



## LEGENDA:

### HRANICE A POPISY:

- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (pro přehlednost odsazená o vně o 0,5m)
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ HRANICE LOKALIT
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ HRANICE MAKROBLOKŮ

k.ú. České Budějovice 3 NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

3.2. SVĚTLICKÁ DÍL MĚSTA

3.2.1. Za Otýlíi ČÍSLO A NÁZEV LOKALITY

### PROSTOROVÁ REGULACE MĚSTOTVORNÉ KOMPOZICE - PLOCHY A LINIE ZVLÁŠTNÍHO VÝZNAMU

— — — — — KOMPOZIČNÍ OSY

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY V OBLASTI ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANALIZACÍ:

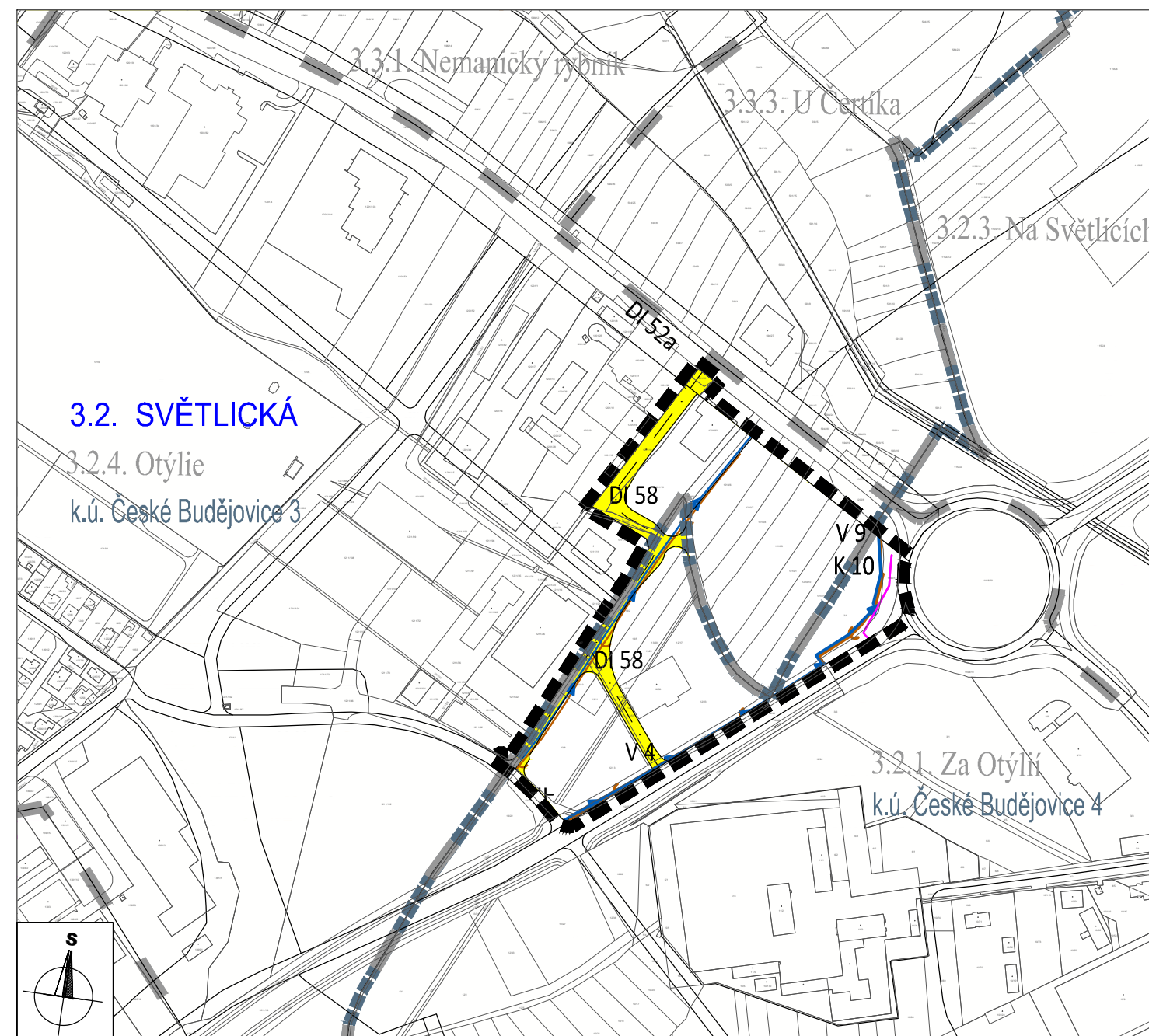
- K9 - VÝZNAMNÝ JEDNOTNÝ KANALIZAČNÍ SBĚRAČ - (převzato z ÚZ ÚPnM 2019/03)
- V9 - VODOVODNÍ ŘAD - (převzato z ÚZ ÚPnM 2019/03)
- V4 - VODOVODNÍ ŘAD - (převzato z ÚZ ÚPnM 2019/03)

### ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ A RADIOKOMUNIKACE:

- KABELOVÉ VEDENÍ VN - (převzato z ÚZ ÚPnM 2019/03)

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY KOMUNIKACÍ PRO INDIVIDUÁLNÍ DOPRAVU (DI):

| č.    | STAVBA   | ÚSEK  |
|-------|--|---|
| DI 58 | stavba nové komunikace v lokalitách 3.2.4. Otýlie a 3.2.1. Za Otýlíi | v lokalitách 3.2.4. Otýlie a 3.2.1. Za Otýlíi |



| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI   |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Vydávající správní orgán:<br><i>Zastupitelstvo města<br/>České Budějovice</i>  | Datum nabytí účinnosti:              |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele:<br><i>Ing. Luboš Lacina</i><br>funkce:<br><i>Vedoucí odboru územního plánování<br/>Magistrátu města České Budějovice,<br/>nám. Přemysla Otakara II č.1/1<br/>370 92 České Budějovice</i><br>podpis: | Otisk úředního razítka pořizovatele: |

## I. Řešení návrhu změny ÚPnM ČB 7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

### Návrh změny územního plánu města České Budějovice (ÚPnM) v lokalitách 3.2.1. Za Otýlíi a 3.2.4. Otýlie v katastrálním území České Budějovice 3 a 4

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ dle § 55b odst.1 zák. č. 183/2006 Sb.  
1: 5 000 09/2019 19-042.1 Brůha a Krampera, architekti, spol. s.r.o.

## LEGENDA:

### HRANICE A POPISY:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
|  | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ             |
|  | HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ        |
|  | HRANICE LOKALIT                    |
|  | HRANICE SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ |
|  | HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ       |
|  | HRANICE MAKROBLOKŮ                 |

k.ú. České Budějovice 3 NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ

**3.2. SVĚTLICKÁ** DÍL MĚSTA

**3.2.1. Za Otýlíi** ČÍSLO A NÁZEV LOKALITY

3.2.1.074.z-91 SKOL-3 ČÍSLA MAKROBLOKŮ S INDEXEM ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCHY - NÁVRH V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

3.2.4.030.z-91 SKOL-3 ČÍSLA MAKROBLOKŮ S INDEXEM ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCHY - NÁVRH MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

3.2.1.070.z-69 II ČÍSLA MAKROBLOKŮ S INDEXEM ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCHY - BEZE ZMĚNY

### PROSTOROVÁ REGULACE MĚSTOTVORNÉ KOMPOZICE - PLOCHY A LINIE ZVLÁŠTNÍHO VÝZNAMU

 KOMPOZIČNÍ OSY

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

#### ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ:

##### SMÍŠENÁ ÚZEMÍ:

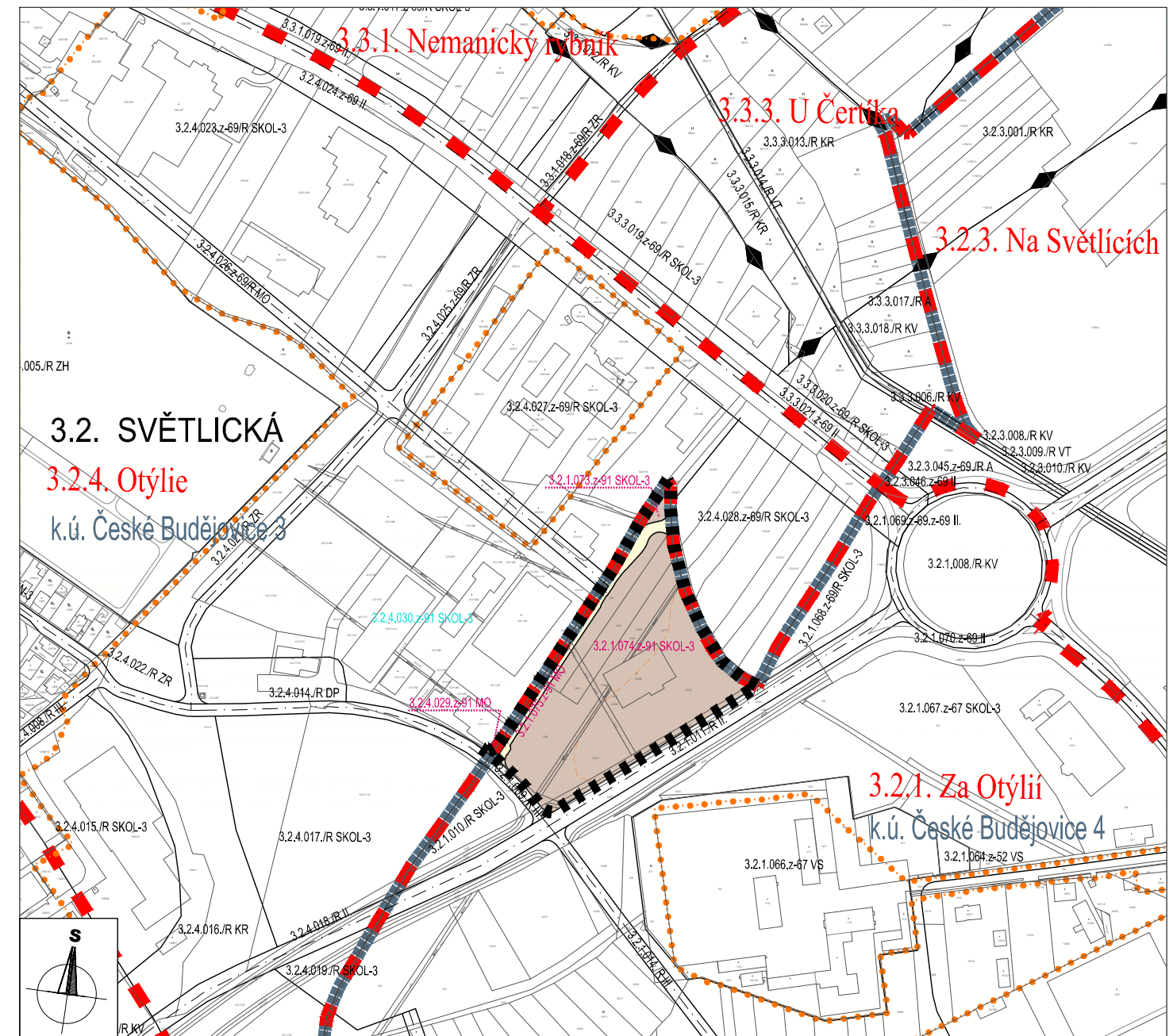
214,194,180

**SKOL-3** SMÍŠENÁ ÚZEMÍ S BYDLENÍM KOLEKTIVNÍHO CHARAKTERU - PRÍMĚSTÍ

##### DOPRAVA:

255,255,220

**MO** MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE III. A IV. TŘÍDY



MAPOVÝ PODKLAD: DIGITÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPA ČÚZK 04/2021

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI   |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Vydávající správní orgán:<br><br><i>Zastupitelstvo města<br/>České Budějovice</i>  | Datum nabytí účinnosti:              |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele:<br><br><i>Ing. Luboš Lacina</i><br><br>funkce:<br><i>Vedoucí odboru územního plánování<br/>Magistrátu města České Budějovice,<br/>nám. Přemysla Otakara II č.1/1<br/>370 92 České Budějovice</i><br><br>podpis: | Otisk úředního razítka pořizovatele: |

## I. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 91 ÚPnM ČB 2.1. HLAVNÍ VÝKRES FUNKČNÍ REGULACE ÚZEMÍ - KRYCÍ LIST ČÁSTI LOKALITY

**ZMĚNA Č. 91 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA  
ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITÁCH OTÝLIE A ZA OTÝLÍI**  
v katastrálním území České Budějovice 3 a 4

OPATŘENÍ OBEČNÉ POVAHY  
1:5 000 08/2021 19-042.3 Brůha a Krampera, architekti, spol. s.r.o.

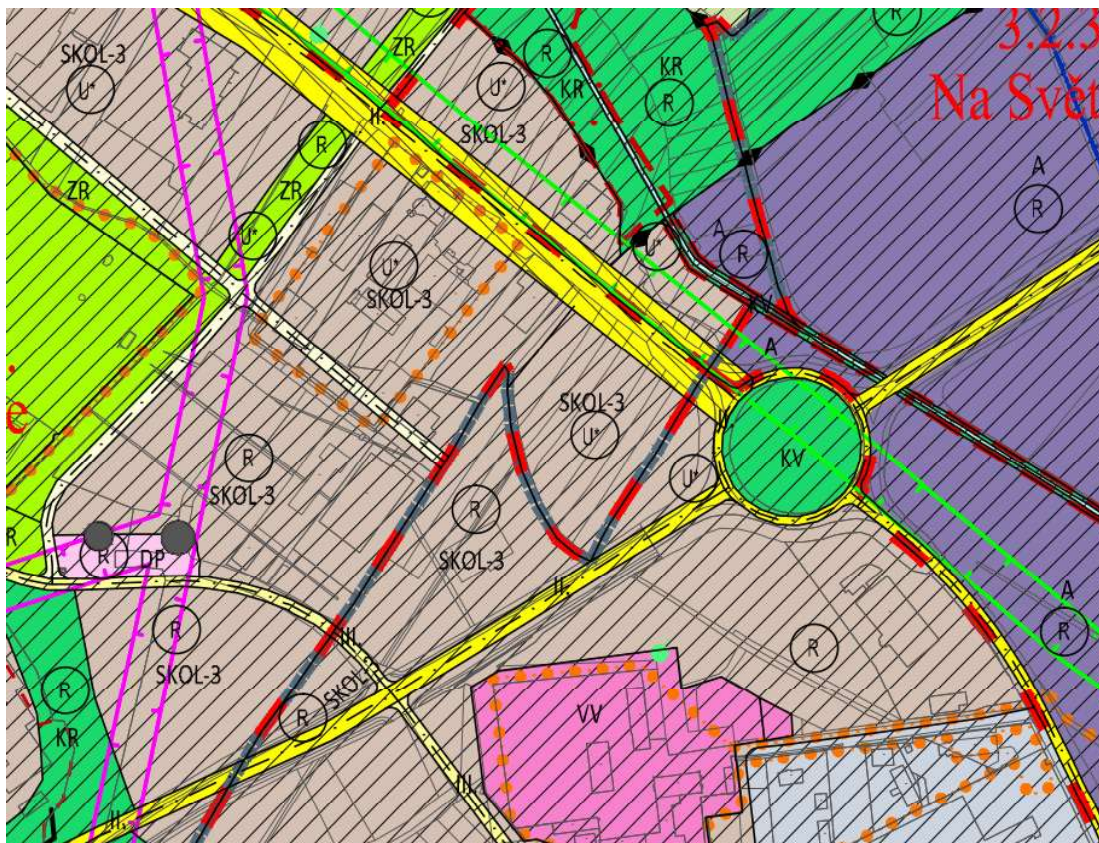


## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

#### ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ KOMUNIKACE

Změna územního plánu vymezuje navrženou komunikaci jako veřejně prospěšnou stavbu. Samotným důvodem návrhu komunikace je potřeba zajištění přístupu k jednotlivým pozemkům, zahrnutých platným územním plánem do zastavitelného území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí. Nicméně územní plán zcela opomněl dořešit dopravní napojení těchto pozemků na stávající komunikace, jako tomu učinil v navazujícím území. Viz. výřez z platného územního plánu níže. Změna územního plánu tak toto pochybení napravuje a navrhuje vedení komunikace, která zajistí potřebné dopravní napojení. Při tomto návrhu respektuje i širší vazby v území a napojuje se na stávající komunikace nebo komunikace nově navrhované platným územním plánem.



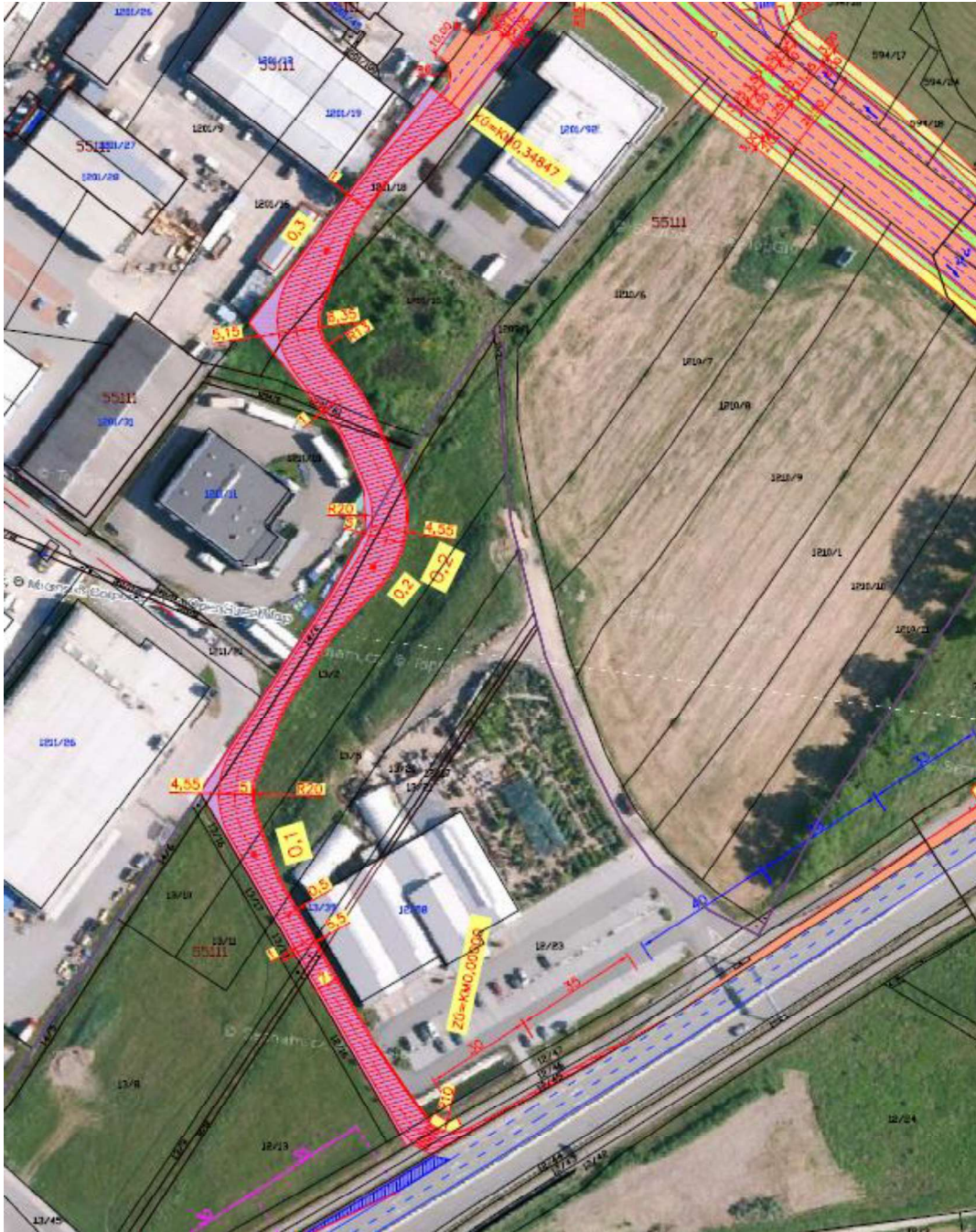
*výřez z územního plánu znázorňující chybějící dopravní napojení řešeného území změny*

Co se týká samotného návrhu vedení nové komunikace, při jejím vymezení bylo v maximálně možné míře zohledňována zásada subsidiarity a minimalizace zásahu, tedy navrhovat takové řešení, které je nejšetnější ze způsobů vedoucích ještě rozumně k cíli, je navrhováno nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. V rámci zvažování návrhu komunikace tak bylo zvažováno i to, zda je její návrh činěn jen v nezbytně nutné míře, nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli a nediskriminačním způsobem. K tomuto viz odůvodnění níže.

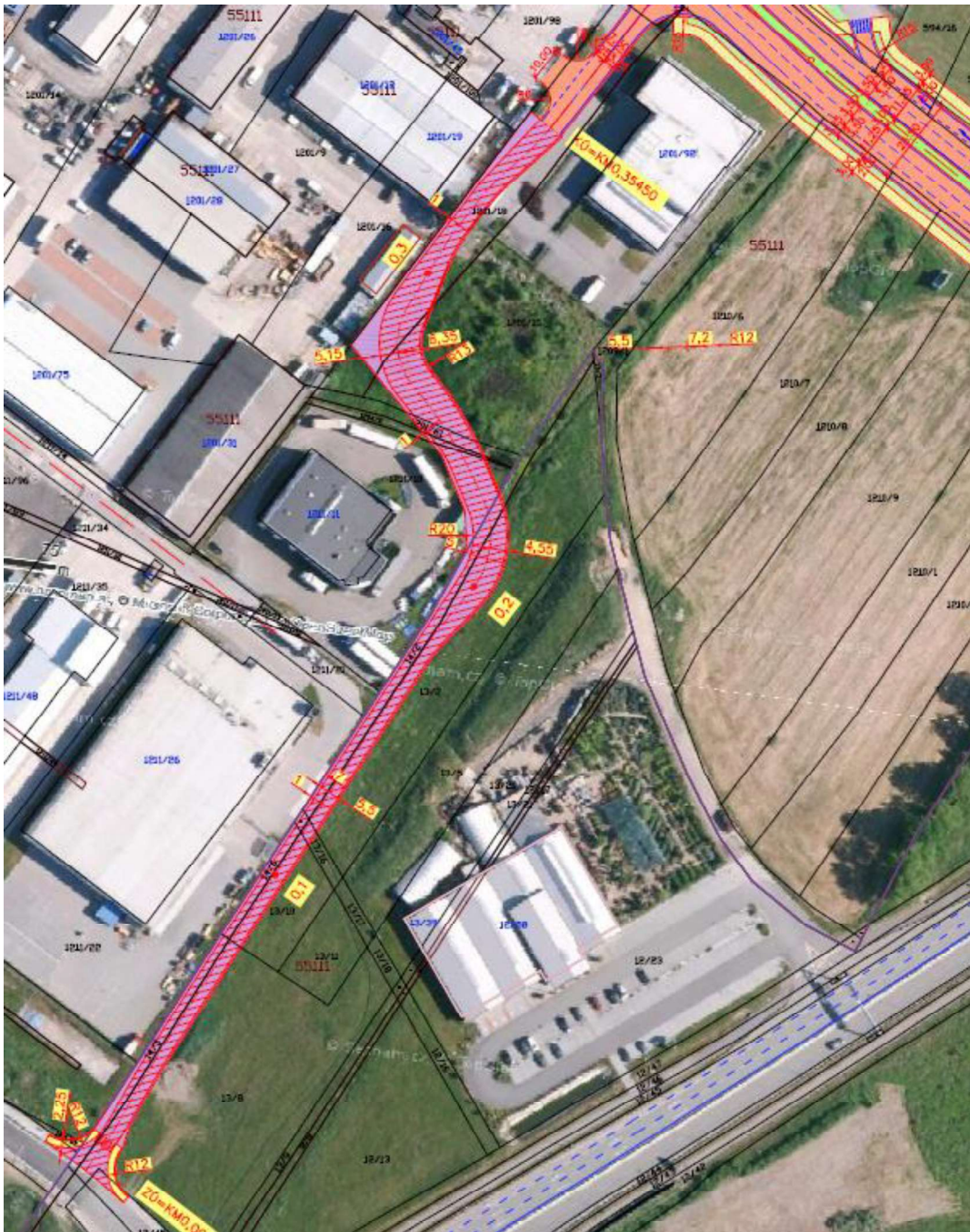
### **Zdůvodnění výběru trasy komunikace**

Jako podklad pro výběr trasy byla zpracována dopravní studie „Řešení konektivity SZ ploch v okolí OK Okružní - G. Píky – České Budějovice“ firmou Zenkl CB, spol. s.r.o. V rámci této studie bylo posuzováno několik variant dopravního řešení, propojení jihovýchodním směrem na stávající místní komunikaci a varianty napojení na stávající komunikaci I. třídy. Napojení na silnici I. třídy bude zajišťovat pouze vjezd z této silnice, a nikoliv výjezd na ni. Výjezdy budou řešeny napojením na stávající silnice jihovýchodním směrem a na silnici I. třídy severním směrem. K této studii, resp. navrženým řešením byl taktéž zpracován bezpečnostní audit (zpracovatel Ing. Karel Nedvěd, auditor BPK č. 023) a byla doporučena výsledná varianta dopravního napojení. Jako výsledné řešení tak bylo vybráno i na základě bezpečnostního auditu napojení na silnici I. třídy jihovýchodně od stávajícího areálu firmy Ferenčík a napojení na stávající místní komunikaci. Viz. výřezy ze studie níže. Toto vybrané řešení, resp. vedení navržených komunikací, splňující požadavky na dostatečné dopravní napojení stávajících pozemků v souladu s normami, bylo projednáno na veřejném projednání změny ÚPnM.

Na základě stanovisek dotčených orgánů a obdržených námitek a připomínek došlo k úpravě (redukci) vymezené komunikace, a to pouze napojením nově navrhované komunikace na stávající místní komunikaci. Nově navrhovaná komunikace tak není v návrhu změny ÚPnM vymežována s napojením do silnic I. třídy (Okružní a Generála Píky). Návrh nové komunikace je ukončen tak, aby bylo možné napojit všechny stávající pozemky na dopravní infrastrukturu. Řešení napojení této komunikace do silnic I. třídy lze v budoucnu případně realizovat v rámci plochy SKOL-3 umožňující realizaci staveb dopravní infrastruktury a pod získání souhlasu příslušných dotčených orgánů.

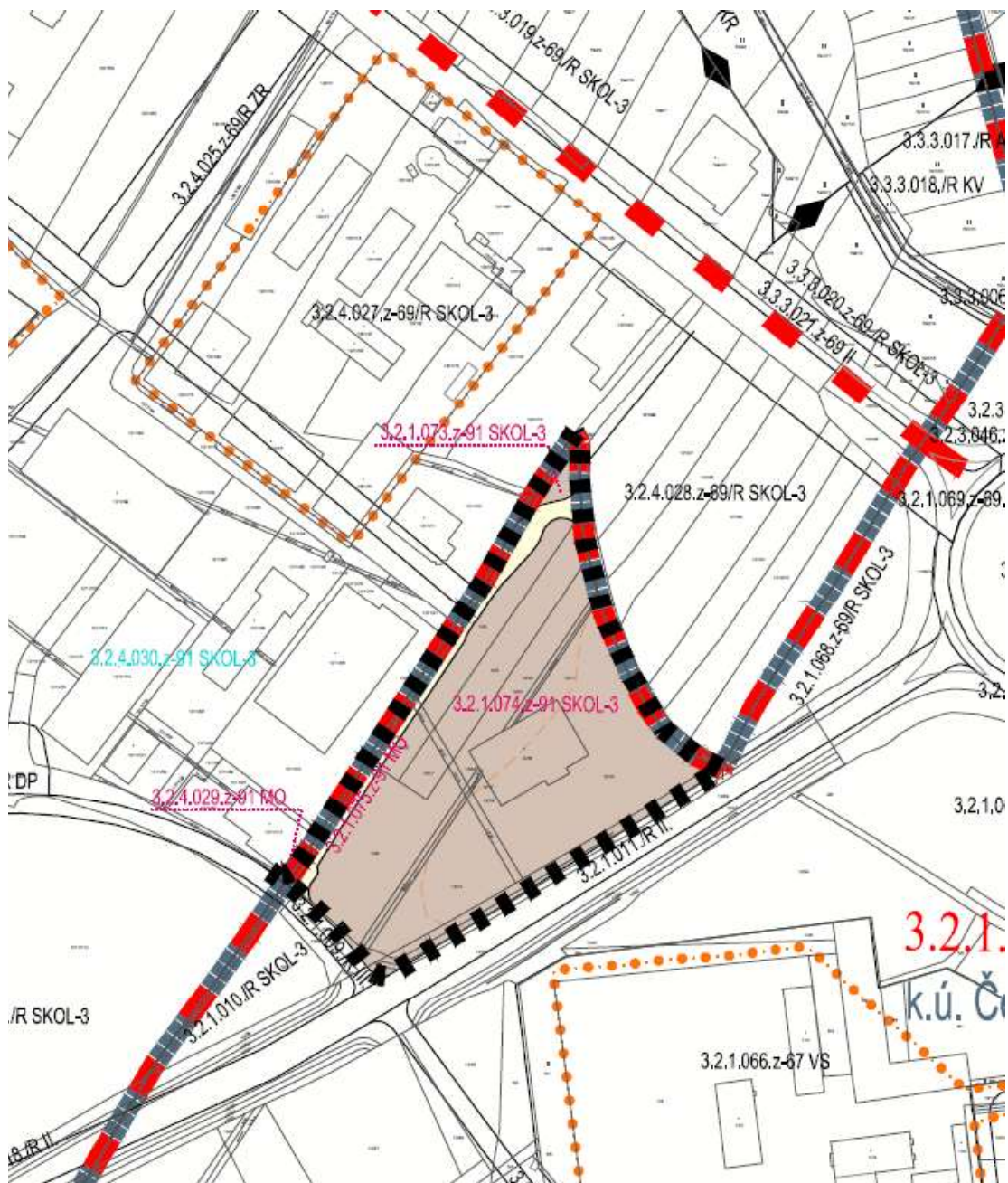


doporučená varianta dopravního napojení na stávající silnici I. třídy



doporučená varianta dopravního napojení na stávající místní komunikaci





*redukce komunikace po veřejném projednání na základě obdržených stanovisek, námitek a připomínek*

Závěrem k výběru trasy lze konstatovat, že její návrh zajistí dopravní obsluhu pozemků v řešeném území změny, resp. tam, kde platný územní plán opomněl dopravní obsluhu navrhnout, přičemž navržené řešení je nejvhodnější a jediné možné, neboť jiná dopravní řešení nesplňují požadavky příslušných norem nebo nezajišťují napojení všech pozemků v řešeném území.

### **Zdůvodnění rozsahu plochy navržené komunikace**

Při vymezení navrhované komunikace, resp. jejímu zakreslení ve změně územního plánu, bylo namísto zanesení koridoru přistoupeno k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití. Důvodem bylo jednak poměrně přesné prověření v rámci dopravní studie „Řešení konektivity SZ ploch v okolí OK Okružní - G. Píky – České Budějovice“ a dále navázání na koncepci stávajícího územního plánu, který pro vymezování hlavních a podstatných obslužných komunikací používá plochy s rozdílným způsobem využití a nikoliv koridory.

Šíře plochy s rozdílným způsobem využití je ve změně vymezena pouze v nezbytně nutném rozsahu. Její šíře vyplynula z výše uvedené dopravní studie a zabezpečuje jednak splnění příslušných dopravních norem a dále požadavky na dopravní obsluhu – resp. předpokládané intenzity dopravy a typ vozidel.

Platný územní plán vymezuje území jako zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí. Toto území lze využívat pro bydlení kolektivního charakteru ale i činnosti, děje a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m<sup>2</sup>. S ohledem na charakter celého území, tedy i území navazujícího lze reálně předpokládat, že řešené území bude více využíváno pro podnikatelskou činnost a tudíž parametry budoucích komunikací musí zajistit vjezdy a příjezdy i nákladní, kamionové dopravy.

Požadavky na šířkové uspořádání budoucích komunikací jsou patrné z předchozích obrázků.

### **Zdůvodnění nutnosti záboru pozemků pro budoucí komunikaci**

Při umístění nové komunikace, bylo přihlédnuto i k vlastnickým vztahům, tzn. zda je možné budoucí komunikace vést pouze po pozemcích v majetku Statutárního města České Budějovice, které by se po realizaci komunikace stalo jejím vlastníkem. V rámci zpracované dopravní studie a při prověřování trasy budoucí komunikace bylo dospěno k závěru, že navržené řešení je nejvhodnější a jediné možné, neboť jiná dopravní řešení nesplňují požadavky příslušných norem nebo nezajišťují napojení všech pozemků v řešeném území. Návrh trasy komunikace proto nelze označit za diskriminační. Vedení trasy bylo prověřeno i ve více variantách a byla vybrána ta, která zajišťuje dopravní obsluhu všech pozemků a zároveň splňuje požadavky příslušných dopravních norem. Z navržené komunikace tak budou mít prospěch všichni vlastníci pozemků a v důsledku taktéž samotné Statutární město České Budějovice, neboť realizací komunikace dojde ke zpřístupnění všech pozemků v zastavitelné ploše „zastavitelného území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí“ a umožnění realizace výstavby, tedy rozvoji města ve velmi vhodné lokalitě.

### **Koordinace s připravovaným záměrem Severní spojky**

Záměr nové komunikace, resp. její napojení do ulice Okružní bylo koordinováno s připravovaným záměrem severní spojky (v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje záměr označen indexem D7/7.2). Záměr nové komunikace neztěžuje nebo neohrožuje realizaci severní spojky, napojení na tuto komunikaci přebírá z připravované projektové dokumentace tohoto záměru. Nicméně po přistoupení k redukci komunikace změna ÚPnM nevymezuje napojení do ulice Okružní.

### Přecíslování makrobloků

- Navrženým řešením změny se ruší původní makrobloky:  
3.2.1.005/R SKOL-3 a 3.2.4.013/R SKOL-3
- Nově se v řešeném území změny vymezují makrobloky:  
3.2.1.073. SKOL-3, 3.2.1.074. SKOL-3, 3.2.1.075. MO, 3.2.4.029. MO
- Administrativně přecíslované makrobloky, mimo řešené území:  
3.2.4.030. SKOL-3

## 8.2 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Po nalezení nevhodnější trasy budoucí komunikace bylo zvažováno, zda je nutné tuto komunikaci vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu. Na základě zjištění, že trasa prochází po pozemcích více vlastníků a dále na základě budoucího významu této komunikace bylo dospěno k závěru, že je žádoucí vymezit tuto komunikaci jako veřejně prospěšnou stavbu. Viz podrobněji zdůvodnění níže.

Při vymezování nové komunikace jako veřejně prospěšné stavby je nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji města v daném území (realizace výstavby v souladu s územním plánem) a zajištění dopravního napojení ke všem pozemkům v tomto území (pozemků v soukromém vlastnictví vymezených územním plánem pro výstavbu) v porovnání se zájmem soukromým (vlastnickým právem).

Definici pojmu „veřejný zájem“ stavební zákon neobsahuje. Tento neurčitý právní pojem je proto vždy nutno vykládat v kontextu konkrétní věci – konkrétního záměru. Současně je nutné přihlídnout i ke skutečnosti, že nelze veřejný zájem ztotožňovat se zájmem většiny; vůle většiny nemůže též zasáhnout do elementárních práv menšiny. V této souvislosti je možno dovodit, že pojem "veřejný zájem" je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.

Veřejný zájem v konkrétní věci vymezení nové komunikace byl zjišťován na základě poměrování různých dílčích a individuálních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek.

Pro určení, zda převažuje v uvedeném konkrétním případě veřejný zájem na ochraně soukromých zájmů (vlastnického práva) nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji města a zajištění přístupu ke všem pozemkům v řešeném území, resp. ploše „zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí“ byly tyto dva do jisté míry protichůdné zájmy popsány takto:

Zájem na vybudování komunikace a tím umožnění realizace výstavby v území o velikosti cca 6,5 ha, lze chápat jako veřejný zájem na udržitelném rozvoji území spočívající v zajištění dopravní obslužnosti území. Veřejným zájmem je tak umožnit napojení zastavitelné plochy vymezené územním plánem na stávající komunikace a umožnit tak výstavbu. Předmětné území se nachází v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a navrženým využitím vhodně doplňuje celou lokalitu. V navazujícím území v současné době probíhá výstavba smíšeného charakteru s převahou podnikatelských aktivit nebo je taktéž projekčně připravována. Nedořešenou dopravní situací v územním plánu tak dochází ke vzniku rozsáhlé proluky, na níž v současné době nelze realizovat výstavbu s ohledem na větší počet vlastníků. Je tedy v zájmu města i s ohledem na cíle a úkoly územního plánování přednostně využívat proluku v zastavěném území před vymezováním nových zastavitelných ploch na „zelené“ louce. Jedním z cílů územního plánování je chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Dalším z úkolů územního plánování je prověřovat a vytvářet v území podmínky pro

hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Vybudováním komunikace taktéž dojde k zpřístupnění všech pozemků v daném území, resp. zastavitelném území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí. Teoreticky každý z majitelů pozemků, i těch, přes jejichž pozemky je komunikace vymezena, bude mít z realizace komunikace prospěch, neboť dojde k zajištění dopravní obslužnosti jeho pozemků. S ohledem na velikost plochy, ve které dojde k zajištění dopravní obsluhy cca 6,5 ha, je lze označit za významnou, mající dopad na nabídku pracovních míst ve městě a jeho další rozvoj.

Co se týká zájmu na ochraně soukromých zájmů (vlastnického práva), v této souvislosti je nutno vycházet zejména z článku 11 odst. 4 Listiny, který stanoví, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Rovněž tak článek 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod stanoví, že každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmíněk, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.

Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části města, resp. návrh nové komunikace při zohlednění návrhu zastavitelných ploch v současně platném územním plánu a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení nové komunikace umožňuje realizace výstavby v daném území, její návrh činěn jen v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli a nediskriminačním způsobem. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na rozvoji města, resp. umožnění výstavby návrhem nové komunikace je větší, neboť území je platným územním plánem vymezeno pro výstavbu, je v zájmu města i s ohledem na cíle a úkoly územního plánování přednostně využívat proluky v zastavěném území před vymezováním nových zastavitelných ploch na „zelené“ louce, vymezením komunikace dochází k nápravě pochybení současné platného územního plánu, bude vhodně využita stávající dopravní a technická infrastruktura. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na realizaci výstavby komunikace umožňující výstavbu v zastavitelné ploše převládá. Návrh nové komunikace zásadně nebrání

Návrh nové komunikace zásadně nebrání majitelům pozemků, přes které je navržena, vykonávat svá vlastnická práva k pozemkům. Naopak jejím návrhem dojde i k jejich zpřístupnění a pokud jsou přece jen v některých směrech omezení, jde o omezení nepodstatné, rozumné a v nezbytně nutné míře, neboť komunikace je navrhována jen v nezbytně nutném rozsahu, volba její trasy byla posouzena dopravní studií jako jediné možné řešení z několika variant a v souladu s příslušnými normami.

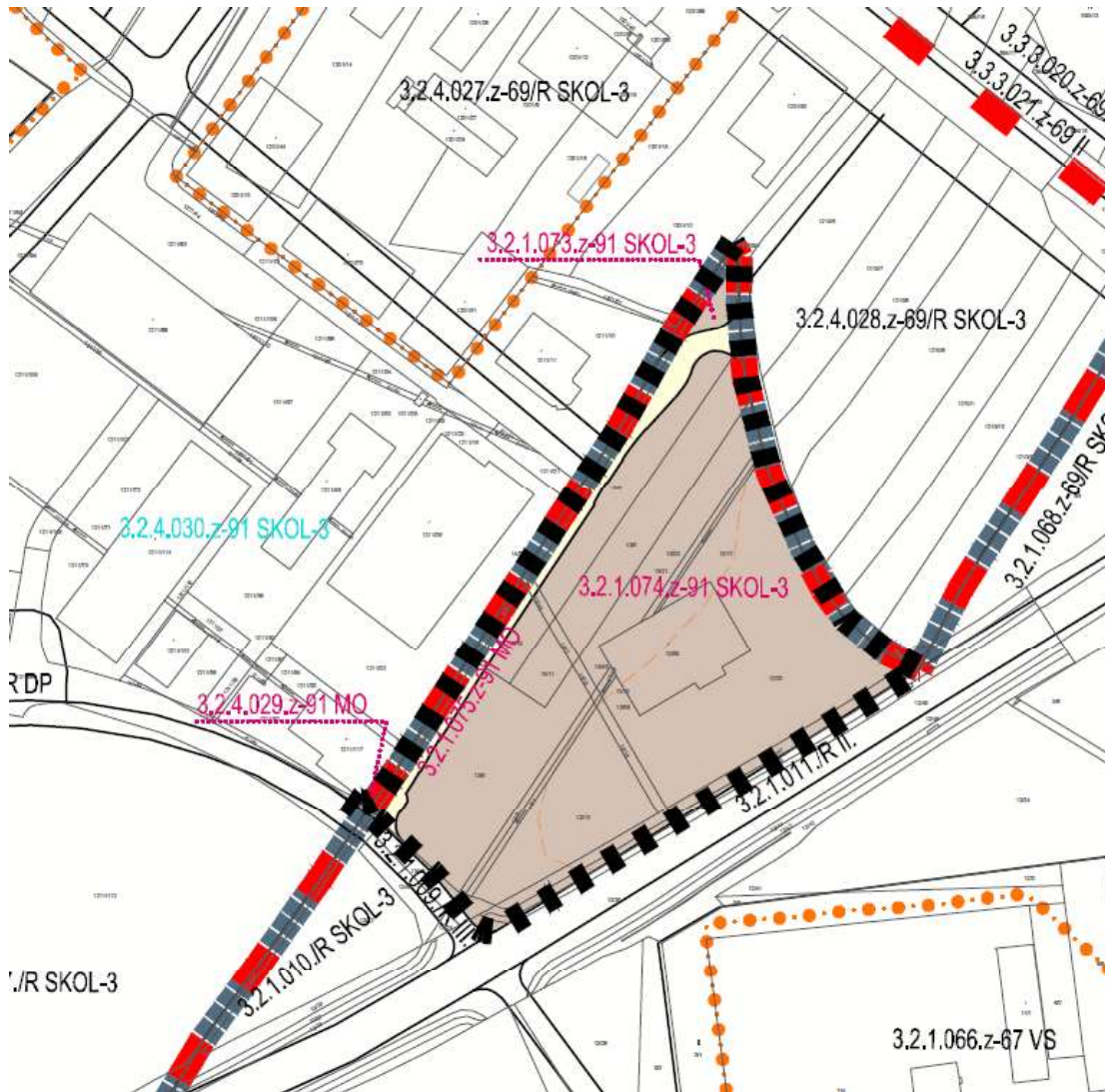
### 8.3 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

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

### 8.4 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K PŘÍLOHÁM OZV

S ohledem na vymezení nové veřejně prospěšné stavby bylo nutné tuto novou veřejně prospěšnou stavbu doplnit do krycích listů jednotlivých lokalit, zde konkrétně lokalit 3.2.1. Za Otýlíi a 3.2.4. Otýlie.

S ohledem na vymezení nové komunikace bylo nutné přecíslovat stávající makrobloky, některé zrušit a na místo nich vytvořit nové. S ohledem na nastavenou koncepci stávajícího územního plánu města České Budějovice a požadavku tuto koncepci i nadále respektovat se provedené změny týkají pouze přílohy č. 1 makrobloků dotčených kompoziční osou. Rozsah rušení, přecíslování a vznik nových makrobloků je omezen na nutný rozsah související s vymezením nové komunikace a její napojení do stávajících komunikací nebo plánovaných.



znázornění změny číslování makrobloků



*znázornění průchodu budoucí komunikace územím*