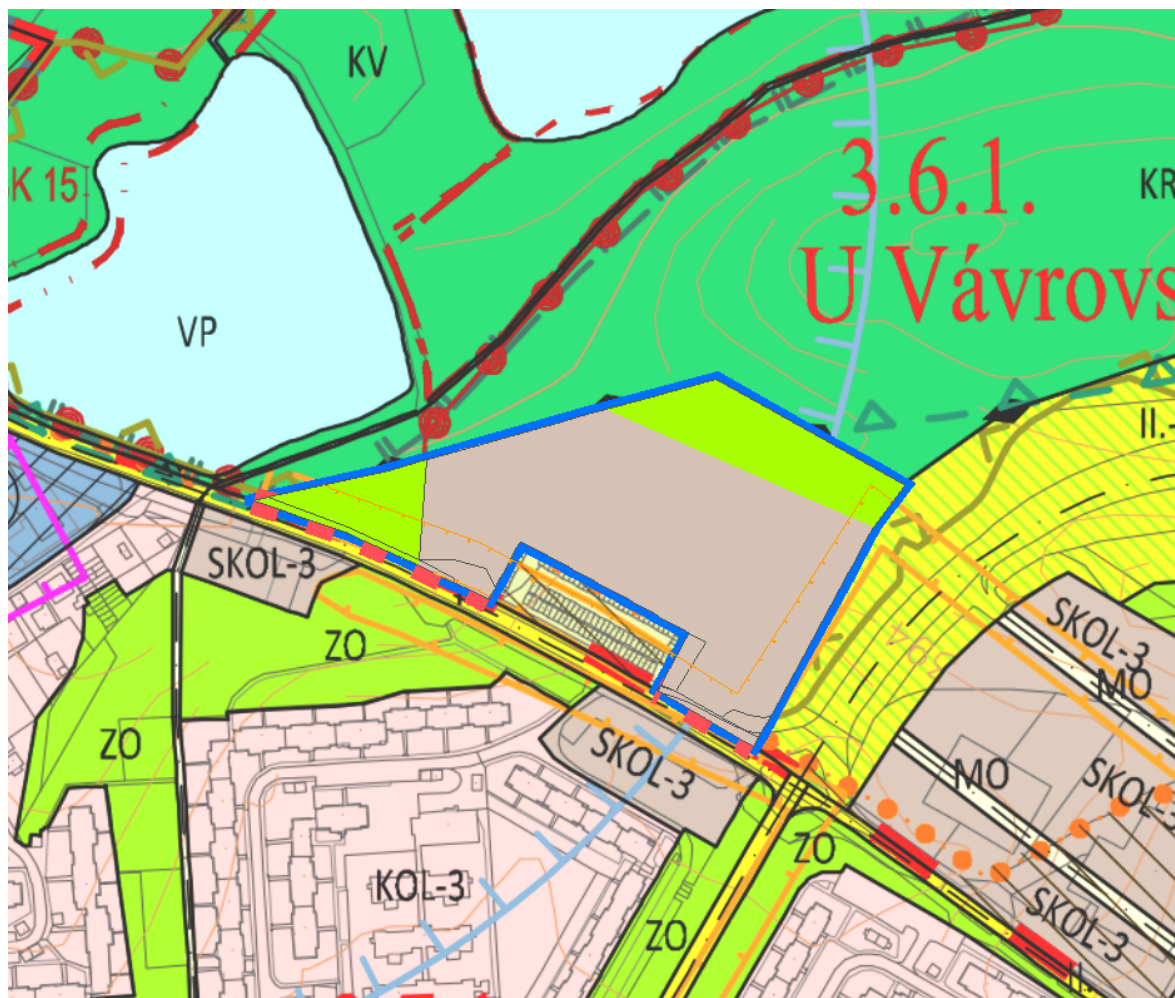


schéma přesunu sportovních a rekreačních aktivit

Řešené území změny ÚPnM je situováno na okraji sídliště Máj, na spojnici se sídlištěm Vltava, jihovýchodně se pak nachází sídliště Šumava. Z hlediska dopravního řešení lze nově vymezenou plochu SKOL-3 východně napojit do stávající ulice M. Horákové v místě již připraveného sjezdu. Západně pak lze plochu napojit do ulice E. Rošického vytvořením nového sjezdu. Z hlediska kapacit stávajících komunikací lze uvést, že jsou dostatečné a předpokládaný nárůst dopravy by měly obsáhnout.



výřez ze stávajícího územního plánu s vyznačením řešeného území změny (bez vyznačení navržených změn ÚPnM)



výřez ze stávajícího územního plánu s vyznačením nově vymezovaných ploch (s vyznačením navržených změn ÚPnM)

9.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

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

9.3 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV

S ohledem na přečíslování stávajících makrobloků bylo nutné provedené změny doplnit do přílohy č. 1 OZV seznam makrobloků dotčených kompoziční osou. Rozsah rušení, přečíslování a vznik nových makrobloků je omezen na nutný rozsah související se změnou funkčního využití ploch.

Pro řešené území byly doplněny nad rámec OZV doplňující podmínky, z tohoto důvodu je nutné je doplnit do příslušné přílohy.

S ohledem na navržené řešení nebylo nutné upravit krycí listy lokalit a taktéž OZV.

9.4 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

Změna ÚPnM níže uvedené makrobloky ruší a nahrazuje je nebo přečíslovává makrobloky níže uvedenými.

Makrobloky č. 3.6.1.067., 3.6.1.066., 3.6.1.065. se ruší nebo mění.

Makrobloky č. 3.6.1.076., 3.6.1.077., 3.6.1.078. a 3.6.1.079. se nově vymezují.

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

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku (stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví ze dne 3. 3. 2023 pod č. j.: KUJCK 30890/2023 podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona) požadováno posoudit změnu ÚPnM z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu není součástí Změny č. 104 ÚPnM vyhodnocení vlivů Změny č. 104 ÚPnM na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

12 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55b ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu ÚPnM z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu ÚPnM z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

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

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

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

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

Taktéž je nutné uvést, že veškeré změnou ÚPnM vymezované plochy s rozdílným způsobem využití jsou situovány na pozemcích bez evidované BPEJ.

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 104 ÚPnM nebyla uplatněná žádná námitka.

17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 104 ÚPnM nebyla uplatněna žádná připomínka.

Poučení:

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

Upozornění:

Změna č. 104 ÚPnM nabývá platnosti jejím vydáním Zastupitelstvem statutárního města České Budějovice.

Změna č. 104 ÚPnM nabývá účinnosti v souladu s § 55 stavebního zákona dnem doručení veřejnou vyhláškou Změny č. 104 ÚPnM a úplného znění Územního plánu města České Budějovice po této změně.

Změna č. 104 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. 104 opatřené záznamem o účinnosti, včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnuto stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje a územního plánování. Údaje o vydané Změně č. 104 ÚPnM a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. 3 stavebního zákona uveřejněny na [www stránkách města České Budějovice](http://www.c-budejovice.cz/) <http://www.c-budejovice.cz/>.

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

doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová, v.r.

primátorka města

Ing. Petr Maroš, v.r.

1. náměstek primátorky