

Název:

## Posouzení souladu studie ČB21 SMART GREEN CITY se zadáním ÚP České Budějovice a posouzení zpracování studie do návrhu ÚP pro společné jednání

### Autor:

Ing. arch. Radek Boček

- autorizovaný architekt, člen ČKA, č. autorizace 03 094,
- od IX/1998 do XII/2002 vedoucí oddělení územního plánování Okresního úřadu Písek,
- od I/2003 do IX/2011 vedoucí oddělení územního plánování KÚ Jihočeského kraje,
- od IX/2010 do IX/2012 Associate Professor na VŠTE České Budějovice, autor skript Urbanismus a územní plánování, garant předmětu,
- od X/2011 do současnosti majitel ateliéru, OSVČ,
- od VII/2018 majitel a jednatel společnosti ATELIÉR BOČEK, s.r.o.,
- od VIII/2020 majitel a jednatel společnosti POŘIZOVÁNÍ BOČEK, s.r.o.

### Datum zpracování:

I/2022

### Použitá metodologie práce:

Obsahové náležitosti „Posouzení souladu studie ČB21 SMART GREEN CITY se zadáním ÚP České Budějovice a posouzení zpracování studie do návrhu ÚP pro společné jednání“, dále jen, není-li specifikováno jinak a podrobněji „posouzení“, se omezují dle objednávky ze dne 7.1.2022 č.j. OUP/39/2022 na zodpovězení dvou základních otázek položených zadavatelem posouzení, tj.:

- [1] Posouzení souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se zadáním ÚP České Budějovice,
- [2] Posouzení zpracování studie do návrhu ÚP pro společné jednání.

**Použité podklady:**

- ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÉ BUDĚJOVICE, fáze dokumentace ZADÁNÍ, ZPRACOVANÉ, PROJEDNANÉ A SCHVÁLENÉ V SOULADU SE ZÁKONEM Č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice, Schvalující orgán: Zastupitelstvo města České Budějovice, usnesení č. 202/2020, Datum: 27. 11. 2020,
- ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÉ BUDĚJOVICE, fáze NÁVRH, TEXTOVÁ ČÁST, LISTOPAD 2021, VERZE PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, POŘIZOVATEL: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, Zodpovědný projektant: Ing. arch. Michal Hadlač, autorizovaný architekt pro obor územní plánování, číslo autorizace ČKA 03 497, zhotovitel: Institut regionálních informací, s.r.o., statutární zástupci: Ing. Milada Kadlecová, Ing. Arch. Michal Hadlač,
- ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÉ BUDĚJOVICE, fáze NÁVRH, VÝKRESOVÁ ČÁST, LISTOPAD 2021, VERZE PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, POŘIZOVATEL: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, Zodpovědný projektant: Ing. arch. Michal Hadlač, autorizovaný architekt pro obor územní plánování, číslo autorizace ČKA 03 497, zhotovitel: Institut regionálních informací, s.r.o., statutární zástupci: Ing. Milada Kadlecová, Ing. Arch. Michal Hadlač,
- Studie ČB.21 SMART GREEN CITY, ROZVOJOVÉ PLOCHY, ČESKÉ BUDĚJOVICE VÝCHOD, zadavatel: TEPLÁRNA ČESKÉ BUDĚJOVICE a.s., stupeň: KONCEPČNÍ URBANISTICKÁ STUDIE, zhotovitel: A8000 s.r.o., Vocelova 1, 120 00 Praha 2, IČ: 46680543, číslo zakázky: 21010110, 21010210, datum: 06/2021, autor: Martin Krupauer, Petr Hornát, Petr Jakšík.

**Použité zákonné a podzákoné právní předpisy:**

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dnes platný a účinný stavební zákon,
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění,
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění,
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dnes platný a účinný správní řád,
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dnes platný a účinný zákon o obcích,
- Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dnes platný a účinný zákon o krajích.

**Použitá odborná literatura:**

- J. DOLEŽAL, J. MAREČEK, J. SEDLÁČKOVÁ, T. SKLENÁŘ, M. TUNKA, Z. VOBRÁTILOVÁ, Nový stavební zákon v praxi. Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-626-1,
- MAIER K., A KOL., Proměny urbanismu a územního plánování, 1. vydání, Praha, ČVUT, 2006. ISBN 80-01-03528-X,
- MAIER K., Územní plánování, Praha, ČVUT, 2004, ISBN: 80-01-02240-4,
- BOČEK, R., Urbanismus a územní plánování, 1. vydání České Budějovice, 104 s. 2012, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, ISBN: 978-80-7468-011-3.

# 1 Posouzení souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se zadáním Územního plánu České Budějovice:

## Závěr:

Nelze jednoznačně konstatovat, pokud však máme vyslovit nějaký závěr, řešení studie JE PŘEVÁŽNĚ V SOULADU se zadáním ÚP České Budějovice, byť ne plně.

Nejedná se o územní studii ve smyslu ust. § 30 stavebního zákona, ale už z názvu materiálu o koncepční urbanistickou studii. Má daleko blíže k tzv. MASTER PLAN, který se používá pro územní plánování čtvrtí, bloků domů a velkých projektů obecně v anglosaském prostředí než k územní studii tak, jak je chápána v ČR nebo obecně ve Středoevropském prostoru (ČR, Slovensko, Německo, Rakousko, Polsko).

Musíme si nejprve položit otázku, jaké závěry studie přináší. Pokud je shrneme, dostáváme, že především v návrhové části řeší tyto 3 podstatné okruhy: řešení odkaliště Mladé Hodějovice (oddíl „B“ studie), ZEVO Husova kolonie / Vráto / Hlinsko (oddíl „C“ studie), NEW BUSINESS CITY, zkráceně CITY (oddíl „D“ studie). Analytická část studie (oddíl „A“ studie) je metodologicky podkladem a odborným fundamentem pro závěry studie, není tedy z hlediska posouzení souladu studie se zadáním ÚP České Budějovice stěžejní – důležité jsou návrhy a konkrétní řešení dle posuzované studie.

Pokud jde o řešení odkaliště, to je vymezeno prostorově zejména na str. B 1.05 studie, kde je „hranice řešeného území“ této entity prokreslena do podkladu platného a účinného územního plánu České Budějovice. A pokud si vezmeme zadání ÚP České Budějovice, na str. 20 pod bodem 3.10. zadání je uvedeno následující: „Návrh ÚP prověří území bývalého odkaliště Hodějovice určeného k rekultivaci jako plochu přírodní“. Studie sama říká, že pro transformaci území je nutná změna ÚP (karta B 2.02 studie). Studie předpokládá, že plocha bude využita nejen jako plocha přírodní, ale též jako zastavěná plocha o výměře cca 90 tis. m<sup>2</sup> se zástavbou HPP (hrubá podlažní plocha) o výměře cca 400 tis. m<sup>2</sup>. Inspirací je zde SCIENCE CENTRE nebo sídlo společnosti APPLE PARK CUPERTINO v Kalifornii. Ale tyto plochy jsou mimo správní území statutárního města České Budějovice, jsou již ve správním území Obcí Srubec a Staré Hodějovice. Zde je tedy na území Statutárního města České Budějovice soulad se zadáním ÚP.

Pokud jde o řešení ZEVO, to je vymezeno prostorově zejména na str. C 1.05, kde je opět „řešené území“ dle této studie promítnuto do platného ÚP. Pokud jde o zadání, to říká, že „Návrh ÚP prověří umístění ZEVO na území města, popřípadě stanoví podmínky pro umístění“, viz str. 18, podkapitola 4.2 Technická infrastruktura, bod 4.2.2, kdy dále pojem „ZEVO“ je vysvětlen jako sousloví „zařízení na energetické využití odpadů“. Studie s využitím objektu ZEVO počítá, viz např. listy C 2.04 „Zapojení ZEVO do ekosystému“. To, že k objektu ZEVO, který bude vnímám jako negativní prvek a záporná dominanta dané části města, přidává pozitivní funkce jako je využití pro sport a rekreaci, pro obnovitelné zdroje energie, není rozporné se zadáním územního plánu, naopak velmi umně vytváří předpoklady pro snížení negativní reakce budějovické veřejnosti vůči tomuto záměru. Také zde je možné konstatovat soulad řešení studie se zadáním nového územního plánu České Budějovice.

Pokud jde o řešení NEW BUSINESS CITY, zde je návrhová část studie nejméně uchopitelná a konkrétní, omezuje se jen na listy D 1.01 TĚŽIŠTĚ INICIACE A TRANSFORMACE STŘED, D 1.02 CITY, a to je vše. Z analytické části studie (zejména list A 2.09 SHRUTÍ: BILANCE VÝSTAVBY VÝCHOD ČB) lze vyčíst, že studie uvažuje o využití celkových ploch 436,4 ha s tím, že by zde mohly vzniknout objekty o celkové hrubé podlahové ploše (HPP) ve výši 3 337 560 m<sup>2</sup>. Naproti tomu zadání nového ÚP říká např. v bodu 3.1.5 na str. 7, že „Návrh ÚP prověří možnosti rozšiřování ploch pro výrobu a podnikání, především pro firmy působící v perspektivních oborech s vysokou přidanou hodnotou.“, dále že „Návrh ÚP prověří možnosti výstavby výškových budov.“, popř. že „Návrh ÚP prověří podmínky pro systém “zelených ostrovů” – městských parků, rovnoměrně pro celé zastavěné a zastavitelné území města.“. Dále v bodu 3.2 se jasně ukládá, že „Návrh ÚP stanoví podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití:“ pro 3.2.11. „Podmínky pro umístění objektů vhodných pro firmy působící v oborech s vysokou přidanou hodnotou.“, 3.2.13. „Podmínky pro umístění Science centra.“, dále na str. 11 zadání je uváděno následující: bod 4.2. „Návrh ÚP prověří uvnitř zastavěného území možnost nového využití zanedbaných ploch pro sídelní funkce. Nové rozvojové zastavitelné plochy budou navazovat na již zastavěná území nebo zastavitelné plochy.“, bod 4.6. „Návrh ÚP prověří možnost částečné změny zastavitelného území mezi koridorem pro železniční dopravu a koridorem dálnice D3 z ploch pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu na plochy pro bydlení a občanskou vybavenost včetně prověření maximální výšky zástavby.“, bod 4.7. „Návrh ÚP prověří vhodné lokality pro výškovou zástavbu.“. Také zde není schválené zadání územního plánu nějakým podstatným způsobem negující řešení navržené posuzovanou studií.

#### Premisy a důvody, obsah posouzení:

- [1] Ustanovení § 30 stavebního zákona definuje územní studii z hlediska její funkcionality takto: „Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“. Naproti tomu studie ČB.21 SMART GREEN CITY, ROZVOJOVÉ PLOCHY, ČESKÉ BUDĚJOVICE VÝCHOD, zadavatel: TEPLÁRNA ČESKÉ BUDĚJOVICE a.s., je oborový dokument koncepčního charakteru, který není zaspán do centrální evidence územně plánovacích činností (iLAS) jako nezávazný, ale neopominutelný podklad pro rozhodování v území a nemusí být tedy využit ani při rozhodování v území, ani při tvorbě nového územního plánu České Budějovice.
- [2] Z výše uvedeného vyplývají nároky na studii, které musíme respektovat a akceptovat. Pokud by to byl územně plánovací podklad ve smyslu ust. § 30 stavebního zákona, musel by být daleko konkrétněji a jednoznačněji a pregnantněji vypracován. Zde jde jednoznačně o koncepční dokument a takto byl jistě i zadán. TEPLÁRNA ČESKÉ BUDĚJOVICE a.s. neměla

důvod jako soukromoprávní subjekt zadávat vypracování územní studie, ale podkladu, který sama chtěla pro svoje další strategické úvahy a rozhodování.

- [3] Celá studie je zpracována anglosaským trendem důkladné (a na české poměry mimořádně kvalitní analýzy) a poté rámcových závěrů. Studie striktně nedefinuje jednotlivé plochy z hlediska jejich funkčního využití a prostorové regulace, studie skutečně je koncipována jako odborný strategický materiál nabízející a hledající hodnoty a potenciály v území, ne jako direktní nástroj, který řekne, že na dané ploše bude 15 stavebních pozemků přístupných od jihu a napojených na elektřinu do severu a na vodovod a kanalizaci z místní komunikace vedené 15m jižně ve směru východ-západ.
- [4] Od předchozího se odvíjejí problémy při hodnocení souladu studie se zadáním ÚP České Budějovice. Jsou to 2 zcela odlišné dokumenty. Zadání územního plánu dle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona „stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, případně vymezí řešené území u územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy.“. Poté má zadání územního plánu zcela jasně a závazně nadefinovanou osnovu v příloze č. 6 vyhlášky 500/2006 Sb., a to takto: „Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na ad 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, ad 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn, ad 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, e) případný požadavek na zpracování variant řešení, f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude

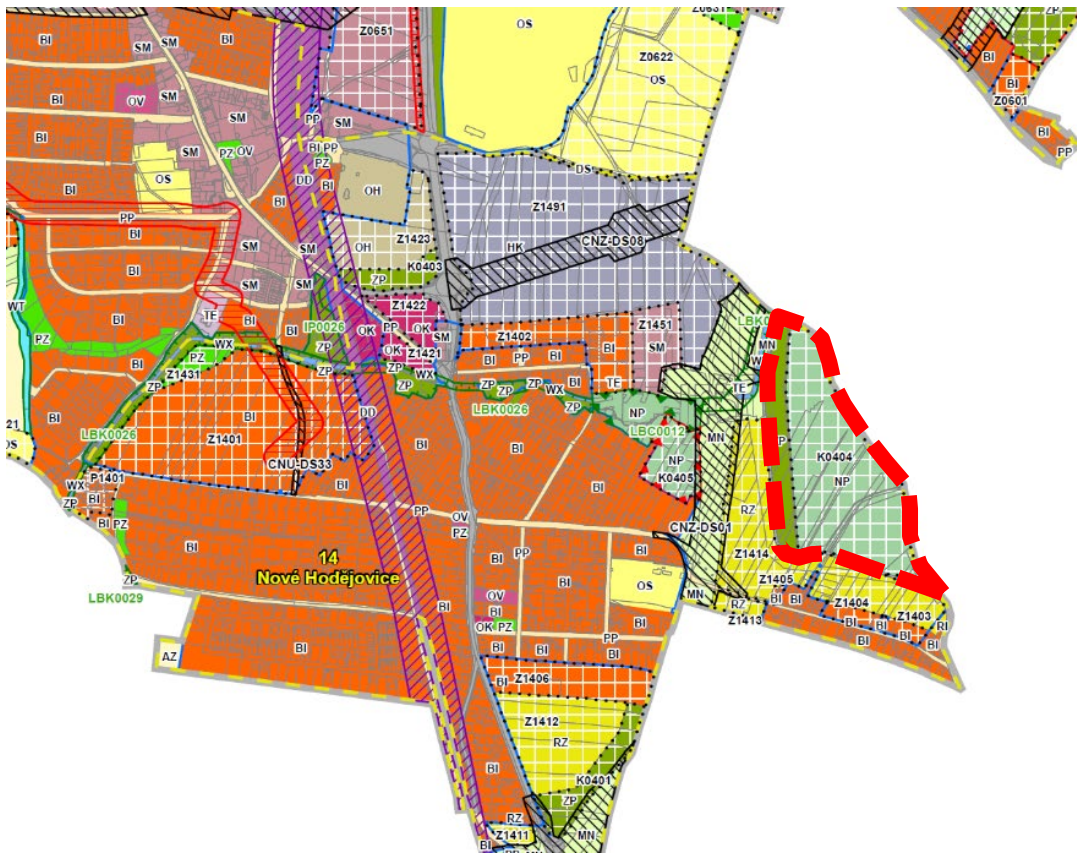
územní plán vydán pro část území města, h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, kdy shora uvedené body zahrnují 1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem, 3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů, 4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.“. Naopak studie je členěna logicky, ale zcela volně, na analytickou část „A“ a na návrhovou část „B, C a D“, kdy návrhová část je poté rozdělena do bloků podle toho, zda se jedná o záměr řešení odkaliště Mladé Hodějovice „B“, záměr zařízení na ekologickou výrobu energie (ZEVO) „C“ nebo záměr NEW BUSINESS CITY „D“. Jediné možné řešení problému spojeného s vypracováním odpovědi na položenou otázku, zda je vůbec řešení studie souladné se schváleným zadáním, bylo přes analýzu toho, zda všechny 3 závěry studie se nějakým způsobem objevují v zadání ÚP České Budějovice.

- [5] Pokud jde o řešení odkaliště, to je vymezeno prostorově zejména na str. B 1.05 studie, kde je „hranice řešeného území“ této entity prokreslena do podkladu platného a účinného územního plánu České Budějovice. A pokud si vezmeme zadání ÚP České Budějovice, na str. 20 pod bodem 3.10. zadání je uvedeno následující: „Návrh ÚP prověří území bývalého odkaliště Hodějovice určeného k rekultivaci jako plochu přírodní.“. Studie sama říká, že pro transformaci území je nutná změna ÚP (karta B 2.02 studie). Studie předpokládá, že plocha bude využita nejen jako plocha přírodní, ale též jako zastavěná plocha o výměře cca 90 tis. m<sup>2</sup> se zástavbou HPP (hrubá podlažní plocha) o výměře cca 400 tis. m<sup>2</sup>. Inspirací je zde SCIENCE CENTRE nebo sídlo společnosti APPLE PARK CUPERTINO v Kalifornii, nicméně v návrhové části studie jsou tyto plochy situovány nikoliv do správného území Statutárního města České Budějovice, ale do správních území sousedních obcí Staré Hodějovice a Srubec. Projdeme-li si podrobně návrh ÚP České Budějovice pro tuto lokalitu, vidíme zde, že tento návrh zde předpokládá plochy přírodního charakteru a to „NP“, tedy plochy ryze přírodní a plochy „ZP“, tedy plochy s označením v legendě územního plánu jako „zeleň přírodního charakteru“. Zde tedy je závěr studie souladný se zadáním územního plánu České Budějovice, protože plochy občanské vybavenosti pro SCIENCE CENTRE by měly být vymezeny až v rámci územních plánů, resp. jejich změn, sousedních obcí Staré Hodějovice a Srubec.



Posouzení souladu studie ČB21 SMART GREEN CITY se zadáním ÚP České Budějovice a posouzení zpracování studie do návrhu ÚP pro společné jednání

Ing. arch. Radek Boček

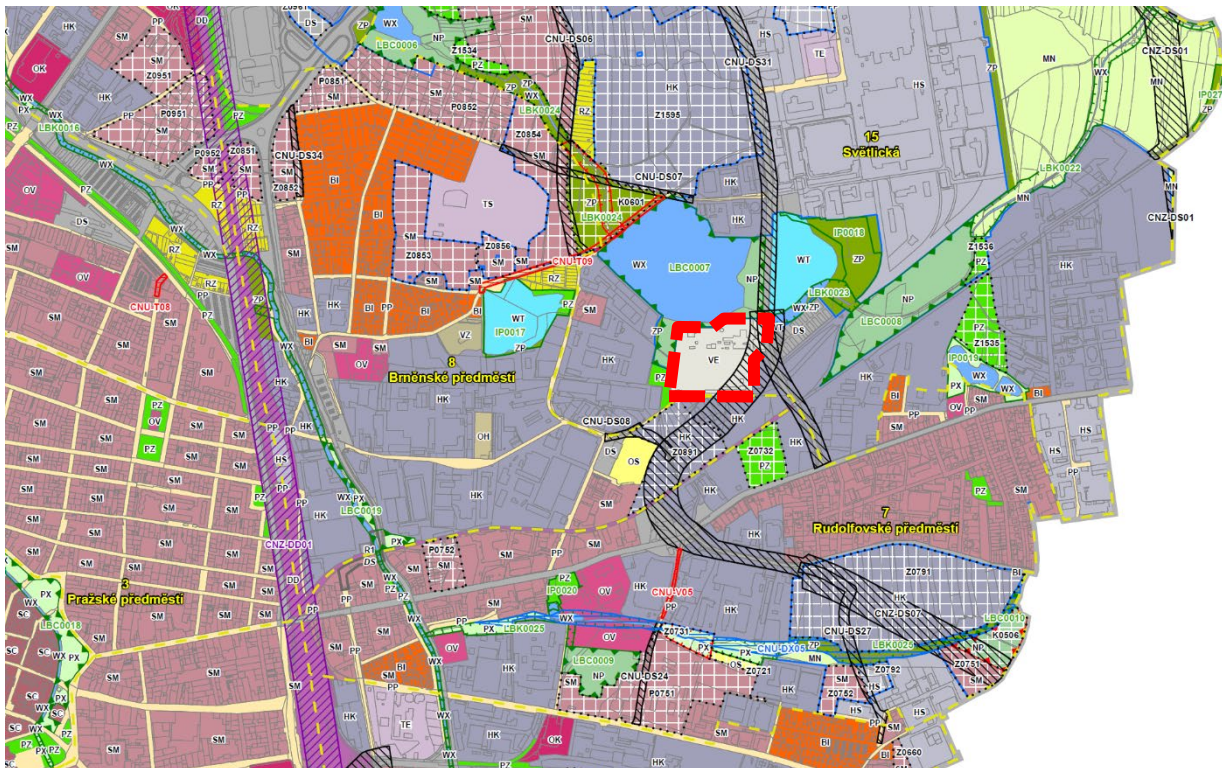


Obrázek 1: Výřez z Hlavního výkresu územního plánu České Budějovice, návrh pro společné projednání, lokalita Odkaliště

- [6] Pokud jde o záměr a následné řešení ZEVO, to je vymezeno prostorově zejména na str. C 1.05, kde je opět „řešené území“ dle této studie promítnuto do platného ÚP. Pokud jde o zadání, to říká, že „Návrh ÚP prověří umístění ZEVO na území města, popřípadě stanoví podmínky pro umístění“, viz str. 18, podkapitola 4.2 Technická infrastruktura, bod 4.2.2, kdy dále pojem „ZEVO“ je vysvětlen jako sousloví „zařízení na energetické využití odpadů“. Studie s využitím objektu ZEVO počítá, viz např. listy C 2.04 „Zapojení ZEVO do ekosystému“. To, že k objektu ZEVO, který bude vnímám jako negativní prvek a záporná dominanta dané části města, přidává pozitivní funkce jako je využití pro sport a rekreaci, pro obnovitelné zdroje energie, není rozporné se zadáním územního plánu, naopak velmi umně vytváří předpoklady pro snížení negativní reakce budějovické veřejnosti vůči tomuto záměru. Pokud se podíváme na návrh územního plánu České Budějovice, je daná plocha řešena jako plocha s funkčním využitím „VE“, tedy výroba energie. Návrh studie je zde plně souladný se schváleným zadáním nového územního plánu České Budějovice. Pokud jde o fakt, že návrh územní studie přidává další funkce k záměrů zařízení pro ekologickou výrobu energie, jako je rekreační, vzdělávací, osvětová nebo



sportovní funkce, je nutné to vnímat jako pozitivní sekundární funkce k primární funkci výroby elektrické energie a jako plně souladné se současnými trendy městského urbanismu i se schváleným zadáním územního plánu České Budějovice.



Obrázek 2: Výřez z Hlavního výkresu územního plánu České Budějovice, návrh pro společné projednání, lokalita ZEV0

- [7] Pokud jde o řešení NEW BUSINESS CITY, zde je návrhová část studie nejméně uchopitelná a konkrétní, omezuje se jen na listy D 1.01 TĚŽIŠTĚ INICIACE A TRANSFORMACE STŘED, D 1.02 CITY, a to je vše. Z analytické části studie (zejména list A 2.09 SHRNUŤI: BILANCE VÝSTAVBY VÝCHOD ČB) lze vyčíst, že studie uvažuje o využití celkových ploch 436,4 ha s tím, že by zde mohly vzniknout objekty o celkové hrubé podlahové ploše (HPP) ve výši 3 337 560 m<sup>2</sup>. Naproti tomu zadání nového ÚP říká např. v bodu 3.1.5 na str. 7, že „Návrh ÚP prověří možnosti rozšiřování ploch pro výrobu a podnikání, především pro firmy působící v perspektivních oborech s vysokou přidanou hodnotou.“, dále že „Návrh ÚP prověří možnosti výstavby výškových budov.“, popř. že „Návrh ÚP prověří podmínky pro systém „zelených ostrovů“ – městských parků, rovnoměrně pro celé zastavěné a zastavitelné území města.“. Dále v bodu 3.2 se jasně ukládá, že „Návrh ÚP stanoví podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití:“ pro 3.2.11. „Podmínky pro umístění objektů vhodných pro firmy působící v oborech s vysokou přidanou hodnotou.“, 3.2.13.

„Podmínky pro umístění Science centra.“, dále na str. 11 zadání je uváděno následující: bod 4.2. „Návrh ÚP prověří uvnitř zastavěného území možnost nového využití zanedbaných ploch pro sídelní funkce. Nové rozvojové zastavitelné plochy budou navazovat na již zastavěná území nebo zastavitelné plochy.“, bod 4.6. „Návrh ÚP prověří možnost částečné změny zastavitelného území mezi koridorem pro železniční dopravu a koridorem dálnice D3 z ploch pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu na plochy pro bydlení a občanskou vybavenost včetně prověření maximální výšky zástavby.“, bod 4.7. „Návrh ÚP prověří vhodné lokality pro výškovou zástavbu.“. Také zde není zadání územního plánu negující řešení navržené studií. Nicméně návrh územního plánu se pak dostává do situace, kdy vymezuje v daném, ne přesně ohraničeném prostoru, zejména plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb a plochy smíšené výrobní – výroby a služeb.

## 2 Posouzení zpracování studie do návrhu ÚP pro společné jednání:

### Závěr:

Nelze jednoznačně konstatovat, pokud však máme vyslovit nějaký závěr, řešení studie NENÍ PLNĚ ZAPRACOVÁNO do návrhu územního plánu České Budějovice, ale z podstatné části, cca ze 2/3, do návrhu územního plánu České Budějovice ZAPRACOVÁNO JE. Návrh ÚP české Budějovice vymezuje plochy přírodní pro rekultivaci odkaliště a plochy výroby energie pro ZEVO. Nevymezuje plochy občanské vybavenosti pro SCIENCE CENTRE navazující na odkaliště, ale ty by měly být vymezeny nikoliv v územním plánu Českých Budějovic, ale promítnuty do územních plánů sousedních obcí Srubec a Staré Hodějovice, a nevymezuje konkrétní plochy komerční pro NEW BUSINESS CITY, ale vymezuje plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb, a dále plochy smíšené výrobní – výroby a služeb, kde by tento záměr bylo možné také realizovat.

Také zde musíme jít z hlediska metodologie posouzení zpracování do návrhu ÚP po jednotlivých stěžejných návrhových tezích a okruzích řešení posuzované studie. Není to územní studie, která by měla jasně vymezené řešené území a v něm jasně definované plochy s rozdílným způsobem využití a pro ně definované podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití nebo dokonce prostorové regulativy. Jak je uvedeno výše, jde o koncepční urbanistickou studii, která daleko blíže k tzv. MASTER PLAN např. Belfastu nebo Haagu než k územním studiím v té podobě, v jaké je chápe ust. § 30 stavebního zákona.

Pokud jde o řešení odkaliště, ÚP navrhuje v této lokalitě plochy přírodní „NP“, plochy zeleň přírodního charakteru „ZP“ a snad na jižním okraji dané plochy, nelze jednoznačně určit, plochy rekreace – zahrádkářské osady „RZ“. Návrh ÚP České Budějovice rozhodně zde nepředpokládá, že plocha bude využita nejen jako plocha přírodní, ale též jako zastavěná plocha o výměře cca 90 tis. m<sup>2</sup> se zástavbou HPP (hrubá podlažní plocha) o výměře cca 400 tis. m<sup>2</sup>, kdy jako inspirační vstupy pro závěry studie jsou uváděny příklady SCIENCE CENTRE nebo sídlo společnosti APPLE PARK CUPERTINO v Kalifornii, tedy stavby, které by metodologicky vyžadovaly vymezení ploch „OV“ občanské vybavení veřejné nebo „OK“ občanské vybavení komerční dle legendy návrhu ÚP pro společné projednání. Nicméně to nepředpokládá ani studie, která tyto plochy směřuje do správních území Srubec a Staré Hodějovice, kde je toto nutné řešit. Širší vztahy ÚP nic takového ale nicméně nepopisují ani graficky, ani textově.

Pokud jde o řešení lokality ZEVO, návrh územního plánu zde předpokládá plochu s kódem „VE“, tedy plochy výroby energie, což odpovídá hlavní funkci zařízení na energetické využití odpadů, které je specifickým druhem výroby elektrické energie.

Pokud jde o řešení NEW BUSINESS CITY, zde nelze jednoznačně konstatovat ani to, zda je záměr studie plně a zcela souladný se zadáním ani to, zda je zcela, úplně a konkrétně promítnut do návrhu ÚP pro společné projednání, protože studie nedefinuje jasně plochy, kdy by měla být např. 8 podlažní obchodně-komerční zástavba, kde by měly být administrativní budovy, kde by měla být plocha smíšená pro bydlení a byznysové aktivity. Do této podrobnosti návrh studie nejde. Pokud vezmeme velmi obecně, že studie hledá NEW BUSINESS CITY ve východní části

města na pozemcích, které jsou definovány jako „konkrétní záměry podnikatelských subjektů“, „Potenciální plocha k zastavění dle ÚP“ a „transformační plochy“ dle listu A 2.09 analytické části studie (v návrhové lepší a konkrétnější vymezení nenalezneme), pak musíme konstatovat, že návrh územního plánu zde vymezuje pouze stávající plochy občanské vybavenosti veřejné („OV“) a občanské vybavenosti komerční („OK“) a nereaguje na obsah studie do té míry, že by vymezoval dostatečně velkou plochu občanské vybavenosti komerční pro vznik NEW BUSINESS CITY. Nicméně ÚP v této lokalitě vymezuje poměrně velké množství ploch „HK“, tedy plochy „smíšené výrobní – obchodu a služeb“ a plochy „HS“, tedy plochy „smíšené výrobní – výroby a služeb“. Zejména na plochách smíšených výrobních obchodu a služeb by nové byznysové centrum města asi mohlo vyrůst, a nenarážíme zde podstatně ani na prostorovou regulaci, kdy návrh ÚP předpokládá výškovou hladinu pro některé plochy „HK“ až 8 NP, např. pro Z1593, Z1954, Z1955, kde je navržena výška 24m. Nicméně ucelená lokalita pro NEW BUSINESS CITY v návrhu ÚP České Budějovice vymezena jednoznačně a explicitně prostě není.

#### Premisy a důvody, obsah posouzení:

- [1] Ustanovení § 43 stavebního zákona definuje územní plán pro české právní prostředí takto: „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmíněného rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 5); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podmíněného rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu; do uvedené lhůty se nezapočítává doba, po kterou žadatel zajišťoval úpravu

návrhu regulačního plánu podle výsledků projednání. Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.”.

- [2] Vyhláška 500/2006 Sb. Poté upřesňuje povinnou osnovu územního plánu ve své příloze č. 7 takto: „Textová část územního plánu obsahuje a) vymezení zastavěného území, b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití, e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně, f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona, i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona. V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části. Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho



prověření, b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání, e) stanovení pořadí změn v území (etapizací), f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.

- [3] I zde je nutno konstatovat, že při posouzení otázky, zda je obsah územní studie zpracován do návrhu ÚP pro společné projednání, se zde posuzují dva velmi odlišné světy. Svět striktní a direktivní, vrchnostenský, kdy takto je vnímáno územní plánování a jeho nástroje ve Střední Evropě a ve Francii, kdy územně plánovací nástroje od národního plánu, krajského plánu, městského plánu, regulačního plánu až po územní rozhodnutí velkých celků něco nařizují, zakazují, omezují, stanovují maximální a nepřekročitelné hranice a proti tomu svět anglosaského prostorové plánování, které hledá příležitosti, možnosti, nabízí řešení a snaží se odkrýt skryté hodnoty v daném území, často ve variantách a v časových souslednostech zahrnující i možnosti financování a dostupné finanční zdroje jednotlivých municipalit. Jsou to prostě dva rozdílné světy.
- [4] Nelze tedy jednoznačně vzít vedle sebe ryze koncepční urbanistickou studii strategického charakteru, která měla předcházet tvorbě návrhu zadání územního plánu Českých Budějovic, a návrh územního plánu České Budějovice, který musí být ryze formalistických právním dokumentem splňujícím všechny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek (a později i např. datového modelu MMR) a začít odškrtnout, co v návrhu územní studie i v návrhu územního plánu je a co ne a pokud ano, zda ve shodném rozsahu a kvalitě obsahu ve smyslu stanoveného funkčního využití a prostorové regulace. Opět se tedy musíme pokusit vzít návrhovou část studie rozdělenou do 3 stěžejních částí a analyzovat je jednotlivě s řešením územního plánu České Budějovice.
- [5] Pokud jde o řešení odkaliště, ÚP navrhuje v této lokalitě plochy přírodní „NP“, plochy zeleň přírodního charakteru „ZP“ a snad na jižním okraji dané plochy, nelze jednoznačně určit, plochy rekreace – zahrádkářské osady „RZ“. Návrh územního plánu České Budějovice v etapě návrhu pro společné projednání rozhodně zde nepředpokládá, že plocha bude využita nejen jako plocha přírodní, ale též jako zastavěná plocha o výměře cca 90 tis. m<sup>2</sup> se zástavbou HPP (hrubá podlažní plocha) o výměře cca 400 tis. m<sup>2</sup>, kdy jako inspirační vstupy pro závěry studie jsou uváděny příklady SCIENCE CENTRE nebo sídlo společnosti



APPLE PARK CUPERTINO v Kalifornii, tedy stavby, které by metodologicky vyžadovaly vymezení ploch „OV“ občanské vybavení veřejné nebo „OK“ občanské vybavení komerční dle legendy návrhu ÚP pro společné projednání. Nicméně to nepředpokládá ani studie, která tyto plochy směřuje do správních územní Srubec a Staré Hodějovice. Znamená to tedy, že pokud by měly být závěry studie promítnuty do skutečného a reálného řešení i v daném území, muselo by dojít ke změně nebo k pořízení a vyhotovení nových územních plánů sousedních obcí Srubec a Staré Hodějovice. S ohledem na požadavek nového datového modelu MMR by to ale bylo tak jako tak žádoucí. Obec Srubec má územní plán s nabytím účinnosti ke dni 10.11.2010 ve znění změny č. 1 a č. 2 s tím, že poslední zpráva o uplatňování územního plánu za uplynulé období byla schválena 15.9.2015. Už tedy více jak 2 roky měla být vypracována, projednána a následně schválena v Zastupitelstvu obce Srubec další zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Pokud jde o územní plán Staré Hodějovice, tam se jedná o poměrně nový územní plán, nabytí účinnosti je k 18.12.2020, a bylo by vhodné v součinnosti s Krajským úřadem Jihočeského kraje v případě konsensuální dohody nad řešením studie vyvolal i změnu tohoto územního plánu.

- [6] Pokud jde o řešení lokality ZEVO, návrh územního plánu zde předpokládá plochu s kódem „VE“, tedy plochy výroby energie, což odpovídá hlavní funkci zařízení na energetické využití odpadů, které je specifickým druhem výroby elektrické energie. Zde není co řešit, závěr studie je promítnut do návrhu územního plánu České Budějovice. A pokud jde o doprovodné funkce, které navrhuje studie, tedy pro sportovně rekreační využití a pro edukační a volnočasové aktivity, zde se jedná výhradně o sekundárně funkce výroby elektrické energie a v souladu se současnými trendy městského plánování v celé Západní Evropě a ve Spojených státech amerických to lze jen a jen doporučit jako současný, moderní a správný trend z hlediska udržitelného rozvoje. Již dávno jsou na západ od nás překonány funkcionalistické teze Athénské charty, která se stala teoretickým základem funkcionalistického urbanismu, kdy tato charta definovala, že „pojem funkčního města vychází z toho, že forma města je určována jeho základními funkcemi: bydlením, prací, rekreací a je svazující dopravou. Tyto prvky určují formu města... První tři funkce je třeba scelit do stejnorodých, od sebe však oddělených oblastí – zón. Čtvrtá, doprava, předchozí spojuje.“. Toto je v posledních 50 letech překonáno principy udržitelného rozvoje (stěžejní fundamentální kniha Meze růstu (Limits of Growth), autoři Donella a Dennis Meadows a William Behrens v roce 1972). Významným tématem rozvoje měst a městských regionů se stává udržitelná mobilita, chápána jako strukturální faktor rozvoje měst a regionů. Tým vedený sirem Richardem Rogersem v práci Towards an Urban Renaissance – obdobně jako hnutí tzv. Nového urbanismu (New Urbanism) vzniklé v USA

v devadesátých letech – hledá alternativu suburbanizace spočívající v polyfunkčním uspořádání obytných částí měst s vyšší hustotou a podporou využívání hromadné dopravy namísto automobilů, tedy o model podobný evropskému kontinentálnímu městu konce 19. století a prvních desetiletí 20. století. Zjednodušeně řečeno, v moderních městech je doprava větší problém než skloubení a částečná symbióza i dříve nemyslitelných funkcí na jednom místě, v jednom prostoru. Pokud se v 70. letech minulého století spalovna absolutně vylučovala s rekreačním prostorem, dnes díky pokroku technologií již tomu tak není a případy jsou již v USA a v Západní Evropě realizovány, není tedy důvod, proč tento princip neaplikovat také v rámci řešení posuzované studie a následně v návrhu územního plánu České Budějovice pro společné projednání.

- [7] Pokud jde o řešení NEW BUSINESS CITY, zde nelze jednoznačně konstatovat ani to, zda je záměr studie souladný se zadáním ani to, zda je promítnut do návrhu ÚP pro společné projednání, protože studie nedefinuje jasně plochy, kdy by měla být např. 8 podlažní obchodně-komerční zástavba, kde by měly být administrativní budovy, kde by měla být plocha smíšená pro bydlení a byznysové aktivity. Do této podrobnosti návrh studie nejde. Pokud vezmeme velmi obecně, že studie hledá NEW BUSINESS CITY ve východní části města na pozemcích, které jsou definovány jako „konkrétní záměry podnikatelských subjektů“, „Potenciální plocha k zastavění dle ÚP“ a „transformační plochy“ dle listu A 2.09 analytické části studie (v návrhové lepší a konkrétnější vymezení nenalezneme), pak musíme konstatovat, že návrh územního plánu zde vymezuje pouze stávající plochy občanské vybavenosti veřejné („OV“) a občanské vybavenosti komerční („OK“) a nereaguje na obsah studie do té míry, že by vymezoval dostatečně velkou plochu občanské vybavenosti komerční pro vznik NEW BUSINESS CITY. Nicméně ÚP v této lokalitě vymezuje poměrně velké množství ploch „HK“, tedy plochy „smíšené výrobní – obchodu a služeb“ a plochy „HS“, tedy plochy „smíšené výrobní – výroby a služeb“. Zejména na plochách smíšených výrobních obchodu a služeb by nové byznysové centrum města asi mohlo vyrůst, a nenarážíme zde na prostorovou regulaci, kdy návrh ÚP předpokládá výškovou hladinu pro některé plochy „HK“ až 8 NP, např. pro Z1593, Z1954, Z1595, kde je navržena výška 24m. Nicméně nemůže nevidět, že návrh ÚP zde vymezuje majoritu ploch pro funkce „SM“, tedy plochy smíšené obytné městské, a plochy „BI“, tedy plochy bydlení individuálního. Ani v textové části nenajdeme jasně definovaný pojem „byznys centrum“ a v rámci stanovené urbanistické koncepce nenajdeme pro žádnou ze čtvrtí jasně deklarováno, že takovýto záměr by zde měl vyrůst (zejména lokalita 8 Brněnské předměstí a lokalita 15 Světlická, v jižní části pak lokalita 7 Rudolfové předměstí a lokalita 6 Suché Vrbné – předměstí). Naopak, návrh územního plánu České Budějovice v kap. 3.2.

„URBANISTICKÁ KOMPOZICE ČTVRTÍ, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY“ konstatuje a stanovuje následující:

- a. 6. SUCHÉ VRBNÉ – čtvrť Suché Vrbné bude rozvíjena jako obytné předměstí s převážně stabilizovanou strukturou zástavby. Dosud potlačená komunikační vazba na historické jádro města bude zlepšena výstavbou tunelu pod železnicí. Zvýšená pozornost bude věnována rekonverzi veřejných prostranství, obzvláště ulice Dobrovodské a Suchovrbenského náměstí. Rozvoj území kolem dálnice bude navazovat na nový příměstský park nad tunelem Pohůrka. Dobrovodská stoka, jako jediný liniový přírodní prvek a vodní tok v této čtvrti, bude revitalizována. Sportovní areál Složičtů včetně jeho rozšíření bude řešen komplexně jako jeden celek. V území budou vytvořeny podmínky pro realizaci jižní spojky a pro přestavbu železničního koridoru včetně doplnění doprovodné zeleně.”
- b. 7. RUDOLFOVSKÉ PŘEDMĚSTÍ – čtvrť Rudolfovské předměstí, která se vyznačuje živelně rostlou urbánní strukturou kolem Rudolfovské radiály s prolínajícími se funkcemi bydlení, služeb a výroby, bude rozvíjena jako polyfunkční oblast. Zvýšená pozornost bude věnována rekonverzi veřejných prostranství, obzvláště Rudolfovské na městskou třídu. Podmínky pro napojení na dálnici D3 novým přivaděčem umožní vznik areálů nadmístního významu. Rozvoj bydlení bude soustředěn především do lokality Dubičný potok. Postupně bude provedena konverze výrobních a skladovacích areálů (např. Kovošrot) s ohledem na budoucí polyfunkční využití. Vrátecký potok bude revitalizován jako liniový park, biokoridor s cyklostezkou. Zde je nicméně vymezena s kódem Z0791 jako plocha smíšená výrobní – obchodu a služeb o výměře 15,93 ha pro areály nadmístního významu u Hlineckého přivaděče k dálnici D3.
- c. 8. BRNĚNSKÉ PŘEDMĚSTÍ – čtvrť Brněnské předměstí, která se jeví jako periferní území s funkcemi bydlení, rekreace a výroby, s nesouvislou zástavbou, bude rozvíjena jako polyfunkční oblast. Bude zajištěna regenerace Husovy kolonie jako významné rozvojové obytné lokality bez ohledu na to, kdy dojde k vymístění areálu vysílače. Postupně bude provedena konverze výrobních a skladovacích areálů s ohledem na budoucí polyfunkční využití. Přírodní ráz Dobrovodského potoka i vodoteče napájející rybník Bor jako os lokálních biokoridorů bude posílen. Zde je pouze vymezena plocha s kódem Z0891 jako plocha smíšená výrobní – obchodu a služeb o výměře 1,65 ha, tedy zcela zanedbatelná, pro plochy pro smíšené využití podél propojení ulic Okružní, U Sirkárny a Rudolfovské třídy.
- d. 15. SVĚTLICKÁ – území bez výrazného charakteru, které bude rozvíjeno především pro průmysl a podnikání, v menší míře pro smíšené využití. Blízkost dálnice D3

umožní vznik areálů nadmístního významu. Poměrně významné zastoupení vodních ploch (Pilmannův rybník a rybník Bor) a navazující zeleně umožní rozvoj územního systému ekologické stability. Areál výtopny Vráto bude změněn na centrum energetického využití alternativních paliv. Bydlení bude rozvíjeno v nové lokalitě navazující na třídu Generála Píky a na přírodní plochy u Pilmannova rybníka. V území budou vytvořeny podmínky pro rozšíření ulice Okružní a pro výstavbu nového dopravního spojení mezi ulicí Generála Píky a ulicí U Sirkárny jako souběžné komunikace s ulicí Okružní. Bývalý areál slévárny bude postupně přestavován a modernizován. Jsou zde vymezeny velké plochy pro plochu smíšenou výroby – obchodu a služeb, zejména plocha s kódem Z1595, s funkčním využitím „HK“, plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb, o výměře 25,58 ha pro smíšenou zástavbu pro obchod a služby mezi areálem Vysoké školy technické a ekonomické a rybníkem Bor, a s výškou zástavby 24m, kde by podstatnou, ale rozhodně menší část, záměru NEW BUSINESS CITY dle studie šlo jistě realizovat i v intencích řešení návrhu územního plánu České Budějovice pro společné projednání.