

Jádro (1.1)

V založení města princip jako typický rastr jako charakteristická „lokátorská“ osnova pro umístování normálních smíšených funkcí, včetně funkcí pro podporu cestovního ruchu.

Část Jádro se skládá z původně založeného města a k němu již z historie přináležejícího území hradebního pásu na východě a z území kolem soutoku řek Malše a Vltavy na západě. Intenzivní zástavbu kdysi v hradbách rozvíjejícího se města vyvažují území parků na Sokolském ostrově, Dlouhé louce, na soutoku a v bývalém hradebním pásu.

Charakter čtvrti je dán hlediskem památkové péče, ale je vymezen i mimo hranice městské památkové rezervace (MPR). V území 1.1. je zahrnut i Sokolský ostrov. Ten (dále mimo MPR), má ale podobně významné vazby na historické jádro jako mnoha jiná území, které přiléhají k pásu parků bývalého barokního hradebního systému.

Systémově je pro utváření města důležité upozornit na nutnost neopakovat městotvornou chybu: spočívala by v tom, že by se na jádro totiž pohlíželo jen jako na samostatný, uzavřený městský díl, vyžadující si vedle samozřejmé ochrany a památkové péče jakýsi „distan“ od všeho ostatního.

Tato v podstatě dezurbanizační skutečnost po bourání tereziánských pásů hradeb ve více městech vedla k zavedení radiálně okružního dopravního systému.

Územní plán řeší problém komunikačního okruhu ve stopě bývalých hradeb kompozicí regulativů hlavních urbanistických a komunikačních (myšleno ne zjednodušeně dopravních) vazeb do kříže historických směrů: (Gerstnerovy, Lannovy, Jírovcovy a Husovy).

Zvláštní pozornost je třeba věnovat revitalizaci Mlýnské stoky na Senovážném náměstí a rekonstrukci parkového náměstí, které musí potvrdit klíčovou prostorotvornou roli tohoto nově koncipovaného městského centra.

Vegetační prvky historického jádra mají zvláštní charakter. Jsou tvořeny jednak romantickými prostory v jemné struktuře vnitrobloků rostlé zástavby, jednak monumentálním soutokem Vltavy s Malší, Sokolským ostrovem a Dlouhou loukou. Oba typy ploch zeleně vytváří výrazný kontrast, který na jednom pólu vrcholí historickými objekty Biskupské a Rajské zahrady, na druhém pak téměř přírodní zelení významného krajinného prvku Háječek na soutoku. Přejít mezi nimi tvoří městský park Na Sadech, který doprovází Mlýnskou stoku. Je příkladem urbánního biokoridoru jako polyfunkčního prostoru, který plní řadu i celoměstsky významných funkcí.

Úpravám vegetačních prvků v této městské čtvrti je třeba věnovat mimořádnou pozornost, protože jejich kvalita je neobyčejně vysoká a funkce v urbánní osnově města nenahraditelná. Prostřednictvím soutoku obou řek jsou až do historického jádra dovedeny přírodní prvky jako tzv. zelené klíny města.

Čtvrť Jádru představuje původní ortogonální založení s historickou orientací cest směrem severojižním, s „kamennou“ stavební strukturou, vymezenou soutokem řek Vltavy a Malše a zeleným pásem v místech původního hradebního opevnění včetně zeleného pásu na levém břehu Vltavy a Sokolského ostrova. Součástí charakteru území jádra je pronik tří kompozičních os zeleně (osa řeky Vltavy, Malše a Mlýnské stoky) tvořících zelený klín.

Pro a uchování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Jádru jakožto živého urbánního a správního centra města a kraje se ukládá:

- a) uchovat a rozvíjet význam čtvrti jako centra správy města a kraje,
- b) posilovat bydlení a v této souvislosti podporovat obnovu domovního fondu,
- c) podporovat podnikatelské aktivity,
- d) využívat přírodní možnosti Sokolského ostrova a Dlouhé louky jako rekreačního a sportovního zázemí čtvrti Jádru ve smyslu protiváhy kamenné tváře města,
- e) s ohledem na dosavadní rozvoj města zajistit prostupnost Jádra a okolních čtvrtí,
- f) zvýšenou pozornost věnovat stanovení regulačních podmínek území Senovážného náměstí a podpořit jeho význam pro vymezení historického jádra města.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – zpřesnit a dopracovat základní navržené regulace v území historického jádra, stanovené ÚPnM, zejména obnovení prostupnosti území ve směru východ – západ navrženými regulačními osami a kompozičními liniemi. U lokality 1.1.2. Sokolský ostrov se pak jedná o prověření a stanovení regulačních prvků tak, aby území bylo připraveno na možnost postupné proměny z uzavřeného sportoviště v sportovně rekreační zázemí, v hodnotu připomínající kvalitu původního založení.

V lokalitě 1.2.2. Kasárenská je pak nutné dorešit navazující ÚPD prostor Senovážného náměstí (s vyhledáním optimálního řešení urbanistickou soutěží).

Vídeňská čtvrť (1.2)

Vídeňská čtvrť zahrnuje lokality Lannova (index 1.2.1.), Kasárenská (index 1.2.2.), Havlíčkova kolonie (index 1.2.3.) a U Novohradské (index 1.2.4.).

Různorodost proměny zástavby kolem cest původní osady za hradbami proměnit v moderní komorně centrální území rekonverzí veřejných prostranství (Lannova, Nádražní).

V Havlíčkově kolonii zvýraznit elegantní výstavbu bývalého předměstí s nutností chránění charakterem.

Území bude zachováno jako území „centrálního“ -městského charakteru s blokovou zástavbou, s intenzivním městským životem v okolí městských tříd (Lannova, Rudolfovská, Nádražní, Na Sadech, Žižkova), s bloky obytnými mezi Malší a Mlýnskou stokou a územím průmyslu na jihovýchodě.

Rozvolněná částečná zástavba, která je otevřená mezi náměstím a Jeronýmovou ulicí bude postupně upravena, neboť je cizorodá, a podle našeho názoru je omylem. Samostatným životem sice pulzuje odjakživa ulice Lannova - tradiční bulvár, uvedený na svém počátku při vstupu od města hodnotnými nárožními budovami, ale to pro zhodnocení kvality nestačí, proto bude změněn ve smyslu větší městskosti uliční profil ulice Lannovy.

Lannova třída je významný městský prostor, páteř intenzivně využívaného území, pěší spojnice nádraží s centrem města. Při dobrém řešení má ambici na metropolitně pojatou pěší osu (Budějovickou „Kärtner Strasse“ – Vídeň). Existující řešení Lannovy třídy absolutně neodpovídá jejímu významu (společenskému, pěšímu -dopravnímu a tím urbanistickému, okolí = významu vůči bezprostřední okolní zástavbě). Tento významný městský prostor a přilehlé bloky s navazujícím okolím jsou určeny územním plánem k detailnímu funkčnímu i estetickému řešení v navazující územně plánovací dokumentaci – v regulačním plánu. Tato navazující – z kritérií metropolitní osy vycházející – dokumentace povinně (dle ÚPnM) vyřeší v patřičné podrobnosti a estetické dokumentovatelnosti celou lokalitu i jednotlivé detaily urbanistického řešení včetně zeleně na Lannově třídě a parkování mimo tuto ulici, ale v jejím funkčním dosahu, s převažujícím pěším a cyklistickým charakterem, a se stanovením podílu jednotlivých ploch včetně zeleně a jejich vzájemného uspořádání.

Původní krajinná struktura s bohatě meandrující Mlýnskou stokou byla pozměněna regulací na počátku 20. století. Podle regulačního plánu zde byla utvářena zástavba po vzoru anglických zahradních měst s volnou obměnou nerealizovaného plánu z roku 1908 arch. S. Sitteho, syna klasika novodobého urbanismu C. Sitteho. U východního břehu Malše navrhoval vilovou zástavbu, dále k východu zástavbu kompaktními bloky (která zde skutečně vznikla), zatímco místo na pobřeží zaujal park. S parkem sousedí významné architektury z doby kolem roku 1910 (bývalé německé lyceum, nyní budova rozhlasu, školní budovy a družstevní jednopatrové budovy. Na jihu na ni navazuje mladší Havlíčkova kolonie, další programové založení s četnou pozoruhodnou architekturou dosud nedoceněnou, tvarově pozoruhodnou jako doklad kvalitní produkce své doby.

Páteří Vídeňské čtvrti bude i nadále Mlýnská stoka, jejíž vegetační prvky několikrát mění charakter - od krajinné zeleně doprovodných a břehových porostů v průmyslové čtvrti Havlíčkovy kolonie, přes městské nábřeží v Kasárenské až po městský park v ulici Na Sadech v kontaktu s Lannovou třídou. Zvláštní pozornost je třeba věnovat revitalizaci Mlýnské stoky až k Senováznému náměstí, které musí potvrdit klíčovou prostorotvornou roli tohoto nově koncipovaného městského centra (v sousední čtvrti 1.1 Jádru).

Vídeňská čtvrť představuje území vnitroměstského charakteru, s blokovou zástavbou.

Pro uchování, obnovu a rozvoj charakteru Vídeňské čtvrti se ukládá:

- a) postupně transformovat rozvolněnou zástavbu, která je vůči charakteru čtvrti cizorodá,
- b) revitalizovat Mlýnskou stoku v celé délce, i s vazbou na Senovážné náměstí,
- c) provést rekonverzi veřejných prostranství v moderní komorně centrální území,
- d) stanovit podrobné regulační podmínky pro lokalitu 1.2.1. Lannova a pro území přiléhající k ulici Nádražní,
- e) ulici Lannova řešit s převažujícím pěším a cyklistickým charakterem s vazbou na nádražní budovu ČD,
- f) transformovat sklady a průmysl při ulici Křížíkově v těsné návaznosti na kvalitní historickou zástavbu v Havlíčkově kolonii při řece Malši

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – v lokalitě 1.2.1. Lannova je nutné území přiléhající k ul. Nádražní přeregulovat z hlediska určení přesných městotvorných parametrů, které jediné promění nevhodný dopravní koridor v městské prostředí s vyústěním historické radiály. Prostor Žižkova náměstí a přiléhajícího území v lokalitě 1.2.3. Havlíčkova kolonie vyžaduje kvalitní prověření regulací – je zde navržena urbanistická proměna bloků „šedé zóny“ při ul. Křížíkově, v těsné návaznosti na kvalitní historickou obytnou zástavbu při řece Malši.

Pražská čtvrť (1.3)

Pražská čtvrť zahrnuje lokality Na sadech (index 1.3.1.), Za poliklinikou (index 1.3.2.) a U Pekárenské (index 1.3.3.).

Dnes prostorově samostatné, typicky vnitroměstské Pražské předměstí učinit živým rozšířeným centrem.

Typické městské zástavbě sevřených městských bloků v rastru z 19. a přelomu 19. a 20. století, narušené solitérními objekty z 2. pol. 20. století bude prováděna regenerace městského prostředí zásadně pouze obnovou zachovalé struktury (určené dřívějším plánem k plošné asanaci).

Páteří území bude Jírovcova ulice, jakožto hlavní komunikační osa pro pěší a cyklistickou dopravu i dopravní obsluhu, s vazbou na historické jádro na jihu a nově utvářené území na severu.

Osou v severojižním směru již je ulice Kostelní, která spojuje po průrazu Mariánské náměstí na jihu s novou výstavbou na severu. Územní plán počítá s jejím výrazným pokračováním jako s městskou třídou se středním pásem zeleně do nově utvářené území v lokalitě Zahrádky, až po železniční zastávku České Budějovice – sever. Paralelně lokalitu lemují – na západě Pražská třída a na východě Nádražní třída.

Nádražní, a zejména Pražské třídy bude navraceno městské prostředí odlehčením dopravní intenzity v souvislosti s vybudováním „Zanášadřní“ třídy. Příčně k těmto osám vede východozápadní osa v ulici Pekárenské, jako městské třídy s městskou hromadnou (trolejbusovou) dopravou, dále jen MHD, na západě pokračující jako pěší a cyklistická trasa kolem Staroměstského hřbitova a lávkou přes Vltavu na levý břeh, dále ulicí („příčnou osou“) přes výstaviště s napojením na ulici Branišovskou, na východě podcházející násep železnice a pokračující Brněnským předměstím. Pražská čtvrť přiléhá ze severovýchodu k Jádru, s nímž má mít provázání nejen komunikační, ale i významově funkčně. Takto se předpokládá vznik širšího středu města. Ulici Na Sadech bude po snížení dopravní intenzity navrácen charakter městské třídy, která spojuje městské prostředí po stranách a ne rozděljuje ho jako dopravní bariéra. Mariánské náměstí bude jako ohnisko území a významný městský prostor dostavěno městskými bloky, s provázáním do okolní struktury (průchod – pasáž do ulice Kostelní). Solitérní objekty u Pražské třídy a ulice Fráni Šrámka, která výrazně překračuje výškovou hladinu zástavby čtvrti a degradují městské prostředí, budou zapojeny do blokové struktury, eventuálně nahrazeny jiným typem zástavby (zejména kolem hotelu Gomel). V severní části čtvrti je navrženo prostředí pro nově utvářené území mezi Nádražní třídou a ulicí Strakonickou s předpokladem výstavby městských bloků moderního, až velkoměstského charakteru.

Vegetační prvky městské čtvrti tvoří okraj parku Na Sadech, který představuje velmi důležitý přechod mezi přírodním charakterem říčních systémů Vltavy a Malše a výrazně městských charakterem historického jádra.

Dále jsou pro rozvoj a údržbu zeleně zachytne parkové plochy na Palackého nám. u Husova sboru a při ul. Nádražní.

Zvláštní pozornost je třeba věnovat rekonstrukci parkové části Mariánského náměstí. Na Mariánském náměstí se navrhuje větší intenzita využití území včetně menší, ale zato intenzivněji využívané parkové části. Mariánské náměstí je přirozeným protipólem Senovážného nám.

V navazující ÚPD bude řešen charakter a rozsah zeleně na Mariánském náměstí.

Značná část vegetačních prvků tvoří sice málo vnímanou, ale velmi důležitou doplňkovou zeď vnitrobloků.

Pro uchování, obnovu a rozvoj charakteru Pražské čtvrti se ukládá:

a) založit nové severojižní propojení v ose ulice Kostelní při současném zachování urbánních vazeb formou kompoziční osy,

b) provést rekonverzi veřejných prostranství v moderní komorně centrální území (obzvláště Nádražní, Pražská a Rudolfovska),

c) zvýšenou pozornost věnovat stanovení regulačních podmínek území pro Mariánské náměstí jako přirozeného protipólu Senovážného náměstí s důrazem na jeho postavení ve struktuře městského osídlení, a stanovit jeho měřítko včetně stanovení požadavku na charakter a podíl zeleně již v zadání navazující územněplánovací dokumentace.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – v severní části čtvrti – chaotické území, rozbité vlečkou, nedokončením sídliště a řadami garáží – je nutné proměnit v kultivované vnitroměstské prostředí a zajistit propojení s „novým městem“ – Husovou kolonií.

R,U* - žádoucí vyregulovat prostor Mariánského náměstí vyhledáním optimálního řešení pomocí urbanistické soutěže s ohledem na nutnost výrazného investora, neshazovat dopředu potencionální možnosti, území čtvrti postupně regulovat po makroblocích, regulace určené ÚPnM podrobněji rozpracovat za spolupráce s konkrétními investory, včetně řešení charakteru a rozsahu zeleně.

R,U* - žádoucí vyregulovat prostor Mariánského náměstí s vyhledáním optimálního řešení urbanistickou soutěží s ohledem na nutnost výrazného investora, neshazovat dopředu potencionální možnosti, území čtvrti postupně regulovat po makroblocích, regulace určené ÚPnM podrobněji rozpracovat až za spolupráce s konkrétními investory.

Staroměstská čtvrť (1.4)

Staroměstská čtvrť zahrnuje lokality U staroměstského hřbitova (index 1.4.1.), U požární zbrojnice (index 1.4.2.), U Voříškova dvora (index 1.4.3.) a Loděnice (index 1.4.4.).

Původní osadu a její charakter dříve změněný v charakter sídlištní předměstí, dnes směřovat k postupné, celoměstské proměně v moderní zahradní čtvrť vnitřního města s jádrovými funkcemi.

Převážně na pravém břehu Vltavy je situována městská část – „čtvrť“ Staroměstská, sousedící s územím jádra ze severu. Tato městská část byla postupně historicky utvářena (viz. dále) do dnešní podoby na severním konci Českých Budějovic ve vazbě na cestu na Prahu. Tato čtvrť dnes trpí, z pohledu utváření historické struktury, určitou dezorganizací, která souvisela s náhradou starší myšlenky pevné regulace zástavbou ve volné skladbě a značně různou kvalitou výstavby.

Vyšší jedno a dvoupatrová zástavba kolem Pražské ulice a v řadě dalších ulic severní části Staroměstské navazuje na sebe s typickým schématem sídlištních souvztažností. Je zde zástavba různého charakteru s bloky bez hierarchie a přehlednosti.

Husova ulice, která navazuje na Mariánské náměstí je téma, které vyplývá z veřejného zájmu, a to vyrovnat se s nedořešeným pseudoreprezentativním prostorem před jádrem.

Pevným článkem v urbanistické skladbě je nový Dlouhý most, realizovaný příkladně jako městský, i ostatní navrhovaná přemostění (byť jsou některá pouze lávkami, přesto si zaslouží pozornost a požadavek kultivovaných detailů. Je třeba stále respektovat stavební čáry vlevo, podél Pražské ulice. Linie této ulice zasahuje totiž až do raného středověku. Zde vzniklý zřejmě pochopitelný experiment z 60. let – „Koldům“ Perla by bylo možno vnímat jako poslední maximálně akceptovatelný městotvorný počín v daném území.

Celé území Pražského sídliště Staropražské čtvrti, které se k pravému břehu Vltavy rovněž tváří neurčitě, je podle územního plánu organizováno dvěma zvýrazněnými komunikačními (nikoliv dopravními) V - Z příčkami. Za zvýšenou pozornost stojí i v novém plánu Jiráskovo nábřeží, které začíná městsky u Dlouhého mostu a po cca 200 metrech pokračuje zatím jen rozbředle.

Z historického odkazu je zde potřeba detailní regulací i výrazným, byť detailním činem v parku ošetřit kostelík se hřbitovem sv. Prokopa a sv. Jana Křtitele a ulici Čechovu, klikatící se dodnes mezi panelovými domy. Přestože fyzickou urbanistickou hmotu sídlištního typu v přímé návaznosti na zastavěné městské území nelze zásadně proměnit, jistě i zde, v „předměstí Pařížské komuny“, této části pomůže „aplikace nového účelu“ městské promenády napříč přes řeku v prodloužení Pekárenské přes „Družbu“, která alespoň urbanisticky funkčně (ne opravně) více uspořádá zmatenost dnešní organizace tohoto území.

Forma vhodné dominanty dalšího městského mostu (lávky) s případným přilehlým prostorem umožňuje „nezabetonovat“ existující prostředí bez základní šance případně možného městotvorného činu alespoň pro budoucnost

Území, které východně od Voříškova dvora přiléhá k ulici Strakonické, má být regulováno. Nejlépe do soustavy městských bloků, s možností komunikačního napojení na komunikaci Strakonickou. Její proměna do městské podoby bude i nadále obtížná.

Území na levém břehu řeky Vltavy (a řeka samotná též) bude s podstatnou většinou čtvrti provázáno nejen novými mosty a lávkami, ale též (a to zejména) ponížením dopravní zátěže „levobřežní“ komunikace a jejím poměštěním (tvoření možnosti parkování, stromořadí, chodníků, otevření a změna orientace zástavby nynějšího areálu výstaviště).

Historicky je tato část území, resp. oblast na Pražském předměstí nejstarší částí. Dříve než bylo založeno gotické město ve stopě urbanistické lokality dnešní MPR, na křížení cesty od

jihovýchodu přicházející od Vitoraz, Doudleb, Roudného a cesty severojižní, která se připojila v Rožnově v jednom směru pokračující k Hosínu s románským kostelem a cesty z Třebońska přes Vráto, a při překonání hlavního brodu pokračující směrem na západ k Netolicím, vznikly Staré Budějovice. Tato lokalita původně nazývaná Budivojovice byla začátkem 2. poloviny 13. století sídlem královského družiníka Čče. Teprve po založení města Hirzem (v místě dnešního historického jádra) předáním staveniště s vytyčením městiště listinou 10.3.1265 začaly ztrácet Staré Budějovice na původním významu. Nejstarší obec zůstávající na vltavské terase severně od dnešního historického jádra nebyla ani po založení přemyslovského města zcela bezvýznamná, jak dokládá chrám této osady s charakteristickým patricií sv. Jana Křtitele a sv. Prokopa.

Po r.1265 zde již nebyl tentýž chrám, který zde vznikl. Není jasné, v jaké míře ve zdivu dnešního kostela existují zbytky kostela románského. Bez významu není skutečnost, že trasa Pražské ulice, která dodnes spojuje bývalé území Starých Budějovic s přemyslovským lokačním městem - dnešním jádrem, nesměruje přímo na středověkou Pražskou bránu, ale je od ní odsunuta k západu, což může být směr staré „předpřemyslovské“ trasy.

Ústředním prostorem čtvrti je dnes park u Staroměstského hřbitova, který představuje jeden z nejkvalitnějších vegetačních objektů města. Jeho lokalizace v blízkosti Vltavy a v sousedství koncentrovaného bydlení z něj činí velmi důležitý pilíř systému zeleně. Územní plán počítá s kultivací jeho parkové úpravy především v parku, a to i v souvislosti s předepsanou veřejnou architektonickou soutěží na přemostění Vltavy v návaznosti. Městskou čtvrtí prochází na okraji nadregionální biokoridor Vltava s vloženými lokálními biocentry (Výstaviště, Loděnice) s dochovanými vegetačními prvky.

Staroměstská čtvrť představuje zástavbu nesourodého charakteru s bloky bez hierarchie a přehlednosti, kombinované s volnou zástavbou, s výrazným centrem Staroměstského parku. Součástí charakteru území čtvrti je průnik kompoziční osy zeleně řeky Vltavy územím čtvrti.

Pro proměnu a rozvoj charakteru Staroměstské čtvrti se ukládá:

- a) zachovat a chránit Staroměstský park a posílit význam Jiráskova nábřeží pro regeneraci čtvrti,
- b) provést východozápadní propojení čtvrti s územím levého břehu Vltavy,
- c) provést rekonverzi ulic Strakonické a levobřežní v městské třídě, a to včetně přilehlých území Voříškova dvora, Loděnice a Výstaviště,
- d) pro lokalitu 1.4.4. Loděnice stanovit podmínky pro zřízení doprovodných stromořadí podél severojižní a východozápadní osy areálu výstaviště a požadavky na převažující charakter stromového patra zeleně v okolních makroblocích.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – severní rozvojové území lokality u Voříškova dvora je nutné prověřit navazující ÚPD, obestavění ul. Strakonické – prověření hygienických parametrů (hluk).

U Staroměstského hřbitova lze umožnit vazbu na druhý břeh jen řádným vyregulováním z neprostupného potencionálního urbanistického (nikoli dopravního) koridoru.

Má-li býti do budoucna zachována urbanistická osa Pekárenská (viz též historické průzkumy) nelze nechat pseudoliberálně vývoj území pouze tržnímu samovývoji.

V lokalitě 1.4.4. Loděnice se jedná o území s nejvyšším nárokem na městskou regulaci – na místě je vytvoření podmínek pro proměnu „levobřežní“ komunikace z města obtěžujícího a ohrožujícího průtahu na metropolitní komunikační prostor a nábřeží.

Linecká čtvrť (1.5)

Linecká čtvrť zahrnuje lokality Hardtmuthova (index 1.5.1.), U Matice školské (index 1.5.2.), Grünwaldova (index 1.5.3.) a U pivovaru (index 1.5.4.).

Podpořit kompaktní stopy po původní regulaci z 18. století podpořit a založit systém a zajistit jejich zatraktivnění a zvýrazňování aktivními funkcemi včetně bydlení (Gerstnerova).

Městská čtvrť mezi Vltavou a Malší existuje s různorodou zástavbou v blocích. Osami území jsou ulice Generála Svobody a hlavně Gerstnerova - ve stopě koněspřežné železnice z Českých Budějovic do Lince. Výrazné severojižní civilizační vazby centra města a obytných čtvrtí v Rožnově vyvažují východozápadní urbanizačně krajinné vazby Vltavy a Malše. Nábřeží obou řek budou poměřena (upravena, zprůchodněna) se zachováním vegetačních prvků).

Chaotickou změť je zástavba jižně od Mánesovy ulice s reziduí historické zástavby (budova původní vojenské nemocnice) a spolu s ní drobných, nevýznamných stavení a převýšené zástavby panelového sídliště v sousedství monumentálních budov historizující povahy, nemocnic a opět obytných bloků s hodnotnými průčelími.

ÚPnM zejména a zásadně řeší kompoziční a urbanizační osu v pokračování ul. Gerstnerovy jako výraznou městskou třídu, obslužnou dvoupruhovou vnitroměstskou průběžnou komunikaci se širokými chodníky (cca 6 m) s kultivovaně řešeným „kamenným parterem“ a stromořadím, odpovídajícím centrálnímu charakteru prostředí, kde existuje historická stopa jedné z prvních výraznějších dopravních staveb okolního osídlení. Zde plánuje město vnitroměstský územní rozvoj. Existující uliční síť není „rozporována“, naopak utváření této části se má dle územním plánu dít bez rozsáhlých staveb a zásahů nepřiměřeného neměstského charakteru, vyjma průrazu Gerstnerovy a vyhledáním eventuální lokální vazby přes Vltavu (pravděpodobně v ose ul. Matice Školské přes „Vojenskou nemocnici“ a v pokračování ul. Emila Pittery).

V území je totiž navrženo upravit oba břehy Vltavy, jako souvislé zelené průchodné řetězce (nadregionální biokoridor) s cyklistickou stezkou či trasou procházející celým městem, na níž jsou „navěšeny“ obytné, rekreační a sportovní plochy nebo jiné městské plochy konkrétního určení.

Páteř vegetačních prvků tvoří hlavně systém regionálních biokoridorů Malše a Vltavy s vloženými biocentry. Okraj městské čtvrti bude město výrazněji tvořit jako celoměstsky významné parky (Hájček, park u Státní vědecké knihovny, nábřeží Malše u okresního úřadu, park kolem kostela Sv. J. Nepomuckého). Významné jsou a budou plochy zeleně ve vnitroblocích a uvnitř areálů (např. v areálech Vojenské nemocnice, Krajské nemocnice, Krajské hygienické stanice).

Linecká čtvrť představuje blokovou strukturu mezi Vltavou a Malší s různorodou zástavbou. Páteřními komunikacemi jsou ulice Lidická a Boženy Němcové. Součástí charakteru území je pronik dvou kompozičních os zeleně (osa řeky Vltavy a Malše) územím čtvrti.

Pro rozvoj a obnovu charakteru Linecké čtvrti se ukládá:

- a) sledovat stopu historické koněspřežné železnice z Českých Budějovic do Lince v ose ulice generála Svobody,
- b) sledovat rozvoj území propojením ulic Matice školské, Generála Svobody a v prodloužení ulice E. Pittera,
- c) upravit a zprůchodnit nábřeží řek při zachování vegetačních prvků.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R,U – je nutné vyregulovat (zvýraznit a zatraktivnit) navržené kompoziční linie a regulační osy a obnovit tak propojení čtvrti s jádrem města (rozšíření „centrálních funkcí“).

Suché Vrbné - předměstí (2.1)

Čtvrť Suché Vrbné-předměstí zahrnuje lokality Suché Vrbné (index 2.1.1.), Pětidomí (index 2.1.2.), U rybníčku (index 2.1.3.), V hluboké cestě (index 2.1.4.), Pohůrka (index 2.1.5.), U Dobrovodské stoky (index 2.1.6.), Suché Vrbné-průmyslový obvod (index 2.1.7.), Nádraží (index 2.1.8.).

Typické obytné předměstí nejen udržet se zachováním charakteru, ale přejít ke kultivaci perifernosti do polohy předměstského lidského měřítka lépe čitelných zelených veřejných prostranství.

Městská část Suché Vrbné je od vlastního vnitřního města odcloněna a oddělena bariérou nádraží. Relativní klid „za tratí“ se projevuje i v utváření této části města, s typickou předměstskou obytnou zástavbou.

Lokálním centrem a těžištěm území je a výrazněji bude Suchovrbenské náměstí, přes které prochází osa, – páteř území – ulice Dobrovodská, která spojuje střed města s Dobrou Vodou. Z náměstí paralelně vychází krajinná osa s vegetačními prvky do Dobré Vody podél Dobrovodského potoka. V převážně stabilizované čtvrti proběhne rozvoj výstavby podél nádraží, v souvislosti s vybudováním „Zanášadražní“ třídy a jejím propojením na dálnici na jihu a tunelem do Mánesovy třídy. Pro novou obytnou zástavbu jsou určeny lokality U Dobrovodského potoka a v Hluboká cesta. Území bývalého odkaliště v lokalitě U rybníčku bude přeměněno ve sportovní areály a parkovou zeleň, která bude součástí zeleného klínu příměstské krajiny pronikající do města.

Dálnice, která procházející východním okrajem čtvrti, bude technicky řešena s ohledem na blízkou obytnou zástavbu a s ohledem na v území existující vazby na Dobrou Vodu – komunikační propojení Suchého Vrbného a Dobré Vody nesmí být přerušeno. Stavba dálnice bude doplněna terénními a krajinnými úpravami jejího okolí s ohledem na životní prostředí.

Přirozenou osu území tvoří Dobrovodský potok, zajišťující propojení nivy Vltavy s přírodními prvky teplých pahorkatin (reprezentované regionálním biocentrem Hlincova hora). Z dnes málo zachovalé nivy Dobrovodského potoka z návrhu vyplývá spojitý gradient biotopů, jimiž je veden lokální biokoridor.

Prvky městské zeleně tvoří jen městský park v Suchém Vrbném a v Pětidomí. Pro existující i nově navržené vegetační prvky bude významným faktorem stavba dálnice v území kolem Pohůrky. V průmyslovém obvodu Suchého Vrbného bude významným prvkem krajinná vegetace kolem bývalých hliníků.

Čtvrť Suché Vrbné tvoří obytné předměstí se stabilizovanou strukturou zástavby a s potlačenou komunikační vazbou na historické jádro města. Páteří území je ulice Dobrovodská s těžištěm čtvrti na Suchovrbenském náměstí. Dobrovodská stoka tvoří výrazný přírodní koridor v kompaktní zástavbě.

Pro uchování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Suché Vrbné se ukládá:

- a) zajistit územní podmínky pro realizaci dálnice s ohledem na související obytnou zástavbu a vazby území na Dobrou Vodu,
- b) zajistit dopravní propojení s centrální částí města „zanášadražní“ komunikací a propojením s Mánesovou ulicí, a to včetně pěšího cyklistického propojení území s Lannovou třídou,
- c) posilovat význam Dobrovodské ulice jako historické radiály a revitalizovat Dobrovodskou stoku.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

U,R – je nutné navazující dořešení území dotčeného trasováním navržené „zanádražní“ komunikace s vyústěním podchodu a podjezdu pod nádražím.

U – v jižní část čtvrti je navržená proměna ve sportovní a rekreační areál regionálního významu.

Rudolfovské předměstí (2.2)

Čtvrť Rudolfovské předměstí zahrnuje lokality U křížku (index 2.2.1.), Vrbenská (index 2.2.2.), Nové Vráto (index 2.2.3.).

Založit proměnu živelně vzniklé průmyslové periferie kolem radiály na Rudolfov z charakteru zaprášené „výpadovky“ z 19. století na městskou třídu se zelení a parkováním 21. století.

Rudolfovské předměstí je možné charakterizovat jako území živelně bující kolem jedné z nejvýraznějších „výpadovek“ z města rozvíjející se dříve bez jakýchkoli regulací. Původně silná místa, jako je lokalita U Křížku byla neexistencí regulativů přirozeně zplaněna a od 2. pol. minulého století došlo k postupnému „spěkání“ území do neorganizovaných celků (viz. např. lokality kolem ulice U Sirkárny).

Územní plán umožňuje výraznou proměnu osy území Rudolfovské „výpadovky“ v městskou třídu a nalezení několika přirozených příčných spojení ulicemi do okolních území Suchého Vrbného a Brněnského předměstí. Nejvýraznější a nejkvalitnější bude městská komunikační příčka podél rekultivovaného Dobrovodského potoka ve spojitosti s průrazem „zanádražní“ třídy. Další, ryze dopravní, méně komunikační výrazné spojení je navrženo přes rondel protažením přesměrované ulice Okružní.

Jde o to, aby mohly být zachovány a více kultivovány (dnes pod stavební uzávěrou trpící) bloky rodinné zástavby i nově navrženého smíšeného území v Novém Vráte, Novém Hlinsku i těsně podél Rudolfovské třídy, která dosud ještě třídou v pravém slova smyslu není. K tomu, aby jí byla, vytváří územní plán předpoklady.

Podél Mlýnského potoka prochází územím linie krajinného charakteru s pěší a cyklistickou stezkou z Hlinska na východě až po Dobrovodský potok, s pokračováním vazby – trasy do tunelu pod nádražím (pro pěší a cyklisty) a dále Lannovou třídou do Jádra. Severojižním směrem probíhá městská krajinná osa podél Dobrovodského potoka, v souběhu se „Zanádražní“ třídou, v této části směrově rozdělenou do dvou větví.

Vegetační prvky lokality tvoří stávající a navržené plochy městského nábřeží Dobrovodského potoka, parkově upravená plocha na ul. U jeslí (včetně rozšíření). Stávající a navržené plochy krajinné zeleně jsou podél Vráteckého potoka, Vrbenského potoka a kolem Hlinského rybníka. Významným vegetačním prvkem čtvrti je část stávajícího městského parku v Novém Vráte.

Významný je podíl doplňkové zeleně na zvláštních plochách pro rekreaci a zahrad rodinných domů.

Čtvrť Rudolfovské předměstí tvoří živelně rostlou urbánní strukturu kolem Rudolfovské radiály s prolínajícími se funkcemi bydlení, služeb a výroby. Vrátecký potok tvoří výrazný přírodní koridor v zanedbaném a nesourodém území.

Pro uchování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Rudolfovské předměstí se ukládá:

- a) sledovat rekonverzi radiály Rudolfovské na městskou třídu,
- b) zajistit podmínky území pro napojení na dálnici novým přivaděčem s vymezením území areálu nadměstského významu,
- c) zajistit podmínky pro realizaci „zanádražní“ komunikace včetně křížení s Rudolfovskou radiálou,
- d) zajistit revitalizaci Vráteckého potoka,
- e) zajistit rekonverzi území Kovošrotu ve prospěch posílení charakteru Rudolfovské radiály.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R,U*,U – je nutné podrobněji řešit transformaci živelně vzniklé průmyslové periferie kolem Rudolfovské „radiály“ s městskou třídou se zelení a parkováním, která bude

**procházet organizovaným a kultivovaným předměstským územím s vyústěním
přivaděče D3.**

Brněnské předměstí (2.3)

Čtvrť Brněnské předměstí zahrnuje lokality Husova kolonie (index 2.3.1.), Husova kolonie zahrádky (index 2.3.2.), Pekárenská (index 2.3.3.), U Rozumova dvora (index 2.3.4.).

Podnikat rozvoj pro zcela nově založenou čtvrť města s předměstským bydlením a podnikáním.

Nastavit rozhodnou proměnu průmyslových enkláv ve čtvrť „zahradního“ bydlení a podnikání.

Historicky vzato byly plochy Brněnského předměstí (Husovy kolonie) neurbanizovaným územím mezi dvěma historickými radiálami - Pražskou a Rudolfovsou.

Z hlubší historie na tzv. Prvním vojenském mapování z let 1764 - 1767 je patrná jen nezajímavá rozlehlost mezi Starým městem a procházející Pražskou a cestou na Rudolfov, vycházející ze zajímavě uspořádaného městského předhradebního předpolí Schwienitzer Vorstadt.

Z něj se později, podél této cesty (dle plánů z r. 1847) vyvinulo Vídeňské předměstí. Obě radiální cesty byly přes plochu dnešní Husovy kolonie spojeny několika málo cestami v západovýchodním směru.

Brněnské předměstí (nově navržený název) bylo až do nedávné doby víceméně nezastavěné území, kde jediná zástavba byla soustředěna kolem nově proražené radiály na Rudolfov. Charakter rozsáhlého Brněnského předměstí je tedy úplně nově zakládán jako soustředěné území městských (respektive předměstských) bloků tzv. „zóny Husova kolonie“. Způsob proměny je dán soustavou uličních bloků smíšeného území (území bydlení je smíšeno s bydlením nerušícími městskými pracovními aktivitami). Zásadní charakter pro nové utváření má dát městský rastr jako princip. V návaznosti na něj pak bude „zanádražní“ třída nadměstská významem a městská charakterem od komunikace I/34 s vložením okružní křižovatky u železniční dráhy (z rondelu u Dopravního podniku - vozovny trolejbusů a od pravého propojení okruhů) směrem na jih přes křižovatku s pokračující Pekárenskou k Rudolfovské třídě a dále na jih. Dalšími výraznými prvky charakterizujícími Brněnské předměstí jsou právě zmíněná komunikace I/34, která sem přichází jako původně obchvat vnitřních okruhů od Rudolfova ze severovýchodu. Jižněji proniká Pekárenská do Brněnského předměstí ve své městštější podobě od západu. Právě „podkova“ směrového vedení Pekárenské v návaznosti na její dnešní přirozenou stopu vymezuje tvar a charakter této části z pohledu vnitřního městského „rastru“. Ze severovýchodu je zástavba lemována městsky-krajinným parkem s rybníčky (již část města Světlíká), který je jakýmsi „central parkem“ těchto částí města.

Rozsáhlá plocha kolem několika historicky zakotvitelných míst, jako je Rozumův dvůr, Višnovský dvůr, Nedbalův dvůr, Lannhof, Kraushof, Světlík je území až do r.1920 charakterizovatelné jako humna, pak jako území s prvními fabrikami (Českou továrnou na smaltované nádoby a Českou školou hospodářskou na pěkné vyhlídce), dnes z hlediska urbanistické struktury „jako neuvěřitelný zmatek“ (Dr. ing. J. Muk - Generel využití přírodních a kulturních hledisek města, listopad 1992). Přesto a právě proto lze poukázat na strukturu s jakou byla uspořádána tato část města když dodnes neexistující strukturu měla do městského obrazu dát humna, byť s téměř přesně odpovídající velikostí polí základních bloků rozvrhu historické lokace přemyslovského města z roku 1742. Bez zásadního lokátorského činu by nikdy nedošlo k žádnému vyššímu městskému uspořádání.

Nejcennější vegetační prvky představuje stávající krajinná zeleň kolem Pilmanova rybníka. ÚPnM řeší nábreží Dobrovodského potoku a nový městský park v Husově kolonii (centrální park Husovy kolonie s vloženým lokálním biokoridorem v otevřeném melioračním odpadu, dnes nazvaném Stoka-jih. Urbánní lokální biokoridory LBK 26 tvoří Dobrovodská stoka a LBK 32 Kaskáda rybníků v Husově kolonii. Lokální biocentrum LBC

33 je Pilmanův rybník. Ze severu proniká do města zelený klín z území Úsilného kolem hřbitova Sv. Otýlie. Významným vegetačním prvkem čtvrti je i Židovský hřbitov.

Čtvrť Brněnské předměstí tvoří periferní území s funkcemi bydlení, rekreace a výroby, s nesouvislou zástavbou, dopravní obsluhou a infrastrukturou, s výrazným rozvojovým potenciálem, s absencí komunikačního propojení s centrálními částmi města.

Pro rozvoj charakteru čtvrti Brněnské předměstí se ukládá:

- a) založit stavební a krajinné struktury předměstského charakteru s vybudováním nového centra v oblasti vymísťovaného vysílače a páteřní komunikace Pekárenské,**
- b) zajistit podmínky pro realizaci vedení „zanádražní“ komunikace včetně revitalizace Dobrovodské stoky a realizaci propojení okruhů.**
- c) kultivovat průmyslové enklávy,**
- d) vymezit na základě zpracovaného územněplánovacího podkladu pro území Husovy kolonie menší celky a pro takto vymezené celky zpracovat navazující územně plánovací dokumentaci.**

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – Navazující regulace je nutná z důvodu upřesnění existující naznačené parcelace území a transformace území předměstského bydlení a podnikání (smíšená funkce).

Severní předměstí (2.4)

Čtvrť Severní předměstí zahrnuje lokality Zahrádky (index 2.4.1.), Suchomelská (index 2.4.2.), U Pilmanova dvora (index 2.4.3.).

Založit totální proměnu průmyslové šedi, mající svůj původ v periférii v liberální výplň jasně, přesně vymezené blokové struktury.

Severozápadní část území kolem Pražské třídy pokračující z vnitřního města, je předměstská smíšená neurbanizovaná „krajina“ dnes periferního charakteru. Osovost ulice Pražské a křižující propojení prodloužené Nádražní třídy s ulicí Karolíny Světlé v tomto úseku dělá z území pro budoucnost mnohem víc než běžnou periferii. Toto hodnocení potvrzuje existenci ředitelství Budvaru v tomto území a návaznost na předpolí centrálního hřbitova sv. Otýlie.

Předpoklady pro proměnu z periferie v hodnotné předměstí jsou dány dopravním odlehčením Pražské třídy převedením tranzitní i cílové dopravy do jiné trasy (dálnice, od křížení s I/34 tzv. propojení okruhů do nové „zanádražní“ třídy), a to uvolněním možnosti její revitalizace a posílením městského charakteru (doplněním stromořadí, úpravou chodníků a parterů objektů, zavedením možností parkování v ulici). Zásadní proměnou projde území lokality Zahrádky z charakterem periferního území „za tratí“ (železnice na Plzeň vedla dříve Nádražní ulicí, v místech dnešní vlečky) v městskou strukturu bloků, s možnou proměnou (např. v administrativní centrum), s výraznou osou se středním zeleným pásem v protažení ulice Kostelní z Pražské čtvrti až po železniční zastávku České Budějovice – sever. Překročení bariéry železnice u zastávky ČD a „připojení“ za tratí „pozapomenuté“ lokality U Pilmanova dvora spolu způsobí, že toto místo bude vhodné pro počátek proměny okolního území.

Z hlediska vegetačních prvků se jedná o značně problematické území s rozvojem dopravních staveb a složitou revitalizací Dobrovodské stoky. Návrh ploch nábřeží řeší území kolem Dobrovodského potoka v závislosti na revitalizaci toku a liniového prvku městského korza městské ulice, urbánní lokální biokoridor Dobrovodský potok ve vazbě na nové obchodní centrum. Vegetační prvky u nové výstavby jsou nedostačující. Mimo zástavbu a podél Stoky-jih jsou navrženy plochy doprovodné krajinné zeleně (stávající i návrhové) ve kterých jsou vedeny lokální biokoridory LBK 26 Dobrovodská stoka a LBK 31 Stoka-jih (Motor Jikov).

Složitá situace nastávající u Pilmanova dvora v souvislosti s výstavbou dopravních ploch tzv. „propojení okruhů“ je řešena takto: Vegetační prvky tvoří stávající a návrhové plochy krajinné zeleně „Olšiny“ a podél revitalizované Stoky-jih. Další významnou plochou je poněkud opomíjený městský park u Pilmanova dvora (návrh rekonstrukce). Těžiště a jádrová část LBC 33 Pilmanův rybník jsou přesunuty z VKP Olšina na východ do výtopy rybníka a blíže k centrálnímu parku Husovy kolonie. Navrhované plochy nahrazují ty části Olšiny u Pilmanova dvora, které budou zničeny nebo poškozeny při stavbě dopravní komunikace a mostu přes hráz rybníka. Návrhové plochy doplňují prostorové parametry skladebných částí ÚSES: lokálního biokoridoru LBK 31 Stoka-jih (Motor Jikov), část lokálního biocentra LBC 33 Pilmanův rybník v jeho části zanikne v zájmu rozvojových území významný krajinný prvek č.31 Olšina u Pilmanova rybníka. Proto je potřeba přilehlé plochy řešit dále přesnou regulací v regulačních plánech a zohledňovat význam přestavby tak, aby nová kvalita opravdu nahradila ztrátu přírodních prvků.

Čtvrť Severní předměstí tvoří průmyslovou, územně neorganizovanou zástavbu.

Pro obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Severní předměstí se ukládá:

- a) založit a doplnit kvalitní předměstskou strukturu převážně výrobních a smíšených území,**
- b) provést konverzi Pražské radiály v městskou třídu,**
- c) revitalizovat Dobrovodskou stoku.**

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – je nutné podrobněji prověřit a vyregulovat transformační území smíšené funkce, které je navazující na vnitřní město a je vhodné pro administrativní centrum spojené s bydlením a podnikáním metropolitního charakteru („CITY“).

Čtyři Dvory – předměstí (2.5)

Čtvrť Čtyři dvory-předměstí zahrnuje lokality U Slovanské lípy (index 2.5.1.), Čtyři dvory-střed (index 2.5.2.), Čtyři dvory-domky (index 2.5.3.), Na sádkách (index 2.5.4.), Univerzita (index 2.5.5.), Sídliště Šumava (index 2.5.6.), Výstaviště (index 2.5.7.).

Podpořit uchování charakteru se zvýrazněním či nalezením větší městskosti (Univerzita, ulice Na zlaté stoce). Periferní lokality proměnit ve vysoce kulturní předměstskou univerzitní čtvrť v užší vazbě na vnitřní město.

Jedná se o území urbanizace, v několika „vlnách“ kolem starší zástavby. Původně bylo území Čtyři Dvory jednořadou krátkou záhumníkovou vsí, za níž vyrostla nejdříve lokalita rodinných domů. Teprve po válce byly zakládány soubory sídlišť, (Výstaviště a Univerzita) v území podél historické cesty na Vodňany a na Hlubokou nad Vltavou.

Severojižní osou území je kultivovaná Husova třída, východozápadní páteří území se stane ulice Branišovská směrem na východ pokračující propojením přes areál výstaviště, pak lávkou přes Vltavu jako pěší a cyklistická trasa Staroměstskou čtvrtí a dále ulicí Pekárenskou. Na západě pak intenzifikací využití území v okolí University, s vazbou na Akademické náměstí jako ohnisko proměňujícího se území.

Další hodnocení a návrh ploch této městské části souvisí s plánovaným rozvojem Vysokoškolského areálu a ČSAV, kdy se počítá i s realizací zelených ploch – např. botanické zahrady.

Od 28.9.1991, kdy vznikla v Českých Budějovicích Jihočeská univerzita, se tento čin založení dosud nijak výrazně neprojevil v realitě územního plánu. Základem tohoto kýženého zásadního činu v historii města byla Pedagogická fakulta a Agronomická fakulta.

I následně vznikaly fakulty teologická, biologická, zdravotně sociální a šestá fakulta managementu, která byla vytvořena v Jindřichově Hradci. Specifickým rysem vzniku Jihočeské univerzity byla návaznost na ústavy Akademie věd Jihočeského biologického centra.

Průvodním znakem nově vzniklé univerzity je lokalizace jejího areálu do území v těsném sousedství panelové výstavby sídlišť. Nový charakter areálu by zde však nebyl zásadním urbanistickým městotvorným činem, kdyby se přizpůsobil sídlištní „socialistické zástavbě“. Situováním této zástavby v severozápadním sektoru města došlo k uzavírání celé českobudějovické kotliny v její jediné otevřené části a k zamezování přirozeného provětrávání. Vznik parkových úprav a soukromých území se zelení je v tomto územním plánu první odpovědí na otázku po rozvoji zahradní a univerzitní čtvrti, kde se předkládá další proměna v zahradní město nebo část s „akademickou atmosférou“.

Tím by byl dán i předpoklad postupného zlepšování sociálních podmínek životního prostředí města do podoby zahradního, ale urbanizovaného „poměstštěného prostředí“, s ohledem na rozsáhlé krajinné území lesa, se zázemím městské atmosféry s cílem dostat Universitu i okolí do otevřené polohy vůči městu v zeleni příměstí.

Z hlediska ekologie se jedná o intenzivně urbanizované území, s jediným vegetačním prvkem v uličním parteru. Významným vegetačním prvkem městského charakteru je stávající obvodový městský park. Významná je však i zezeň zahrad rodinných domů. Z hlediska vegetačních prvků je pro vytvoření ochranného pásma RBC 611 Stromovka-Bagr významná lokalita Na Sádkách, a to též pro vytvoření nového centrálního městského „univerzitního parku“ a jeho vazby na nově vznikající komerční centrum a univerzitní městečko.

Čtvrť Čtyři Dvory-předměstí tvoří kombinované území areálu Jihočeské univerzity, areálu Výstaviště, panelového sídliště a zástavby rodinnými domy.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Čtyři Dvory-předměstí se ukládá:

- a) začlenit Jihočeskou univerzitu do urbánního prostředí města včetně vytvoření Akademického náměstí,
- b) zajistit rekonverzi Husovy třídy,
- c) posílit význam Branišovské ulice jako východozápadního propojení města,
- d) doplnit strukturu území plochami pro bydlení,
- e) pro lokalitu 2.5.7. Výstaviště stanovit podmínky pro zřízení doprovodných stromořadí podél severojižní a východozápadní osy areálu výstaviště a požadavky na převažující charakter stromového patra zeleně v okolních makroblocích.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R - regulace kolem „levobřežní“ komunikace měnící se v městskou třídu.

R - regulace rozvojového území individuálního bydlení navazující na čtvrt' 3.8. Švábův hrádek.

U*, U - regulace významného ohniska – Akademického náměstí a přiléhajícího území Jihočeské univerzity.

- regulace západní části areálu výstaviště s ohledem na navržené regulační osy a kompoziční linie – transformace území a zajištění jeho prostupnosti.

Krumlovské předměstí (2.6)

Čtvrť Krumlovské předměstí zahrnuje lokality U Papíren (index 2.6.1.), Nemocnice (index 2.6.2.), Krumlovská (index 2.6.3.), U Plavské silnice (index 2.6.4.).

Udržet charakter a posunout ho více ke kvalitě rozšířeného centra prostředí kolem nemocnice.

Za Lineckou čtvrtí jižněji navazuje část charakterem spíše příměstských bloků Krumlovského předměstí.

Souhrnně lze části hodnotit kladně z hlediska možností pro utváření obytného charakteru. Jsou zde již založeny nebo naznačeny regulace mnohých území, či lokality, které mají dosud neobjevený či nezdůrazněný význam a k jejichž oživení není třeba rozsáhlých urbanistických projektů, ale jen zvýraznění již naznačených urbanistických vazeb. Jednou z nich je území jižně od pivovaru Samson přimykající se v územním plánu k městsky pojímanému levému břehu Malše.

Severojižní osou území je stále držena Lidická třída jako existující páteř území. Nová příčná výraznější osa směrem na západ vede ulicí Papírenskou, a dále novým mostem přes Vltavu do Litvínovic (s propojením kolem Litvínovic až do třídy Milady Horákové) jako nové dopravní, ale městské komunikační propojení. Větší význam dostane ulice E. Pittera propojením pěší a cyklistickou lávkou na levý břeh Vltavy do nového obytného souboru na místě bývalého vojenského areálu.

Na východ je staronové propojení ulicí M. Pařízka, ale dále zcela nově jižně a zásadně v niveletě železničního mostu přes Malši a dále podél železniční trati až na Novohradskou třídu.

Krumlovské předměstí tak získá oproti dosavadní, severojižní orientaci městských vztahů pro rozvoj ne příliš městských funkcí, i výrazný východozápadní více městský „civilizační tok“, kromě vlastní vazby na obě řeky.

Části území k nutnému řešení v této části: areál Papíren a za ním nutné propojení cyklistickou trasou, nové řešení břehu se zelení biokoridoru, nedořešená křižovatka která vyžaduje podrobnější regulaci, místo pro další komunikační propojení lávkou či mostem v pokračování osy L. B. Schneidera a s tím spojená regulace břehu Vltavy - resp. pravého břehu, - to jsou „šance“ proměny čtvrti do rovnocenného harmonického městského území. Na zeleň na levém břehu Vltavy navazují stávající i návrhové plochy krajinné zeleně doprovodných porostů pravého břehu Vltavy. Územní plán akcentuje doplnění prostorových parametrů nadregionálního biokoridoru NRBK 118 Vltava s regulací vegetačních prvků. Vložené lokální biocentrum LBC 23 Na Litvínovickém potoce a lokalita jsou v kontaktu s biocentrem LBC 24 U Stecherova mlýna.

Čtvrť prochází zelený řetězec Vltavy. Extenzivně využívané části areálů (Krajská nemocnice, Papírny) u Vltavy s jejich vegetačními prvky doplňkové zeleně můžou výrazně posílit funkci jak nadregionálního biokoridoru, tak zeleného řetězce. Pro využití těchto vegetačních prvků a jejich zastavitelnost je třeba stanovit regulační omezení v navazující dokumentaci.

Čtvrť Krumlovské předměstí tvoří kombinované území blokové obytné zástavby, areálu nemocnice a papíren, ohraničené na západě kompoziční osou zeleně řeky Vltavy. Severojižní páteří osou území je Lidická třída.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Krumlovské předměstí se ukládá:

- a) posílit význam historické radiály Lidické,
- b) zajistit realizaci nového východozápadního propojení s levým břehem Vltavy ulicí Papírenskou
- c) upravit a zprůchodnit nábřeží řeky při zachování vegetačních prvků.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – upřesnění regulací nově navrženého rozvojového území pro individuální obytnou zástavbu při Plavské silnici.

U* - regulace transformačního území ze zahrádek na území obytné a smíšené funkce při nově navrženém přemostění Vltavy „U Papíren“.

Litvínovické předměstí (2.7)

Čtvrť Litvínovické předměstí zahrnuje lokality Stromovka (index 2.7.1.), U Litvínovické silnice (index 2.7.2.).

Navodit charakter s vysokou laťkou „vilové čtvrti či zahradního bydlení a založit podmínky pro větší kultivaci Stromovky.

V návaznosti na řešení levého břehu Vltavy v úseku řeky od papíren k Novému mostu (tzv. Litvínovické předměstí, mezi navrhovaným rondelem, namísto „dálničního“ předpolí Nového mostu“ na severu, „levobřežní“ silnicí na západě a levobřežním pásem zeleně v min. šířce 50 m). Územní plán navrhuje území pro možnost rodinného bydlení v zeleni, u křižovatek pak „smíšenou funkci“ pro lepší využití území. Totéž bydlení je uvažováno na druhé (západní) straně „levobřežní“ komunikace. Dořeší se tak jasně možnost pro kultivovaný vjezd do města z jihu, od Českého Krumlova.

Specifičtější než je obvyklé, je hledaný charakter ploch Litvínovického předměstí dán víceméně charakterem okrajových částí. Z toho důvodu je navržena kultivace ploch bydlením, aby již nějakým způsobem charakteristické části dnešního města utvářené historií pomohly obyvatelům i návštěvníkům najít lepší prostředí pro jejich pobyt ve městě. Zejména zde tedy jde o město. Proto území rekreačních ploch Stromovky, zeleně i ponechaných sportovních ploch kolem Stromovky musí být výrazněji udržováno. Samozřejmou součástí takto městem „obstarávaného“ území je i území mezi dnešní Stromovkou (původně se za Stromovku mohlo počítat i území Dlouhé louky) a levým břehem Vltavy.

V územním plánu je naznačena vůle po tom, aby toto území bylo udržováno a stavěno co nejlépe a z toho vyplývá limit, aby bylo regulováno co nejpečlivěji. Z toho důvodu byl levý břeh Vltavy mezi Novým mostem na jihu v ulici U papíren a Dlouhým mostem ze severu městem zařazen už v zadání mezi kritická místa, jejichž řešení je na úrovni veřejně prospěšné stavby. Území bývalého areálu „Vodního cvičiště“, u řeky Vltavy bude řešeno pro výstavbu obytného souboru s pěší a cyklistickou lávkou navazující na ulici E.Pittera. Součástí konceptu regulace vazeb území kolem Stromovky a Dlouhé louky bude variantní řešení „levobřežní“ komunikace s prověřením překlenutí krátkým tunelem či jiného, lepšího spojení Litvínovického předměstí s čtvrtí Jádru v této části.

K nejcennějším zelení obdařeným územím této části města patří lokality západně od soutoku Vltavy a Malše. Dlouhou louku z důvodů přísné regulace územní plán přičleňuje k navrhované zásadní regeneraci Jádra, ale výstavbě pobřežních partií a budování dalších rekreačních a sportovních zařízení dává charakter i blízká poloha Stromovky v pobřežní partii levého břehu Vltavy, severněji od soutoku. Dává možnosti pro městské využití revitalizovatelné krajiny.

Proto je dobré připomenout reálnou možnost města napojit se na hlavní turistické trasy (např. zde na trasu vedoucí z Litvínovic přes Švábův hrádek, lokalitu U hada, Zavadilku, K Hvízdalovi na Hlubokou).

Ve vazbě (z hlediska historie i geomorfologie) na Dlouhou Louku je ale park Stromovka. Stromovka se rozkládá na západní straně města, a aby nebyla nevhodně odříznuta od levého břehu Vltavy (dosavadně komunikací I. třídy, po vybudování obchvatu města navržené k dopravnímu ponížení) ji alespoň pocitově spojuje citlivější dopravní řešení tzv. „Levobřežky“ s okružní, měštitější křižovatkou u Litvínovického mostu.

Přestože územní plán (viz výše) předpokládá ještě prověření lepších možností v regulaci (viz výše), vychází z normální reálné úvahy proměnit komunikaci ze silnice na klidnější zelený komunikační bulvár. Zde k jeho překonání může posloužit i umístění nového širokého zeleného dělicího pásu se vzrostlými stromy, jako je tomu ve městech na francouzské Riviéře nebo v jiných prostorách městského metropolitního charakteru.

Z hlediska vegetačních prvků je ústředním objektem městské čtvrti právě Stromovka jako nejvýznamnější městský park, který plní řadu funkcí. Probíhá jeho zdařilá polyfunkční rekonstrukce. Ta je však podmíněna podchyceným, až legislativně podmíněným režimem údržby, vázaným na stálý služební pobyt zahradníka, apod. Výborný je pěstební a dendrologický potenciál objektu, a to díky soustředěné pěstební péči. Územní plán zdůrazňuje pokračování rekonstrukce severního a západního obvodu plochy (zelen krajinná rekreační). Nepřípustné je snižování podílu doplňkové zeleně na zvláštní ploše pro rekreaci. Stromovka je regionálním biocentrem RBC 611 Stromovka-Bagr, napojenu na nadregionální biokoridor NRBK 118 Vltava. Hranice registrovaného krajinného prvku č. 57 Stromovka, jehož hranice je v ÚPnM města upravena podle stavu v přírodě.

V místech bývalého vojenského areálu (tzv. vodní cvičiště) bude NRBK 118 Vltava na levém břehu řešen jako rozprostřená zelen procházející novým obytným souborem, s intenzivním pásem na vlastním říčním břehu

Čtvrť Litvínovické předměstí tvoří výrazně rozvojové území kolem historické radiály Litvínovická silnice, vymezené na východě řekou Vltavou a na západě Stromovkou.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Litvínovické předměstí se ukládá:

- a) ochránit a rozvíjet území Stromovky jako nejvýznamnějšího městského parku,**
- b) doplnit území o kvalitní bydlení vilového či zahradního charakteru,**
- c) revitalizovat kompoziční osu zeleně řeky Vltavy.**

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R,U* -je nutné podrobnější prověření a regulace transformačního území navrženého pro zahradní bydlení navazující spolu s územím pro sport a rekreaci na areál Stromovky. Dále je třeba obestavění komunikace u Litvínovické silnice, podmíněné prověřením pořízenou urbanistickou studií (stanovení principu nové zástavby).

Mladé (2.8)

Čtvrť Mladé zahrnuje lokality Mladé-Červený dvůr (index 2.8.1.), U malého jezu (index 2.8.2.), U Špačků (index 2.8.3.).

Navodit přírodní prostředí, pronikající do území pro zahradní bydlení, a vytvořit přechod do krajiny požadavkem na přesnou regulaci pro obytnou zeleň venkovských usedlostí a „zahradního bydlení“.

Další území čtvrti utvářené historií do dnešní podoby navrhované čtvrti, je území „Mladého“, které se rozkládá na jihovýchodě daleko od historického jádra. Území má charakter typické předměstské čtvrti s individuálním bydlením v severní části, a krajinným charakterem říční nivy v jihozápadní části, daným též polohou na pravém břehu řeky Malše.

Pravý břeh je velmi kvalitní romantické prostředí, ale je ovlivněn i aktivní inundací, a proto jeho přírodní kvalita musí být potvrzena regulačním plánem a definitivním dořešením ochrany před povodněmi s potvrzením existující přírodní kvality a charakteru prostředí. Osami území jsou v ÚPnM potvrzeny ulice F. Halase, spojující krajinně rekreační území a okolí tůň U Špačků s městem, a Novohradská třída jako historická osa území a nově jako významná dopravní spojnice vnitřního města s vyšším dopravním systémem (dálnice). Těžištěm území bude stále řeka Malše, posílená zpřesněnou regulací nejen zastavitelných území, ale i nezastavitelného území volných ploch krajiny přírodních funkcí. Jde o zásadní, celoměstsky významné plochy rozevírající se i na levém břehu Malše jižním směrem, a prolínající jako zelený klín až do vnitřního města. Centrem čtvrti je potvrzeno náměstí v Mladém, jádro původně samostatné obce.

Nejvýznamnějším vegetačním objektem lokality je městský park Benátky s koupalištěm - celoměstsky významný segment systému zeleně města. Významný je i podíl zeleně na zvláštních plochách pro rekreaci.

Navrženo je rozšíření městského parku Benátky, návrh zahrnuje úpravy nábřeží Mlýnské stoky (v závislosti na úpravě koryta). Stávající a navržená doprovodná vegetace Malše a starého koryta Hodějovického potoka počítá s rozsáhlými návrhy rekreačních ploch městské i krajinné zeleně.

Velmi významný je podíl zeleně zahrad rodinných domů ve funkci zahradního bydlení.

Lokalita tvoří i s přechody bloků zeleně zahrad tzv. venkovských usedlostí, či spíše zahradního bydlení jádrovou část zeleného klínu Malše a prochází jí krajinná rozvojová osa systému zeleně města.

Čtvrť Mladé tvoří charakteristické území předměstského individuálního bydlení s průnikem přírodního prostředí do území a vytváří přechod města do krajiny využitím krajiny pro obytnou zeleň venkovských usedlostí a „zahradního bydlení“. Historické jádro Mladého je charakteristickou předměstskou čtvrtí individuálního bydlení v severní části, doplněné krajinným charakterem říční nivy v jihozápadní části. Osy území tvoří ulice F. Halase a Novohradská třída. Těžištěm území je řeka Malše.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Mladé se ukládá:

- a) dořešit ochranu území před povodněmi a posílit existující přírodní kvality a charakter prostředí,
- b) posílit význam Novohradské třídy jakožto významné dopravní spojnice vnitřního města s vyšším dopravním systémem (dálnice),
- c) potvrdit význam náměstí v Mladém, jádra původně samostatné obce, jakožto čtvrtěového centra.

Návrh podrobné regulace území:

R – je nutnost stanovení přesné hranice zastavitelného území (individuální bydlení, zahradní bydlení) a způsob urbanizovaného přechodu do kvalitních údolních niv s aktivní inundací řeky Malše.

Nové Hodějovice (3.1)

Čtvrť Nové Hodějovice zahrnuje lokality Za hřbitovem (index 3.1.1.), Nové Hodějovice-obec (index 3.1.2.), Za potokem (index 3.1.3.).

Udržet charakter „jižního“ příměstského bydlení s liberálním využitím různých příměstských typů nízkopodlažní převážně individuální zástavby.

Dříve samostatná obec Hodějovice je dnes čtvrť příměstského bydlení, s vazbou na krajinné území kolem řeky Malše. Území je odděleno od Malše železnici, ale má navazující charakter s potřebou připojení.

V severní části dojde k výraznému rozvoji území s potenciálem pro výrazné plochy (i areálového typu) nadměstského významu, v souvislosti s vybudováním dálnice jako obchvatu města, nové „zanádražní“ třídy a její propojení s přivaděčem z dálnice a s Novohradskou třídou v okružní křižovatce – jižní bráně do města.

Území odkalovací nádrže bude po ukončení činnosti rekultivováno krajinnou zelení.

Vegetační prvky tvoří stávající a návrhové doprovodné krajinné porosty podél Hodějovického potoka. Clonná vegetace je navržena kolem rychlostní komunikace. Významným objektem městské zeleně je hřbitov v Mladém. Návrh ploch městské a krajinné rekreační zeleně je učiněn pro zajištění plné funkčnosti skladebných částí ÚSES: lokální biokoridor LBK 24 Hodějovický potok a LBC 29 Hodějovické louky. ÚPnM počítá s rozšířením městského hřbitova v Mladém.

Území má zachovaný charakter „jižního“ příměstského bydlení s možností liberálního využití různých příměstských typů nízkopodlažní, převážně individuální zástavby.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Nové Hodějovice se ukládá:

- a) rekultivovat území stávajících odkalovacích nádrží po ukončení činnosti krajinnou zelení včetně revitalizace Hodějovického potoka a Hodějovických luk jako součástí územních systémů ekologické stability,
- b) připravit rozvojovou severní část území k využití pro plochy areálového typu nadměstského významu,
- c) realizovat novou „zanádražní“ třídu a její propojení s přivaděčem z dálnice a s Novohradskou třídou v okružní křižovatce – jižní bráně do města,
- d) ověřit podrobnější regulaci území přiléhajícího k nově navržené „zanádražní“ komunikaci a přivaděči na D3,
- e) zajistit územní podmínky pro realizaci dálnice včetně clonné vegetace a územní rezervy pro napojení dálnice se stávající novohradskou radiálou,
- f) rozšířit výhledově městský hřbitov v Mladém.

Pro jižní část území lokality 3.1.2. Nové Hodějovice-obec určené pro využití pro zahrádky se stanovuje do roku 2005 stavební uzávěra z důvodu prověřování technických podmínek křížení pozemní komunikace II/156 a R3; dotčené území lokality se pro stanovené období považuje za územní rezervu.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – je nutné stanovení přesné hranice zastavitelného území (individuální a zahradní bydlení) a způsob urbanizovaného přechodu do volné krajiny.

U – v severní části čtvrti nutná podrobnější regulace území přiléhajícího k nově navržené „zanádražní“ komunikaci a přivaděči na D3.

Světlická (3.2)

Čtvrť Světlická zahrnuje lokality Za Otýlí (index 3.2.1.), Nové Vráto-průmyslový obvod (index 3.2.2.), Na Světlících (index 3.2.3.), Otýlie (index 3.2.4.).

Umožnit, ale i korigovat využití území pro „tvrdší“ (myšleno přesnější) využití území pro průmysl a podnikání včetně možností vytvoření výrazné nadměstsky založené plochy i areálového rozvojářského typu.

Území části, která je potenciálně silně rozvojovou a dynamickou oblastí v návaznosti na Brněnské předměstí leží Světlická. Je to způsobeno plánovaným vedením budoucí dálnice v doteku s tímto územím a na ni v budoucnu směřovanými přivaděči dopravy.

Dopravní vazby jsou tak výrazné, že se promítnou pravděpodobně značnou měrou do v neestetických a nedotvořených náznacích neexistující urbanistické struktury.

Území je však třeba řešit tak, že „přívětivě“ navržené vedení dálnice bylo za každou cenu takové, aby přirozené vazby i vodoteče a prostorové vazby nebyly zpřetrhány!

Vegetační prvky zahrnují především stabilizované plochy krajinné zeleně kolem Pilmanova rybníka a rybníka Bor. Nový městský park v Husově kolonii (v závislosti na revitalizaci Stoky-jih).

Návrh parkově upravených ploch a ploch rekreační městské zeleně je učiněn záměrně v jádru rozvojového území

Urbánní lokální biokoridor LBK 32 Kaskáda rybníků v Husově kolonii zahrnuje centrální park, lokální biocentrum LBC 33 Pilmanův rybník. Těžiště a jádrová část LBC 33 je přesunuto z VKP Olšina východně do výtopy rybníka a blíže k centrálnímu parku Husovy kolonie.

Návrh přírodní památky č.34 je rybník Bor.

Území nemá výrazný charakter. Je vhodné pro využití pro průmysl a podnikání včetně možností vytvoření výrazné nadměstsky založené plochy i areálového rozvojářského typu.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Světlická se ukládá:

- a) stanovit navazující podmínky pro transformaci a rozvoj území,
- b) připravit pro nabídku případným investorům investičně připravené části území, nejlépe bloky nebo jejich soubory,
- c) pro vytvoření kvalitního prostředí posílit existující přírodní kvality (stabilizované plochy krajinné zeleně kolem Pilmannova rybníka a rybníka Bor) a spolu s tím vytvářet i nové parkově upravené plochy městské, popřípadě rekreační zeleně.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – transformační a rozvojové území lokality je nutné podrobněji urbanisticky prostudovat a navrhovat konkrétní regulace. Umožní to případným investorům nabízet připravené bloky (popř. enklávy bloků) v tomto území. Je také nutné přesně vytyčit hranice nezastavitelného území centrálního parku zeleně.

Nemanice (3.3)

čtvrť Nemanice zahrnuje lokality Nemanický rybník (index 3.3.1.), Nemanice-obec (index 3.3.2.), U Čertíka (index 3.3.3.), Nemanice-Světlíky (index 3.3.4.).

Udržet charakter a změnit existující území ve vyšší standard využití včetně založení jednoduchých bloků čtvrti, popř. i bloků sociálního bydlení.

Nemanice jsou zatím nevýraznou severní výspou zastavěného území města, jako zvolna se rozrůstající území dříve venkovských domů, dnes spíše příměstského individuálního bydlení.

Dosud nezastavěné plochy u železniční trati jsou určeny k doplnění příměstským způsobem zastavění nízkopodlažními bytovými nebo rodinnými domy. Předměstské zázemí zeleně rekreačních ploch kolem Nemanického rybníka je zachováno, neboť má svou tradicí sociologicky stabilizující charakter. Bloky smíšeného území využívají možnosti existující ulice Okružní. Přechod do východních enkláv územním plánem utvářeného nezastavitelného krajinného území tvoří výrazný blok zahradního bydlení.

Vegetační prvky tvoří stávající plochy krajinné a městské zeleně kolem Nemanického rybníka. Významná je zeleně v doplňující funkci na zvláštní ploše pro rekreaci u rybníka. Významné jsou i stabilizované plochy krajinné zeleně kolem rybníka Čertík a ve výtopě Nemanického rybníka.

Území se vykazuje zachovaným charakterem převážně předměstského individuálního bydlení v domech původně venkovských, doplněných zástavbou různých typů individuálního bydlení, s možností rozvíjet standard využití včetně založení jednoduchých bloků čtvrti, popřípadě i bloků sociálního bydlení, s významnými stabilizovanými plochami krajinné zeleně kolem rybníka Čertík a ve výtopě Nemanického rybníka.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Nemanice se ukládá:

- a) doplnit dosud nezastavěné plochy u železniční trati příměstským způsobem zastavění nízkopodlažními bytovými nebo rodinnými domy,
- b) stanovit regulační podmínky pro rozvojové smíšené území při Okružní ulici (systém obslužných komunikací mezi navrženými bloky – návaznost na sousední čtvrť 3.2.),
- c) stanovit přesnější podmínky zastavění území pro bydlení v bytových domech (vhodná i sociální zástavba),
- d) provést rekonverzi pražské radiály v městskou třídu,
- e) nadále rozvíjet zázemí rekreačních ploch kolem Nemanického rybníka včetně souvisejících území.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – podrobněji je nutno regulovat rozvojové smíšené území při Okružní ulici (systém obslužných komunikací mezi navrženými bloky – návaznost na sousední čtvrť 3.2.).

U* - území pro bydlení je nutno nastudovat z hlediska možné zástavby bytovými domy (vhodná i sociální zástavba), avšak pro závazné regulativy připravit v pořízené urbanistické studii ve spolupráci s investory.

Kněžské Dvory (3.4)

Čtvrť Kněžské Dvory zahrnuje lokality U Kněžských Dvorů (index 3.4.1.), Kněžské Dvory-obec (index 3.4.2.), Suchomel (index 3.4.3.), Ostrov (index 3.4.4.), Za Voříškovým Dvorem (index 3.4.5.).

Vytvořit podmínky pro průmysl a výrazné výrobní podnikání s větším ohledem na okolní existující krajinné zázemí a příměstské, avšak v budoucnu více klidné bydlení i řemeslné podnikání.

Městská část Kněžských Dvorů (také k nim přiléhající „Severní předměstí“) nabízí vícevrstevnaté urbanistické řešení, které nemůže zůstat samo o sobě, musí reagovat na budoucí investiční záměry velkých, na výrobu produkčně zaměřených investorů.

Jedná se o území příměstské výroby a průmyslu severně od Voříškova dvora. Jako kontrast je zachováno nezastavitelné území údolní vltavské nivy se zachovalými zbytky meandrů Vltavy, Mlýnského náhonu s trasou Dobrovodského potoka pro zachování charakteru a „urbánní čitelnosti“ nezastavitelného území je uchováno malé zastavitelné území bývalého statku Suchomel. Území navržené jako zastavitelné se vyvinulo jako příměstská průmyslová enkláva při historicky samostatné obci.

Na území navazující původně historicky venkovské území vlastních Kněžských Dvorů je navrženo k zachování charakteru i s parčíkem na bývalé návsi. Celé širší území této části je území důležité potvrzeným logickým umístěním závodů typu Bosch, Motor Jikov, Spediter atd. Severně, za hranicí celého katastrálního území, je Rola. Územní plán v souvislosti s Rolou a s rozšířením Nemanické výhybny navrhuje další možná provozní zařízení s vazbou na železnici. Je to v prvé řadě kontejnerový terminál, podél železniční tratě na Plzeň a v návaznosti na tento systém navržená komunikace - severní tangenta. Ta sem prochází z enklávy krajinných území mezi Hrdějovicemi a Nemanicemi.

Nejvýznamnějšími vegetačními prvky lokality jsou stávající plochy krajinné a městské zeleně u Stoky-jih a zastávky MHD. ÚPnM počítá s rekonstrukcí plochy městské zeleně s doplněním a rozšířením porostů dřevin v lokálním biokoridoru LBK 31 Stoka-jih (Motor Jikov).

Prvky městské zeleně tvoří jen stávající parkově upravená plocha v jádru obce a Tyršův sad.

U Suchomelu se nachází celoměstsky významné vegetační prvky - stávající a navržené plochy krajinné zeleně podél náhonu u Suchomelu, vegetační doprovod Stoky-jih, zeleně podél nově trasované vodoteče a na svazích terasy.

Navrženo je rozšíření a doplnění doprovodných porostů vodotečí (náhon k Suchomelu a Stoka-jih) vzhledem k zajištění požadovaných prostorových parametrů skladebných částí ÚSES i pro obnovu krajinného rázu území.

Lokalita je součástí zeleného klínu Vltavy a náleží k území s vysokým stupněm dochovanosti typických znaků krajinného rázu podle §12 zák. č.114/1992 Sb.

Území má charakterem příměstské výroby a průmyslu severně od Voříškova dvora a s vysokým stupněm dochovanosti typických znaků jihočeského krajinného rázu s nezastavitelným územím údolní vltavské nivy se zbytky meandrů Vltavy, Mlýnského náhonu s trasou Dobrovodské stoky a zachovaným malým zastavitelným územím bývalého statku Suchomel. Území navržené jako zastavitelné se vyvinulo jako příměstská průmyslová enkláva při historicky samostatné obci.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Kněžské Dvory se ukládá:

- a) rozšířit a doplnit doprovodné porosty vodotečí (náhon k Suchomelu a Stokajih),**
- b) připravit podmínky pro budoucí investiční záměry velkých, produkčně na výrobu zaměřených investorů, v přímém napojení na severní tangentu,**
- c) regulačními plány podrobněji prověřit a řešit rozvoj území pro pracovní aktivity a smíšené funkce a dopravně je vhodně napojit na vyšší dopravní skelet,**
- d) provést rekonverzi veřejných prostranství (návsí) v moderní komorní centrální území,**
- e) upravit a zprůchodnit nábřeží řeky při zachování stávajících vegetačních prvků.**

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R - je nutné podrobnější prověření a řešení rozvojového území pracovních aktivit a smíšené funkce a jeho dopravní napojení na vyšší dopravní skelet.

Vltava (3.5)

Čtvrť Vltava zahrnuje lokality Sídliště Vltava (index 3.5.1.), Hvízdal (index 3.5.2.), U řeky (index 3.5.3.), Stará cesta (index 3.5.4.), České Vrbné (index 3.5.5.), U staré řeky (index 3.5.6.).

Pozitivně proměňovat kontrastní charakter venkova a sídlišť v kultivované, liberálně pojaté, zde převážně smíšené i obytné krajinnotvorné povltavské příměstí.

Jedná se o rozsáhlé území začínající zastavěným sídlištěm Vltava na jihu a přecházející k severu do krajinného území říční nivy řeky Vltavy, do území za Českým Vrbným, jenž nemá být zastavěno, a které řeší územní plán celé oblasti jako krajinnou enklávu původních oblastí nivy, která spojuje krajinnými prvky (průchodem pod, popř. přes trasu severní tangenty – rychlostní komunikace na Plzeň) městské respektive příměstské území se zázemím luk a rybníků až po Hlubokou nad Vltavou. Oblast má být propojená možnými cyklistickými stezkami (nyní soustavou vesnických území navazující dle územního plánu kompozičně v širších vztazích). Zařadit tyto „široké“ plochy podél Vltavy jako krajinu hlubokých blat a luk se stromořadími, alejemi, meandry, znamená vytvořit v Českých Budějovicích podmínky proměny úplně jiného rázu (včetně působení atmosféry ploch typu podskalské louky), na celkové vnímání aktivit a dějů na severní straně k městu přiléhajícímu území.

Středem území prochází tzv. „levobřežní“ komunikace, oddělující bezvýhradně nezastavitelné území říční nivy řeky Vltavy od rozvojového smíšeného území v lokalitě Stará cesta.

Jako páteř tohoto rozvojového území je jednoznačně vytyčena výrazná kompoziční urbanizační i zelená osa spojující území sídlišť s Českým Vrbným a dále pokračující přes lokalitu U Staré řeky na Bavorovice a Hlubokou nad Vltavou podél řeky Vltavy.

Vegetační prvky tvoří stávající parkově upravené plochy a plochy typu obvodového parku na sídlišti. Zásadní je však doprovodná a břehová zeleň u Vltavy! Ta má jasně vymezené chráněné nezastavitelné plochy, jejichž význam je zásadní pro rozvoj a zachování kvality celé oblasti.

Plocha U Hvízdala představuje ekologicky významné segmenty krajiny, stávající a navržené plochy krajinné zeleně přiléhající k Vrbenským rybníkům. Plochy zeleně jako ZPF, hlavně v údolní nivě Vltavy, zásadně dotvářejí typické znaky krajinného rázu. Navržené plochy zeleně umožňují i rekreační využití a vytváří ochranné pásmo RBC 610 Vrbenské rybníky.

Území je součástí zásadního kompozičního prvku regionálního významu - zeleného klínu.

Území Vltavy je území s dosud zachovaným venkovským charakterem v kultivované, vhodné k transformaci v převážně smíšené i obytné krajinnotvorné povltavské příměstí. Jako páteř tohoto rozvojového území je jednoznačně vytyčena výrazná kompoziční urbanizační i zelená osa spojující území sídlišť s Českým Vrbným a dále pokračující přes lokalitu U Staré řeky na Bavorovice a Hlubokou nad Vltavou podél řeky Vltavy se zachovanou ekologicky významnou plochou U Hvízdala s typickými dochovanými znaky jihočeského krajinného rázu.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Vltava se ukládá:

a) transformovat postupně dosavadní charakter území v území převážně smíšené i obytné krajinnotvorné povltavské příměstí,

b) pořízenými urbanistickými studiemi prověřit a stanovit přesné hranice zastavitelného území v lokalitě 3.5.5., spolu s návrhem regulací pro území individuální obytné zástavby; za obdobných podmínek v lokalitě 3.5.4. podrobněji prověřit regulativy území navržené pro smíšené funkce a území pro bydlení (vhodná i sociální výstavba),

c) provést rekonverzi Levobřežní ulice a Husovy třídy na třídy městského charakteru.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

U* - je nutné prověření a stanovení přesné hranice zastavitelného území v lokalitě 3.5.5., spolu s návrhem regulací pro území individuální obytné zástavby.

U* - v lokalitě 3.5.4. je třeba podrobnější prověření regulativů území navržené smíšené funkce a území pro bydlení (vhodná i sociální výstavba).

Vrbenské rybníky (3.6)

Čtvrť Vrbenské rybníky zahrnuje lokality U Vávrových rybníků (index 3.6.1.), Zavadilka (index 3.6.2.), Rybníky (index 3.6.3.), U Černíše (index 3.6.4.).

Založit systém a režim ke krajinně ohleduplných areálů obchodu a služeb, rekreování a sportu, využít šanci pro založení nového – volně vnímaného rekreačního a společensko-obchodního centra regionu (ve vazbě na Hlubokou nad Vltavou).

Príměstská část Vrbenské rybníky, která zahrnuje do severozápadního sektoru osídlené území města, obsahuje i bývalé vojenské cvičiště, kasárna a Zavadilku. Území bezprostředně navazuje na vojenský areál, je určeno k přetvoření na jiné využití, než „mrtvá plocha“ pro náhodné návštěvníky z přilehlých sídlišť. Dnes lokální území obohacuje okolní převážně obytné území a propojuje latentně sousední sídliště jako „východiště do zeleného klínu“. Přiléhající severozápadní část tohoto území (přímo část města) představuje typickou rybníční krajinu s více jak dvaceti rybníky, které vznikaly podle centrálního plánu v 15. a 16. století. Mezi nejvýznamnější rybníky patří vlastní Vrbenské rybníky (s významnými koloniemi vodního ptactva), Starohaklovský rybník, Novohaklovský rybník, Horní Markovec, Blatec, Čejkovický rybník, Černíš a Domín.

Na území byla zbudována a historicky upravována komplikovaná a důmyslná hydrografická síť napomáhající i rozčlenění krajiny. Časté jsou zde už, ale bohužel různé úpravy, které z přírodních vodotečí postupně vytvořily vybetonované nebo zatrubněné stoky, jejichž kompletní revitalizace nebyla v územním plánu vyhodnocena jako reálná (v rámci nepřirozeného, administrativně podníceného, překotného rozvoje města zde v této části zanikla i nejvýznamnější z nich - Zlatá stoka).

Územní plán zásadně navrhuje zachovat zástavbu, pokračující dále do krajiny a současně esteticky a funkčně zhodnotit celou rozsáhlou enklávu víceméně nezastavitelných území urbanistickými úpravami alejí a kulturním parterem. Systémem os a linií je třeba připomenout historickou stopu v území, a to jako území systémově řešené území podél osy bývalé Zlaté stoky a směřující pak podle nového návrhu do oblastí zeleného klínu Vrbenských rybníků.

Vegetační prvky této části města ale tvoří v duchu výše popsaného rozvoje území stabilizované plochy krajinné zeleně kolem Velkého Vávrovského rybníka a bývalého Malého Vávrovského rybníka. Součástí rozsáhlých návrhů ploch kultivace zeleně rekreační městské i krajinné je navržen park přiléhající k nové uvažované, přísně prostorově regulované zástavbě! Území je navrženo jako významné pro regionální rekreaci, ale i pro obyvatele přilehlých sídlišť a celého města.

Nadregionálně jsou významné segmenty přírodě blízkých biotopů. Stabilizované plochy krajinné zeleně a lesní porosty u Vrbenských rybníků budou podpořeny a zachovány. Stejně tak se bude dít s extenzivně využívanými zamokřenými loukami na obvodu rezervace.

Dále je navržena doprovodná a břehová vegetace Dehtářského potoka pro doplnění a rozšíření regionálního biokoridoru Dehtářský potok. Ochranný režim vztahuje na plochy regionálního biocentra RBC 610 Vrbenské rybníky, přírodní rezervace č.14 Vrbenské rybníky. Na lokální úrovni je doplněn lokální biokoridor LBK 6 Dehtářský potok.

Území je součástí nejzásadnějšího pro krajinnou tvorbu nově podporovaného zeleného klínu Vrbenských rybníků a prochází jím nová krajinná rozvojová osa systému zeleně města. Území patří mezi existující i navržené nejzachovalejší segmenty s dochovanými typickými znaky krajinného rázu.

Jedná se o území s výrazným krajinným charakterem prostředí rybníkářské krajiny s významnými koloniemi vodního ptactva, s rozsáhlou, historicky upravenou, komplikovanou a důmyslnou hydrografickou sítí, s výrazným vlivem na utváření krajiny, s významnými segmenty přírodě blízkých biotopů.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Vrbenské rybníky se ukládá:

a) postupně revitalizovat hydrografickou síť a systémem os a linií obnovit historickou stopu podél osy bývalé Zlaté stoky a směřující do zeleného klínu Vrbenských rybníků,

b) podpořit a zachovat stabilizované plochy krajinné zeleně a lesní porosty u Vrbenských rybníků a extenzivně využívané zamokřené louky na obvodu rezervace,

c) zásadně zachovat zástavbu pokračující dále do krajiny a současně esteticky a funkčně zhodnotit celou rozsáhlou enklávu víceméně nezastavitelných území urbanistickými úpravami alejí a kulturním parterem,

d) připravit podmínky pro založení a rozvoj ke krajině ohleduplných areálů obchodu a služeb, rekreace a sportu, s možností založení nového – volně vnímaného rekreačního a společensko-obchodního centra regionu (ve vazbě na Hlubokou nad Vltavou),

e) pořízenými regulačními plány a urbanistickými studiemi stanovit vhodné regulační podmínky umožňující postupnou revitalizaci území lokality 3.6.1.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R,U* - je nutné stanovení regulací, v případě revitalizace území lokality 3.6.1., pro zástavbu území navazujícího na zelený klín Vrbenských rybníků. Mají být řešeny makrobloky smíšené funkce, území pro rekreaci a sport a zeleně – regulační prvky nutné pro stanovení průchodů, průhledů a vazeb sídlišť Máj, Šumava a Vltava do krajiny.

Sídliště Máj (3.7)

Čtvrť Máj zahrnuje lokality Sídliště Máj (index 3.7.1.), U Branišovské silnice (index 3.7.2.).

Dotvořit kvalitním detailem „ideu sociálního bydlení v zeleni“, nezahušťovat zástavbu a vytvořit lepší praktické podmínky pro pobyt na sídlišti s vazbou na příměstské lesy k Branišovu a Vrbenské rybníky na severu.

Ještě v nedávné minulosti bylo území Máje jako území bydlení citelně ovlivněné tzv. hromadnou bytovou výstavbou na jedné straně a potlačením přirozené obnovy některých částí města na straně druhé. Ani nyní nelze tuto situaci najednou změnit bez dalších možných chyb v plánování. Podoba sídliště se nezmění tzv. „humanizací“, pokud se nezlepší péče o obytnost a detail.

Přitom je třeba „akceptovat“, že základní podoba bude zachována po celá léta! To ovlivní i to, že plnohodnotný trh s byty neexistuje ani v žádné hospodářsky rozvinuté zemi. Nová bytová výstavba bude nejméně do prvních let nového století stagnovat. Ale obytné prostředí sídliště nesmí zásluhou města chátrat! Území lesu Bor je vnímáno jako území důležitého lesoparku, plní významnou rekreační funkci pro denní pohyb obyvatel sídliště, ale leží mimo správní obvod města, proto na ně nemůže být uplatněna žádná regulace ani návrhy tohoto územního plánu.

Paradoxně k obecnému tendenčnímu mínění tento územní plán zásadně navrhuje „dotažení do konce“ nezrealizovaného pojmu avantgardy - pojetí zdravého sociálního bydlení „s přírodou před domem“ a **větším podílem zelených ploch** (spolu s parkovou úpravou bezprizorních ploch existujících) v sídlištích!

Vegetační prvky tvoří stávající a navržené plochy městské zeleně (obvodový park, rekreační plocha), doprovodná vegetace u Lišovského rybníka a výrazný a pro Máj i významný přiléhající lesní porost.

Navržené plochy krajinné zeleně slouží především k posílení vegetačních hmot prvků ÚSES: v lokalitě se nachází lokální biocentrum LBC 11 Lišovský rybník, lokální biokoridor LBK 15 K Lišovskému rybníku a LBK 16 Plášť lesoparku.

Plochy městské zeleně doplňují sídelní strukturu obytného souboru. Regulace mohou být stanoveny v navazující dokumentaci tak, aby došlo ke kultivaci! Nepřípustné je snižování rozlohy ploch existující doplňkové zeleně v územích bydlení.

Jde o území s neurčitým charakterem, vhodné pro doplnění sociálního bydlení v zeleni, jehož zástavba se nesmí zahušťovat a musí vytvářet lepší praktické podmínky pro pobyt na sídlišti s vazbou na příměstské lesy k Branišovu a Vrbenské rybníky na severu. Vegetační prvky tvoří stávající a navržené plochy městské zeleně (obvodový park, rekreační plocha), doprovodná vegetace u Lišovského rybníka a výrazný, pro Máj i významný přiléhající lesní porost.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Máj se ukládá:

a) opatřenými regulačními plány a urbanistickými studiemi řešit „ukončení“ zástavby sídliště u Branišovské silnice 3.7.2. a její vazby do Branišovského lesa a do okolní krajiny,

b) ke zkvalitnění prostředí na Máji zpřesnit detaily a kulturu parteru v zastavěném území, s potřebným rozlišením soukromé a veřejné sféry.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R,U – řešení „ukončení“ zástavby sídliště u Branišovské silnice 3.7.2. a její vazby do Branišovského lesa do okolní krajiny. Ke zkvalitnění prostředí na Máji může dojít zpřesněním detailů a kultury prvků parteru v území a zejména potřebným rozlišením soukromé a veřejné sféry.

Švábův hrádek (3.8)

Čtvrť Švábův hrádek zahrnují lokality U Hada (index 3.8.1.), U Švába (index 3.8.2.).

Umožnit vznik zahradní obytné vilové čtvrti se sportovišti a parkem k rekreaci obyvatel a to i ze sídlišť.

Zóna čtvrti Švábova hrádku je území přechodu urbanizovaného území do krajinného příměstského území luk a Branišovských lesů.

Částečně je předurčena k náročnému investování do bydlení v zeleni jako přechodové území města a krajiny. Atributy „zdravého“ urbanismu spadají postupně do „nekamenné“ koncepce města 21. století s nezadržitelně postupující transformací způsobu bydlení. Pro účely územního plánu je třeba vzít v úvahu - v městském katastru - zde nezbytný přítomný extrakt kvalitního přírodního potenciálu k zúročení, ale i k ochraně a uchování.

Územní plán navrhuje maximálně kultivované předměstské až příměstské bydlení uprostřed zahrad zhodnocených kvalitním prostředím vil na větších plochách.

V územním plánu se neuvažuje pro vyváženost investic jen intravilán města, ale i jeho široké krajinné zdravé zázemí.

Ohniskem území jsou plochy rekultivované bývalé skládky v bývalém hliništi, které jsou zásadně obecně prospěšné(a to v návaznosti na zahradní bydlení) řešeny jako rekreační park.

Vegetační prvky jako celé zelené enklávy, které patří ještě do katastrálního území a rovněž další rozsáhlé území, lesa přiléhají k západní hranici katastru této městské části, byly uvažovány jako oblast „zelené zóny“ sídlišť a měly by se stát jejich součástí. Přítomnost zahrad a rekreačních lesů v blízkosti bydlení se považují za jednu z podmínek sociálního blahobytu. Za takové, ale jinak pojaté životní prostředí, požadované často od městského člověka, se považuje výše popsaná kultivace území, podle kterého je zpracováno více území nové koncepce vegetačních prvků. Z nich nejvýznamnější je zvláště krajinná kultivace zelených linií (fakultní recipienty a naznačené přírodní zlomy, meze, apod.) propojující Švábův hrádek se Stromovkou na jihovýchodě a enklávou lesů na severozápadě od ohniska Švábova hrádku!

Jedná se o území s neurčitým charakterem, umožňující vznik zahradní obytné vilové čtvrti se sportovišti a parkem k rekreaci obyvatel i ze sídlišť s nanejvýš kultivovaným předměstským až příměstským bydlením uprostřed zahrad zhodnocených kvalitním prostředím vil na větších plochách. Ohniskem území jsou plochy rekultivované bývalé skládky v bývalém hliništi, které jsou zásadně obecně prospěšné, a to v návaznosti na zahradní bydlení, řešeny jako rekreační park.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Švábův Hrádek se ukládá regulačními plány stanovit zřetelnou západní hranici zastavění rozvojového území města ve vztahu ke krajině, s ideální expozicí ke světovým stranám a vůči směru převládajících větrů a s vysoce kvalitním zázemím jihočeské krajiny, a to pro bydlení a zahradní bydlení, a vytvářející předpoklad pro humanizaci alespoň okrajových částí levobřežních sídlišť (Šumava, Máj).

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R – rozvojové území určující západní hranici zastavitelného území města s ideální expozicí ke světovým stranám a vůči směru převládajících větrů s vysoce kvalitním zázemím jihočeské krajiny může zhodnotit katastr města vytyčením rozsáhlého území pro bydlení a zahradní bydlení a vytvoření předpokladu k humanizaci alespoň okrajových částí levobřežních sídlišť (Šumava, Máj).

Rožnov (3.9.)

Čtvrť Rožnov lokality Rožnov-sever (index 3.9.1.), Rožnov-za tratí (index 3.9.2.), Rožnov-jih (index 3.9.3.), Děkánská pole (index 3.9.4.), U Malše (index 3.9.5.).

Venkovské památkové enklávy kultivovat do kvalitního příměstí a navodit charakter „jižního smíšeného území“ v duchu kvalitního individuálního bydlení a drobného podnikání.

Typické obytné příměstí s individuálním bydlením se rozkládá mezi řekami Vltavou a Malší, s těsnou zástavbou původní obce na břehu Vltavy a volným územím krajinného charakteru říční nivy Malše, s možností využití jejího krajinně rekreačního potenciálu.

Za lokálním centrem je navrženo náměstí v historické části vesnické památkové zóny. Západní částí území prochází severojižní osa Lidické třídy, která je plánem potvrzena jako historická cesta, dnes poměstštěná radiála, z Českých Budějovic na Český Krumlov. Středem území prochází koridor železnice v trase bývalé koněspřežné dráhy, osou východní části je nově trasovaná Plavská silnice, obklopená územím pro výstavbu (část tohoto území je však v ochranném pásmu letiště, které omezuje jeho využití).

U Plavské silnice jde o stabilizované území venkovské zástavby, harmonicky lokalizované v krajinářsky významné části nivy Malše. Z hlediska vegetačních prvků převažuje doplňková zeleň v územích bydlení.

Vegetační prvky tvoří stávající a navrhované plochy krajinné zeleně podél Vltavy (břehové a doprovodné porosty), významný podíl doplňkové zeleně v území sportu a rekreace (TJ Meteor).

Návrhové plochy především doplňují rozsah nadregionálního biokoridoru Vltavy NRBK 118, části lokálního biocentra LBC 24 U Stecherova mlýna a LBC 25 Pod jezem. V lokalitě se nachází významný biotop č.59.

Městská čtvrť je součástí výrazného rozvojového zeleného klínu Vltavy a náleží k územím s vysokým stupněm dochovanosti typických znaků krajinného rázu podle §12 zák.č.114/1992 Sb.

Lokalita Děkánská pole patří z hlediska rozvoje vegetačních prvků mezi jednu z dalších nejvýznamnějších lokalit ve městě. Charakter luhu řeky Malše a stupeň dochovanosti typických znaků krajinného rázu předurčuje lokalitu **k návrhu přírodního parku**, který by harmonizoval novou výstavbu s přírodními kvalitami území.

V navazující dokumentaci bude řešena rehabilitace tohoto území do podoby harmonické kulturní krajiny s prvky krajinného parku, v širších vztazích v pokračování podél Malše k obci Roudné, nevylučující ovšem případné zemědělské využití.

Navrženy jsou zde rozsáhlé rekreační plochy zeleně městské i krajinné v kontaktu s nadregionálním biokoridorem NRBK 169 Malše.

V lokalitě U Malše návrh vede i k dalšímu posílení ploch krajinné zeleně podél Malše o nové masivní plochy zeleně rekreační (městské i krajinné) zejména pro doplnění nadregionálního biokoridoru NRBK 169 Malše. Za hranicí správního obvodu města je lokalita v kontaktu s regionálním biocentrem RBC tůň U Špačků, které je navrženo k zásadní ochraně územním plánem města. V lokalitě se dále nachází lokální biocentra LBC 27 Benátky (okrajově na severní hranici lokality) a LBC 28 U Malše. Obě biocentra jsou vložena do složeného NRBC.

Ochranný režim je dále uplatněn na významný krajinný prvek č.45 Slepá ramena a luh Malše U Špačků, VKP č.47 Liniový porost u Velkého jezu.

Jde o území s dochovaným charakterem venkovské památkové enklávy umožňující kultivaci v příměstí s kvalitním individuálním bydlením a drobnými formami podnikání. Typické obytné příměstí s individuálním bydlením se rozkládá mezi řekami Vltavou a Malší, s těsnou zástavbou původní obce na břehu Vltavy a volným

územím krajinného charakteru říční nivy Malše, s možností využití jejího krajinně rekreačního potenciálu, s vysokým stupněm dochovanosti typických znaků krajinného rázu. Lokálním centrem je náměstí v historické části vesnické památkové zóny. Územím prochází severojižní osa Lidické třídy, která je plánem potvrzena jako historická cesta, dnes radiála městského charakteru, směřující z Českých Budějovic na Český Krumlov. Středem území prochází koridor železnice v trase bývalé koněspřežné dráhy, osou východní části je nově trasovaná Plavská silnice.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Rožnov se ukládá:

- a) rozvíjet zelený klín Vltavy, zejména v lokalitě Děkanská pole a posilovat charakter luhu řeky Malše a stupeň dochovanosti typických znaků krajinného rázu – navrhnout zřízení přírodního parku, který by harmonizoval novou výstavbu s přírodními kvalitami území,
- b) zřídit v území rozsáhlé rekreační plochy zeleně městské i krajinné v kontaktu s nadregionálním biokoridorem NRBK 169 Malše,
- c) regulačními plány a opatřeními urbanistickými studiemi stanovit podrobnější regulační podmínky a podmínky zastavění pro rozvojové území pro smíšenou funkci a funkci bydlení na jižním okraji města.

Požadavky na navazující dokumentaci jsou následující:

R,U – rozvojové území pro smíšenou funkci a funkci bydlení na jižním okraji města. Nutné prověřit navazující regulace zejména vzhledem k ochrannému pásmu letiště – Planá a k „zelenému klínu“ řeky Malše – řešení způsobu zastavění přechodové „zóny“ urbanizovaného území města a „zeleného klínu“ do podoby harmonické kulturní krajiny s prvky krajinného parku, nevylučující ovšem případné zemědělské využití.

Lokality venkova

Území venkova (v grafické a textové příloze značeno indexem „4“) zahrnuje lokality:

- a) Haklovy Dvory (index 4.0.1.),
- b) Třebotovice (index 4.0.2.),
- c) Kaliště (index 4.0.3.).

Haklovy Dvory

Lokalitu Haklovy Dvory tvoří zástavba se zbytky lidové architektury a cenná příměstská krajina s rybníky.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru lokality Haklovy Dvory se stanovuje:

- a) chránit a rozvíjet přírodní a kulturní hodnoty příměstské krajiny,
- b) zajistit regeneraci stávajících ploch obytné zástavby a doplnit její územní strukturu nově navrženými plochami pro výstavbu rodinných domů charakterem nenarušujících původní zástavbu,
- c) obnovit náves jako centrum sociálních aktivit,
- d) rozvíjet rekreační možnosti ploch u Novohaklovského rybníka.

Třebotovice

Lokalitu Třebotovice tvoří vlastní ves Třebotovice s převážně obytnou dožívající starou zástavbou, Nové Třebotovice se zástavbou rodinných domků navazujících na obdobnou zástavbu obce Dobrá Voda a zástavbou při pozemní komunikaci z Dobré Vody do Třebotovic, obklopených polnostmi a lesními porosty.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru lokality Třebotovice se stanovuje:

- a) doplnit nízkopodlažní obytnou zástavbu stabilizovaného charakteru v území navazujícím na zástavbu Dobré Vody,
- b) doplnit a zachovávat stavební strukturu vlastní obce se znaky dochovaného typu původní zástavby,
- c) mezi areálem vojenského útvaru a rozvojovými plochami nízkopodlažní obytné zástavby zřídit obytnou zeleň,
- d) rehabilitovat území původní návsi obce jako centrum sociálních aktivit.

Kaliště

Lokalitu Kaliště tvoří sevřené vesnické osídlení s návší ulicového typu s rostlou strukturou obklopenou polnostmi při silnici III. třídy ve směru Dobrá Voda – Ledenice.

Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru lokality Kaliště jakožto území s typickým jihočeským venkovským osídlením v krajině se stanovuje:

- a) regenerovat obytnou zástavbu se znaky dochovaného typu původní zástavby,
- b) rozšiřovat individuální obytnou zástavbu a zástavbu venkovských usedlostí na rozvojových plochách v územní struktuře původní zástavby,
- c) regenerovat původní náves obce jako centrum sociálních aktivit.