Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města návrh na pořízení **změny územního plánu města České Budějovice v níže uvedených lokalitách,** které splňují náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona.

Podněty pro návrh na pořízení změny ÚPnM, **které nelze doporučit** k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání do nového ÚP k prověření, se týkají následujících lokalit:

1. Vrbenská v k.ú. České Budějovice 4,
2. Nemanický rybník v k.ú. České Budějovice 3,
3. Rožnov - jih v k.ú. České Budějovice 7,
4. Univerzita v k.ú. České Budějovice 2,
5. Za Voříškovým Dvorem v k.ú. České Budějovice 3,
6. U Hada v k.ú. České Budějovice 2,
7. U Švába a Na Sádkách v k.ú. České Budějovice 2,
8. Třebotovice II v k.ú. Třebotovice,
9. Stromovka v k.ú. České Budějovice 2,
10. Haklovy Dvory II v k.ú. Haklovy Dvory,
11. U Dobrovodského potoka v k.ú. České Budějovice 5,
12. Třebotovice III v k.ú. Třebotovice,
13. Sídliště Vltava a U Řeky v k.ú. České Budějovice 2 a České Vrbné,
14. U Rybníčku II v k.ú. České Budějovice 5 – předmět změny ÚPnM v bodě b).

Podrobný popis podnětů pro návrh na pořízení změny ÚPnM v jednotlivých lokalitách, přehled předběžných vyjádření, ostatní informace a hlavní důvody pro jejich nedoporučení k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM či k předání uvedených podnětů do nového územního plánu k prověření jsou uvedeny dále v této příloze.

Z důvodu časové efektivity OÚP zažádal o stanoviska v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny ÚPnM. KUJCK-OZZL ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 100829/2019 uvedl, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a s využitím principů předběžné opatrnosti, i s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí**.

Na základě tohoto stanoviska je možné pořizovat změnu ÚPnM zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona (viz příloha č. 3).

Zejména při zohlednění předběžných vyjádření jednotlivých odborů Magistrátu města České Budějovice, zpracovatele nového územního plánu a níže uvedených skutečností, **nelze ze strany pořizovatele doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v uvedených lokalitách v souladu s § 55a a § 55b ani k předání uvedených podnětů do nového územního plánu k prověření.**

V případě zahájení procesu pořizování změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Níže popsaný návrh na pořízení změny ÚPnM bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 6 odst. (5) a § 46 odst. (3) stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 20. 1. 2020 usnesením č. 14/2020 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města. **V doporučující části nebylo usnesení přijato - RM nedoporučuje ZM v bodě II. schválit návrh na pořízení změny ÚPnM.**

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	*odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice*
ÚPD	*územně plánovací dokumentace*
ÚPP	*územně plánovací podklad*
ÚPnM	*územní plán města České Budějovice*
změna ÚPnM	*změna územního plánu města České Budějovice v jednotlivých lokalitách*
ÚP	*územní plán České Budějovice*
OZV	*obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění*
stavební zákon	*zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění*
OOŽP	*Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice*
ÚHA	*Útvar hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice*
SÚ	*Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice*
ÚSES	*územní systém ekologické stability*
VKP	*významný krajinný prvek*
MŽP	*Ministerstvo životního prostředí*





PODNĚT Č. 1

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Vrbenská v katastrálním území České Budějovice 4

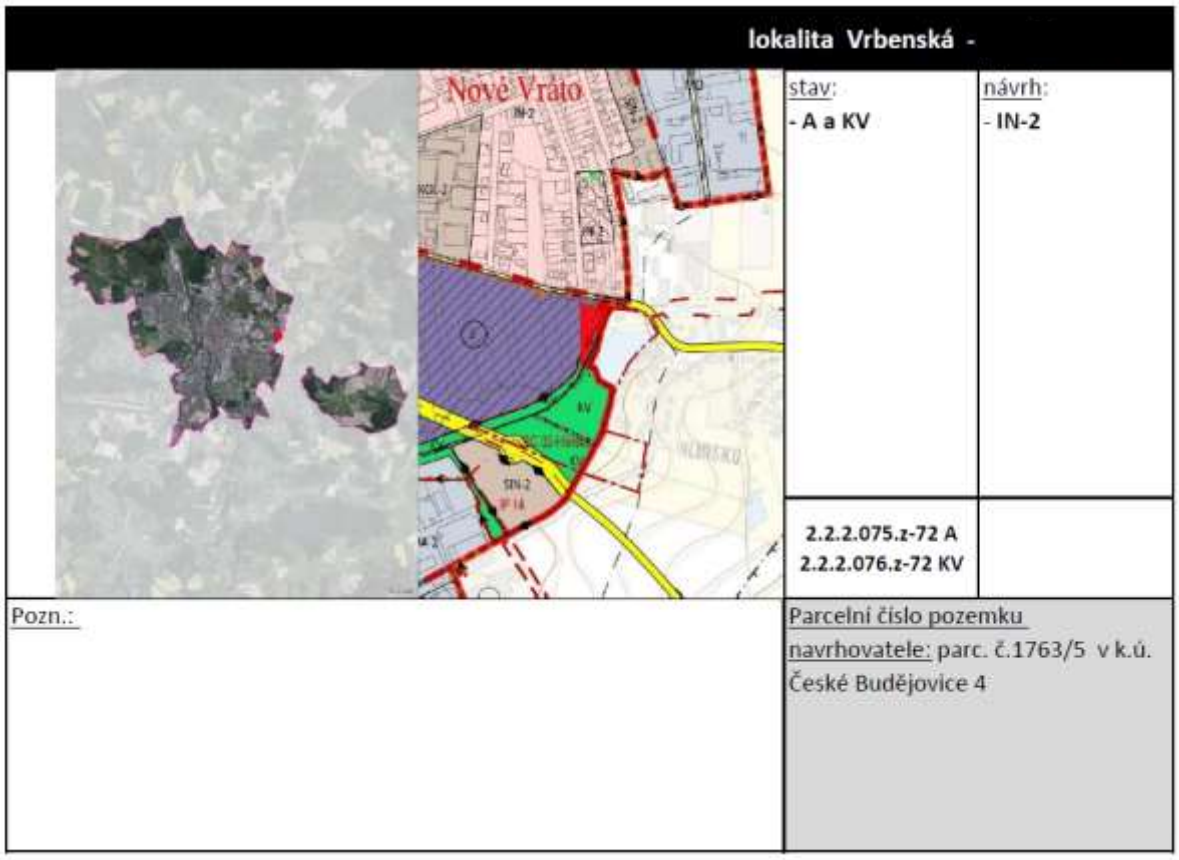
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemku, který navrhuje změnu způsobu využití pozemku parc. č. 1763/5 v katastrálním území České Budějovice 4. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM je součástí doposud nezastavěného území jižně od ulice Hlinská na rozhraní města České Budějovice a obce Rudolfov – Hlinsko. Na severní straně ulice Hlinská se nachází zastavěné území s individuálním bydlením Nového Vráta, na východní straně sousedí se stávající vodní plochou, která leží již na katastru obce Hlinsko u Vráta.

Předmětný pozemek je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití - *zastavitelné území pro areály nadmístního významu **(A)*** dle čl. 47 OZV a *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné **(KV)*** dle čl. 82 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z A a KV na** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* **(IN-2)** dle čl. 17 OZV.

Záměrem navrhovatele je výstavba rodinného domu pro mladou rodinu z důvodu řešení akutní bytové situace na pozemku parc. č. 1763/5 v k.ú. České Budějovice 4. V současné době je pozemek využíván jako trvalý travní porost pro výrobu píce pro hospodářská zvířata.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Nesouhlasné vyjádření** ke změně KV na IN-2. **Bez připomínek** ke změně A na IN-2, pokud pozemek bude napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: Změnu plochy je možné projednat mimo KV a koridoru ÚSES. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**

2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Lokalita je vymezena pro areály nadmístního významu, nedoporučujeme tuto zástavbu měnit a doporučujeme její prověření v novým ÚP.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Jednalo by se o vytvoření izolované lokality, která by navazovala na rozsáhlou zastavitelnou plochu určenou pro areály nadměstského významu, tento souběh různých způsobu využití se nejeví jako vhodný.

Stanovisko pořizovatele:

Plochy se způsobem využíti A jsou v lokalitě Vrbenská v ÚPnM vymezeny oboustranně podél „hlinského“ přivaděče od dálnice D3 v trase Hlinská — kříženi Rudolfovská, s předpokladem umístění areálů celoměstského, popřípadě regionálního významu, které se svým rozsahem a účelem využití podstatně odlišují od běžného standardu využití území.

Koridor pro trasu „hlinského“ přivaděče je vymezen v ZÚR, kde je součástí koridoru *D7 Silnice I/20*, a to jako část *D7/8 úsek Okružní — křižovatka Hlinsko, zlepšeni parametrů Okružní ulice navazující no silnici I/20, nový úsek pozemní komunikace od rybníku Kamenný přes Hlinskou ulici po dálnici D3.*

Plocha se způsobem využití A severně od „hlinského“ přivaděče, v které je umístěno i řešené území této požadované změny ÚPnM, je pozemkově i vlastnicky velmi rozčleněna. Lze se proto domnívat, že by byly po vydání změny ÚPnM podány nekoordinované další návrhy na pořízení změny obdobného charakteru, a to pouze pro některé pozemky v ploše A. Takový postup se jeví z hlediska pořizovatele jako nesystémový pro rozvoj celého dosud nezastavěného rozvojového území podél dálničního přivaděče.

Zároveň je řešené území na jihovýchodní straně pozemku parc. č. 1763/5 dotčeno veřejně prospěšnou stavbou ***DPC 12*** – *stavba cyklostezky v trase Vrátecký potok, SŽD – Hlinská* a součástí ÚSES lokálního biocentra ***BC 32*** - *Hlinské.* Pozemek přiléhá na rybník se vzrostlými stromy a tvoří s ním vodohospodářsky a biologicky cennou lokalitu.

OÚP dále informuje, že navrhovatel podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM podal opakovaně. Naposledy byl záměr pořízení změny ÚPnM předložen ke schválení Zastupitelstvu města dne 20. 6. 2016 pod č. j. KP-ZM/373/2016/M/174. K tomuto materiálu Zastupitelstvo města nepřijalo usnesení, z čehož vyplývá, že předložený návrh na pořízení změny ÚPnM nebyl schválen.

ÚHA v předběžném vyjádření nedoporučil lokalitu pro areály nadmístního významu měnit a doporučuje její prověření v novém územním plánu.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM nesouhlasí s tím, že by se jednalo o vytvoření izolované lokality, která by navazovala na rozsáhlou zastavitelnou plochu určenou pro areály nadměstského významu a tento souběh různých způsobů využití by se jevil jako nevhodný.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 2

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Nemanický rybník v katastrálním území České Budějovice 3

Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemku, který navrhuje změnu způsobu využití pozemku parc. č. 612 v katastrálním území České Budějovice 3. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM je ze západní strany ohraničeno komunikací II. třídy – Pražská třída. Na severní straně přiléhá předmětný pozemek k zastavěnému území smíšeného individuálního bydlení, na východní straně sousedí s vodní plochou Nemanického rybníka a na jižní straně přiléhá k zastavěnému území smíšeného kolektivního bydlení.

Předmětný pozemek je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *nezastavitelné území rekreační zeleně* ***(ZR)*** dle čl. 79 OZV a *nezastavitelné území vodního toku* ***(VT)*** dle čl. 76 odst. (3) OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZR na** *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí* **(SKOL-3)** dle čl. 35 OZV.

Záměrem navrhovatele jsou podnikatelské aktivity a popř. další záměry v souladu s ÚPnM.

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita Nemanický rybník -</td></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>stav:
- ZR</td><td>návrh:
- SKOL-3</td></tr>
<tr><td>3.3.1.004 ZR
3.3.1.005 VT</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: Územní studie pořízená České Budějovice "Pod hrází Nemanického rybníka"</td><td colspan="2">Parcelní číslo pozemku navrhovatele: parc. č. 612 v k.ú. České Budějovice 3</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o plochu přiléhající k vodnímu toku a v těsné blízkosti hráze rybníka. Stavby v tomto území jsou nevhodné, neboť by mohlo dojít k zásahu do paty hráze a tím k jejímu poškození. Dále hrozí přímé záplavy zástavby. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o podmáčenou zatravněnou plochu s vzrostlými dřevinami navazující na hráz rybníka, která je součástí významného krajinného prvku ze zákona. Nesouhlas je vyjádřen opakovaně. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:**

		Bez připomínek.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Vlastník žádá opakovaně a ÚHA nezná žádné důvody pro takovou změnu v tomto území.
4.	Stavební úřad	**Nesouhlasné vyjádření.** Plochy pod hrázemi vodních děl by neměly být zastavovány a měly by být určeny k využití, které je blízké přírodě.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o plochy vzrostlé zeleně navazující na vodní plochu Nemanického rybníka, kolem prochází rušná komunikace, stávající plochy zeleně je vhodné zachovat, nikoliv zastavovat.

Stanovisko pořizovatele:

Předmětný pozemek je součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie pořízená České Budějovice „Pod hrází Nemanického rybníka“***, jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 13.1.2010. Dle územní studie je zájmová část pozemku součástí plochy se způsobem využití **zeleň pro rekreaci.**

Území je záměrně vytvořeno jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel. Z hlukové studie, která je přílohou zmiňované studie, vyplývá, že celá plocha není vhodná pro pobyt osob z důvodu extrémního zatížení hlukem.

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

Řešené území je na jižní straně pozemku parc. č. 612 dotčeno veřejně prospěšnými stavbami ***VH4*** – *stavba (zkapacitnění) koryta Stoky-sever* a částečně i ***K27*** - *stavba odlehčovací komory OK3-Nemanice*.

OOŽP, ÚHA i zpracovatel nového ÚP vyjádřili v předběžných vyjádřeních nesouhlas. Na ploše se v současné době nachází vzrostlá zeleň navazující na vodní plochu Nemanického rybníka, která je součástí významného krajinného prvku ze zákona. Umožněním zástavby změnou ÚPnM by mohlo dojít k poškození paty hráze. Případná zástavba by mohla být ohrožena přímou záplavou. Stávající plochy zeleně je vhodné zachovat.

Stavební úřad z empirických zkušeností při umisťování staveb vyjádřil svůj subjektivní názor. *„Změna území pouze tak, aby byla do budoucna zachována možnost technické obsluhy vzdušného líce hráze Nemanického rybníka, který je vodním dílem. V daném případě jsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů. Měly by být nastaveny limity využití území směřující k ochraně vodního díla (přístup k vodnímu dílu, ošetřování stromů).“*

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 3

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov - jih v katastrálním území České Budějovice 7

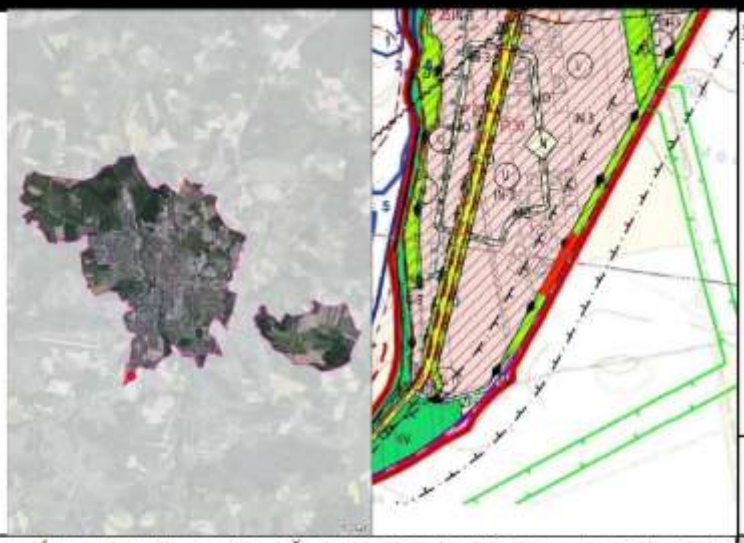
Navrhovateli změny ÚPnM je 8 vlastníků pozemků, kteří navrhují změnu způsobu využití pozemků parc. č. 3114/177, 3114/182, 3114/185, 3114/186, 3114/189 a 3114/193 v katastrálním území České Budějovice 7. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatelů, kteří souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM navazuje na nově vznikající zástavbu rodinných domů v Rožnově, a to východně od ulice Stradonická a západně od železniční tratě České Budějovice - Kájov.

Předmětné pozemky jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *nezastavitelné území rekreační zeleně* **(ZR)** dle čl. 79 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZR na** plochu neveřejného charakteru se způsobem využití např. jako *nezastavitelné území pro zahrádky* **(UZ)** dle čl. 84 OZV.

Navrhovatelé uvádí jako důvody pro změnu ÚPnM skutečnost, že předmětné pozemky by měli plnit funkci veřejně přístupné zeleně určené pro odpočinek a rekreaci. Současně jsou ovšem tyto pozemky v osobním vlastnictví, přičemž současný ÚPnM jednotlivým vlastníkům výrazně krátí možnost užívání jejich nemovitého majetku, neboť v současné době není možné tyto pozemky oplotit a není možné na těchto pozemcích cokoliv pěstovat. Je současně na místě uvést, že způsob využití pozemků, které mají plnit funkci veřejně přístupné zeleně pro odpočinek a rekreaci „ZR“, je v celé lokalitě zcela ojedinělý (zejména s přihlédnutím k vlastnické struktuře) a lze konstatovat, že uvedené pozemky tuto funkci z podstaty věcí neplní, ani plnit nemohou. Naopak současným stavem je docíleno, že vlastníci pozemků by měli udržovat veřejně přístupnou zeleň, která ovšem v krajním případě vůbec nemusí sloužit k jejich účelu a potřebám.

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita Rožnov - jih - 8 FO</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>stav:
- ZR</td><td>návrh:
- UZ</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.9.3.075.z-44 ZR</td></tr>
<tr><td>Pozn.: Územní studie opatřená České Budějovice "Rožnov - jih - Zahradní město"</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatelů: parc. č. 3114/177, 3114/182, 3114/185, 3114/186, 3114/189, 3114/193 v k.ú. České Budějovice 7</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek.** Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**:

	Nesouhlasné vyjádření. Jedná se o část pozemků (6ks) uprostřed celého ZTV, které je součástí souvislého komplexu zeleně podél trati, oddělující dráhu od pohody bydlení. Vzhledem k návaznosti plochy na okolní biotopy a interakční prvky (součást plánu ÚSES) nemělo by být území zatíženo stavbami (oplocení). Změna využití pozemků může vyvolat nebezpečný precedent pro okolní pozemky, které o změnu nežádají. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Souhlasné vyjádření.** Změna by se však týkala pouze výseče z celé plochy ZR, který se táhne kolem železniční dráhy. Území by bylo vhodné řešit jako celek.
Stavební úřad	Neuplatněno.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Využití zeleně rekreační pro zahrádky není problematické, je nutné řešit otázku oplocení.

Stanovisko pořizovatele:

Plochy se způsobem využití ZR jsou území záměrně vytvořená jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel.

Změna č. 44 ÚPnM, která řešila komplexně celou jižní část k. ú. České Budějovice 7, samostatně nevymezila plochy veřejného prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť pro toto využití jsou určeny plochy **ZR, ZO** (*nezastavitelné území ostatní městské zeleně*) a **N** (*území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území*) pro zachování kontinuity s ÚPnM. Dle této vyhlášky je pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné funkce nutné vymezit související plochu **veřejného prostranství o výměře 1000 m^2.** S odkazem na § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, lze uvést, že: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory* ***přístupné každému bez omezení****, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“* Zároveň jsou předmětné pozemky dotčeny ochranným pásmem železniční dráhy – 60 m od osy železnice (viz příloha č. 4).

Dále jsou předmětné pozemky součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie opatřená České Budějovice „Rožnov – jih – Zahradní město“*** (dále též „ÚS“), jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 2.5.2011. Změna č. 1 ÚS byla pořizovatelem schválena 15.10.2012 a změna č. 2 ÚS 27.2.2013.

Dle ÚS, v platném znění, je zájmová část pozemků součástí plochy se způsobem využití **městská zeleň** (viz příloha č. 5).

Území městské zeleně plní funkce významné izolační a ochranné zeleně městského prostředí a ochranu podél železniční tratě. Je určené zejména pro liniovou zeleň a uliční stromořadí, parkově upravená veřejná prostranství, travní porost.

OOŽP se změnou ÚPnM nesouhlasí. Jedná se o část pozemků uprostřed celého ZTV, které je součástí souvislého komplexu zeleně podél trati, oddělující dráhu od pohody bydlení. Vzhledem k návaznosti plochy na okolní biotopy by nemělo být území zatíženo stavbami - oplocením. Změna využití pozemků může vyvolat nebezpečný precedent pro okolní pozemky, které o změnu nežádají.

ÚHA v předběžném vyjádření souhlasí, ale upozorňuje, že změna by se týkala pouze výseče z celé plochy ZR, který se táhne kolem železniční dráhy. Území by bylo vhodné řešit jako celek.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že využití zeleně rekreační pro zahrádky není problematické, je však nutné řešit otázku oplocení.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 4

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Univerzita v katastrálním území České Budějovice 2

Navrhovatelem změny ÚPnM je společnost s r.o., která navrhuje změnu způsobu využití zájmové plochy, jejíž součástí je podstatná část pozemku parc. č. 1296/11 v katastrálním území České Budějovice 2. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází v blízkosti Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích na rohu ulic Na Sádkách a Na Zlaté stoce. Ze severu navazuje na parkoviště Vysoká škola a z jihu na nově vznikající zástavbu bytových domů.

Zájmová plocha včetně předmětného pozemku je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *zastavitelné území veřejné vybavenosti pro školství* ***(VS)*** dle čl. 53 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z VS na** *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (***SKOL-2)** dle čl. 34 OZV.

Záměrem navrhovatele je zájem v části plochy předmětného pozemku realizovat bytové domy k trvalému bydlení v návaznosti na bytové domy, které jejich společnost již realizovala v území, sousedícím na jižní straně se zájmovým územím. Požadovaná změna ÚPnM dle názoru navrhovatele umožní vhodným způsobem pokračovat v rozvoji obytného území v atraktivním prostředí této části města.

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita Univerzita -</td></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>stav:
- VS</td><td>návrh:
- SKOL-2</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.5.5.036.z-61 VS</td></tr>
<tr><td>Pozn.: Změna způsobu využití v zájmové ploše se týká i části pozemku parc. č. 1296/56.</td><td colspan="2">Parcelní číslo pozemku navrhovatele: část parc. č. 1296/11 v k.ú. České Budějovice 2</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** za podmínky, že jednotlivé stavby budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření.** Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:**

	Bez připomínek.
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Jižně od této lokality je kapacita domů pro bydlení nadměrná a lokalita je nedostatečně dopravně obsloužená. Vzhledem k nedostatečné dopravní obsluze změnu ÚPnM nedoporučujeme.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – eviduje pravomocné stavební povolení na stavby: 2 novostavby bytových domů a 2 novostavby ubytovacích zařízení s garážemi a parkovacími stáními včetně ZTV, Na Sádkách, Na Zlaté stoce, České Budějovice 2. V části pozemku, která je dotčená návrhem na pořízení změny ÚPnM, jsou stavebně povoleny stavby SO03 a SO04, které stavebník z informací dostupných ze spisového materiálu doposud nezahájil, zn. SU/6897/2016 St.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se v podstatě o zarovnání hranice plochy, ve které již dochází k výstavbě bytových domů.

Stanovisko pořizovatele:

Způsob využití VS umožňuje na ploše realizovat zejména zvláštní služby vzdělávací, výzkumné a školské. Území veřejné vybavenosti mají obvykle povahu otevřených areálů. Změnou způsobu využití na SKOL-2 se na ploše zejména umožní bydlení kolektivního charakteru **s velmi různorodou skladbou činností.**

Na výše uvedeném pozemku je vydáno stavební povolení na: *„2 novostavby bytových domů a 2 novostavby ubytovacích zařízení s garážemi a parkovacími stáními včetně ZTV, Na Sádkách, Na Zlaté stoce, České Budějovice 2“.*

V části pozemku, která je dotčená návrhem na pořízení změny ÚPnM, jsou stavebně povoleny stavby SO03 a SO04. Objekty jsou devítipodlažní, s celkovým počtem ubytovacích jednotek 76, pro ubytování vysokoškolských studentů. Objekty mají podzemní podlaží, které slouží pro parkování osobních automobilů. K těmto objektům přiléhá veřejně nepřístupná část komunikace a zpevněné plochy SO05, pro parkování osobních automobilů (viz příloha č. 6).

Statutární město České Budějovice si pro tuto lokalitu v současné době nechává zpracovávat studii: ***„Dopravní studie lokality Na Sádkách – koncept dopravního řešení“.*** Koncept dopravního řešení má za úkol definovat problémy (zejména tranzit území, rychlost, nedostatek parkovacích míst, šířkové poměry, rozhledy, konfliktní body), zohlednit chodce, cyklisty, hromadnou dopravu, individuální dopravu, celkovou organizaci dopravy, drobné stavební úpravy a návaznost na nové komunikační napojení.

Změnou ÚPnM a případným nárůstem dalších bytových domů (i změnou způsobu využití objektů SO03 a SO04) **by došlo k negativnímu ovlivnění rozvoje území.** V této lokalitě jsou kapacity bytových domů nadměrné a lokalita není dostatečně dopravně obsloužena. Před navýšení kapacit pro bydlení v této lokalitě, by muselo dojít k velkým investicím, které by výrazně řešily dopravní obslužnost daného území (chodníky, cyklotrasy či cyklostezky, zastávky MHD, veřejné osvětlení atd.).

Řešený pozemek je dotčen veřejně prospěšnou stavbou ***V9*** – *stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice.*

Z pohledu pořizovatele a přiléhajícího kampusu Jihočeské univerzity se jeví jako vhodnější ponechat objekty SO03 a SO04 pro ubytování vysokoškolských studentů.

OOŽP souhlasí, pokud jednotlivé stavby budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci a dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích.

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí. *„Jižně od této lokality je kapacita domů pro bydlení nadměrná a lokalita je nedostatečně dopravně obsloužená. Vzhledem k nedostatečné dopravní obsluze změnu ÚPnM nedoporučujeme.“.*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že se jedná o zarovnání hranic plochy, ve které již dochází k výstavbě bytových domů.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 5

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Voříškovým Dvorem v katastrálním území České Budějovice 3

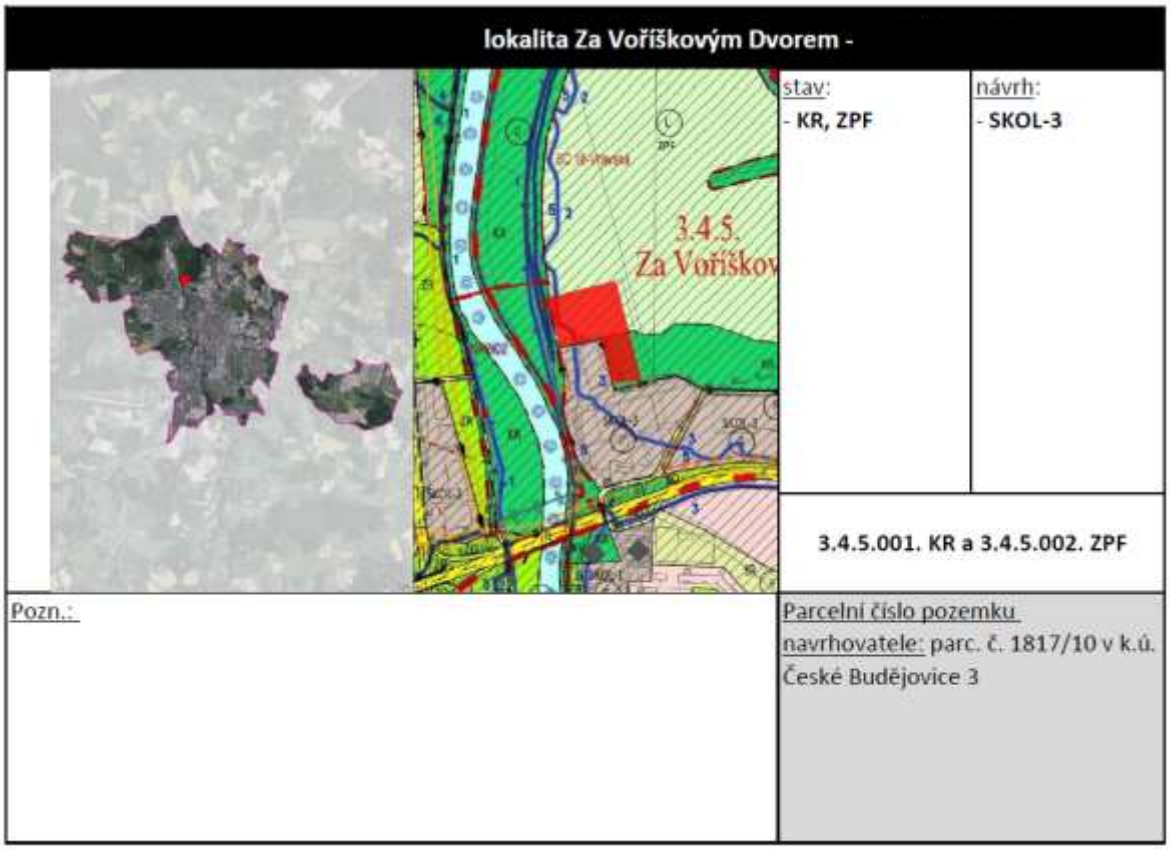
Navrhovatelem změny ÚPnM je společnost s r.o., která navrhuje změnu způsobu využití pozemku parc. č. 1817/10 v katastrálním území České Budějovice 3. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM je součástí nezastavěného území. Nachází se v lokalitě Za Voříškovým Dvorem na pravém břehu řeky Vltavy. Z jižní strany navazuje na technologický dvůr a obchodní centrum SCONTO, ze severní strany navazuje na plochy zemědělského půdního fondu.

Předmětný pozemek je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační **(KR)*** dle čl. 83 OZV a *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu **(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z KR a ZPF na** *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí* **(SKOL-3)** dle čl. 35 OZV.

Záměrem navrhovatele je zájem na uvedený pozemek rozšířit stávající jižně sousedící skladovací areál, který je rovněž ve vlastnictví společnosti a umožnit zde výstavbu objektů převážně pro komerční aktivity s tím, že pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude možné využití stávající komunikace a inženýrské sítě zmíněného sousedního areálu.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Nesouhlasné vyjádření.** Lokalita je v blízkosti vodního toku, obklopená zónou záplavového území Q100. Při povodni v roce 2002 byla tato lokalita zaplavena. **Z tohoto důvodu jsou stavby a změny využití v tomto území nevhodné.** Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření.** Plocha je součástí zeleného klínu do města, který je na katastru ČB jedním z posledních. Je situována v blízkosti řeky Vltavy resp. v její nivě, která je významným krajinným prvkem ze zákona. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:**

	Bez připomínek.
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Rozhodnutí o zástavbě takového typu je v kompetenci nového územního plánu, doporučujeme se změnou vyčkat.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o izolovanou lokalitu navazující na objekty výroby a skladování a na areály supermarketů.

Stanovisko pořizovatele:

Lokalita Za Voříškovým Dvorem byla součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v ÚPnM pro různé formy bydlení“*** (dále též „ÚS“), jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 29. 2. 2008.

Cílem této ÚS, která slouží jako podklad pro změny ÚPnM, byla analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v ÚPnM pro různé formy bydlení a prokázání případné potřeby uvolnění dalších ploch z nezastavitelného území pro různé formy bydlení.

MŽP v případě lokality Za Voříškovým dvorem ve vyjádření z hlediska ochrany ZPF vyjádřilo nesouhlas. Jde o území s nejkvalitnější zemědělskou půdou. Jednalo by se o zábor zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany. Ve smyslu metodického pokynu MŽP ze dne 12. 6. 1996 Č.j.: OOLP/1067/96 jsou do I. třídy ochrany zařazeny půdy s nadprůměrnou produkční schopností, jedná se o půdy vysoce chráněné a jen podmíněně využitelné k zástavbě. Dále je nutné v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, u ploch zasahujících na nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. třídy ochrany prokázat veřejný zájem daného záměru, pro který má být půda odňata, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

V souladu s výše uvedeným byla lokalita Za Voříškovým Dvorem z aktualizace č. 1 ÚS, jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 2. 6. 2016, vypuštěna.

Zároveň ze západní hranice navazuje na plochu zeleně, která je součástí ÚSES nadregionálního biokoridoru ***Hlubocká obora-K118***.

Řešený pozemek parc. č. 1817/10 je dotčen veřejně prospěšnou stavbou **VH 41** – *úprava vedení protipovodňových hrází Vltavy (Voříškův Dvůr) – rozliv hladiny Vltavy na pravém břehu pod městem.*

OOŽP nesouhlasí, neboť se lokalita nachází v blízkosti vodního toku, je obklopená zónou záplavového území Q100 a při povodni v roce 2002 byla tato lokalita zaplavena. Z tohoto důvodu jsou stavby a změny využití v tomto území nevhodné. Zároveň je plocha součástí zeleného klínu do města, který je na katastru ČB jedním z posledních. Je situována v blízkosti řeky Vltavy resp. v její nivě, která je významným krajinným prvkem ze zákona.

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí, neboť rozhodnutí o zástavbě takového typu je v kompetenci nového územního plánu.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM nesouhlasí s tím, že se jedná se o izolovanou lokalitu navazující na objekty výroby a skladování a na areály supermarketů.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 6

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Hada v katastrálním území České Budějovice 2

Navrhovatelem změny ÚPnM je společnost s r.o., která navrhuje změnu způsobu využití pozemků parc. č. 1983/1, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1984/9, 1984/73, 1984/74 a 1984/97 v katastrálním území České Budějovice 2. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází mezi čtvrtí Máj a Švábův Hrádek naproti CB Auto. Ze severu navazuje na ulici Branišovskou, z východu na Jihočeskou univerzitu v Českých Budějovicích. V řešeném území se v současné době buduje výstavba **„ZTV Branišovská“.**

Předmětné pozemky či jejich části jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *zastavitelné území zahradního bydlení **(BZ)*** dle čl. 26 OZV a *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí **(KOL-3***) dle čl. 22 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití z **BZ a KOL-3 na** *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí* **(SKOL-3)** dle čl. 35 OZV.

Záměrem navrhovatele je ucelení využitelnosti pozemků včetně regulativů na výstavbu a narovnání nevhodného navržení dvou využitelností v lokalitě vedle sebe, a to zahradního bydlení a kolektivního bydlení. Jeden z hlavních důvodů je umožnění většího zastavění pozemků kvůli vybudování dostatku parkování osobních automobilů, ucelení území a urbanistické koncepce. Žadatel dále uvádí, že: *„Obsah změny územního plánu na těchto pozemcích by měl být proveden ve změně využitelnosti pozemků ze zahradního bydlení BZ a zastavitelnosti 30% včetně maximálního počtu podlaží na smíšené kolektivní bydlení SKOL a zastavitelnosti 60% včetně změny maximálního počtu podlaží na 5, plus jedno ustupující a dvě podzemní podlaží určených k parkování. Dále změnu střešní konstrukce, aby byla možnost vytvoření ploché střechy a nebylo podmínkou podkroví. Podkroví bychom viděli v historičtějších částech města.“*

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita U Hada -</td></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>stav:
- BZ, KOL-3</td><td>návrh:
- SKOL-3</td></tr>
<tr><td>3.8.1.005 BZ,
3.8.1.006 KOL-3</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: Územní studie pořízená České Budějovice „Za Branišovskou“.</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatele: parc. č. 1983/1, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1984/9, 1984/73, 1984/74 a 1984/97 v k.ú. České Budějovice 2</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** za podmínky, že jednotlivé stavby budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření.** Stávající typ využiti území je již dostatečně benevolentní (je možná jistá forma kolektivního bydlení) a 30% zastavitelných ploch je s ohledem na kumulativní efekt v lokalitě a jejím širším okolí nejvyšší možný. Parkování by s ohledem na zachování smysluplného stavu životního prostředí pro příští generace a udržitelný rozvoj mělo být řešeno v rámci objektů a ne záborem biologicky aktivních ploch (jak je naznačeno v návrhu). Lokalita se rovněž otevírá do stávající volné krajiny a procento zastavění by tedy mělo být postupně snižováno a nikoliv navyšováno. Lokalita bezprostředně navazuje na biologicky aktivní plochy. Tedy kde není dostatečně přírodní (přírodě blízký) očekávaný komfort, čímž je již snížena pohoda bydlení obyvatel v navazující zástavbě. Stávající typ zástavby čerpá především z možnosti rekreovat se na vlastních pozemcích bez potřeby veřejných prostranství, která v lokalitě zcela absentují. Jakékoliv další zahušťování zpevněnými plochami by mělo za následek neúměrnou zátěž životního prostředí a v důsledku jeho trvalé poškození. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Doporučují nejdříve zhotovit v celém tomto území urbanistickou studii.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – eviduje pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby: **„ZTV Branišovská“.** Na pozemcích, který jsou dotčený návrhem na pořízení změny ÚPnM, jsou stavební objekty: *SO.02 – komunikace a chodníky vč. zelených pásů, SO.03 – kanalizace dešťová + přípojky, SO.04 – kanalizace splašková + přípojky, SO.05 – vodovod + přípojky, SO.06 – veřejné osvětlení*, zn. SU/6860/2011 Di. Dále eviduje pravomocné stavební povolení na stavbu: „stavební objekt SO.06 – veřejné osvětlení“, zn. SU/8793/2012 Di, souhlas na stavbu: „horkovodní přípojka o celkové délce 528 m pro napojení Vilaparku Branišovská“, zn. SU/4042/2016 St, územní souhlas na stavbu: „prodloužení horkovodní přípojky v délce 141 m pro napojení Vilaparku Branišovská 2. etapa“, zn. SU/4566/2018 St.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se zvýšení flexibilnosti využití plochy, nejen pro kolektivní bydlení nebo bydlení zahradní, plocha navazuje na stávající intenzivně využívané území, plochu je vhodné vymezit v logickém tvaru, nikoliv dle hranice pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že řešené území této požadované změny ÚPnM, navazuje na novou propojku Milady Horákové a ulice Na Sádkách, zmenšil OÚP oproti žádosti navrhovatele řešené území změny ÚPnM mimo tuto novou propojku.

Způsob využití BZ umožňuje na ploše realizovat individuální bydlení v zahradách. Nejmenší výměra pozemku je 1.500 m^2 a nejmenší podíl k ozelenění je 70% celkové výměry pozemku. Způsob využití KOL-3 umožňuje na ploše realizovat mj. zařízení obytné, obvykle v bytových domech. Zástavbu území mohou tvořit bloky i jednotlivé domy.

Změnou způsobu využití na SKOL-3 se na ploše zejména umožní bydlení kolektivního charakteru s velmi různorodou skladbou činností (např. i zařízení výrobní o celkové produkční ploše do 10.000 m^2).

Předmětné pozemky jsou součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie pořízená České Budějovice „Za Branišovskou“***, jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 27.4.2010. Dle územní studie je řešené území navrženo pro **plochy zahradního bydlení, obytně kolektivního bydlení, dopravní vybavenosti - dopravně zklidněná komunikace třídy D1 (obytná zóna) s vyhrazeným parkovacím stáním a krajinné zeleně pobytové vegetační** (viz příloha č. 7).

Cílem ÚS při respektování ÚPnM je zejména stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, prověření návaznosti na komunikační propojení, včetně navrhovaného řešení ve vazbě na předpokládaný rozvoj jižně sousedícího území (dostatečné kapacity veřejné dopravní a technické infrastruktury).

V řešeném území je vydáno zejména pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby: **„ZTV Branišovská“** a stavební povolení na stavbu: **„ZTV Branišovská, SO.02 – Komunikace a zpevněné plochy“.** Dle získaných informací od odboru dopravy a silničního hospodářství je stavba už zrealizována, ale ještě neproběhla kolaudace stavby.

V řešeném území, jsou povoleny stavby:

- Větev A – komunikace š. 6,0 m – funkční skupina C, chodníky, přechod s dělícím ostrůvkem,
- Větev B – komunikace š. 6,0 m – zóna 30, podélná parkovací stání, chodník,
- Větev C – komunikace š. 6,5 m – funkční skupina C, chodník, propojovací chodník,
- Rozšíření silnice č. III/14322 – Branišovská,
- Přechod s dělícím ostrůvkem přes silnici č. III/14322,
- Odvodnění zpevněných ploch.

Z výše uvedeného vyplývá, že stavba: „ZTV Branišovská“ je realizována na dopravní obslužnost individuálního bydlení v zahradách a na zařízení obytné, obvykle v bytových domech. Umožněním většího zastavění pozemků a umožněním zvětšení kapacity bytových domů **by došlo k negativnímu ovlivnění rozvoje území, což neodpovídá základní koncepci rozvoje území, ochraně jeho hodnot, plošnému a prostorovému uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury.** Před navýšením kapacit pro bydlení v této lokalitě, by muselo dojít k velkým investicím, které by výrazně změnily dopravní obslužnost daného území.

Vzhledem k tomu, že v lokalitě je již vybudované ZTV, jeví se změna ÚPnM jako nevhodná.

Řešené území je dotčeno veřejně prospěšnými stavbami ***E1*** *– stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV* a částečně i ***DI17*** *- stavba propojení sídliště Čtyři Dvory v trase Litvínovice, M. Horákové - II/603.*

OOŽP se změnou ÚPnM nesouhlasí. *„Stávající typ využiti území je již dostatečně benevolentní (je možná jistá forma kolektivního bydlení) a 30% zastavitelných ploch je s ohledem na kumulativní efekt v lokalitě a jejím širším okolí nejvyšší možný. Parkování by s ohledem na zachování smysluplného stavu životního prostředí pro příští generace a udržitelný rozvoj mělo být řešeno v rámci objektů a ne záborem biologicky aktivních ploch (jak je naznačeno v návrhu). Lokalita se*

rovněž otevírá do stávající volné krajiny a procento zastavění by tedy mělo být postupně snižováno a nikoliv navyšováno. Lokalita bezprostředně navazuje na biologicky aktivní plochy. Tedy kde není dostatečně přírodní (přírodě blízký) očekávaný komfort, čímž je již snížena pohoda bydlení obyvatel v navazující zástavbě. Stávající typ zástavby čerpá především z možnosti rekreovat se na vlastních pozemcích bez potřeby veřejných prostranství, která v lokalitě zcela absentují. Jakékoliv další zahušťování zpevněnými plochami by mělo za následek neúměrnou zátěž životního prostředí a v důsledku jeho trvalé poškození".

ÚHA se změnou ÚPnM nesouhlasí. Doporučují nejdříve zhotovit v celém tomto území urbanistickou studii.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že se jedná o zvýšení flexibilnosti využití plochy, nejen pro kolektivní bydlení nebo bydlení zahradní, plocha navazuje na stávající intenzivně využívané území, plochu je vhodné vymezit v logickém tvaru, nikoliv dle hranice pozemků.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 7

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitách U Švába a Na Sádkách v katastrálním území České Budějovice 2

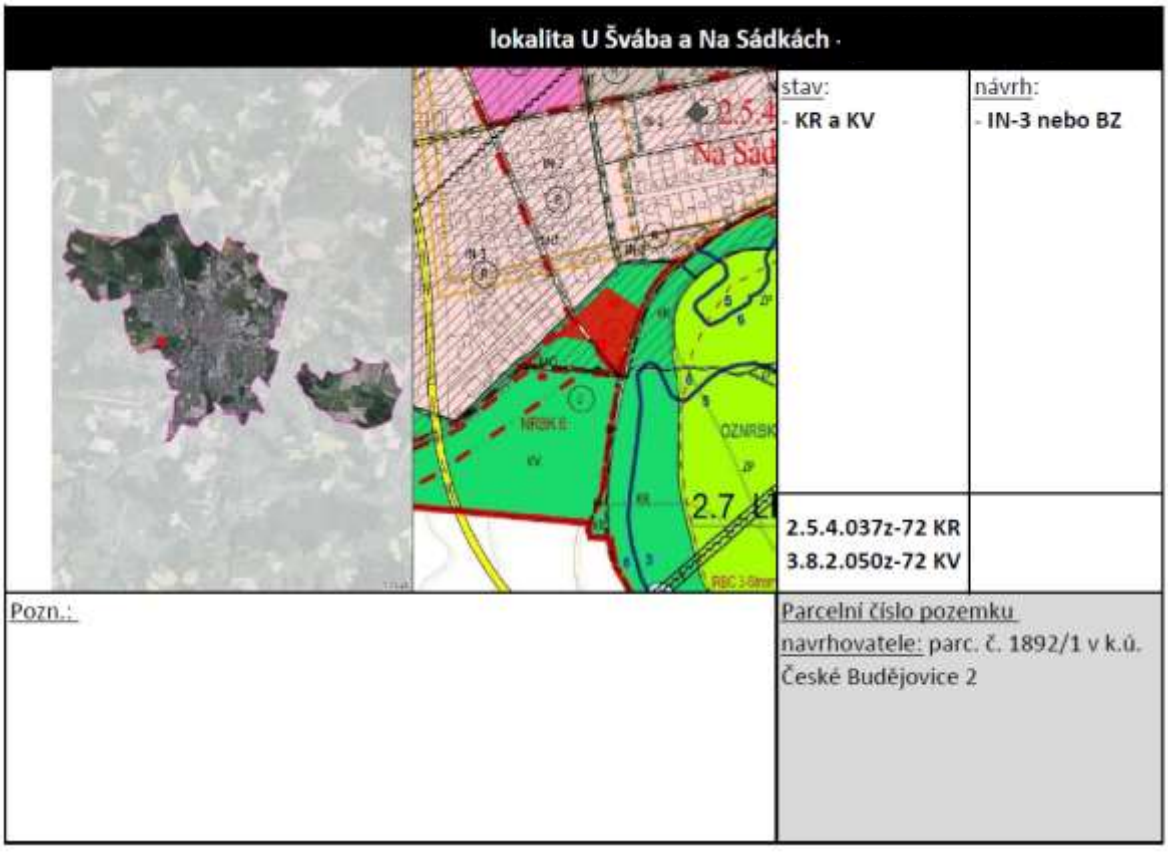
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemku, který navrhuje změnu způsobu využití části pozemku parc. č. 1892/1 v katastrálním území České Budějovice 2. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM je součástí přírodního prostředí. Z východní strany navazuje na park Stromovka, ze severozápadu na zástavbu rodinných domů v lokalitách U Švába a Na Sádkách a ze severu na vodní plochu rybníka.

Předmětná část pozemku je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační **(KR)*** dle čl. 83 OZV a *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné **(KV)*** dle čl. 82 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z KR a KV na** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* **(IN-3)** dle čl. 18 OZV **nebo na** *zastavitelné území zahradního bydlení* **(BZ)** dle čl. 26 OZV.

Žadatel uvádí z hlediska odůvodnění požadované změny ÚPnM, že: *„Uvedené pozemky se nachází v bezprostřední blízkosti zastavěných stabilizovaných ploch s funkčním využitím IN-2. Změnou ÚPnM dojde k rozšíření zastavitelných ploch v této části Českých Budějovic. Třída ochrany III. Jedná se o část pozemku, která leží mimo NRBK 6“.*



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** za podmínky, že jednotlivé RD budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření.** Lokalita je na hranici registrovaného významného krajinného prvku Stromovka a zároveň přes tento pozemek přechází prvky ÚSES.

	Mezi pozemkem a stávajícím zastavitelným územím tvoří hranici interakční prvek (tento rovněž slouží k ochraně přírodního prostředí). Jakákoliv forma zástavby by vnesla do území destrukční procesy (zpevněné plochy), jež by pravděpodobně narušily stav zachovaného přírodního prostředí. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.**
Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o plochy zeleně navazující na vodní plochu, které logicky ukončují zástavbu rodinnými domy, další rozvoj zde není žádoucí.

Stanovisko pořizovatele:

Jižní okraj řešeného území navazuje na plochu zeleně, která je součástí ÚSES nadregionálního biokoridoru ***Hlubocká obora-K118***. Pozemek přiléhá na rybník a vzrostlé stromy, které tvoří vodohospodářsky a biologicky cennou lokalitu. Tato lokalita je určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot a slouží ke zvýšené míře oddechu, rekreaci a pobytu v přírodě.

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

Řešené území je na jižní a východní straně dotčeno veřejně prospěšnými stavbami ***DPC 8*** – *stavba cyklostezky Stromovka na nových úsecích na okružní trase,* ***VH14*** – *stavba – obnova průtoku Zlaté stoky* a ***Z35 -*** *stavba (rozšíření) jednotlivých ploch břehových, doprovodných a rekreačních porostů nadregionálního biokoridoru NBK 118 Hlubocká obora - Dívčí kámen.*

ÚHA i OOŽP nesouhlasí. Lokalita je na hranici registrovaného významného krajinného prvku Stromovka, je součástí ÚSES a hranici tvoří interakční prvek, který slouží k ochraně přírodního prostředí. Další zástavba v tomto území by do území mohla přinést destrukční procesy, které by narušily stav zachovaného přírodního prostředí.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM nesouhlasí s tím, že plochy zeleně navazují na vodní plochu, které logicky ukončují zástavbu rodinnými domy. Další rozvoj zde není žádoucí.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 8

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Třebotovice II v katastrálním území Třebotovice

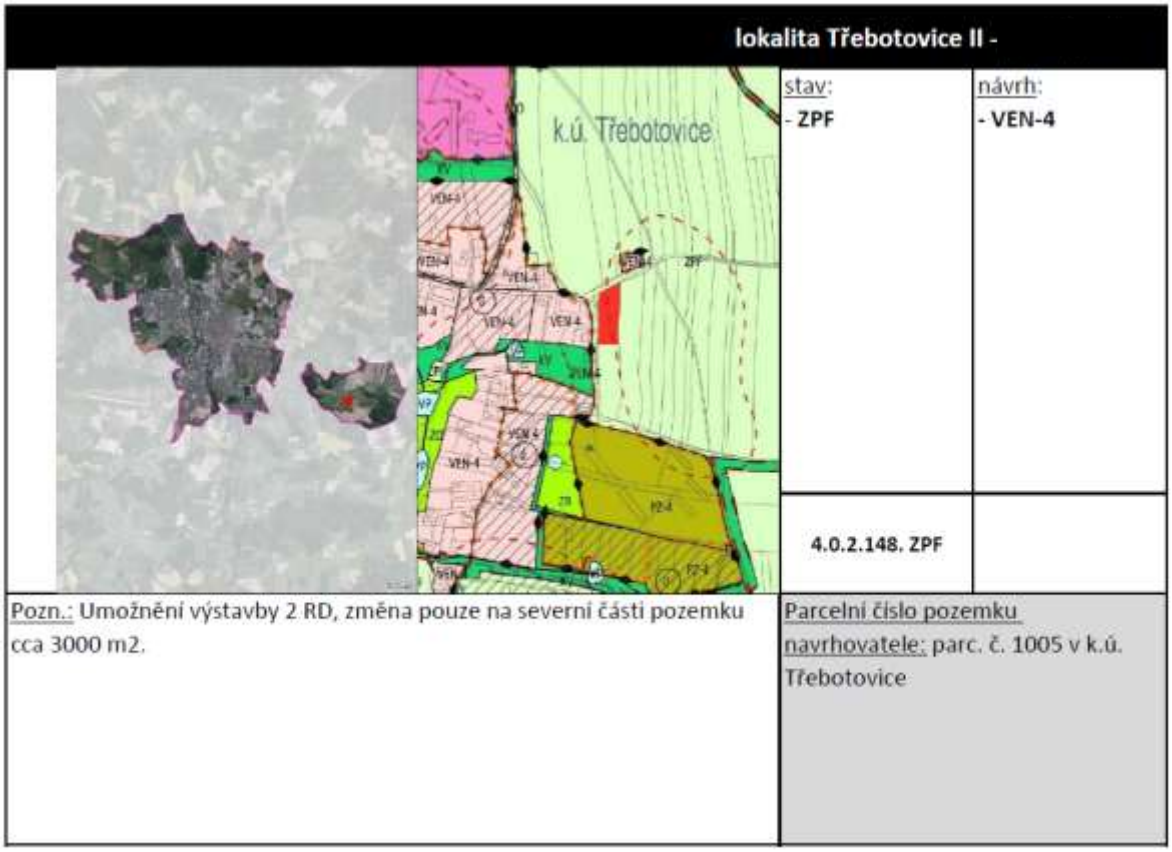
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemku, který navrhuje změnu způsobu využití části pozemku parc. č. 1005 v katastrálním území Třebotovice. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na východním okraji obce Třebotovice a je součástí nezastavěného území zemědělského půdního fondu. Ze severu navazuje na účelovou komunikaci, která vede k obytné zástavbě stávajících samot.

Předmětná část pozemku je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu* ***(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZPF na** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* **(VEN-4)** dle čl. 25 OZV.

Záměrem navrhovatele je výstavba dvou rodinných domů pro syna a dceru. Změna způsobu využití části pozemku je dle zákresu cca 3000 m^2.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření**, odkanalizování bude řešeno napojením na kanalizaci v osadě Třebotovice, zásobování pitnou vodou bude řešeno napojením na vodovod, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření.** Zastavitelná plocha je rozšiřována do nového bloku půdy v návaznosti na stávající zástavbu. Záměr je umisťován směrem do volné krajiny. Požadavek je na 2 rodinné domy. Se záměrem lze z hlediska ochrany přírody a krajiny souhlasit. Upozorňujeme na vysoké třídy ochrany ZPF (II. třídy ZPF) v ploše záměru. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**

Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Celé území Třebotovic je třeba prověřit komplexně a ne vytrhávat jednotlivé pozemky ze souvislostí. S takto nahodilými změnami ÚHA zásadně nesouhlasí a doporučuje zhotovení studie na celou oblast Třebotovic, která zajistí vhodný rozvoj a vhodnou využitelnost zástavby.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Stanovisko pořizovatele:

Část řešeného území je zařazena do II. třídy ochrany ZPF. Ve smyslu metodického pokynu MŽP ze dne 12. 6. 1996 Č.j.: OOLP/1067/96 jsou do I. a II. třídy ochrany zařazeny půdy s nadprůměrnou produkční schopností, jedná se o půdy vysoce chráněné a jen podmíněně využitelné k zástavbě. Dále je nutné v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, u ploch zasahujících na nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany prokázat veřejný zájem daného záměru, pro který má být půda odňata, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Zároveň by mohlo dojít k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území.

OOŽP souhlasí, pokud bude pozemek napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Dále pouze konstatoval, že zastavitelná plocha je rozšiřována do nového bloku půdy v návaznosti na stávající zástavbu a je rozšiřována do volné krajiny. Dále upozorňuje na vysoké třídy ochrany ZPF.

ÚHA v předběžném vyjádření zásadně nesouhlasí. *„Celé území Třebotovic je třeba prověřit komplexně a ne vytrhávat jednotlivé pozemky ze souvislostí. S takto nahodilými změnami ÚHA zásadně nesouhlasí a doporučuje zhotovení studie na celou oblast Třebotovic, která zajistí vhodný rozvoj a vhodnou využitelnost zástavby".*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM nesouhlasí s tím, že se jedná o nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Z hlediska pořizovatele se jeví jako nevhodné rozšiřovat zástavbu do uceleného bloku ZPF.

Cílem územního plánování je koncepční rozvoj, důsledné udržení kvality historické urbanistické struktury sídel a jedinečného charakteru volné krajiny. Zahuštění stávající struktury zástavby musí vycházet z prostorového a funkčního uspořádání území. Vznik nové zástavby resp. rozšíření stávající zástavby musí být řešeno koncepčně pro celou lokalitu.

Z tohoto důvodu se z hlediska pořizovatele jeví jako vhodnější, prověřit venkovské lokality v rámci nového ÚP, který bude tyto lokality řešit komplexně.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 9

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka v katastrálním území České Budějovice 2

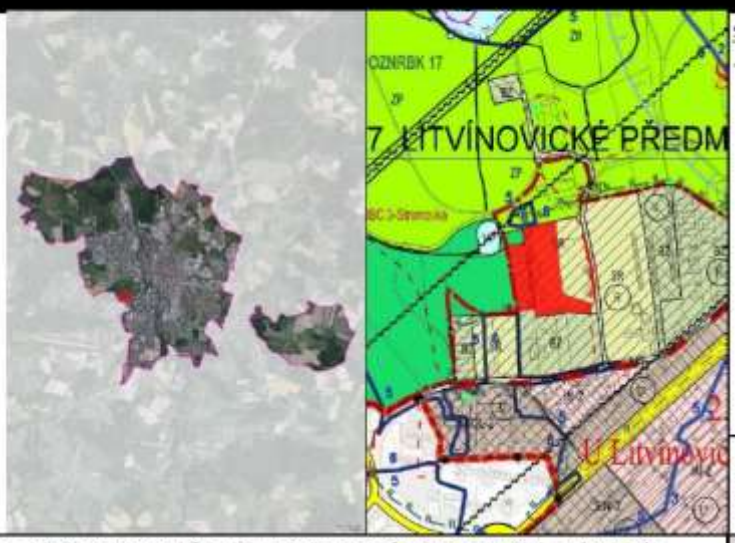
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemků, který navrhuje změnu způsobu využití pozemků parc. č. 1834, 1833, 1887/2, 1848/1, 1848/2, 1848/3, 1848/4, 1848/5, 1848/6, 1848/7 a 1848/8 v katastrálním území České Budějovice 2. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází vedle restaurace Villa Resort Dlouhá louka na rohu ulic Stromovka a Litvínovická. Ze severu navazuje na park Stromovka.

Předmětné pozemky jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *zastavitelné území pro sport a rekreaci* ***(SR)*** dle čl. 46 OZV a *zastavitelné území zahradního bydlení* ***(BZ)*** dle čl. 26 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z SR na BZ.**

Záměrem navrhovatele je změna způsobu využití pozemků.

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita Stromovka -</td></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>stav:
- BZ, SR</td><td>návrh:
- BZ</td></tr>
<tr><td>2.7.1.041.z-63 BZ
2.7.1.034.z-24 SR</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: většina pozemků je již v ploše se způsobem využití BZ (1848/1, 1848/2, 1848/3, 1848/4, 1848/5, 1848/6, 1848/7 a 1848/8) - chyba žádosti. Pozemek 1887/2 vybíhá z ucelé plochy řešeného území. Urbanistická studie opatřená „Stromovka - pozemky č.parc. 1848/1 až 1848/9, p.č.1839/2“.</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatele: parc. č. 1834, 1833, 1887/2, 1848/1, 1848/2, 1848/3, 1848/4, 1848/5, 1848/6, 1848/7 a 1848/8 v k.ú. České Budějovice 2</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření** za podmínky, že jednotlivé RD budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření**, za dodržení podmínek, že v lokalitě bude omezena podlažnost a stanovena striktní výměra pozemků na minimálně 1500 m^2 a do ploch zpevněných budou započítány i plochy bazénů a zatravňovacích tvárnic všech materiálů. Lokalitu by bylo vhodné prověřit územní studií. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního	**Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o změnu území, které je určeno pro sport a

architekta	rekreaci a dle našeho názoru není změna vhodná.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – eviduje žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby – kabelové vedení NN a VN (č. stavby: 1040001300), Litvínovická, Stromovka, České Budějovice 2, zn. SU/2975/2019 St na pozemku parc. č. 1887/2. V této věci dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Celkově se jedná o lokalitu exponovanou z důvodů ochrany životního prostředí, zachování zeleně, zajištění retence dešťových vod, není vhodné sem rozšiřovat jakoukoliv zástavbu.

Stanovisko pořizovatele:

V žádosti navrhovatele jsou uvedeny pozemky (parc. č. 1848/1, 1848/2, 1848/3, 1848/4, 1848/5, 1848/6, 1848/7 a 1848/8), které se v ploše se způsobem využití BZ již nacházejí, tudíž není nutné u nich měnit způsob využití.

Ostatní pozemky (parc. č. 1834, 1833 a 1887/2) jsou součástí plochy se způsobem využití SR. Tato plocha je určena pro hromadné provozování sportu, rekreace a zábavy. Na těchto pozemcích se nachází autocamping Stromovka a tenisové kurty.

Řešené území ze severní a západní hranice navazuje na plochu zeleně, která je součástí ÚSES regionálního biocentra ***Bagr*** a významného krajinného prvku ***Stromovka.***

Část předmětných pozemků (parc. č. 1848/1, 1848/2, 1848/3, 1848/4, 1848/5, 1848/6, 1848/7 a 1848/8) je součástí území, pro které byla zpracována ***urbanistická studie opatřená „Stromovka – pozemky č. parc. 1848/1 až 1848/9, p. č. 1839/2“*** (dále též „USO“), jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 5.4.2004.

Řešené území je dle USO určeno pro výstavbu rodinného domku, který splňuje výměru pozemku a podíl ozelenění dle ÚPnM (viz příloha č. 8).

Zároveň je řešené území zařazeno do I. a II. třídy ochrany ZPF. Ve smyslu metodického pokynu MŽP ze dne 12. 6. 1996 Č.j.: OOLP/1067/96 jsou do I. a II. třídy ochrany zařazeny půdy s nadprůměrnou produkční schopností, jedná se o půdy vysoce chráněné a jen podmíněně využitelné k zástavbě. Dále je nutné v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, u ploch zasahujících na nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany prokázat veřejný zájem daného záměru, pro který má být půda odňata, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Z pohledu pořizovatele a přiléhajícího parku Stromovka se jeví jako vhodnější ponechat pozemky pro sport a rekreaci.

OOŽP souhlasí, pokud bude pozemek napojen na veřejný vodovod a kanalizaci a budou dodrženy podmínky (omezena podlažnost, striktní výměra pozemků na minimálně 1500 m^2 a do ploch zpevněných budou započítány i plochy bazénů a zatravňovacích tvárnic všech materiálů). Lokalitu by bylo vhodné prověřit územní studií.

ÚHA v předběžném vyjádření nesouhlasí. Jedná se o změnu území, které je určeno pro sport a rekreaci.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM nesouhlasí s tím, že se jedná o lokalitu exponovanou z důvodů ochrany životního prostředí, zachování zeleně a zajištění retence dešťových vod, není vhodné sem rozšiřovat jakoukoliv zástavbu.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 10

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Haklovy Dvory II v katastrálním území Haklovy Dvory

Navrhovateli změny ÚPnM je 5 vlastníků pozemků, kteří navrhují změnu způsobu využití pozemků parc. č. 70/10, 70/11 a 70/24 v katastrálním území Haklovy Dvory. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatelů, kteří souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM ze severu navazuje na komunikaci E. Rošického, která propojuje obytnou zástavbu Zavadilky a Haklových Dvorů a z jihu navazuje na vodní plochu Novohaklovského rybníka.

Předmětné pozemky jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu **(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZPF na** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* **(VEN-4)** dle čl. 25 OZV.

Záměrem navrhovatelů je realizovat na těchto pozemcích rodinné domy v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů v Haklových Dvorech jižně od ulice E. Rošického. Pozemky de facto tvoří proluku u ulice E. Rošického mezi zastavitelnou plochou pro sport a rekreaci na západě a zastavěným územím pro venkovské bydlení na východě. Nejedná se tedy o vymezení nové zastavitelné plochy ve volné krajině s dalšími nároky na vedení veřejné technické a dopravní infrastruktury pro napojení budoucích rodinných domů.

<table>
<tr><td colspan="3">lokalita Haklovy Dvory II - 5 FO</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>stav:
- ZPF</td><td>návrh:
- VEN-4</td></tr>
<tr><td>4.0.1.083. ZPF</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: Územní plán zóny České Budějovice "Haklovy Dvory, Nové Dvory" (ÚPP na základě usn. ZM č. 154/2007 ze dne 31. 5. 2007)</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatelů: parc. č. 70/10, 70/11 a 70/24 v k.ú. Haklovy Dvory</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Nesouhlasné vyjádření.** V Haklových Dvorech není vybudována kanalizace, již vybudované rodinné domy mají jímky na vyvážení, které pravidelně nevyvážejí a zatěžují životní prostředí. Současně se jedná o plochu přiléhající přímo k rybníku a jejím zastavěním by došlo k omezení možnosti rozlivu vody v době povodní. Z tohoto důvodu je záměr nevhodný. Do doby vybudování veřejné kanalizace se

	záměrem nesouhlasíme. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření**. Plocha je součástí VKP ze zákona (rybník, niva). Lokalita je mírně svažitá směrem k rybníku a minimálně do ½ porostlá mokřadní a litorální vegetací, které jsou součástí rybníka a jsou ze zákona chráněny před ničením a poškozením. Výstavbou domů lze předpokládat negativní dopad do celého území (vyrovnání pozemků, oplocení, zpevněné plochy, nevyřešené odkanalizování, kácení liniové silniční aleje..), ovlivnění hydrologických poměrů v rybníce a narušení jeho ekologicko-stabilizační funkce. Území jižně hraničí s územím krajinné zeleně všeobecné. Lokalita se svým charakterem podílí na zvýšení biodiverzity biotopu. Z tohoto důvodu jsou stavby a změna využití v tomto území nevhodné a nežádoucí. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Bez připomínek.**
Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o břehovou plochu navazující na hladinu Novohaklovského rybníka, plochu je vhodné zachovat z hlediska ochrany životního prostředí, ochrany biotopů i retence povrchových vod.

Stanovisko pořizovatele:

Předmětné pozemky jsou součástí území, pro které byl zpracován ***územní plán zóny České Budějovice „Haklovy Dvory, Nové Dvory“*** (dále též „ÚPnZ“), jehož možnost využití byla pořizovatelem schválena 15.7.1999. Usnesením ZM č. 154/2007 ze dne 31.5.2007 lze ÚPnZ nadále využívat jako ÚPP pro rozhodování o činnostech, dějích a zařízeních v řešených územích.

Dle ÚPnZ jsou předmětné pozemky součástí plochy se způsobem využití ***území zemědělského půdního fondu*** a v překryvné funkci - ***zeleň v nezastavitelných územích*****.** Zeleň v překryvné funkci plní mimoprodukční a ochrannou funkci, tj. např. krajinotvornou, půdoochrannou, protierozní (viz příloha č. 9).

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

OOŽP a zpracovatel nového ÚP vyjádřili v předběžných vyjádřeních nesouhlas. Řešené území navazuje na Novohaklovský rybník, který je součástí VKP ze zákona. Částečně je lokalita porostlá mokřadní a litorální vegetací, které jsou součástí rybníka a jsou ze zákona chráněny před ničením a poškozením. V lokalitě Haklových Dvorů není kanalizace a nevyvážené jímky zatěžují životní prostředí. Zástavbou těchto pozemků dojde k omezení možnosti rozlivu vody, k ovlivnění hydrologických poměrů a k narušení ekologicko-stabilizační funkce rybníka. Lokalita se svým

charakterem podílí na zvýšení biodiverzity biotopu. Z tohoto důvodu jsou stavby a změna využití v tomto území nevhodné a nežádoucí.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 11

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Dobrovodského potoka v katastrálním území České Budějovice 5

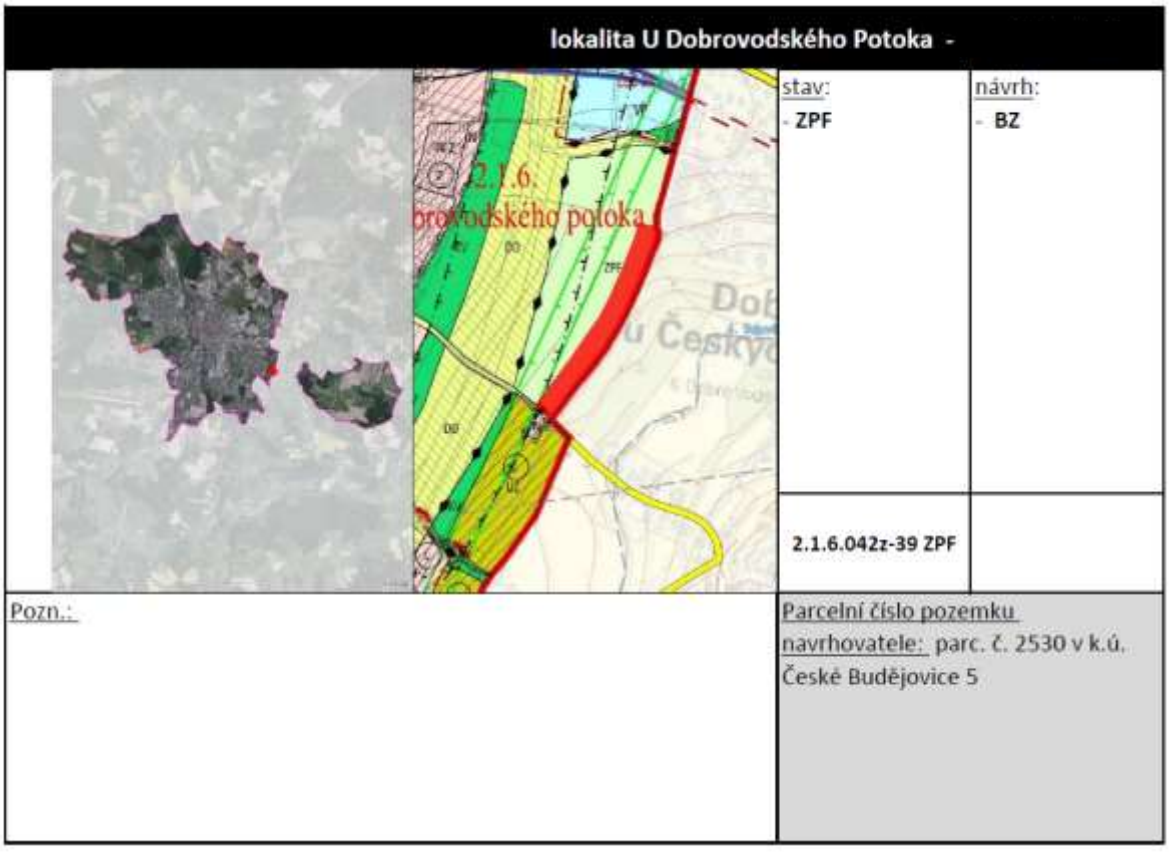
Navrhovatelem změny ÚPnM je vlastník pozemku, který navrhuje změnu způsobu využití pozemku parc. č. 2530 v katastrálním území České Budějovice 5. Pozemek je ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na rozhraní katastrů Dobrá Voda u Českých Budějovic a České Budějovice 5. Řešené území je doposud nezastavěné a porostlé dřevinami v blízkosti tělesa dálnice D3.

Předmětný pozemek je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu* ***(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze *ZPF* na** *zastavitelné území zahradního bydlení* **(BZ)** dle čl. 26 OZV.

Navrhovatel uvádí jako důvod pořízení změny ÚPnM, že předmětný pozemek se nachází na rozhraní katastrů Dobrá Voda u Českých Budějovic a České Budějovice 5 a navazuje na stabilizovanou nízkopodlažní zástavbu v Dobré Vodě včetně stávající inženýrské sítě vedoucí kolem ní. Dálnice D3, jejíž koridor leží nedaleko, projde tímto místem v hlubokém zářezu/tunelu. Z hlediska hygienických předpisů je proto možné toto místo užít k obytným účelům.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Nesouhlasné vyjádření** se změnou celé plochy ze ZPF na BZ. Lokalita je z vodohospodářského hlediska cenná pro udržení vody v krajině, v místě by bylo ideální vybudovat lesopark pouze s okrajovou zástavbou. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření**. Plocha je bez návaznosti na zastavěné a zastavitelné území. V současné době se v místě nachází porost dřevin s vysokou mírou funkčnosti. Záměrem by došlo v místě k výraznému snížení ekologicko

	stabilizační funkce krajiny, snížení přirozeného vsaku půdy a její ochlazovací schopnost porostů. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Pozemek se nachází v blízkosti dálničního tělesa. K této změně se bez podrobnějších grafických podkladů a souvislostí nelze kompetentně vyjádřit. ÚHA změnu nedoporučuje.
Stavební úřad	Neuplatněno.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o odloučenou lokalitu za dálnicí bez návaznosti na zastavěné území – připojení nové lokality na jinou obec (Dobrá Voda u Českých Budějovic) není vhodné.

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se ze západní strany nachází v blízkosti dálničního tělesa. Koridor pro dálnici D3 je vymezen v ZÚR, kde je součástí koridoru *D1 Dálnice D3*, a to jako část *D1/6 úsek Borek – Dolní Třebonín.*

Změna č. 39 ÚPnM, která řešila trasu dálnice D3, stanovila podmínku, že se stavbou dálnice D3 budou realizována, v souladu s *„Hlukovou studií D3 0310/I – Úsilné – Hodějovice“* zpracovanou v rámci DÚR, potřebná protihluková opatření pro ochranu sousedních území s chráněnými objekty dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a dle nařízení vl. č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

V úseku, kde je řešené území, má dálnice D3 vést v tunelu. Hluková studie sice stanovila v tomto místě nízkou ekvivalentní hladinu akustického hluku, ale jedná se o podklad, který odhaduje budoucí akustickou situaci (nejistota výpočtového modelu, nejistota vstupních dat, nejistota růstu dopravních zátěží) – příloha č. 10.

Vzhledem ke skutečnosti, že vedení tunelu dálnice D3 se nachází v území se složitými inženýrsko-geologickými a hydrogeologickými poměry a ve fázi výstavby dálnice D3 není možné stanovit, jakým způsobem by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění okolí, není vhodné měnit okolí stavby dálnice D3 z nezastavitelného území na zastavitelné.

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

Řešené území je na jižní straně pozemku parc. č. 2530 dotčeno veřejně prospěšnou stavbou ***E2*** – *stavba kabelového rozvodu VN 22 kV.*

OOŽP, ÚHA i zpracovatel nového ÚP vyjádřili v předběžných vyjádřeních nesouhlas. Na ploše se v současné době nachází porost dřevin s vysokou mírou funkčnosti. Plocha nenavazuje na

zastavěné ani zastavitelné území a ze západní strany se nachází v blízkosti dálničního tělesa. Připojení nové lokality by bylo přes Dobrou Vodu u Českých Budějovic. Zástavbou tohoto pozemku by došlo k výraznému snížení ekologicko stabilizační funkce krajiny, snížení přirozeného vsaku půdy a její ochlazovací schopnosti porostů. Ideální by zde bylo vybudovat lesopark pouze s okrajovou zástavbou.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 12

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Třebotovice III v katastrálním území Třebotovice

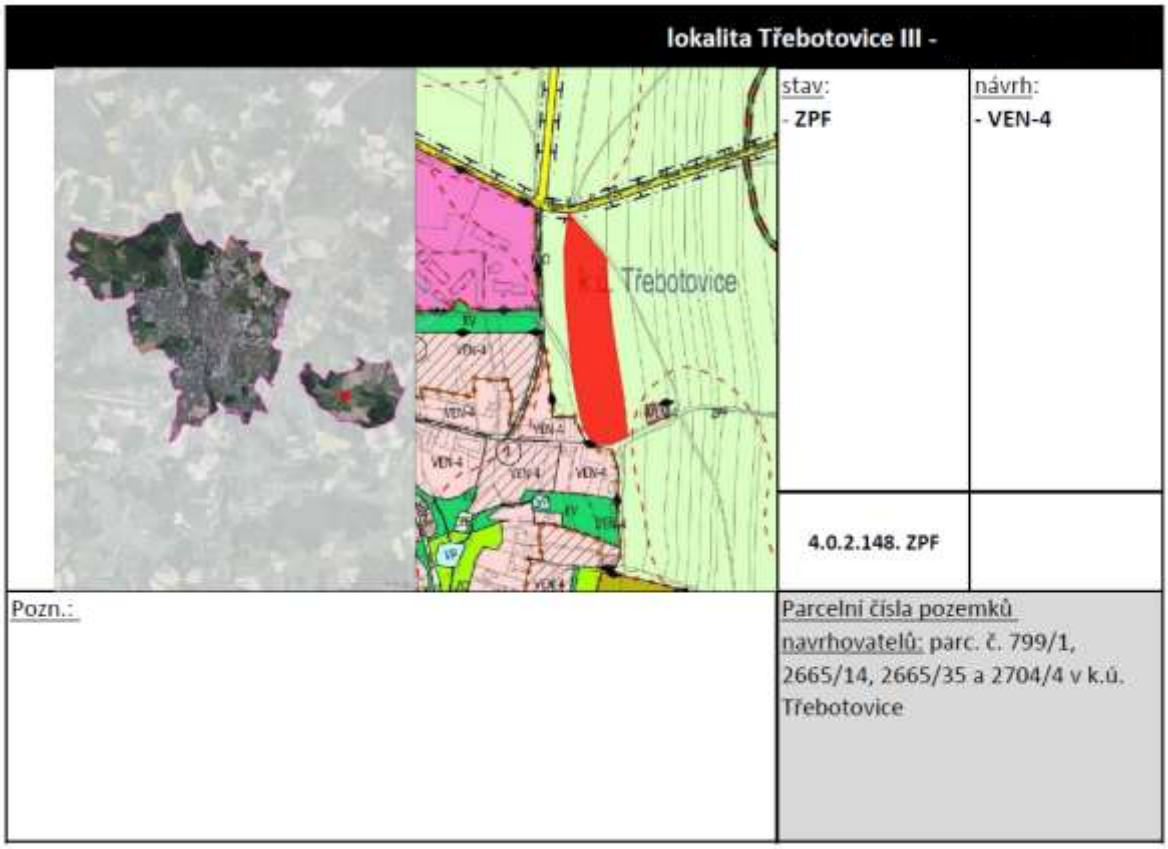
Navrhovateli změny ÚPnM jsou vlastníci pozemků, kteří navrhují změnu způsobu využití pozemků parc. č. 799/1, 2665/14, 2665/35 a 2704/4 v katastrálním území Třebotovice. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatelů, kteří souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na severovýchodním okraji obce Třebotovice a je součástí nezastavitelného území zemědělského půdního fondu. Z jihu navazuje na účelovou komunikaci, která vede k obytné zástavbě stávajících samot.

Předmětné pozemky jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu* ***(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **ze ZPF na** *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* **(VEN-4)** dle čl. 25 OZV.

Navrhovatelé uvádí jako odůvodnění potřeby změny ÚPnM tím, že předmětné pozemky se nacházejí v těsné blízkosti zastavěného území a změnou ÚPnM dojde k rozšíření zastavitelné plochy.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření,** odkanalizování bude řešeno napojením na kanalizaci v osadě Třebotovice, zásobování pitnou vodou bude řešeno napojením na vodovod, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření**. Plocha je vymezována uvnitř bloku zemědělských půd, které rozděluje. Dá se předpokládat velký tlak na zařazení dalších pozemků do ploch zastavitelných. Tím dojde ke kumulaci negativních antropogenních vlivů do volné krajiny. Zástavba je také umisťována na horizont nad obcí a může mít negativní vliv z hlediska krajinného rázu, což by bylo v rámci projednání ÚPD

	vhodné prověřit studií krajinného rázu. Jako lepší se nám jeví rozvoj obce jižněji od komunikace na Kaliště. Dále upozorňujeme na fakt, že obec Třebotovice nemá téměř žádnou vlastní občanskou vybavenost a navyšování zastavitelných ploch jsou tyto lokality ohroženy jak navyšováním dopravy, tak větší závislostí na službách okolních obcí. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření.** Celé území Třebotovic je třeba prověřit komplexně a ne vytrhávat jednotlivé pozemky ze souvislostí. S takto nahodilými změnami ÚHA zásadně nesouhlasí a doporučuje zhotovení studie na celou oblast Třebotovic, která zajistí vhodný rozvoj a vhodnou využitelnost zástavby.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – neeviduje žádný záměr či žádost.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Lokalita u příjezdové komunikace do obce naproti vojenskému objektu, nová zástavba nenavazuje na obec, jedná se o nevhodný zásah do krajiny.

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území je na severní straně pozemku parc. č. 799/1 dotčeno veřejně prospěšnou stavbou **V3** – *stavba vodojemu Třebotovice, a to stavba nezbytného přiváděcího a rozvodného řádu ve správním území České Budějovice*.

OOŽP nesouhlasí. Plocha rozděluje blok ZPF, předpokládá se velký tlak na zařazení dalších pozemků do ploch zastavitelných, dojde ke kumulaci negativních antropogenních vlivů do volné krajiny a k negativnímu vlivu z hlediska krajinného rázu. Obec Třebotovice nemá téměř žádnou vlastní občanskou vybavenost a navyšováním zastavitelných ploch jsou tyto lokality ohroženy jak navyšováním dopravy, tak větší závislostí na službách okolních obcí.

ÚHA v předběžném vyjádření zásadně nesouhlasí. *„Celé území Třebotovic je třeba prověřit komplexně a ne vytrhávat jednotlivé pozemky ze souvislostí. S takto nahodilými změnami ÚHA zásadně nesouhlasí a doporučuje zhotovení studie na celou oblast Třebotovic, která zajistí vhodný rozvoj a vhodnou využitelnost zástavby".*

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM nesouhlasí s tím, že se jedná o nevhodný zásah do krajiny, který nenavazuje na zástavbu obce Třebotovice.

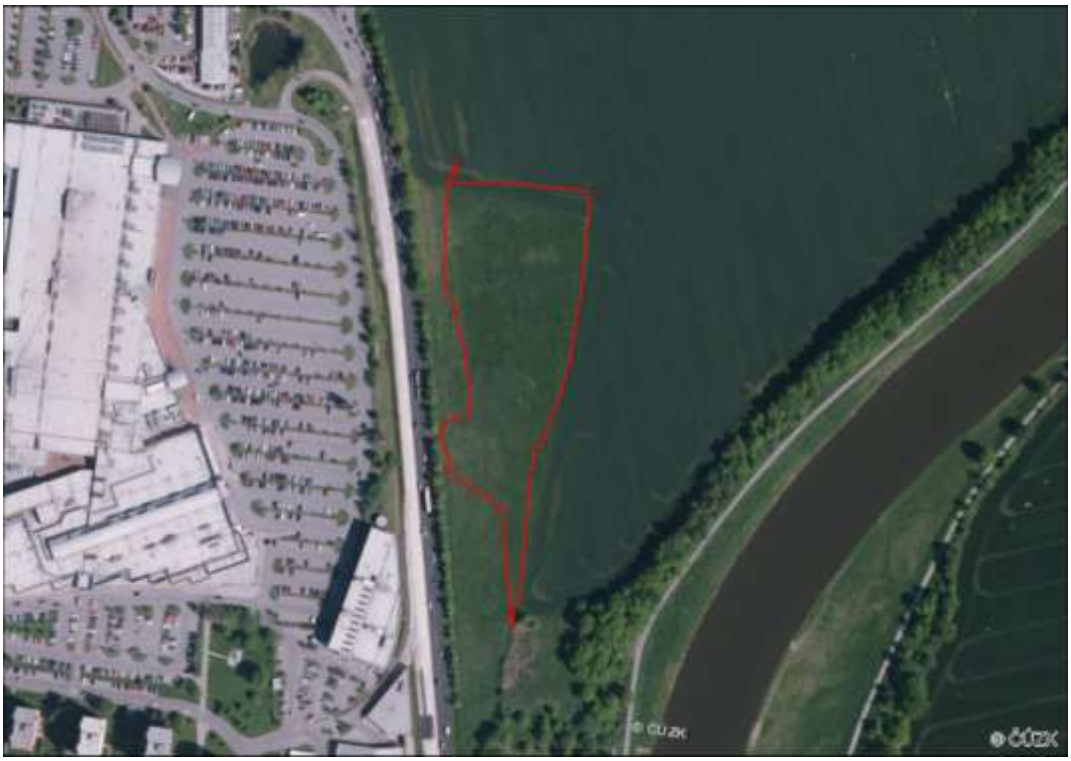
Z hlediska pořizovatele se jeví jako nevhodné rozšiřovat zástavbu do uceleného bloku ZPF.

Cílem územního plánování je koncepční rozvoj, důsledné udržení kvality historické urbanistické struktury sídel a jedinečného charakteru volné krajiny. Zahuštění stávající struktury zástavby musí vycházet z prostorového a funkčního uspořádání území. Vznik nové zástavby resp. rozšíření stávající zástavby musí být řešeno koncepčně pro celou lokalitu.

Z tohoto důvodu se z hlediska pořizovatele jeví jako vhodnější, prověřit venkovské lokality v rámci nového ÚP, který bude tyto lokality řešit komplexně.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM, ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 13

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitách Sídliště Vltava a U řeky v katastrálním území České Budějovice 2 a České Vrbné

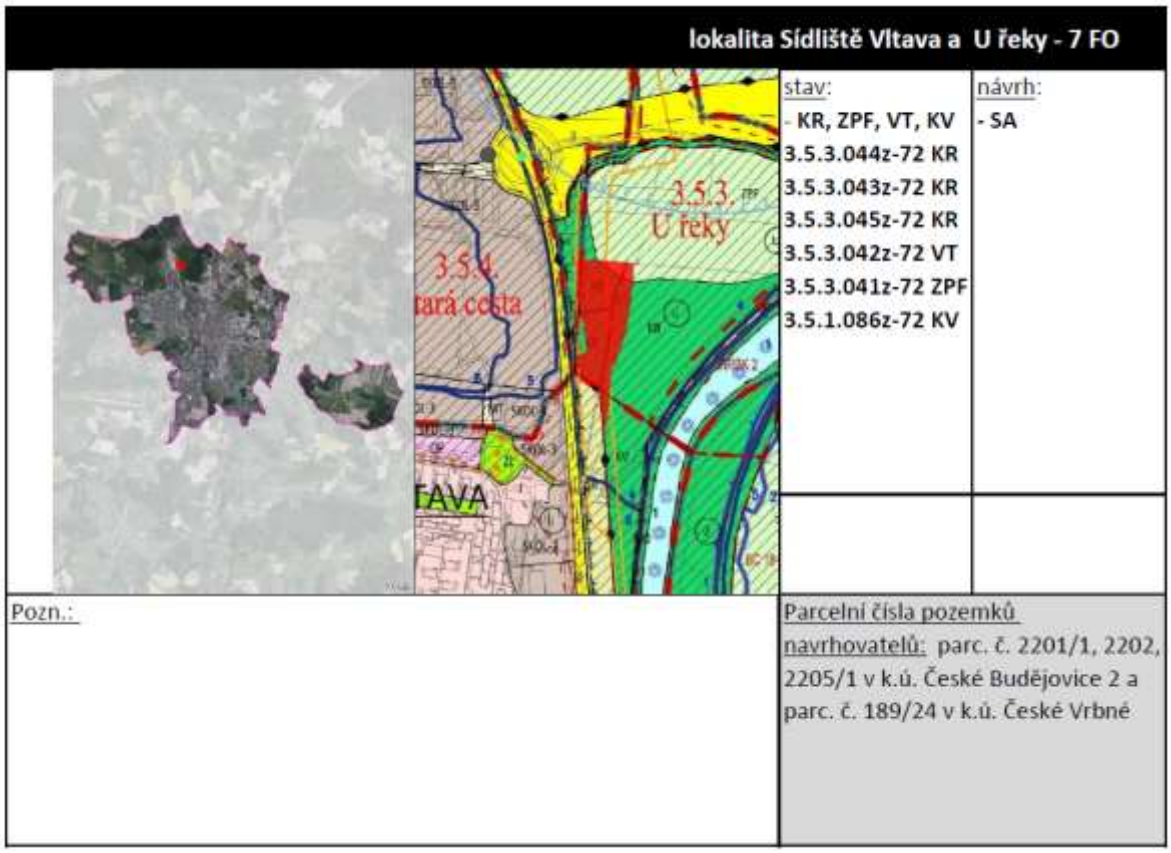
Navrhovateli změny ÚPnM je celkem 7 vlastníků pozemků, kteří navrhují změnu způsobu využití pozemků či jejich částí parc. č. 2201/1, 2202 a 2205/1 v katastrálním území České Budějovice 2 a parc. č. 189/24 v katastrálním území České Vrbné. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatelů, kteří souhlasili s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází mezi zeleným pásem podél levého břehu Vltavy a levobřežní komunikací, jižně od okružní křižovatky Globus, naproti obchodnímu centru Globus.

Předmětné pozemky či jejich části jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *nezastavitelné území vodního toku **(VT)*** dle čl. 76 odst. (3) OZV, *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné **(KV)*** dle čl. 82 OZV, *nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační **(KR)*** dle čl. 83 OZV a *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu **(ZPF)*** dle čl. 85 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z *VT, KV, KR* a *ZPF* na** *zastavitelné území pro sportovní areály* **(SA)** dle čl. 45 OZV.

Navrhovatelé uvádí jako odůvodnění potřeby změny ÚPnM tím, že současné funkční využití stanovené v ÚPnM umožňuje využít jižní část pozemku, cca na 1/3 jeho celkové výměry, jako plochu pro sportovní areál. Záměrem je rozšíření sportovního areálu severním směrem.



Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o území, které bylo při povodni v r. 2002 zaplaveno vodou, nadále je tedy vhodné nechat tyto plochy nezastavěné z důvodu možného rozlivu vody při povodni, neboť neustálým zastavováním všech zelených ploch kolem toků a řek se průběh povodně na území města zhoršuje. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Nesouhlasné vyjádření.** Plocha je součástí zeleného klínu do města, který je na

	katastru Českých Budějovic jedním z posledních. Je situována v blízkosti řeky Vltavy resp. v její nivě, která je významným krajinným prvkem ze zákona. Zastavování území sloužících přirozenému vývoji rostlin a živočichů (vázaných mimo jiné na obhospodařované pozemky) je krajně nevhodné. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Informativní charakter.** ÚHA není schopna se kompetentně vyjádřit bez bližších informací o záměru, neznáme záměry vlastníků.
Stavební úřad	**Informativní charakter** – v předmětném území je evidováno pravomocné územní rozhodnutí vyhotovené Městským úřadem Hluboká nad Vltavou – Tepelný napaječ Elektrárna Temelín (ETE)-České Budějovice (D-149), zn. 01116/6/13/Sm.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Plocha navazuje na dosud nevyužitou plochu pro stejné využití, nachází se však za bariérou silnice I. třídy a zasahuje do přírodního prostředí kolem Vltavy, je nutné se koncepčně rozhodnout, zda je vhodné rozvíjet zástavbu tímto směrem

Stanovisko pořizovatele:

Jde o území s nejkvalitnější zemědělskou půdou. Jednalo by se o zábor zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany. Ve smyslu metodického pokynu MŽP ze dne 12. 6. 1996 Č.j.: OOLP/1067/96 jsou do I. třídy ochrany zařazeny půdy s nadprůměrnou produkční schopností, jedná se o půdy vysoce chráněné a jen podmíněně využitelné k zástavbě. Dále je nutné v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, u ploch zasahujících na nejkvalitnější zemědělskou půdu zařazenou do I. třídy ochrany prokázat veřejný zájem daného záměru, pro který má být půda odňata, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

Jižní část řešeného území je součástí ÚSES lokálního biocentra ***BC 18 - Vltavská***. Zároveň je převážná část řešeného území součástí veřejně prospěšného opatření ***Z 22*** – *stavba (rozšíření) lokálního biocentra (LBC 18) Vltavské v nadregionálním biokoridoru (NRBK 118) Vltava.*

Dále je řešené území dotčeno veřejně prospěšnou stavbou ***T2*** - *stavba tepelného napáječe pro dodávku tepla z JETE.* Na tuto veřejně prospěšnou stavbu ***(Tepelný napaječ Elektrárna Temelín (ETE)-České Budějovice (D-149))*** bylo dne 10. 3. 2014 vydáno územní rozhodnutí vyhotovené Městským úřadem Hluboká nad Vltavou.

OOŽP nesouhlasí, neboť při povodni v roce 2002 byla tato lokalita zaplavena. Je vhodné ponechat plochy nezastavěné, z důvodu možného rozlivu vody při povodni, neboť neustálým zastavováním všech zelených ploch kolem toků a řek se průběh povodně na území města zhoršuje. Zároveň je

plocha součástí zeleného klínu do města, který je na katastru ČB jedním z posledních. Je situována v blízkosti řeky Vltavy resp. v její nivě, která je významným krajinným prvkem ze zákona. Zastavování území je nevhodné vzhledem k přirozenému vývoji rostlin a živočichů.

ÚHA k samotnému záměru potřebuje více informací.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM nesouhlasí s tím, že se lokalita nachází za bariérou silnice I. třídy a zasahuje do přírodního prostředí kolem Vltavy. V této lokalitě je nutné se koncepčně rozhodnout, zda je vhodné rozvíjet zástavbu tímto směrem.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, se kterými se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření.**





PODNĚT Č. 14

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Rybníčku II v katastrálním území České Budějovice 5

– předmět změny ÚPnM v bodě b)

Navrhovatelem změny ÚPnM je společnost s r.o., která navrhuje změnu způsobu využití pozemků či jejich částí parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15, 583/18 a 583/19 v k.ú. České Budějovice 5. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází na pomezí lokalit Pětidomí, U Rybníčku a V hluboké cestě. Z jižní strany navazuje na ulici V hluboké cestě, ze západu na kynologické cvičiště a ze severu na výstavbu rodinných domů.

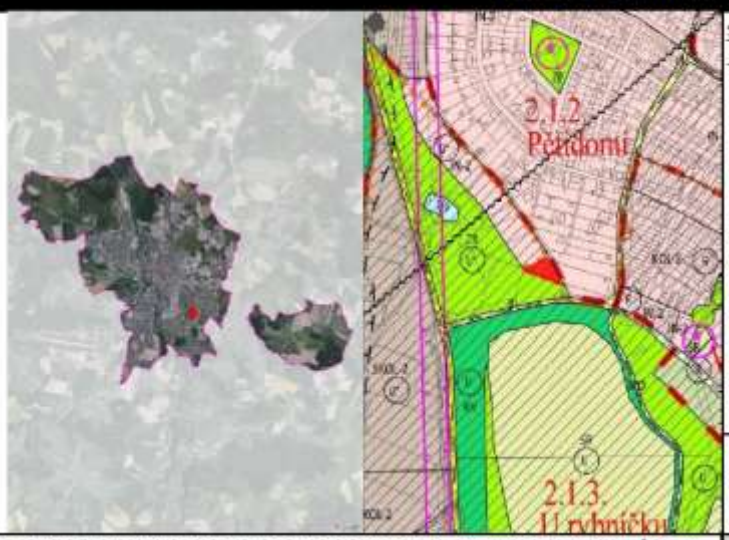
Předmětné pozemky či jejich části jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití – *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí **(IN-2)*** dle čl. 17 OZV a *nezastavitelné území rekreační zeleně* **(ZR)** dle čl. 79 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je:

a) pro pozemky parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15 a 583/19 (v IN-2) zrušit regulativní omezení maximální podlažní plochy pro činnosti a děje nenarušující sousedství a obytnou pohodu vč. monofunkčních objektů.
   - buď změna způsobu využití **z IN-2 např. na** *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* **(SIN-2)** dle čl. 30 OZV nebo ponechání **IN-2 a navýšení podlahové plochy**.

b) pro část pozemku parc. č. 583/18 změna funkce za účelem rozšíření areálu žadatele pro vybudování parkovacích stání pro potřeby žadatele a napojení pozemků na komunikaci V Hluboké cestě, parc. č. 601/2.
   - změna způsobu využití **ze ZR na IN-2 nebo SIN-2**.

Navrhovatel uvádí jako odůvodnění potřeby změny ÚPnM tím, že stávající administrativní objekt společnosti s r.o. není možné z hlediska současného způsobu využití IN-2 rekonstruovat a rozšířit.

<table>
<tr><th colspan="3">lokalita U Rybníčku II -</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>stav:
- IN-2, ZR</td><td>návrh:
- IN-2 s možností administrativních zařízení nad 100 m2 podlahové plochy, nebo např. změna na SIN-2</td></tr>
<tr><td>2.1.3.008. ZR
2.1.3.010 IN-2</td><td></td></tr>
<tr><td>Pozn.: Při jihozápadní hranici řešeného území je zasaženo změnou ÚPnM do nezastavěného území na parc. č. 583/18 v šíři 3m.</td><td colspan="2">Parcelní čísla pozemků navrhovatele: parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15, 583/18 a 583/19 v k.ú. České Budějovice 5</td></tr>
</table>

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice	
Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek.** Z hlediska **ochrany přírody a krajiny**: **Souhlasné vyjádření** se změnou z IN-2 na SIN-2. **Nesouhlasné vyjádření** se změnou do nezastavitelného území zeleně. Důvodem je velmi málo ploch zeleně v našem městě. Toto se silně negativně odráží v energetické bilanci a přehřívání povrchů. Všechny části města jsou silně ohroženy vysokými teplotami způsobenými právě zpevňováním ploch. Zde je z hlediska principu nevhodné ustupovat, protože lze předpokládat okamžitý zájem od ostatních vlastníků na změně sousedních ploch. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
Útvar hlavního architekta	**Bez připomínek.**
Stavební úřad	Neuplatněno.
Investiční odbor	Neuplatněno.
Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).
Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
Ostatní	
Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se o změnu využití plochy v zastavěném území.

Stanovisko pořizovatele:

Plochy se způsobem využití IN-2 jsou určeny obvykle pro obytnou a s nimi související činnost, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení individuálního charakteru. Podmíněně přípustné jsou i činnosti děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, **a to o podlažní ploše nejvýše 100 m^2.**
Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zejména zřizovat a provozovat na těchto územích i zařízení administrativní – viz čl. 17 OZV.

Z výše uvedeného vyplývá, že stávající administrativní objekt společnosti Terms CZ s r.o. není možné z hlediska současného způsobu využití IN-2 rekonstruovat a rozšířit.

OOŽP se změnou ÚPnM nesouhlasí v bodě b). Důvodem je velmi málo ploch zeleně v našem městě. Toto se silně negativně odráží v energetické bilanci a přehřívání povrchů. Všechny části města jsou silně ohroženy vysokými teplotami způsobenými právě zpevňováním ploch. Zde je z hlediska principu nevhodné ustupovat, protože lze předpokládat okamžitý zájem od ostatních vlastníků na změně sousedních ploch.

Plochy se způsobem využití ZR jsou území záměrně vytvořená jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel.

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání

zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

ÚHA nemá připomínek.

Projektant nového ÚP se změnou ÚPnM souhlasí s tím, že se jedná o změnu využití plochy v zastavěném území.

Na základě výše uvedeného při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, **lze** ze strany pořizovatele **doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v bodě a):**

Pro pozemky parc. č. 583/11, 583/13, 583/14, 583/15 a 583/19 (v IN-2) zrušit regulativní omezení maximální podlažní plochy pro činnosti a děje nenarušující sousedství a obytnou pohodu vč. monofunkčních objektů.

- *buď změna způsobu využití **z IN-2 např. na** zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí **(SIN-2)** dle čl. 30 OZV nebo ponechání **IN-2 a navýšení podlahové plochy**.*

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasného předběžného vyjádření, se kterým se OÚP ztotožňuje, **nelze ze strany pořizovatele doporučit podnět k zahájení procesu pořizování změny ÚPnM ani k předání podnětu do nového územního plánu k prověření v bodě b):**

Pro část pozemku parc. č. 583/18 změnu funkce za účelem rozšíření areálu žadatele pro vybudování parkovacích stání pro potřeby žadatele a napojení pozemků na komunikaci V Hluboké cestě, parc. č. 601/2.