

**ZMĚNA č. 107 ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITÁCH LODĚNICE A SÍDLIŠTĚ VLTAVA
(ZKRÁCENĚ "ZMĚNA ÚPnM")**

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Ing. Jan Šíma, Ing. Lenka Šímová, č. autorizace 5624

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: 2024/10

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum nabytí účinnosti: 25.03.2025

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

v y d á v á
formou opatření obecné povahy

ZMĚNU č. 107 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE (dále také „Změna č. 107 ÚPnM“),

který byl schválen 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 VÝROKOVÉ ČÁSTI ZMĚNY

1	Rozsah změn v ČÁSTI 1. – OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA (OZV).....	5
2	Rozsah změn v ČÁSTI 2. – KRYCÍ LIST LOKALITY.....	5
3	Rozsah změn v příloze č. 1 OZV – seznam makrobloků dotčených kompoziční osou.....	6
4	Rozsah změn v příloze č. 2 OZV – seznam makrobloků dotčených lokálním centrem území (2a) a ohniskem území (2b)	6
5	Rozsah změn v příloze č. 3 OZV – seznam makrobloků dotčených povinností uspořádat architektonickou nebo urbanistickou soutěž.....	7
6	ROZSAH ZMĚN V PŘÍLOZE Č. 4 OZV – DALŠÍ podmínky pro rozhodování v území řešeném změnou úpnm	7
7	Rozsah změn v příloze č. 5 OZV – ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY	8
8	Rozsah změn v příloze č. 6 OZV – SEZNAM DOTČENÝCH LOKALIT S VYZNAČENÍM TYPŮ ÚZEMÍ PODLE VZTAHU K POVODNÍ	8
9	Údaje o počtu listů změny ÚPnM a počtu výkresů grafické části	8
1	POSTUP PŘI POŘÍZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
2	ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	11
3	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	12
4	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	15
4.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	15
4.2	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE	16
5	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	19
5.1	SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	19
5.2	SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	20
6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	21
7	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	22
7.1	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ.....	22
7.2	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY.....	25
8	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA	26
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	28
9.1	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	28
9.2	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ÚZEMNÍ STUDII LEVÝ BŘEH VLTAVY.....	31
9.3	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K VÝZNAMNÉMU KRAJINNÉMU PRVKU ÚDOLNÍ NIVA ŘEKY VLTAVY	35
9.4	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV	37
9.5	PŘIJATÉ ŘEŠENÍ VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU	37
10	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	38

11 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	38
12 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55b ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	40
13 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 55b ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO	42
14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	42
15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	43
16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	43
17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	43

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)

- [1] V článku 125 veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích se v odstavci (1) ruší bod 13. „DI 15 - přestavba mimoúrovňového křížení u Nového mostu,“.
- [2] V článku 132 veřejně prospěšné stavby dopravy v klidu se v bodě 1. v prvním řádku text „až“ nahrazuje textem novým, který zní „, DK 6“ a dále se v témže bodě v předposledním řádku text „až“ nahrazuje textem novým, který zní „, G 6“
- [3] V článku 132 veřejně prospěšné stavby dopravy v klidu se za bod 8. doplňuje bod nový, který zní:
„9. DK 7 a DK 54 – stavby hromadných garáží G7 a G54 zejména pro navazující lokality a aquapark.“

2 ROZSAH ZMĚN V ČÁSTI 2. – KRYCÍ LIST LOKALITY

- [1] OZV se změnou ÚPnM mění v krycím listu pro lokalitu 1.4.4. Loděnice takto:

V **Závazné části**, v kapitole **Urbanistický návrh** se za text „Mezi ním a „levobřežní“ komunikací je navržen makroblok smíšené funkce.“ Vkládá text nový, který zní: „Mezi řekou Vltavou a stávajícím sídlištěm je navržena plocha pro realizaci aquaparku doplněná při břehu řeky o pás rekreační městské zeleně navazující na zelený klín Vltavského nábřeží.“

V **Závazné části**, v kapitole **Nároky na ÚPP (územně plánovací podklady)** se celý text ruší a nahrazuje se textem, který zní: „nestanovují se“.

- [2] OZV se změnou ÚPnM mění v krycím listu pro lokalitu 3.5.1. Sídliště Vltava takto:

V **Závazné části**, v kapitole **Urbanistický návrh** se text „Mezi „levobřežní“ komunikací a řekou Vltavou navrženy plochy krajinné a rekreační zeleně (nadregionální biokoridor podél řeky Vltavy s minimální šířkou 60m od povodňové hrany), v blízkosti křižovatky „levobřežní“ komunikace s ul. Strakonickou je navrženo území smíšené funkce v zeleni a severně plocha sportovního areálu“ ruší, a nahrazuje se textem novým, který zní: „Mezi „levobřežní“ komunikací a řekou Vltavou jsou navrženy plochy krajinné a rekreační zeleně ve vazbě na nadregionální biokoridor podél řeky Vltavy. V blízkosti křižovatky „levobřežní“ komunikace s ul. Strakonickou je navrženo území smíšené funkce v zeleni, plocha sportovního areálu a aquaparku.“

V **Závazné části**, v kapitole **Nároky na ÚPP (územně plánovací podklady)** se celý text ruší a nahrazuje se textem, který zní: „nestanovují se“.

V **Závazné části**, v kapitole **Veřejně prospěšné stavby** v části **Doprava** se text „Přestavba MÚK formou předepsaného rondelu (DI 15),“ a dále text „, G 7 - 300 stání“ a text „, DK 7“ ruší.

V **Závazné části**, v kapitole **Veřejně prospěšné stavby** v části **Doprava** se na konec textu vkládá text nový, který zní: „Stavby hromadných garáží G7 a G54 zejména pro navazující lokality a aquapark (DK 7 a DK 54)“.

V **Závazné části**, v kapitole **Údaje o infrastruktuře: doprava** se text „Základním závazným prvkem dopravní problematiky je přestavba nevyhovující MÚK formou předepsané okružní křižovatky. Toto řešení minimalizuje

stavební náklady, využívá stávající rampy, a navíc umožní dopravní napojení přilehlých zastavitelných parcel.“ ruší.

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. 1.4.4.001., 1.4.4.002., 1.4.4.008., 1.4.4.042., 1.4.4.045. a 1.4.4.046. se vypouštějí. Namísto nich se doplňují makrobloky nové, a to následovně:

1.4.4.047.	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné		město
1.4.4.048.	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné		město

[2] Makrobloky č. 3.5.1.051., 3.5.1.052., 3.5.1.053., 3.5.1.067, 3.5.1.068, 3.5.1.080.z-10, 3.5.1.092.z-72 a 3.5.1.097.z-72 se vypouští. Namísto nich se doplňují makrobloky nové, a to následovně:

3.5.1.108.z-107	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí
3.5.1.109.z-107	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí
3.5.1.110.z-107	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí
3.5.1.111.z-107	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí
3.5.1.112.z-107	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí
3.5.1.113.z-107	území pro parkování		zastavitelné		příměstí
3.5.1.114.z-107	území smíšená	s bydlením kolektivního charakteru	zastavitelné		příměstí
3.5.1.115.z-107	území pro technickou vybavenost	teplo	zastavitelné		příměstí
3.5.1.116.z-107	místní komunikace II. třídy	městské třídy a sběrné komunikace			příměstí
3.5.1.117.z-107	místní komunikace II. třídy	městské třídy a sběrné komunikace			příměstí
3.5.1.118.z-107	území ostatní zeleně		nezastavitelné		příměstí

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

[1] V části 2a se makrobloky č. 1.4.4.007., 1.4.4.008., 1.4.4.015., a 1.4.4.016. se vypouští.

[2] V části 2b se makrobloky č. 1.4.4.001., 1.4.4.002., 1.4.4.007., 1.4.4.008., 1.4.4.015., 1.4.4.016. a 1.4.4.042. se vypouštějí.

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:

1.4.4.047.z-107 SKOL-1	<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> - Max. výška 8 nadzemních podlaží. <u>Další podmínky pro umístování staveb:</u> - Řešení dopravní a technické infrastruktury v makrobloku 1.4.4.047. nesmí znemožnit napojení sousedního makrobloku 1.4.4.048. na dopravní a technickou infrastrukturu. - Součástí projektových dokumentací pro umístování jednotlivých staveb bude návrh vymezení pásů liniové zeleně podél cyklostezky, při zajištění jejich vzájemného propojení, a to včetně návrhu výsadby zeleně. - Minimalizovat kácení vzrostlé zeleně nebo řešit náhradní výsadbu.	
1.4.4.048.z-107 SKOL-1	<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> - Max. výška 8 nadzemních podlaží. <u>Další podmínky pro umístování staveb:</u> - Při umístování staveb zohlednit a řešit možný střet se záplavovým územím. - Součástí projektových dokumentací pro umístování jednotlivých staveb bude návrh vymezení pásů liniové zeleně podél cyklostezky, při zajištění jejich vzájemného propojení, a to včetně návrhu výsadby zeleně. - Minimalizovat kácení vzrostlé zeleně nebo řešit náhradní výsadbu.	
3.5.1.114.z-107 SKOL-3	<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> - Max. výška 7 nadzemních podlaží. <u>Další podmínky pro umístování staveb:</u> - Při umístování staveb zohlednit a řešit možný střet se záplavovým územím. <u>Doplňující údaje k obecně závazné vyhlášce, článku 35 zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí:</u> - V odstavci 2 písmeno l) uváděná maximální kapacita 500 se pro makroblok 3.5.1.114 nepoužije, tzn. že pro makroblok 3.5.1.114 není max. počet parkovacích stání omezen.	

3.5.1.113. z-107 DP	<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> - Max. výška 5 nadzemních podlaží. <u>Další podmínky pro umístování staveb:</u> - Při umístování staveb zohlednit a řešit možný střet se záplavovým územím.	
------------------------	--	--

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 POVODNI

Beze změn.

9 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část změny ÚPnM obsahuje 26 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. Záplavová 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
5.2. Plán ÚSES	1:10 000
7.1. Výkres veřejně prospěšných staveb	1:5 000
8.1. Vymezení etapizace změn v území	1:10 000
II.1 Koordinační výkres	1:10 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Návrh na pořízení Změny ÚPnM

O pořízení Změny ÚPnM a jejím obsahu rozhodlo ZM dne 11. 12. 2023 svým usnesením č. 216/2023 s tím, že Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona, z podnětu fyzické osoby.

Navrhovatelem Změny ÚPnM je společnost AUTOIMPORT MACH.CZ, a. s., Na Vyšehradě 616, 38411 Netolice, zastoupená jednatelem panem Lubomírem Machem.

Zpracovatelem návrhu Změny ÚPnM je společnost Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice, kterou zastupuje 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 16. 11. 2023 pod č. j.: KUJCK 136643/2023 stanovisko k obsahu Změny 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 ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost těchto prvků soustavy NATURA 2000. 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 požaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí.

Na základě uvedeného v souladu se stanoviskem krajského úřadu byla jako součást návrhu Změny ÚPnM vypracována samostatná příloha vyhodnocení vlivů Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zpracovatelem vyhodnocení vlivů Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území je Ing. Pavla Žídková, držitelka autorizace ke zpracování dokumentace a posudku podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, autorizace č.j. 4094/435/OPVŽP/95, prodlouženého rozhodnutím MŽP ČR č.j. MZP/2021/710/4653.

Obsah Změny ÚPnM na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán pořizovatelem navrhovateli dne 2. 1. 2024. Návrh Změny ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších, s odkazem na s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Veřejné projednání návrhu Změny ÚPnM

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 107 ÚPnM a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále také „vyhodnocení SEA“) bylo učiněno veřejnou vyhláškou dne 12. 8. 2024. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 9. 7. 2024 do 20. 8. 2024. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této ÚPD. Veřejné projednání podle § 55b odst. 2 ve vazbě na § 52 stavebního zákona se uskutečnilo dne 12. 8. 2024.

K návrhu Změny č. 107 ÚPnM a vyhodnocení SEA bylo v rámci veřejného projednání uplatněno 9 stanovisek, z nichž 1 obsahovalo požadavek, který byl respektován, 2 stanoviska obsahovala požadavky, které byly dohodnuty na jednání dne 15.10.2024, na základě kterého bylo upraveno odůvodnění návrhu změny a 6 stanovisek bylo souhlasných, dále bylo uplatněno vyjádření Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru Životního prostředí, zemědělství a lesnictví k vyhodnocení SEA, které obsahovalo požadavky, které byly dohodnuty na jednání dne 15.10.2024 a byla uplatněna 1 připomínka.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, vydal dne 13. 9. 2024, pod č. j.: KUJCK 111291/2024 stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 107 ÚPnM. Stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona, obsahovalo pouze požadavek na doplnění odůvodnění, který byl respektován.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání.

Na základě výsledků vyhodnocení veřejného projednání byl návrh Změny č. 107 ÚPnM upraven. Ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny, a nebylo proto nutné upravený návrh změny znovu projednat na opakovaném veřejném projednání.

Vydání Změny ÚPnM

Změna č. 107 ÚPnM byla vydána Zastupitelstvem města České Budějovice dne 16.12.2024 usnesením č. 205/2024 a dne 25.3.2025 nabyla účinnosti.

2 ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Na základě výsledků veřejného projednání bylo nutné dokumentaci návrhu Změny č. 107 ÚPnM upravit. Ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona se nejednalo o podstatné úpravy návrhu této ÚPD. Dokumentace byla upravena:

- Na základě stanoviska Ministerstva obrany byla do koordinačního výkresu doplněna textová poznámka že „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.
- Byl doplněn proces pořizování Změny č. 107 ÚPnM v kap. 1. odůvodnění.
- Na základě stanoviska nadřízeného orgánu bylo v kap. 4.2. odůvodnění Změny ÚPnM v části KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY opraveno, že řešené území Změny ÚPnM se dotýká záměr Et1 vymezený v ZÚR.
- Byly doplněny kap. 7.1. a 17. o stanoviska a připomínku uplatněné v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona včetně jejich vyhodnocení.
- Odůvodnění Změny ÚPnM bylo dále doplněno na základě vyhodnocení požadavků ze stanovisek Krajského úřadu Jihočeského Kraje odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví a Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí v souladu s výsledky jednání ze dne 15.10.2024. Jedná se zejména o následující úpravy:
 - upřesnění podmínky výsadby náhradní zeleně v makroblocích 3.5.1.047 a 3.5.1.048,
 - opravy v číslování makrobloků,
 - doplněny kap. 9.2, 9.3. a 11 odůvodnění Změny,
 - dopracováno a doplněno vyhodnocení vlivů Změny č. 107 ÚPnM na životní prostředí.

Vzhledem k tomu že se jedná pouze o drobné úpravy, případně upřesnění a doplnění odůvodnění, není nutné návrh Změny č. 107 ÚPnM projednat na opakovaném veřejném projednání.

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

- **plochy** území rekreační zeleně **ZR**, území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích (území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy **MO**, území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území **N** a území pro místní komunikace II. třídy **II**), území ostatní městské zeleně **ZO** **na plochy** území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení (ve vnitřním městě **SKOL-1** a příměstí **SKOL-3**) a území technické vybavenosti pro teplo **TT**,
- **plochy** území ostatní městské zeleně **ZO**, území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí **SKOL-3** **na plochy** území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu **DP** a území ostatní městské zeleně **ZO**.

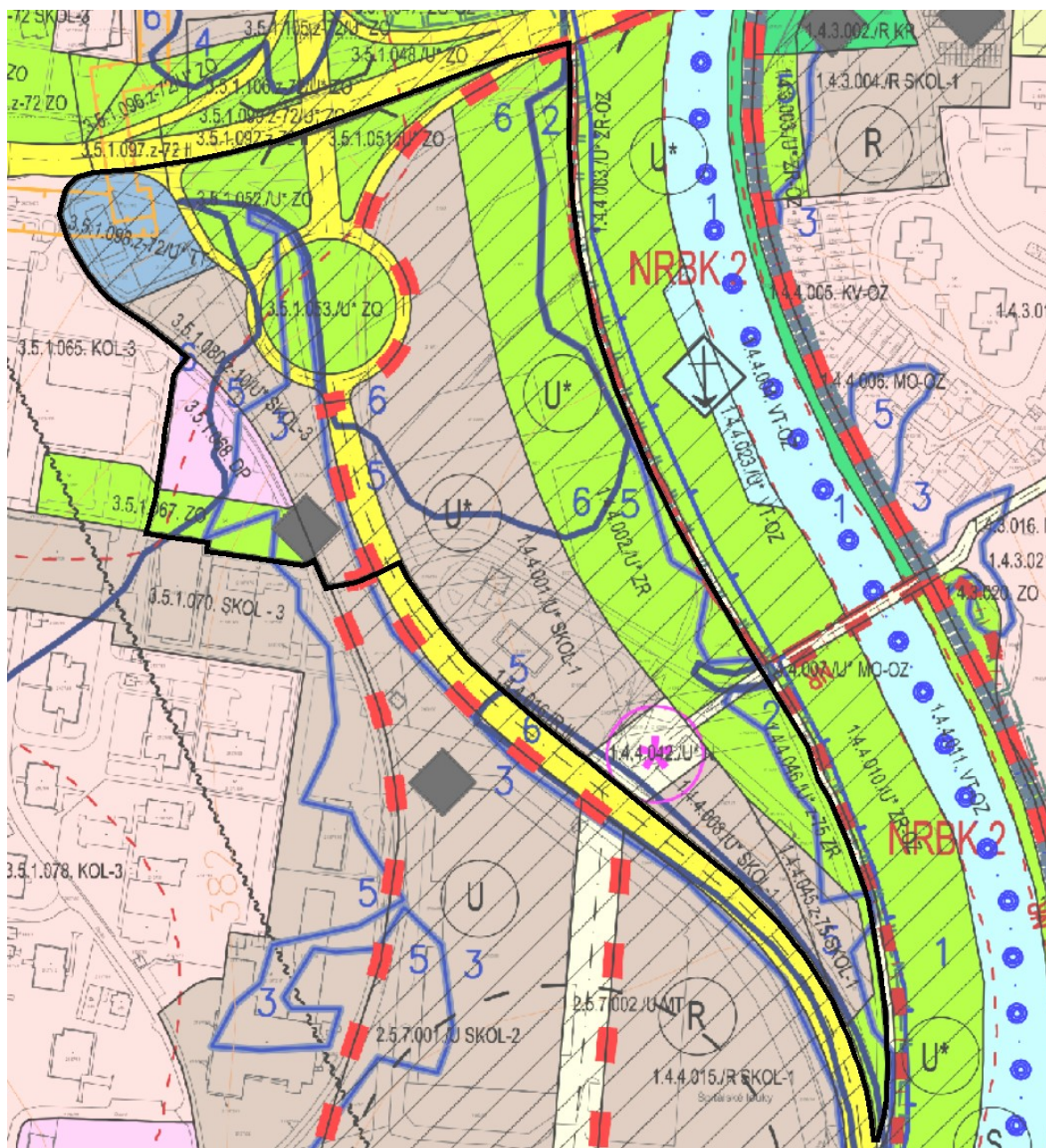
Cílem změny ÚPnM je jednak umožnění rozšíření stávajících podnikatelských aktivit situovaných podél silnice I/3 (Na Dlouhé louce) a změna využití řešeného území podle územní studie Levý Břeh Vltavy, jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024. Tato územní studie podél řeky Vltavy, na jejím levém břehu, navrhuje změnu charakteru území s cílem posílit jeho atraktivitu a zintenzivnit jeho využití. Vymezený prostor pro rekreaci, oddych a vymezené plochy zeleně navrhuje územní studie využít v rámci ploch smíšených kolektivního bydlení ve vnitřním městě SKOL-1 a tím umožnit jejich kvalitnější a intenzivnější využití. V rámci řešeného území změny ÚPnM předpokládá územní studie realizaci aquaparku. Změna ÚPnM tak v souladu s touto územní studií vymezuje plochy SKOL-1 a umožňuje realizaci aquaparku.

Změna ÚPnM z tohoto důvodu uvedené plochy vhodně převymezuje s cílem umožnit realizaci aquaparku, rozšíření stávajících staveb podnikatelských aktivit a zajistit dostatečné množství parkovacích ploch jak pro stávající obyvatele a návštěvníky navazujícího sídliště, tak i nově vzniklé stavby aquaparku.

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



znázornění řešeného území změny



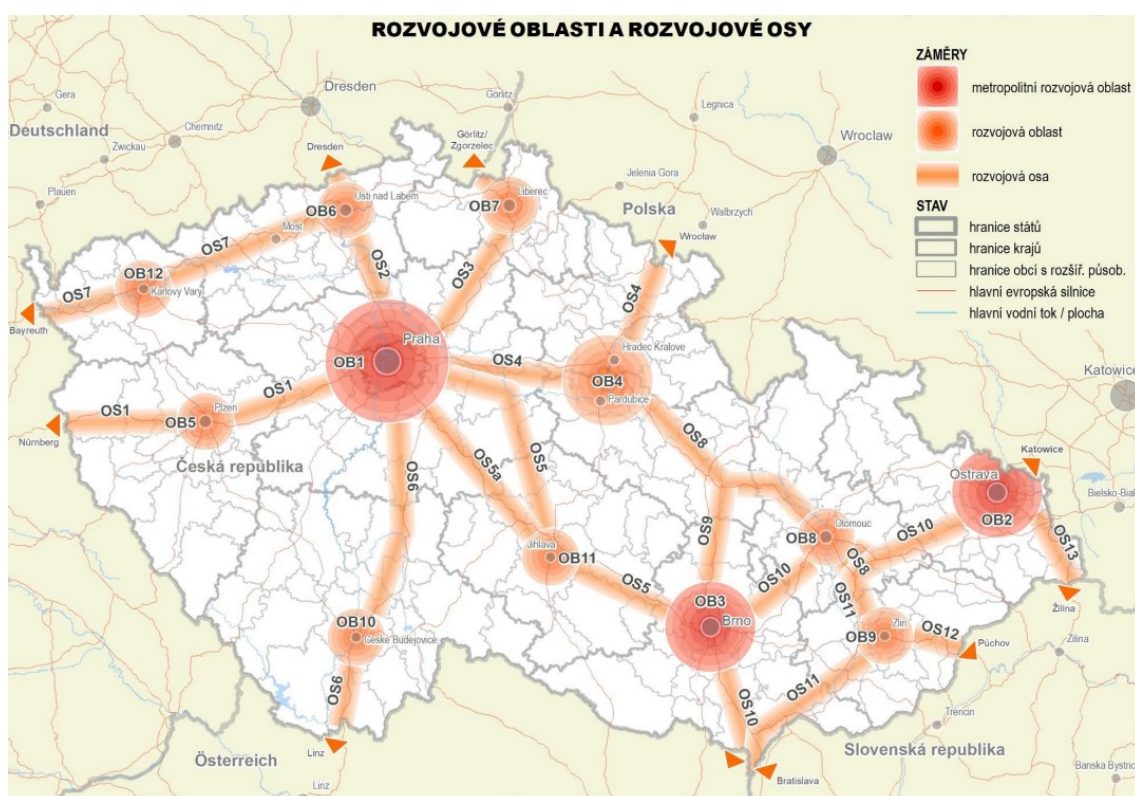
znázornění řešeného území změny na podkladu ÚPnM České Budějovice

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

4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

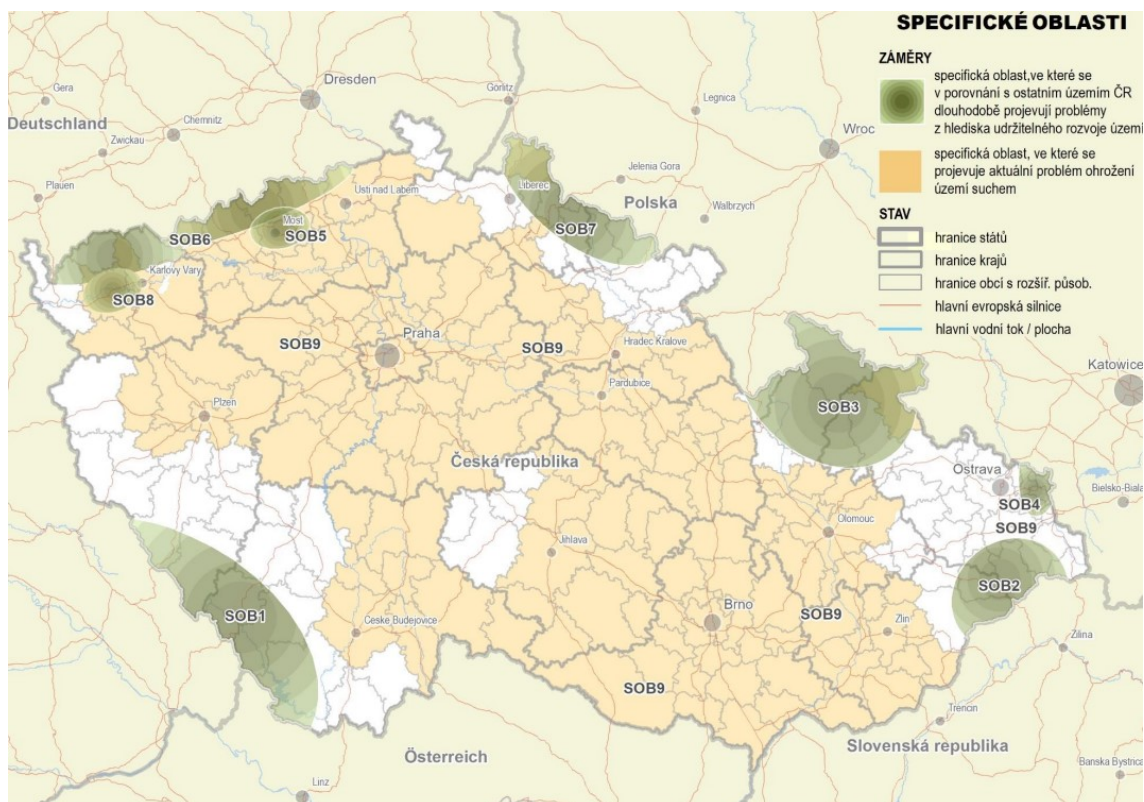
ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

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) 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 řešení dopravní infrastruktury a 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.

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 zasahuje záměr Et1 - dálkový teplovod ETE – Chlumeč – Munice – České Budějovice. Nicméně se jedná o zaústění teplovodu do stávající stanice, kterou změna ÚPnM respektuje.

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. V návaznosti na řešené území prochází nadregionální biokoridor NBK 118, změna ÚPnM však svým řešením nemá na jeho funkčnost vliv.

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 změnou využití ploch s rozdílným způsobem využití nevyžaduje nové záborů zemědělského půdního fondu. Změnou územního plánu dochází ke změně využití ploch rekreační zeleně na plochy s charakterem smíšeným kolektivního bydlení. Dle současného využití ploch rekreační zeleně tyto umožňují v současné době realizace některých typů občanské vybavenosti rekreačního charakteru. Změna využití tak umožní intenzivnější rozvoj těchto ploch při zachování určitého podílu zeleně. Nejedná se tedy o vyloučení zeleně v daném území, její zastoupení bude koordinováno s územní studií Levý břeh Vltavy, na jejíž řešení se změna ÚPnM odkazuje.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Cílem změny ÚPnM je jednak umožnění rozšíření stávajících podnikatelských aktivit situovaných podél silnice I/3 (Na Dlouhé louce) a změna využití řešeného území podle územní studie Levý břeh Vltavy. Tato územní studie podél řeky Vltavy, na jejím levém břehu, navrhuje změnu

charakter území s cílem posílit jeho atraktivitu a zintenzivnit jeho využití. Vymezený prostor pro rekreaci, oddych a vymezené plochy zeleně navrhuje územní studie využít v rámci ploch smíšených kolektivního bydlení ve vnitřním městě SKOL-1 a tím umožnit jejich kvalitnější a intenzivnější využití. V rámci řešeného území změny ÚPnM předpokládá územní studie realizaci aquaparku. Změna ÚPnM tak v souladu s touto územní studií vymezuje plochy SKOL-1 a umožňuje realizaci aquaparku a rozvoj podnikatelských aktivit mezi silnicí I/3 a řekou Vltavou.

Vymezením plochy SKOL-1 a dostatečné plochy pro realizaci parkování je podpořen pilíř hospodářského rozvoje.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

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

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 záborů zemědělského půdního fondu. Ve svém důsledku změna využití ploch umožňuje intenzivnější využití území definovaného jako smíšené kolektivního bydlení a rekreační zeleně bez nutnosti nových záborů zemědělského půdního fondu a rozšiřování nové zástavby do volné krajiny. Priorita ochrany zemědělského půdního fondu je tak naplněna.
- Co se týká ochrany přírody a krajiny, resp. zeleně změna ÚPnM umožní intenzivnější rozvoj ploch při zachování určitého podílu zeleně. Nejedná se tedy o celkové vyloučení zeleně v daném území, její zastoupení změna ÚPnM umožňuje koordinovat v rámci územní studie Levý břeh Vltavy, na jejíž řešení se změna ÚPnM odkazuje.

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

- Cílem změny ÚPnM je jednak umožnění rozšíření stávajících podnikatelských aktivit situovaných podél silnice I/3 (Na Dlouhé louce) a změna využití řešeného území podle územní studie Levý břeh Vltavy. Tato územní studie podél řeky Vltavy, na jejím levém břehu, navrhuje změnu charakteru území s cílem posílit jeho atraktivitu a zintenzivnit jeho využití. V rámci řešeného území změny ÚPnM předpokládá územní studie realizaci aquaparku. Změna ÚPnM tak v souladu s touto územní studií vymezuje plochy SKOL-1 a umožňuje realizaci aquaparku. Podmínka podpory rozvoje veřejné infrastruktury je tak naplněna.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

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.

ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studie 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 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 intenzivnějšího využití ploch pro rekreaci, oddech a zeleň včetně rozšíření podnikatelských aktivit 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, a to na základě pořízené územní studie Levý břeh Vltavy, jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024 a také uplatněného požadavku ze strany veřejnosti. Navrženým řešením jsou zohledněny veřejné zájmy i zájmy 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. Přijaté řešení umožňuje realizaci intenzivnějšího využití ploch pro rekreaci, oddech a zeleň včetně rozšíření podnikatelských aktivit mezi silnicí I/3 a řekou Vltavou.
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 jednak umožnění rozšíření stávajících podnikatelských aktivit situovaných podél silnice I/3 (Na Dlouhé louce) a změna využití řešeného území podle územní studie Levý břeh Vltavy. Tato územní studie podél řeky Vltavy, na jejím levém břehu, navrhuje změnu charakter území s cílem posílit jeho atraktivitu a zintenzivnit jeho využití. Vymezený prostor pro rekreaci, oddech a vymezené plochy zeleně navrhuje územní studie využít v rámci ploch smíšených kolektivního bydlení ve vnitřním městě SKOL-1 a tím umožnit jejich kvalitnější a intenzivnější využití. V rámci řešeného území změny ÚPnM předpokládá územní studie realizaci aquaparku. Změna ÚPnM tak v souladu s touto územní studií vymezuje plochy SKOL-1 a umožňuje realizaci aquaparku a rozvoj podnikatelských aktivit. Změna ÚPnM tak v řešeném území stanovuje vhodně novou koncepci využití lokality mezi silnicí I/3 a řekou Vltavou.
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 mezi silnicí I/3 a řekou Vltavou v řešeném území změny ÚPnM představuje kombinaci podnikatelských aktivit a ploch více či méně udržované zeleně. Územní studie Levý břeh Vltavy navrhuje podél levého břehu řeky Vltavy větší rozvoj jak veřejné infrastruktury (občanského vybavení), tak i rozvoj bydlení a podnikání. Zároveň územní studie počítá i s dostatečným zastoupením zeleně situované přímo v návaznosti na řeku Vltavu a taktéž v rámci jednotlivých ploch SKOL-1, resp. jednotlivých makrobloků. V návaznosti na řešené území změny ÚPnM je v současné době realizována atraktivní zóna sportu, kultury a odpočinku (severně) a taktéž je plánováno rozšíření podnikatelských aktivit (jižně). V souladu s předmětnou územní studií navrhuje změna ÚPnM v řešeném území plochu SKOL-1 pro možnou realizaci aquaparku. Současně s plochou SKOL-1 navrhuje změna ÚPnM i plochy pro dopravu

v klidu, resp., možnou realizaci parkovacích ploch a parkovacích domů pro obyvatele navazujícího sídliště a jeho návštěvníků, ale taktéž i pro samotný aquapark.

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)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 19 odst. 1 písm. j)	Změna ÚPnM navrhuje umožnění intenzivnějšího využití ploch pro rekreaci, oddech a zeleň včetně rozšíření podnikatelských aktivit mezi silnicí I/3 a řekou Vltavou, 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. k)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
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. 107 ÚPnM bylo dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněno 9 stanovisek. Z toho 6 souhlasných bez požadavků a 1 stanovisko s požadavky, které jsou respektovány a 2 stanoviska s požadavky, které byly dohodnuty na jednání dne 15.10.2024. Dále bylo uplatněno vyjádření Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru Životního prostředí, zemědělství a lesnictví k vyhodnocení SEA, které obsahovalo požadavky, které byly dohodnuty na jednání dne 15.10.2024.

Souhlasná stanoviska uplatnily následující dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí

Č. j.: MZP/2024/210/2545 ze dne 5. 8. 2024

2. Ministerstvo vnitra

Č. j. MV-101884-4/OSM-2024 ze dne 31.7.2024

3. Státní pozemkový úřad

značka: SPU 310092/2024 ze dne 8. 8. 2024

4. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje

Č. j.: S-KHSJC 25122/2024/HOK CB-CK ze dne 15. 7. 2024

5. Obvodní báňský úřad pro území krajů

značka: SZ SBS 33028/2024 ze dne 8. 8. 2024

6. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje

značka: HSCB-553-20/2024 KŘ ze dne 23. 7. 2024.

Stanoviska s požadavky uplatnily následující dotčené orgány:

1. Ministerstva obrany

Č.j.: MO 652361/2024-1322 ze dne: 15.8.2022, **stanovisko s požadavky.**

Požadavky respektovány následovně:

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována následující textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

2. Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí

Značka: OOZP/7047/2024 Do, ze dne: 20.8.2024,

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: **stanovisko s požadavky**

Požadavky byly dohodnuty na jednání dne 15.10.2024:

Ohledně požadavku na zachování pásu funkční zeleně podél celého řešeného území v lokalitě Loděnice, který musí nadále plnohodnotně plnit ekosystémové služby bude v kap.6 výrokové části návrhu Změny ÚPnM u makrobloku 1.4.4.048. stávající text:

„Řešení zeleně:

- *Mezi makroblokem 1.4.4.048. a plochou rekreační zeleně bude realizována výsadba zeleně“*

nahrazen následujícím textem:

„Součástí projektových dokumentací pro umístování jednotlivých staveb bude návrh vymezení pásů liniové zeleně podél cyklostezky, při zajištění jejich vzájemného propojení, a to včetně návrhu výsadby zeleně“

Tento text bude stanoven i pro makroblok 1.4.4.047. kde bude odstraněn nadpis „Řešení zeleně“ a stávající text i nový text bude pod nadpisem „Podmínky prostorového uspořádání“.

Ohledně požadavku na min. % biologicky aktivní plochy a nastavení limitů prostorového uspořádání:

- **bude doplněno vyhodnocení SEA**, které je nedílnou součástí návrhu Změny ÚPnM, o konkrétní podmínky prostorového uspořádání v souladu s ÚS, se kterou byla Změna ÚPnM koordinována a jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024;
- **bude doplněno odůvodnění Změny ÚPnM**, kde bude uvedeno, že konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch jsou stanoveny v Územní studii Levý břeh Vltavy (dále jen „ÚS“), jejíž možnost využití byla schválena dne 30.9.2024 a která je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území s tím, že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* nelze použít možnost nahrazení části podílu biologicky aktivních ploch na rostlém terénu za plochy na stavebních konstrukcích tak, jak je stanoveno v kap. 2.5. textové části ÚS, tzn. že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* platí, že biologicky aktivní plochou se rozumí zejména plochy nezastavěné a nezastavitelné, neznečištěné, zatravněné nebo jinak ozeleněné na rostlém terénu se schopností vsaku blížící se 100 %; konkrétní podmínky prostorového uspořádání jsou zároveň doplněny do SEA s tím, že SEA je nedílnou součástí Změny ÚPnM; bude doplněn výřez z hlavního výkresu ÚS, kde jsou konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch stanoveny a kde je navrhována plocha zeleně izolační (ZI); zároveň musí být při realizaci záměrů využito prvků modrozelené infrastruktury.

Dále byl na jednání uplatněn požadavek OOP na doplnění odůvodnění o vyhodnocení (výpočet) stávající a navrhované zeleně v jednotlivých makroblocích – toto vyhodnocení **bude doplněno**.

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

Č.j.: KUJCK 97839/2024, ze dne 19.8.2024,

Z hlediska ochrany přírody a krajiny: **stanovisko s požadavky**

Požadavky dohodnuty na jednání ze dne 15.10.2024.

- Požadavek na doplnění ochranného limitu „harmonizace kulturní krajiny typické znaky krajinného rázu dochovány“ do koordinačního výkresu a jeho vyhodnocení v odůvodnění – nebude respektováno, v koordinačním výkresu tento limit není zobrazen, jelikož se nejedná o limit dle stavebního zákona, jedná se o zastaralý limit, který je přebírán ve změnách ÚPnM v rámci výkresu Plán územního systému ekologické stability.
- Povinnost pořízení urbanistických studií stanovená v krycích listech lokalit bude odstraněna.
- Chybně uvedený text ohledně zrušení čtvrtového centra bude opraven – ve skutečnosti se ruší ohnisko území.
- K rušenému makrobloku 3.5.1.080. bude doplněn index z-10.
- Do výčtu rušených makrobloků bude doplněn makroblok 3.5.1.092.z-72 a jeho část mimo řešené území bude přečíslována.
- Termín „stavba pro parkování“ bude nahrazen termínem „hromadná garáž“
- Od požadavku na koeficient zastavitelnosti je upuštěno.
- Ohledně požadavků na min. % biologicky aktivní plochy a na vymezení samostatného makrobloku zeleně z navrhovaného makrobloku 3.5.1.114. SKOL – 3:
 - **bude doplněno vyhodnocení SEA**, které je nedílnou součástí návrhu Změny ÚPnM, o konkrétní podmínky prostorového uspořádání v souladu s ÚS, se kterou byla Změna ÚPnM koordinována a jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024;
 - **bude doplněno odůvodnění Změny ÚPnM**, kde bude uvedeno, že konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch jsou stanoveny v ÚS, jejíž možnost využití byla schválena dne 30.9.2024 a která je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území s tím, že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* nelze použít možnost nahrazení části podílu biologicky aktivních ploch na rostlém terénu za plochy na stavebních konstrukcích tak, jak je stanoveno v kap. 2.5. textové části ÚS, tzn. že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* platí, že biologicky aktivní plochou se rozumí zejména plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné na rostlém terénu se schopností vsaku blížící se 100 %; konkrétní podmínky prostorového uspořádání jsou zároveň doplněny do SEA s tím, že SEA je nedílnou součástí Změny ÚPnM; bude doplněn výřez z hlavního výkresu ÚS, kde jsou konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch stanoveny; zároveň musí být při realizaci záměrů využito prvků modrozelené infrastruktury.
- V kap.6 výrokové části návrhu Změny ÚPnM bude u makrobloku 1.4.4.048. stávající text:

„Řešení zeleně:

- *Mezi makroblokem 1.4.4.048. a plochou rekreační zeleně bude realizována výsadba zeleně“*

nahrazen následujícím textem:

„Součástí projektových dokumentací pro umístování jednotlivých staveb bude návrh vymezení pásů liniové zeleně podél cyklostezky, při zajištění jejich vzájemného propojení, a to včetně návrhu výsadby zeleně“

Tento text bude stanoven i pro makroblok 1.4.4.047. kde bude odstraněn nadpis „Řešení zeleně“ a stávající text i nový text bude pod nadpisem „Podmínky prostorového uspořádání“.

- V odůvodnění návrhu Změny ÚPnM bude doplněno vyhodnocení řešení Změny ÚPnM ve vztahu k VKP Údolní niva řeky Vltava

Vyjádření s požadavky k vyhodnocení SEA uplatnil:

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

Č.j.: KUJCK 98652/2024 jasif SO, ze dne 16.8.2024,

vyjádření s požadavky

Požadavky dohodnuty na jednání ze dne 15.10.2024.

Vyhodnocení SEA bude dopracováno dle požadavků uvedených ve sdělení v koordinaci s požadavky dohodnutými na tomto jednání.

Tzn. že v návrhu Změny ÚPnM:

- **bude upuštěno** od požadavku na koeficient zastavitelnosti
- **bude doplněno vyhodnocení SEA**, které je nedílnou součástí návrhu Změny ÚPnM, o konkrétní podmínky prostorového uspořádání v souladu s ÚS, se kterou byla Změna ÚPnM koordinována a jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024;
- **bude doplněno odůvodnění Změny ÚPnM**, kde bude uvedeno, že konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch jsou stanoveny v ÚS, jejíž možnost využití byla schválena dne 30.9.2024 a která je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území s tím, že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* nelze použít možnost nahrazení části podílu biologicky aktivních ploch na rostlém terénu za plochy na stavebních konstrukcích tak, jak je stanoveno v kap. 2.5. textové části ÚS, tzn. že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* platí, že biologicky aktivní plochou se rozumí zejména plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné na rostlém terénu se schopností vsaku blížící se 100 %; konkrétní podmínky prostorového uspořádání jsou zároveň doplněny do SEA s tím, že SEA je nedílnou součástí Změny ÚPnM; bude doplněn výřez z hlavního výkresu ÚS, kde jsou konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch stanoveny a kde je navrhována plocha zeleně izolační (ZI); zároveň musí být při realizaci záměrů využito prvků modrozelené infrastruktury.

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.

Předmětem změny ÚPnM je:

1. prověření změny způsobu využití v jižní části řešeného území konkrétně makrobloku 1.4.4.042. N, části makrobloku 1.4.4.007 MO a části makrobloku 1.4.4.046. ZR na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1) tak, aby bylo umožněno směrem k řece rozšíření stávajícího areálu prodejny automobilů včetně umístění souvisejících zpevněných ploch,
2. prověření změny způsobu využití ostatních makrobloků v severní části řešeného území za účelem umístění stavby aquaparku včetně parkování západním směrem od levobřežní komunikace I/3.

Změna ÚPnM je koordinována s Územní studií Levý břeh Vltavy, jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024. Tato územní studie v řešeném území posiluje atraktivitu území a zintenzivňuje jeho využití.

Rozšíření zastavitelných ploch je k tomu nezbytným předpokladem. Platí ale, že prostor pro rekreaci, oddych ani plochy zeleně v žádném případě nemizí, je jen umožněno jejich kvalitnější a intenzivnější využití. Dle ÚS je navrženo prověření celého řešeného území na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1).

Změna ÚPnM tyto požadavky respektuje a naplňuje je.

Změna ÚPnM umožňuje rozšíření stávajících podnikatelských aktivit situovaných podél silnice I/3 (Na Dlouhé louce) a navrhuje využití řešeného území podle územní studie Levý břeh Vltavy. Tato územní studie podél řeky Vltavy, na jejím levém břehu, navrhuje změnu charakteru území s cílem posílit jeho atraktivitu a zintenzivnit jeho využití. Vymezený prostor pro rekreaci, oddych a vymezené plochy zeleně navrhuje územní studie využít v rámci ploch smíšených kolektivního bydlení ve vnitřním městě SKOL-1 a tím umožnit jejich kvalitnější a intenzivnější využití. V rámci řešeného území změny ÚPnM předpokládá územní studie realizaci aquaparku. Změna ÚPnM tak v souladu s touto územní studií vymezuje plochy SKOL-1 a umožňuje realizaci aquaparku a rozvoj podnikatelských aktivit. Taktéž změna ÚPnM navrhuje plochy pro dopravu v klidu, resp., možnou realizaci parkovacích ploch a parkovacích domů nejenom pro obyvatele navazujícího sídliště a jeho návštěvníků, ale taktéž pro samotný aquapark.

Dále z návrhu obsahu změny vyplynulo následující:

- Návrh změny ÚPnM bude vycházet z podkladové studie doložené k návrhu na pořízení změny ÚPnM.
Změna ÚPnM je koordinována s územní studií Levý Břeh Vltavy.
- Prověření Změny způsobu využití předmětného území bude koordinováno s v současné době pořizovanou Změnou ÚPnM v lokalitách Loděnice, Výstaviště a Sídliště Vltava v k.ú. České Budějovice 2 a s pořizovanou ÚS Levý břeh Vltavy.
Změna ÚPnM je koordinována z územní studií Levý Břeh Vltavy a dalšími změnami navazujícími na řešeném území změny ÚPnM.
- V koordinaci s ÚS bude prověřena změna řešeného území na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL – 1).
S ohledem na požadované funkce umísťované v řešeném území (předpokládané i stávající) a s ohledem na koncepci plošného uspořádání navrženou v ÚPnM, je změnou navrhována plocha SKOL-1 a SKOL-3.
- Bude prověřena plocha s rozdílným způsobem využití zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II.) v souvislosti s úpravou křižovatky na komunikaci I/3.
Úprava křižovatka na silnici I/3 navržená v ÚPnM byla zrušena a bylo ponecháno stávající řešení. Napojení makrobloků 1.4.4.047 a 1.4.4.048 bylo umožněno ze stávající silnice I/3 v prostoru benzínové pumpy a areálu spol. AUTOIMPORT MACH.CZ, a.s.
- Bude prověřena úprava veřejně prospěšné stavby DI15 – přestavba mimoúrovňového křížení u Nového mostu ve smyslu čl. 125 odst. 1 čísl. 13 OZV v souvislosti s umístěním stavby aquaparku včetně parkování a potřeby dopravního napojení této stavby na komunikaci I/3.
Úprava křižovatka na silnici I/3 navržená v ÚPnM byla zrušena a bylo ponecháno stávající řešení. Důvodem je umožnění umístění záměru aquaparku a umožnění vhodnějšího dopravního řešení celé lokality.
- Změna ÚPnM prověří vedení všech dotčených veřejně prospěšných staveb dle ÚPnM a vymezení architektoniky významné části území tzv. ohnisko území dle čl. 90 písm. b) OZV.
Změna ÚPnM dále upřesňuje vedení veřejně prospěšné stavby T 6 „přeložka trasy horkovodu z technologické lávky do nového mostu v ulici u Trojice“. Důvodem upřesnění její trasy je již neaktuální a překonaný návrh, kdy tento návrh zcela opomíjí již realizované stavby v území. Trasa záměru tak bylo posunuty mimo tyto stavby a je vedena podél plánované cyklostezky.
Změna ÚPnM dále upřesňuje plošný rozsah veřejně prospěšné stavby Z 23 „LBC 19 U Nového mostu v NRBK 118 Vltava – změna polohy“. Toto upřesnění se děje na základě aktuálního vymezení nadregionálního a regionálního systému ekologické stability vymezeného v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.
Co se týká vymezení architektoniky významné části území tzv. ohnisko území dle čl. 90 písm. b) OZV, jeho návrh byl změnou ÚPnM vypuštěn, neboť jeho umístění není z hlediska stavu a charteru území vhodné. Jeho původní návrh obsažený v ÚPnM je tak již překonan.
- Bude prověřena potřeba zajištění průchodu územím ve směru stávajících ploch N a MO.
Stávající průchody územím jsou změnou ÚPnM zachovány a zároveň je umožněna realizace nových dle územní studie Levý Břeh Vltavy.

- Bude prověřena možnost Změny způsobu využití s ohledem na zvláštní režim území podle vztahu k povodni TYP 2 – území pasivní zóny Q100 dle čl. 87c OZV, TYP 3 - území pasivní zóny Q100 – určené k ochraně ve smyslu čl. 87d OZV a TYP 5 – území záplavy vyšší než Q100 dle čl. 87f OZV.

Požadavky ve vztahu k záplavovým územím jsou změnou ÚPnM doplněny vždy pro konkrétní záplavou zasažené makrobloky.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Cílem změny ÚPnM je jednak umožnění rozšíření stávajících podnikatelských aktivit situovaných podél silnice I/3 (Na Dlouhé louce) a změna využití v řešeném území změny ÚPnM podle územní studie Levý břeh Vltavy. Změna ÚPnM je koordinována a vychází z návrhu územní studie Levý Břeh Vltavy, jejíž možnost využití z části jako podklad pro změny ÚPnM a z části pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024.

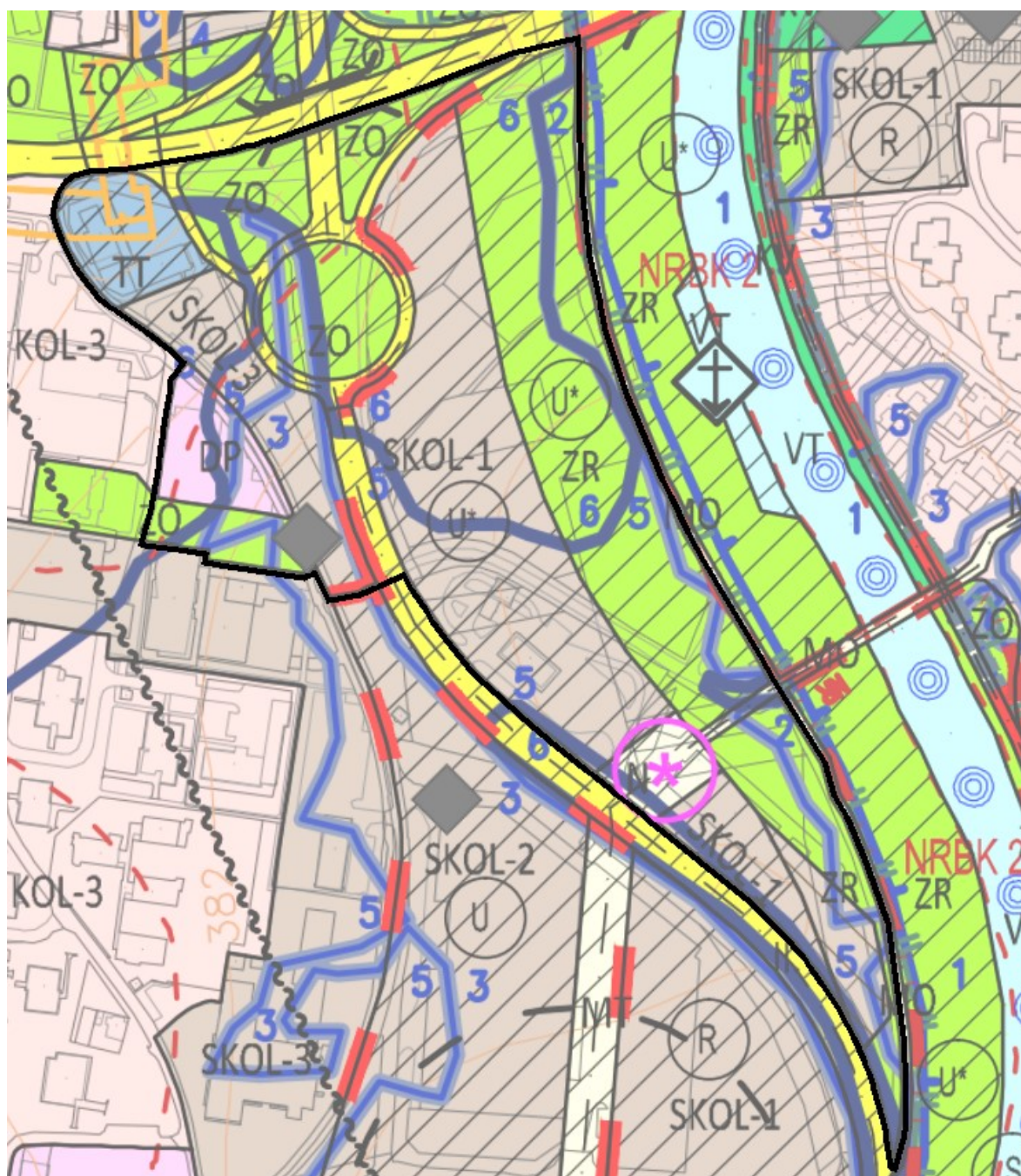
Tato územní studie podél řeky Vltavy, na jejím levém břehu, navrhuje změnu charakteru území s cílem posílit jeho atraktivitu a zintenzivnit jeho využití. V rámci řešeného území změny ÚPnM předpokládá územní studie realizaci aquaparku. Změna ÚPnM tak v souladu s touto územní studií vymezuje plochu s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě SKOL-1 a umožňuje realizaci aquaparku. Současně s plochou SKOL-1 navrhuje změna ÚPnM i plochy pro dopravu v klidu DP, resp., možnou realizaci parkovacích plocha a parkovacích domů pro obyvatele navazujícího sídliště a jeho návštěvníků, ale taktéž i pro samotný aquapark.

Situování plochy území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení se děje mezi silnicí I/3 a řekou Vltavou, dochází tak k využívání vnitřních rezerv města s dobrou dopravní dostupností a návazností na síť technické infrastruktury. Změna ÚPnM umožňuje intenzivnější využití území definovaného současným územním plánem města České Budějovice jako území pro rekreaci, oddech a zeleň, čímž také dochází k omezení rozpínání města do volné krajiny.

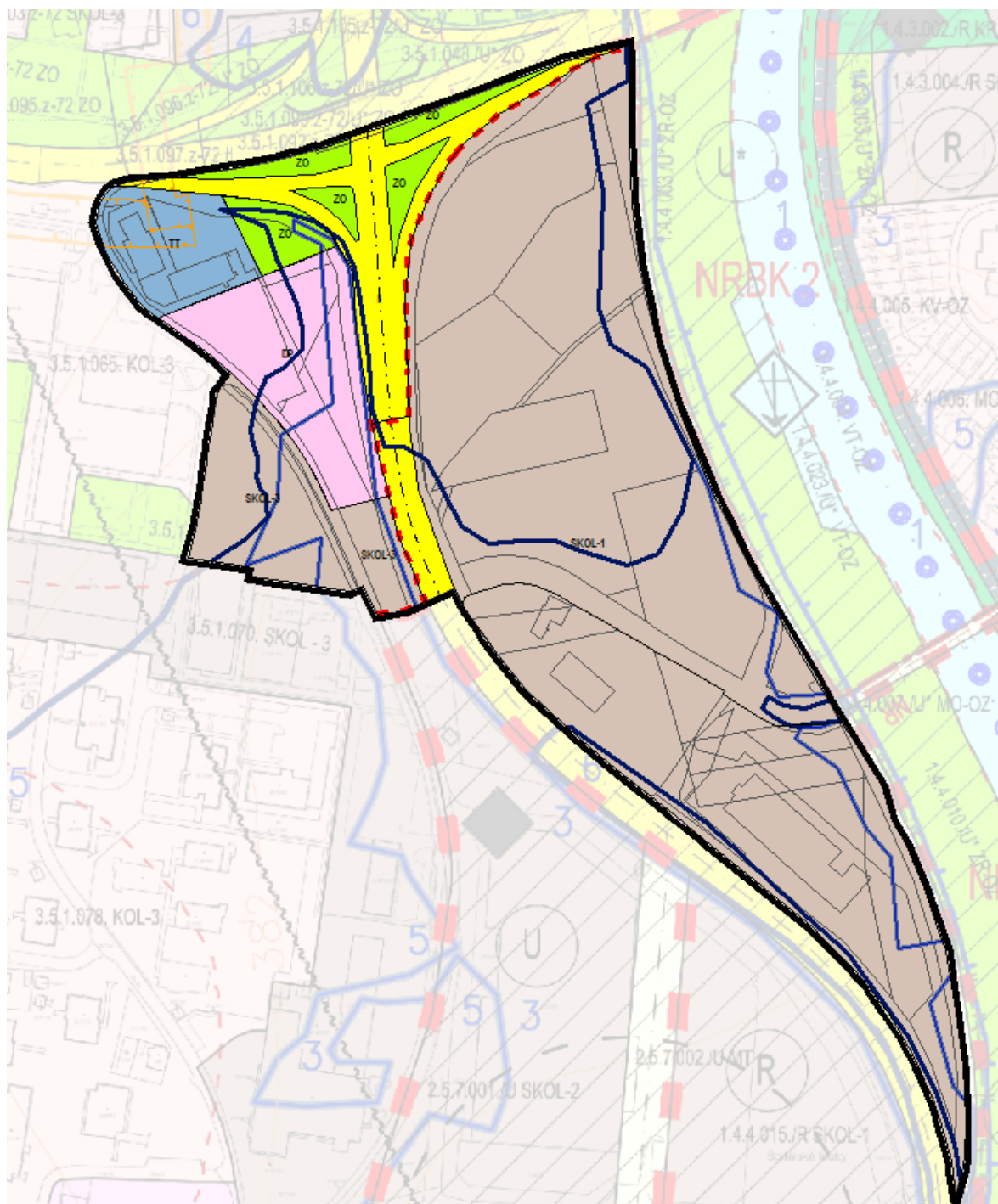
Rozšířením plochy SKOL-1 do ploch rekreační zeleně ZR dochází k záborům sídelní zeleně, nicméně se tak děje na plochách, jejichž využití není určeno čistě jenom pro výsadbu a realizaci zeleně. Využití ploch ZR umožňuje dle stávajícího územního plánu i realizaci např. koupališť, kempů, služeb a veřejného stravování doplňující rekreační funkci území, rekreačních areálů a hřišť. Změnou využití tak dochází pouze k možnosti intenzivnějšího využití území s cílem umožnění realizace aquaparku při zachování určitého podílu zeleně. Rozsah zeleně v ploše SKOL-1 a její zastoupení umožňuje změna ÚPnM koordinovat v rámci územní studie Levý Břeh Vltavy, jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024.

Co se týká rozsahu vymezované plochy SKOL-1, tato je dodefinována v nezbytně nutném rozsahu umožňujícím realizaci záměru aquaparku včetně realizace jeho nezbytně nutného zázemí. S ohledem na potřebu řešit i dostatečné množství parkovacích míst, změna ÚPnM vymezuje plochu dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu DP a taktéž umožňuje řešit parkování v rámci plochy SKOL-3. Plocha DP je vymezována v místě stávajícího parkoviště a v návaznosti na předpokládané umístění aquaparku. Podmínkou je, aby kapacita těchto parkovišť, ať již na povrchu nebo realizovaných prostřednictvím parkovacích domů nebo v rámci staveb v ploše SKOL-3, zajistila dostatečnou kapacitu jak pro obyvatele navazující zástavby sídliště, tak i pro budoucí aquapark.

Současně změna ÚPnM navrhuje i plochy zeleně ostatní ZO, a to v severní části řešeného území v návaznosti na plochu technické infrastruktury.



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 ÚZEMNÍ STUDII LEVÝ BŘEH VLTAVY

Podkladem pro změnu ÚPnM je územní studie Levý břeh Vltavy, jejíž možnost využití z části jako podklad pro změny ÚPnM a z části pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024. Územní studie Levý břeh Vltavy je v souladu se Změnou ÚPnM neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území.



výřez ze studie Levý břeh Vltavy – urbanistická situace

Pro řešení území vyplývají z této studie níže uvedené podmínky prostorového uspořádání včetně nároků na zeleň:

návrh změny ÚPnM	návrh z Územní studie		
makroblok	využití	biologicky aktivní plocha	maximální počet podlaží
1.4.4.047.SKOL-1	SO	30%	3 NP+4
	BZ	30%	7 NP
1.4.4.048. SKOL-1	BO	20%	5NP+3
	BZ	30%	7 NP
3.5.1.113.DP	PP	5%	5 NP
3.5.1.114. SKOL-3	SF	20%	4 NP+3
Pozn: východní část vymezena jako zeleň izolační			

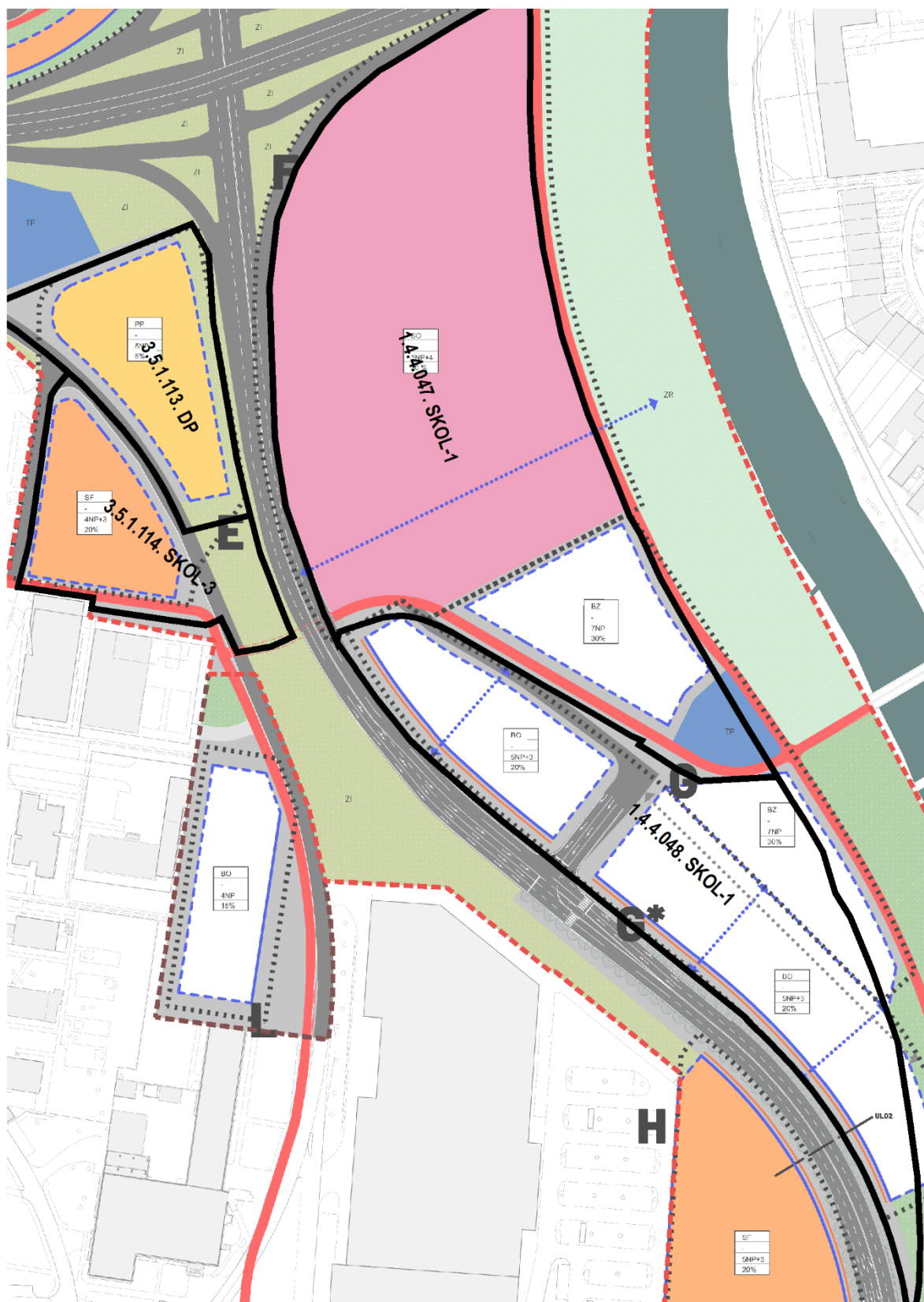
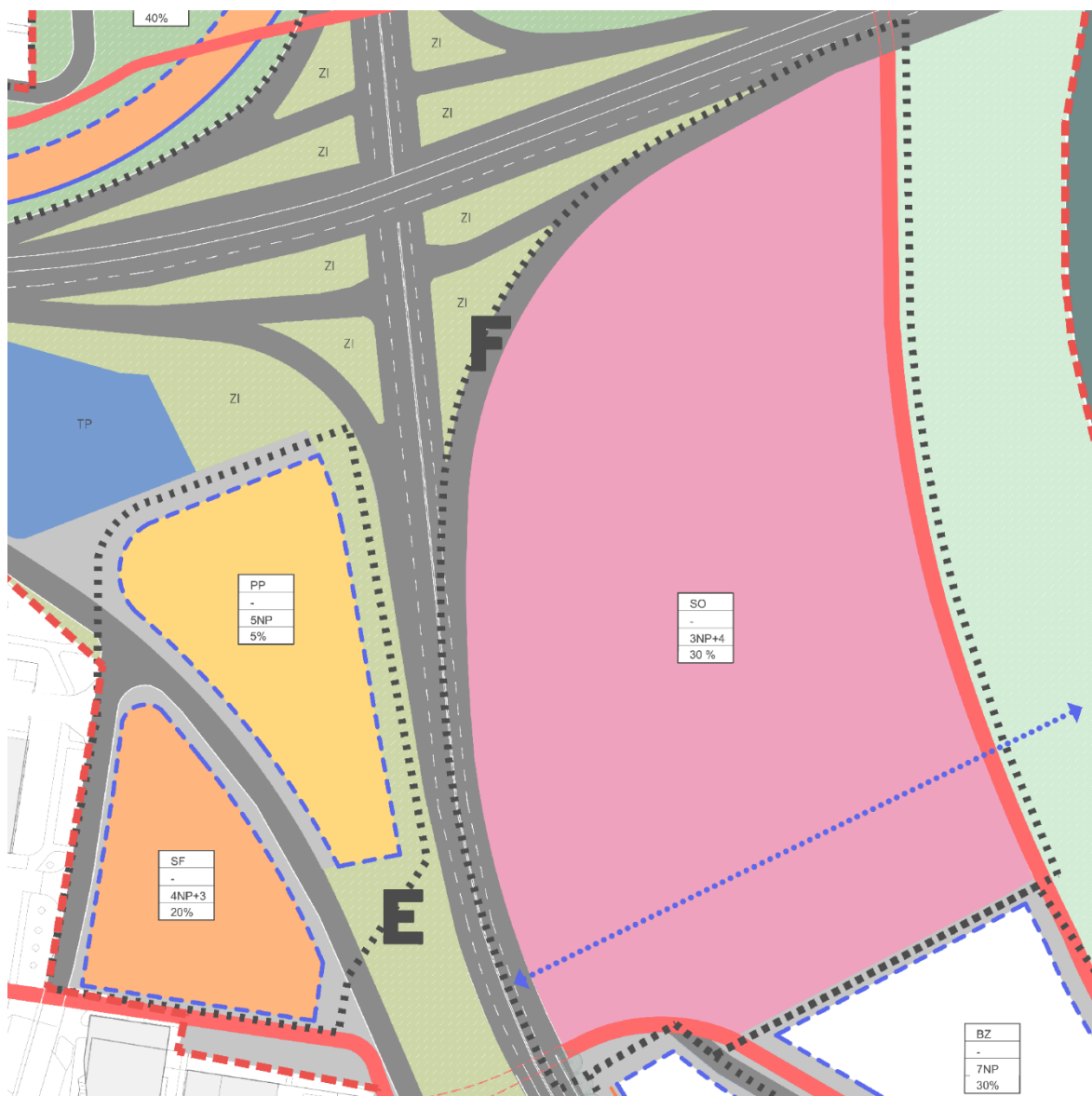
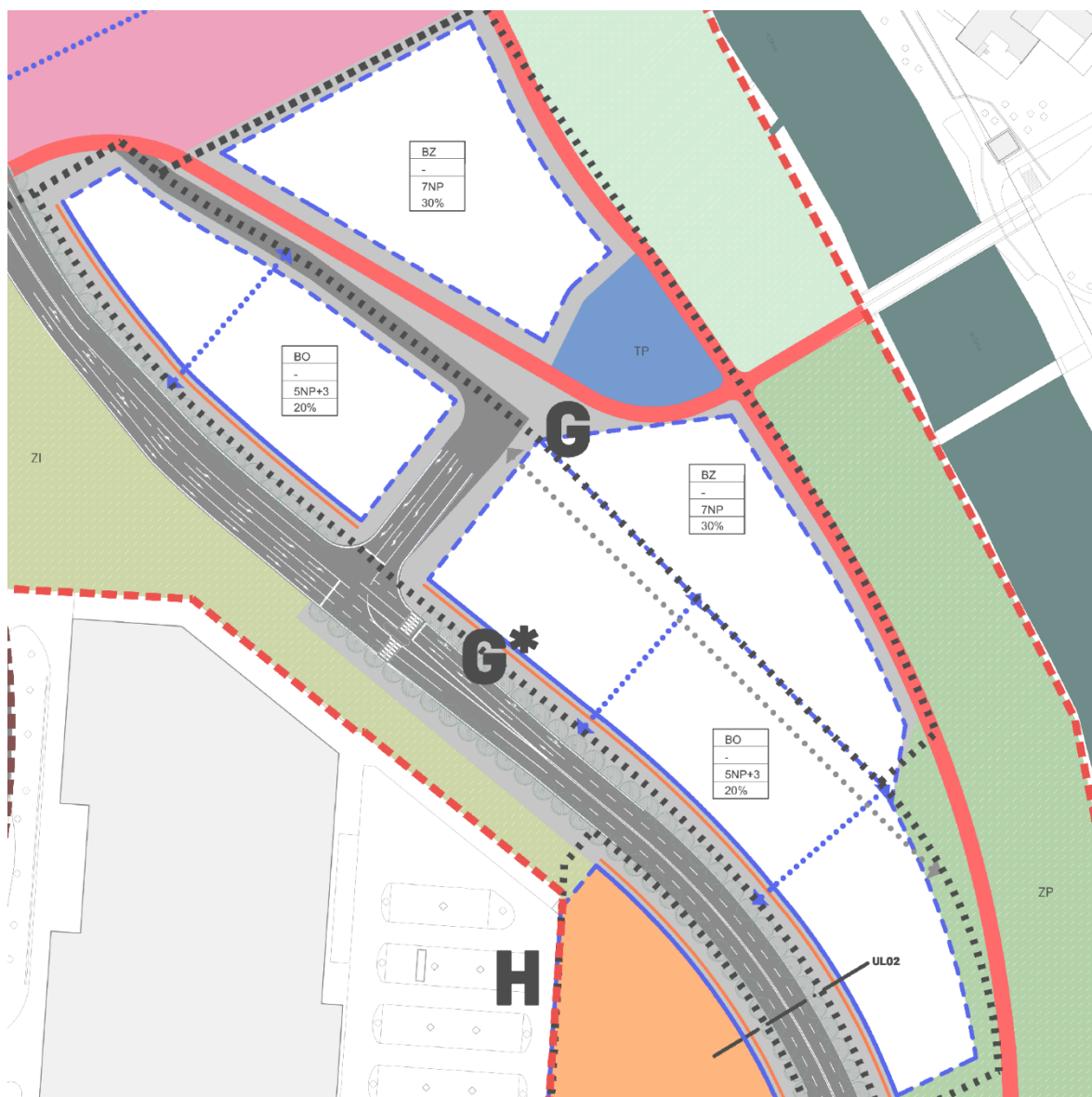


schéma makrobloků na podkladu územní studie Levý břeh Vltavy – hlavní regulační výkres



SF	SMÍŠENÉ VYUŽITÍ - POLYFUNKCE
SV	SMÍŠENÉ VYUŽITÍ - VÝSTAVIŠTĚ
SO	SMÍŠENÉ VYUŽITÍ - SPORT A REKREACE
TP	PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
PP	PARKOVACÍ PLOCHY
SMK	MÍSTNÍ KOMUNIKACE
SC	MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE CYKLOSTEZKA

výřez ze studie Levý břeh Vltavy – hlavní regulační výkres



BU	SMÍŠENÉ VYUŽITÍ PRO BYDLENÍ V BLOKOVÉ STRUKTUŘE UZAVŘENÉ	VP	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
BO	SMÍŠENÉ VYUŽITÍ PRO BYDLENÍ V BLOKOVÉ STRUKTUŘE OTEVŘENÉ	ZR	ZELEŇ REKREAČNÍ
BZ	SNÍŽENÉ VYUŽITÍ PRO BYDLENÍ V BODOVÉ ZÁSTAVBĚ	ZP	ZELEŇ POBYTOVÁ
BL	SNÍŽENÉ VYUŽITÍ PRO BYDLENÍ V LINIOVÉ ZÁSTAVBĚ	ZI	ZELEŇ IZOLAČNÍ

výřez ze studie Levý břeh Vltavy – hlavní regulační výkres

Řešení zeleně, biologicky aktivních ploch

Změna ÚPnM při stanovení podmínek prostorového uspořádání z této územní studie vychází, neboť tato studie je po schválení možnosti jejího využití neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Při detailním řešení území v rámci navazujících projektových dokumentací je nutné respektovat nejen změnu ÚPnM, ale taktéž je nutné zohlednit územní studie Levý břeh Vltavy, zejména při řešení biologicky aktivních ploch, které změna ÚPnM přenechává k řešení právě na územní studii. Platí, že pro lokality označené v územní studii jako E, F, G a G* nelze použít možnost nahrazení části podílu biologicky aktivních ploch na rostlém terénu za plochy na stavebních konstrukcích tak, jak je stanoveno v kap. 2.5. textové části územní studie. Pro lokality označené dle územní studii jako E, F, G a G* platí, že biologicky aktivní plochou se rozumí zejména plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné na rostlém terénu se schopností vsaku blížící se 100 %.

Modrozelená infrastruktura

Při návrhu konkrétních řešení je nutné taktéž využívat principů modrozelené infrastruktury, které zohledňuje i územní studie Levý břeh Vltavy.

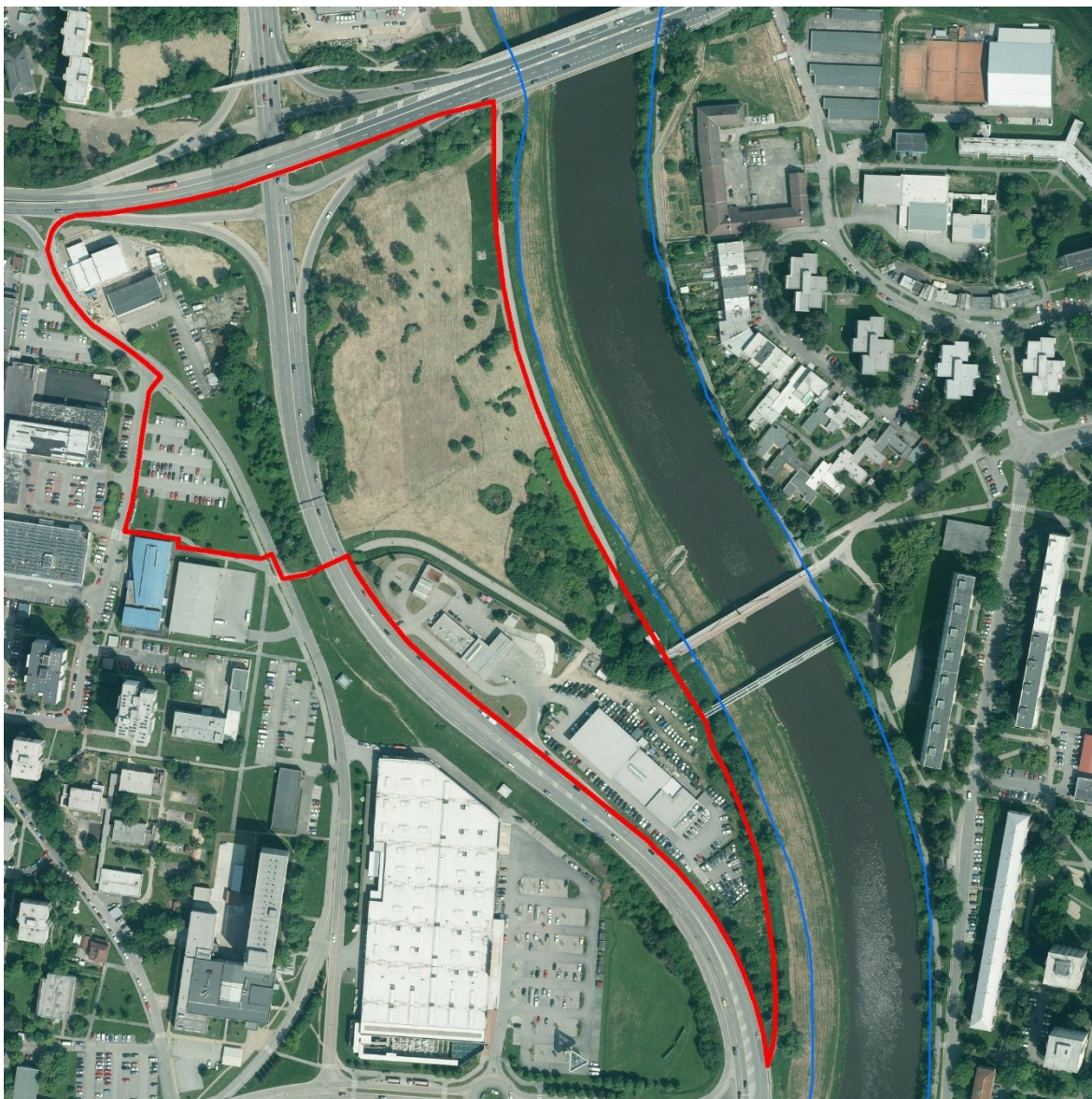
Jedná se o specifickou infrastrukturu pro oblast hospodaření s dešťovou vodou v sídlech (HDV), která s využitím přírody blízkých, resp. ekosystémových a technických řešení (opatření) v různém poměru pomáhá snižovat negativní dopady urbanizace umocňované změnou klimatu.

9.3 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K VÝZNAMNÉMU KRAJINNÉMU PRVKU ÚDOLNÍ NIVA ŘEKY VLTAVY

Řešené území je součástí významného krajinného prvku údolní niva řeky Vltava.

Pojem „údolní niva“ není legislativně definován. Z geomorfologického hlediska je údolní niva rovinným údolním dnem aktivovaným při povodňovém stavu vodního toku; tvoří ji štěrkovité, písčité, hlinité nebo jílovité naplaveniny, jejichž úložné poměry často vykazují nepravidelnosti způsobené větvením toku, vznikem ostrovů, meandrů, náplavových kuželů a delt, sutí, svahových sesuvů apod.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na levém břehu řeky Vltavy, v návaznosti na silnici I. třídy, cca 40 m od břehu řeky Vltavy. Řešené území je situováno mimo aktivní zónu záplavového území, na vyvýšené ploše, cca 4 m nad vodní hladinou. Řešené území nezasahuje do vodního toku a ani do břehových porostů. V současné době se jedná o území travnatých ploch s výskytem dřevin přirozené obnovy. Samotný vliv změny ÚPnM, resp. umožnění realizace výstavby v řešeném území nebude mít na významný krajinný prvek Údolní niva řeky Vltava větší vliv. Řešené území změny ÚPnM je vymezováno mimo aktivní zónu záplavového území, mimo vodní tok a břehové porosty. Potenciální vlivy z hlediska úbytku vzrostlé zeleně a travnatých ploch, jsou řešitelné při zachování funkce údolní niva a toku Vltava. Samotná změna ÚPnM v rámci nastavení požadavků na prostorové uspořádání a nároků na zeleň stanovuje podmínku realizaci pásů zeleně mezi řešeným územím a plochou zeleně v návaznosti na řeku Vltavu.



vyznačení řešeného území a aktivní zóny záplavového území řeky Vltavy



výškový profil řešeným území včetně břehů a řeky Vltavy

9.4 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV

S ohledem na navržené řešení, resp. vymezení nových veřejně prospěšných staveb bylo nutné upravit i krycí listy lokalit a taktéž 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.

9.5 PŘIJATÉ ŘEŠENÍ VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

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

Makrobloky č. 1.4.4.002., 1.4.4.001., 1.4.4.046., 1.4.4.042., 1.4.4.008., 1.4.4.045., 3.5.1.051., 3.5.1.052., 3.5.1.053., 3.5.1.067., 3.5.1.068., 3.5.1.080.z-10, 3.5.1.092.z-72, 3.5.1.097.z-72 se ruší nebo přečíslovávají.

Makrobloky č. 1.4.4.047.z-107, 1.4.4.048.z-107, 3.5.1.108.z-107, 3.5.1.109.z-107, 3.5.1.110.z-107, 3.5.1.111.z-107, 3.5.1.112.z-107, 3.5.1.113.z-107, 3.5.1.114.z-107, 3.5.1.115.z-107, 3.5.1.116.z-107, 3.5.1.117.z-107 a 3.5.1.118.z-107 se nově vymezují nebo se jedná o nové číslo stávajícího makrobloku.

Změna ÚPnM dále upřesňuje vedení veřejně prospěšné stavby T 6 „přeložka trasy horkovodu z technologické lávky do nového mostu v ulici u Trojice“. Důvodem upřesnění její trasy je již neaktuální a překonaný návrh, kdy tento návrh zcela opomíjí již realizované stavby v území. Trasa záměru tak bylo posunuty mimo tyto stavby a je vedena podél plánované cyklostezky.

Změna ÚPnM dále upřesňuje plošný rozsah veřejně prospěšné stavby Z 23 „LBC 19 U Nového mostu v NRBK 118 Vltava – změna polohy“. Toto upřesnění se děje na základě aktuálního vymezení nadregionálního a regionálního systému ekologické stability vymezeného v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

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.

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

Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace: „změny územní plánu“ na životní prostředí (dále jen vyhodnocení) bylo zpracováno na základě koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví KUJCK 33217/2022 ze dne 14. 3. 2022, ve kterém krajský úřad vznesl požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

Následně byl krajskému úřadu doručen další návrh úpravy ÚPnM. K původně navrhovanému obsahu změny ÚPnM v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava v katastrálním území České Budějovice 2 doplněnému o záměr označený níže číslem 2, vydal krajský úřad nové stanovisko č. j. KUJCK 136643/2023 ze dne 16. 11. 2023, které předchází stanovisko č. j. KUJCK 33217/2022 ze dne 14. 3. 2022 nahrazuje a ve kterém krajský úřad taktéž požaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

Vyhodnocení je zpracováno metodou interaktivního posouzení „ex-ante“, vytvářené souběžně s konceptem posuzované změny územního plánu. Vyhodnocení bylo zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na charakter projednávané změny územního plánu a charakter řešeného území.

Vyhodnocení SEA neurčuje žádné plochy ke změně vymezení případně k úpravě nastavených regulativů. Všechny připomínky byly uplatněny v průběhu tvorby změny územního plánu a byly do její podoby a znění zapracovány s ohledem na možnou podrobnost územního plánu.

Nebyly identifikovány žádné významné negativní vlivy, pro které by bylo vhodné navrhnout případnou plochu k vyjmutí z řešení, případně úprava regulativů ploch. Obvyklým mírně negativním vlivem je dotčení chráněných půd ZPF bonit I. a II. třídy, nicméně v případě změny nedochází k žádným novým záborům půdního fondu.

V posuzovaných návrhových plochách nebyly identifikovány kumulativní výrazně negativní vlivy případně vlivy projevující se ve své synergii, které by vyžadovaly návrh speciálních kompenzačních opatření.

V závěru hodnocení SEA je konstatováno, že posuzovaná dokumentace v dostatečné míře respektuje cíle stanovené relevantními strategickými dokumenty. Na základě posouzení z hlediska předpokládaných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví zpracovatel navrhuje, aby příslušný úřad vydal souhlasné stanovisko k posuzované změně územně plánovací dokumentace.

Podmínky:

- Pro řešené území zohlednit v odůvodnění požadavek na minimální zastoupení zeleně (biologicky aktivní plochy) dle územní studie Levý břeh Vltavy, jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024.
- V řešeném území vymezit zastávky městské hromadné dopravy.
- V navazujících řízeních prověřit možný dosah působení hluku z dopravy včetně parkovišť u stávajících i nově navrhované bytové zástavby. V případě potřeby navrhnout protihluková opatření pro minimalizaci vlivů hluku z dopravy, a to včetně dopravy v klidu (parkovacích ploch a domů)
- Při umisťování zdrojů emisí, vyjmenovaných v příloze 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, silničních komunikací a parkovišť v navazujících řízeních ověřit, zda jsou splněny podmínky podle § 11 zákona o ovzduší.
- Minimalizovat na nezbytnou míru kácení vzrostlé zeleně.
- V místě kolize vymezených makrobloků se záplavovým územím je možno budovat pouze stavby v souladu s ustanovením vodního zákona pro záplavová území, a to tak, aby nedocházelo k zvýšení hladiny povodňové vlny a ke zdržování vody v území. Zejména stavby nesmí vytvářet zálivy a překážky povodňové vlně a nesmí být ohrožena bezpečnost osob bydlících v obytných objektech.
- Minimalizovat zásah do významného krajinného prvku Údolní niva řeky Vltava.
- Řešení náhradní výsadby za část rušené zeleně.
- Budou respektovány podmínky prostorového uspořádání podílu biologicky aktivních ploch dle Územní studie Levý břeh Vltavy (ÚS), jejíž možnost využití byla schválena dne 30.9.2024, s tím že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* nelze použít možnost nahrazení části podílu biologicky aktivních ploch na rostlém terénu za plochy na stavebních konstrukcích tak, jak je stanoveno v kap. 2.5. textové části ÚS, tzn. že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* platí, že biologicky aktivní ozeleněné na rostlém terénu se schopností vsaku blížící se 100 %.
- Do odůvodnění změny územního plánu budou doplněny nároky na minimální zastoupení biologicky aktivních ploch dle Územní studie Levý břeh Vltavy

návrh změny ÚPnM	návrh z Územní studie	
makroblok	využití	biologicky aktivní plocha
1.4.4.047.SKOL-1	SO	30%
	BZ	30%
1.4.4.048. SKOL-1	BO	20%
	BZ	30%
3.5.1.113.DP	PP	5%
3.5.1.114. SKOL-3	SF	20%
Pozn: východní část vymezena jako zeleň izolační		

Změna územního plánu tyto navržené podmínky respektuje:

- Požadavek na stanovení minimálního podílu zeleně (biologicky aktivní plochy) je řešen prostřednictvím studie Levý břeh Vltavy, jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024. Dále jsou ve změně územního plánu v rámci odůvodnění detailně uvedeny nároky na minimální zastoupení biologicky aktivních ploch pro jednotlivé makrobloky.

- Požadavek na vymezení zastávek městské hromadné dopravy je řešen v grafické části změny územního plánu, ve výkresu 3.2. schéma vedení hromadné dopravy.
- Požadavek směřující do navazujících řízení, resp. řešení hluku a imisí není do změny zapracován, důvodem je možná podrobnost územního plánu.
- Požadavek minimalizace kácení vzrostlé zeleně je řešen prostřednictvím požadavku obsaženého v příloze č. 4 OZV – stanovené podmínky pro konkrétní makrobloky.
- Požadavek ve vztahu k záplavovému území je doplněn do podrobnějších podmínek makrobloků dotčených záplavovým územím.
- Umístění záměru, resp. řešeného území změny ÚPnM ve vztahu k významnému krajinnému prvku Údolní niva řeky Vltava bylo detailně prověřeno a bylo dospěno k závěru, že jeho funkčnost není změnou ÚPnM výrazně negativně ovlivněna. Navíc je v rámci změny uplatněn požadavek na řešení zeleně, a to prostřednictvím přílohy č. 4 OZV – stanovené podmínky pro konkrétní makrobloky.
- Požadavek náhradní výsadby je řešen prostřednictvím požadavku obsaženého v příloze č. 4 OZV – stanovené podmínky pro konkrétní makrobloky.
- Požadavek na respektování územní studie je zapracován. Územní studie Levý břeh Vltavy, která obsahuje podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch je podkladem pro zpracování Změny ÚPnM a v souladu se Změnou ÚPnM je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Podmínky prostorového uspořádání podílu biologicky aktivních ploch jsou v souladu s ÚS součástí odůvodnění Změny ÚPnM.
- Požadavek na doplnění zastoupení biologicky aktivních ploch byl do odůvodnění změny zapracován.

Návrh změny využití ploch s rozdílným způsobem využití má pozitivní vliv na ekonomický pilíř. Změnou využití dochází k umožnění využití řešeného území pro občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity. Tímto řešením je tak umožněno polyfunkční využití území namísto monofunkčních ploch. Navržené řešení vytváří optimální řešení, a to jednak z pohledu ekonomického, tak i z pohledu dostatečného zastoupení veřejných prostranství a zeleně.

Změna využití ploch s rozdílným způsobem využití má taktéž pozitivní vliv na sociodemografický pilíř, neboť změna umožní realizovat volnočasové aktivity a podporuje rekreaci a cestovní ruch. Změna taktéž zachovává vedení cyklostezek a pěších propojení a umožňuje realizaci veřejných prostranství. Polyfunkčním nastavením umožňuje realizaci i služeb a dalšího občanského vybavení.

Změna využití ploch s rozdílným způsobem využití má neutrální vliv na environmentální pilíř, neboť na jedné straně plochy zeleně ubírá nicméně na straně druhé plochy zeleně i nově vymezuje. Taktéž umožňuje vznik i dalších kvalitních veřejných prostranství. Využíváním vnitřních rezerv města dochází k omezení rozpínání města do volné krajiny.

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

Níže je uveden závěr stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES č.j. KUJCK 138948/2024 ze dne 27.11.2024.

**SOUHLASNÉ STANOVISKO:
k posouzení vlivů provádění**

**návrhu změny č. 107 územního plánu města České Budějovice v lokalitách Loděnice a sídliště
Vltava**

v katastrálním území České Budějovice 2

Souhlasné stanovisko k návrhu změny ÚPnM se vydává při dodržení následujících požadavků:

- Do odůvodnění změny územního plánu bude doplněn požadavek na minimální zastoupení zeleně (biologicky aktivní plochy) dle Územní studie Levý břeh Vltavy:
Makroblok 1.4.4.047.SKOL-1: SO – 30% biologicky aktivních ploch
BZ – 30% biologicky aktivních ploch
Makroblok 1.4.4.048.SKOL-1: BO – 20% biologicky aktivních ploch
BZ – 30% biologicky aktivních ploch
Makroblok 3.5.1.113.DP: PP – 5% biologicky aktivních ploch
Makroblok 3.5.1.114. SKOL-3: SF – 20% biologicky aktivních ploch
- V řešeném území vymezit zastávky městské hromadné dopravy.
- V navazujících řízeních prověřit možný dosah působení hluku z dopravy včetně parkovišť u stávajících i nově navrhované bytové zástavby. V případě potřeby navrhnout protihluková opatření pro minimalizaci vlivů hluku z dopravy, a to včetně dopravy v klidu (parkovacích ploch a domů).
- Při umisťování zdrojů emisí, vyjmenovaných v příloze 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, silničních komunikací a parkovišť v navazujících řízeních ověřit, zda jsou splněny podmínky podle § 11 zákona o ovzduší.
- Minimalizovat zásah do významného krajinného prvku Údolní niva řeky Vltava.
- Minimalizovat na nezbytnou míru kácení vzrostlé zeleně.
- Řešení náhradní výsadby za část rušené zeleně.
- Budou respektovány podmínky prostorového uspořádání podílu biologicky aktivních ploch dle Územní studie Levý břeh Vltavy (ÚS), jejíž možnost využití byla schválena dne 30.9.2024, s tím že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* nelze použít možnost nahrazení části podílu biologicky aktivních ploch na rostlém terénu za plochy na stavebních konstrukcích tak, jak je stanoveno v kap. 2.5. textové části ÚS, tzn. že pro lokality označené dle ÚS jako E, F, G a G* platí, že biologicky aktivní plochou se rozumí zejména plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné na rostlém terénu se schopností vsaku blížící se 100 %.
- V místě kolize vymezených makrobloků se záplavovým územím je možno budovat pouze stavby v souladu s ustanovením vodního zákona pro záplavová území, a to tak, aby nedocházelo k zvýšení hladiny povodňové vlny a ke zdržování vody v území. Zejména stavby nesmí vytvářet zálivy a překážky povodňové vlně a nesmí být ohrožena bezpečnost osob bydlících v obytných objektech.

Toto stanovisko není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a nelze se proti němu odvolat a nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

13 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 55b ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Změna ÚPnM stanovisko krajského úřadu respektuje, níže je uvedeno, jak jsou jednotlivá doporučení do změny zapracována nebo zohledněna.

- Požadavek na stanovení minimálního podílu zeleně (biologicky aktivní plochy) je řešen prostřednictvím studie Levý břeh Vltavy, jejíž možnost využití pro rozhodování v území byla schválena dne 30.9.2024. Dále jsou ve změně územního plánu v rámci odůvodnění detailně uvedeny nároky na minimální zastoupení biologicky aktivních ploch pro jednotlivé makrobloky. Požadavky na konkrétní procentuální zastoupení zeleně v jednotlivých makroblocích je dle požadavku stanoviska.
- Požadavek na vymezení zastávek městské hromadné dopravy je řešen v grafické části změny územního plánu, ve výkresu 3.2. schéma vedení hromadné dopravy.
- Požadavek směřující do navazujících řízení, resp. řešení hluku a imisí není do změny zapracován, důvodem je možná podrobnost územního plánu.
- Umístění záměru, resp. řešeného území změny ÚPnM ve vztahu k významnému krajinnému prvku Údolní niva řeky Vltava bylo detailně prověřeno a bylo dospěno k závěru, že jeho funkčnost není změnou ÚPnM výrazně negativně ovlivněna. Navíc je v rámci změny uplatněn požadavek na řešení zeleně, a to prostřednictvím přílohy č. 4 OZV – stanovené podmínky pro konkrétní makrobloky.
- Požadavek minimalizace kácení vzrostlé zeleně je řešen prostřednictvím požadavku obsaženého v příloze č. 4 OZV – stanovené podmínky pro konkrétní makrobloky.
- Požadavek náhradní výsadby je řešen prostřednictvím požadavku obsaženého v příloze č. 4 OZV – stanovené podmínky pro konkrétní makrobloky.
- Požadavek na respektování územní studie je zapracován. Územní studie Levý břeh Vltavy, která obsahuje podmínky prostorového uspořádání včetně podílu biologicky aktivních ploch je podkladem pro zpracování Změny ÚPnM a v souladu se Změnou ÚPnM je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Podmínky prostorového uspořádání podílu biologicky aktivních ploch jsou v souladu s ÚS součástí odůvodnění Změny ÚPnM.
- Požadavek ve vztahu k záplavovému území je doplněn do podrobnějších podmínek makrobloků dotčených záplavovým územím.

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 vymezené zastavitelné plochy v platném územním plánu města České Budějovice, pro kterou 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. 107 ÚPnM nebyly dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněny žádné námitky.

17 VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 107 ÚPnM byla dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněna 1 připomínka.

1. LaVoM HOLDING s.r.o., POLNÍ 308, 370 07 ROUDNÉ, Ing. Daniel Lacina

Uplatněno dne: 19. 8. 2024, značka: OUP/2892/2024

TEXT PŘÍPOMÍNKY:

PŘÍPOMÍNKA K NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. .. územního plánu města České Budějovice v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava ve zkráceném postupu pořízení, veřejně projednáno dne 12. 8. 2024

obsah připomínky

1/ připomínka k makrobloku 1.4.4.047 SKOL – 1

2/ připomínka k makrobloku Makroblok 3.5.1.113. DP

odůvodnění připomínky

1/ Definice regulativ pro Makroblok 1.4.4.047 SKOL – 1

Omezení 5000m² dle článku 33 platného UP se nevztahuje na přípustné využití sportovně relaxačním areálem aquaparku, který dle US Levý Břeh zabere plochu přes 10 000m² – tento výklad byl podán na veřejném projednání.

Formulace omezení dle platného UP je podle našeho názoru nejednoznačná a je potřeba v návrhu změny vyloučit chybný výklad.

Definice dle platné UPD:

článek 33

zastavitelné území s charakterem smíšeným

kolektivního bydlení ve vnitřním městě

(1) Smíšená území vnitroměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-1“. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, vnitroměstských, zejména služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu, zejména podnikatelských nákupních, popřípadě produkčních na celkové výměře obchodních ploch až do 5 000 m².

2/ Regulativ pro Makroblok 3.5.1.113. DP

- Max. výška 5 nadzemních podlaží

Navržený regulativ neodpovídá navýšení podlažnosti na ploše SKOL-1 oproti US Levý břeh:

navrhovaná změna UP navyšuje podlažnost na SKOL-1 ale nenavyšuje podlažnost pro odpovídající kapacitu parkování. Výškové omezení parkovacího domu nedává smysl, měla by být možnost min. shodné podlažnosti jako protější objekt – 8 nadzemních podlaží, případně jiné omezení – např. max. výškou objektu při zvažení obvyklé konstrukční výšky objektu pro parkování.

VYHODNOCENÍ: PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE

ODŮVODNĚNÍ:

Ad. 1.

Připomínkující požaduje úpravu textu uvedeného v čl. 33 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice (dále jen „OZV“) týkajícího se omezení produkční a obchodní plochy na max. 5000 m²

Omezení produkční a obchodní plochy na 5000 m² se na záměr výstavby nevztahuje. Záměr aquaparku není nákupním ani výrobním zařízením, na které se toto omezení dle čl. 33 OZV vztahuje. Omezení max 5000 m² se dle čl. 33 OZV vztahuje opravdu jen na obchodní či produkční (výrobní) plochu. Toto vysvětlení lze odvodit v souvislosti s informací v odst. 3 tohoto článku kde je stanoveno podmíněně přípustné využití dle kterého je toto omezení dále upřesněno, tak že za určité podmínky je přípustná obchodní, popřípadě produkční plocha až do 10 000 m². Tato informace se opět a jednoznačně vztahuje pouze na obchodní a produkční plochu. Dále je dle čl. 33 uvedeno nepřípustné využití ve kterém je uvedeno že nákupní a výrobní zařízení s celkovou obchodní popřípadě produkční plochou větší než 1000 m² je nepřípustné. Opět se mluví pouze o obchodní a produkční (výrobní) ploše pro ostatní zařízení není žádné omezení plochy stanoveno ani jako podmíněně přípustné ani jako nepřípustné. Čl. 33 je v tomto znění v Územním plánu města České Budějovice již od roku 2000 a vztahuje se na všechny plochy se způsobem využití SKOL-1 a pro záměr výstavby aquaparku není potřeba tento článek upravovat.

Ad. 2.

Max. počet nadzemních podlaží, je pro makroblok 3.5.1.113. se způsobem využití zastavitelné území dopravní vybavenosti v klidu stanoven na základě Územní studie Levý břeh Vltavy, se kterou byla Změna ÚPnM v průběhu pořizování koordinována. V rámci této Územní studie byla autorizovaným architektem ve spolupráci s dopravním inženýrem navržena vhodná řešení dopravy v klidu. Dle kap. 3.4. a kap. 6 textové části ÚS jsou navrženy parkovací kapacity navrženy tak aby pokryly potřebu parkování pro nově vzniklé objekty, s tím že konkrétně pro záměr aquaparku jsou navrženy parkovací domy v lokalitě E, které jsou dle Změny ÚPnM označeny jako G7 a G54 – hromadné garáže zejména pro navazující lokality a aquapark. Z výše uvedeného

vyplývá že není potřeba tento regulativ nijak upravovat. Naopak přehodnocení a úprava regulativu by nyní znamenala opakované veřejné projednání a následný nesoulad mezi Změnou ÚPnM a ÚS.

Poučení

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).

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová

primátorka města

Ing. Petr Maroš

1. náměstek primátora