ZÁKLADNÍ SHRNUTÍ VYPOŘÁDÁNÍ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU **ZMĚNY č. 94 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE** V LOKALITĚ **ZA POTOKEM IV** v K.Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE 6 (dále jen „změna č. 94 ÚPnM)

K návrhu změny ÚPnM a k vyhodnocení vlivů bylo v rámci veřejného projednání uplatněno:

- **11 stanovisek** od 9 dotčených orgánů (z toho 2 stanoviska byla podána duplikátně – 2x shodná). Jejich vypořádání je podrobněji popsáno v textové části odůvodnění návrhu změny ÚPnM v kapitole „e) *vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů“*. Z celkového počtu 11 stanovisek bylo 8 stanovisek (z toho od 1 dotčeného orgánu 2x shodná stanoviska) souhlasných, 2 stanoviska (od 1 dotčeného orgánu 2x shodná stanoviska) obsahovala požadavky, který byly respektovány a do změny č. 94 ÚPnM zapracovány, a 1 stanovisko bylo nesouhlasné, resp. byly v něm dány podmínky na úpravu a doplnění textu kapitoly m) odůvodnění návrhu změny č. 94 ÚPnM. Projektant dle podmínky ze stanoviska upravil a doplnil text v odůvodnění návrhu změny č. 94 ÚPnM, následně dotčený orgán na dohodovacím jednání u pořizovatele odsouhlasil a následně potvrdil souhlasným stanoviskem.
- **2 připomínky**, a to 2x od Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, které byly fakticky souhlasné, obsahově totožné s uvedením doplňujících informací ve stanovisku k novému veřejnému projednání, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu změny ÚPnM, kapitola *„n) vyhodnocení připomínek“.*
- **11 námitek**, od **7 dotčených osob** podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, přičemž k veřejnému vystavení a projednání bylo uplatněno 7 námitek z toho 2 námitky od totožné dotčené osoby, k novému veřejnému vystavení a projednání byly uplatněny 4 námitky, z toho 3 námitky opakovaně **kterým je v návrhu rozhodnutí o námitkách navrženo nevyhovět**, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu změny ÚPnM, kapitola *„o) návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění“.* Obsahem uplatněných námitek k návrhu č. 94 změny ÚPnM bylo mimo jiné několik opakujících se hlavních témat, jejichž vypořádání je odůvodněno následovně:

1. **<u>Vymezení nové zastavitelné plochy s dopadem na zábor zemědělské půdy:</u>**
   Řešené území změny ÚPnM navazuje na pro město České Budějovice vypracovaný podklad z roku 2006 s názvem: „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“.
   Důvodem pro její zpracování bylo zejména to, že podle § 55 odst. (3) stavebního zákona lze od 1. 1. 2007 vymezit další zastavitelné plochy změnou ÚPnM pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V analýze byla zjištěna téměř sedmdesátiprocentní naplněnost ploch pro individuální bydlení, proto byl součástí analýzy i návrh nových zastavitelných ploch, a to při zohlednění stavu těchto ploch z hlediska možného dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě. Jako jedna z ploch do budoucna žádoucích k zastavění individuální zástavbou byla v analýze navržena i plocha odpovídající řešenému území návrhu změny ÚPnM.
   Se začleněním tohoto území do zastavitelných ploch **předběžně vyjádřilo písemný souhlas MŽP**, které je dotčeným orgánem na úseku ochrany ZPF**. K prezentaci analýzy přijala rada města dne 20. 6. 2007 usnesení č. 552/2007**.
   V rámci aktualizace materiálu byl zaktualizován i návrh nových zastavitelných ploch, a to při zohlednění již naplněných některých ploch z návrhu nových zastavitelných ploch v analýze a při zohlednění zákona o ZPF v aktuálně platném znění. Řešené území návrhu změny ÚPnM bylo opětovně zahrnuto do návrhu nových zastavitelných ploch, přičemž **s jeho začleněním do zastavitelných ploch opakovaně předběžně souhlasilo MŽP,** konstatovalo, že větší část území se nachází ve IV. třídě ochrany ZPF a zbývající menší část do II. třídy ochrany ZPF. Svůj předběžný souhlas odůvodnil dotčený orgán zejména tím, že z hlediska organizace se jedná o území ohraničené vodotečí a místními komunikacemi s navazující zástavbou a s ohledem na umístění

lze toto území považovat za vhodné pro vymezení nových zastavitelných ploch. **K aktualizaci analýzy přijala rada města usnesení č. 561/2016 ze dne 2. 5. 2016, čímž byl ze strany města potvrzen zájem o doplnění zástavby individuálního charakteru v předmětném území.**

Projektant v návrhu změny ÚPnM pro veřejné projednání řešené území prověřil a vymezil, v souladu s výše uvedeným podkladem, nové zastavitelné plochy majoritně zastoupené plochou IN-3.

Toto území, ve kterém je změnou ÚPnM nově vymezena zastavitelná plocha pro individuální bydlení doplněná o plochy pro veřejnou zeleň, náměstí a místní obslužnou komunikaci, se nachází v urbanizovaném území v jižní části města České Budějovice, je obklopeno enklávou stávající zástavby s převážně rodinnými domy a je možné ho bez větších investic napojit od severu přes Hodějovický potok na sousedící vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Nejedná se tedy o vymezení nové zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na sídlo, ale o území uvnitř zástavby, ve kterém je obtížné zajistit intenzivní zemědělské obhospodařování půdy bez zátěže obytné pohody v okolní zástavbě (zemědělská technika, prašnost, hlučnost, hnojení a chemizace ohrožující kvalitu životního prostředí zejména v sousedících zahradách plnících funkci pobytovou pro obyvatele rodinných domů).

Celé řešené území je sice vymezeno jako zastavitelná plocha, ale na území o rozloze 1,18 ha jsou vymezeny plochy rekreační zeleně (makrobloky 3.1.3.032.z-94, 3.1.3.033.z-94 a 3.1.3.034.z-94), které budou plnit funkci veřejného prostranství se zachováním biologicky aktivních ploch.

Návrh změny ÚPnM byl projednán v souladu s § 55b ve vazbě na § 52 odst. (1) stavebního zákona, s dotčenými orgány. **MŽP jako dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu udělilo ve stanovisku čj.: MZP/2021/510/488 dne 7. 4. 2021 souhlas s předpokládaným záborem ZPF.**

2. **<u>Problematika záplavového území:</u>**

Územní plán, (tedy i jeho změna), může v podrobnosti dle § 43 odst. (1) stavebního zákona pouze stanovit základní koncepci rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot stanovená v ÚPnM se změnou č. 94 ÚPnM nemění. Nemění se tedy ani regulační podmínky pro vodohospodářství na území města, které jsou stanoveny v OZV a které zahrnují mimo jiné opatření pro soustavu povrchových vod na území (čl. 143 OZV) a ochranu území před povodněmi (čl. 144 OZV). Z hlediska stávající koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury je dále stanoveno (čl. 115 OZV) opatření pro správu a rozvoj subsystému kanalizace ve městě. Změnou č. 94 ÚPnM se základní koncepce řešení jednotlivých sítí veřejné technické infrastruktury nemění.

V OZV jsou stanoveny režimy upřesňující možnosti zástavby a využití jednotlivých typů území podle jejich vztahu k povodni pro řeku Vltava, řeku Malše a Dobrovodský potok. Jihozápadní cíp řešeného území se nachází v záplavovém území Q_{100} řeky Malše se zařazením do ***typu 2 – území pasivní zóny Q_{100} – neurčené k ochraně*** s režimem stanoveným dle článku 87c OZV.

Plocha makrobloku 3.1.3.034.z-94 se způsobem využití nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR), která je vymezena v severozápadní části řešeného území, se částečně nachází v záplavovém území Q_{100} Hodějovického potoka. Z tohoto důvodu je v kapitole f) textové (výrokové) části změny č. 94 ÚPnM stanoveno, že v územní studii musí být výčet činností, dějů a zařízení (zejména staveb) v novém makrobloku 3.1.3.034.z-94 se způsobem využití nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR) dle článku 79 OZV upřesněn s ohledem na stanovené záplavové území Q_{100} Hodějovického potoka. K tomu je potřeba doplnit, že z důvodu zachování kontinuity změny č. 94 ÚPnM s platným ÚPnM jsou, v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., nadefinovány ve změně č. 94 ÚPnM způsoby využití jednotlivých ploch v řešeném území shodně s příslušnými články OZV, tzn., že je převzat celý výčet přípustných a podmíněně přípustných

činností, dějů zařízení z OZV pro daný funkční typ. **Podrobněji bude využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v řešeném území změny č. 94 ÚPnM prověřeno územní studií opatřenou**.

Ve vyhodnocení vlivů změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území (zpracovatel EIA servis s.r.o.), jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které je samostatnou přílohou č. 3 změny ÚPnM, je uvedeno, že: *„Změnou ÚPnM dochází k navýšení zpevněných ploch a tím také ke snížení retenční kapacity krajiny. Změna ÚPnM stávající stav významně nezhoršuje.“.*

Podrobnější podmínky pro odvádění dešťových vod, jejich akumulaci nebo zasakování v místě tak, aby průkazně nezhoršovaly povodňovou situaci v okolí, musí být stanoveny až v územní studii, protože tato podrobnost nenáleží územního plánu. Řešení dešťových vod musí být v územní studii a následně i v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí na stavbu základní technické vybavenosti řešeno v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Proto bylo ve vztahu k vyhodnocení námitek pouze doplněno v pátém odstavci kapitoly i) bodu 4. odůvodnění změny ÚPnM následující:

„Likvidace dešťových vod bude souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, přednostně řešena vsakováním nebo retencí před odváděním povrchových vod do toku, a to tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů v okolním území se stávající zástavbou.“

Pro úplnost lze uvést i to, že v územní studii budou podrobněji stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb mimo jiné při respektování § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je stanoveno, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí u samostatně stojícího rodinného domu nejméně 0,4 a u řadového rodinného domu 0,3.

3. **<u>Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní řešení a kanalizace:</u>**

Územní plán, (nebo jeho změna) může v podrobnosti dle § 43 odst. (1) stavebního zákona pouze stanovit základní koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury, přičemž základní koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury stanovená v ÚPnM se změnou č. 94 ÚPnM nemění.

Navrhovatel změny č. 94 ÚPnM již ve svém návrhu na její pořízení **zohlednil skutečnost**, která je uvedená ve změně č. 65 ÚPnM v lokalitě Za Potokem II v katastrálním území České Budějovice 6 z r. 2013, a to **že stávající pozemní komunikace v ulici Říční je nevyhovující pro napojení jejího řešeného území** (stávající zahrádky jižně pod ulicí Říční) z hlediska plnění požadavků ČSN i únosnosti uvedené komunikace. A právě proto požádal o změnu č. 94 ÚPnM s tím, že dopravní napojení území bude od severu v pokračování komunikace z Novohradské ulice, nově realizované v souvislosti se zástavbou jižně od této ulice, **bez propojení** na ulici Říční a jejího dalšího dopravního zatížení, zejména v místě křížení s železniční tratí České Budějovice – České Velenice.

Vzhledem k tomu, že stávající železniční trať je podle nadřazené krajské územně plánovací dokumentace od r. 2011 součástí IV. tranzitního železničního koridoru (dále jen „IV. TŽK“), bude nutné až v rámci realizace této stavby veřejné dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu řešit úpravu křížení trati s ul. Říční, a to mimoúrovňově.

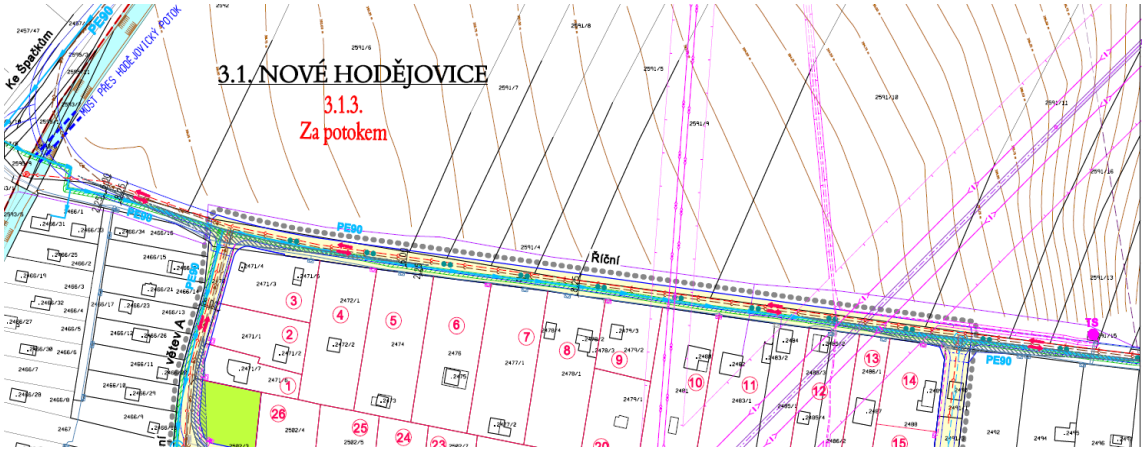
Na základě výsledků projednání s odborem dopravy a silničního hospodářství MM ČB je ve změně č. 65 ÚPnM pro výstavbu rodinných domů v území stávajících zahrádek stanoveno, jako podmínka pro zpracování územní studie a další stupně projektové dokumentace, že:

„dopravní napojení řešeného území, včetně systému a uličních profilů obslužných komunikací uvnitř tohoto území, musí splňovat všechny požadavky dané platnými právními předpisy,

dopravní obslužnost řešeného území musí být řešena ve vazbě na přilehlé okolí s ohledem na skutečnost, ***že stávající pozemní komunikace v ul. Říční je nevyhovující pro napojení řešeného území z hlediska plnění požadavků ČSN i únosnosti uvedené komunikace.“***

V následně zpracované územní studii „Nové Hodějovice – Za Potokem“ v katastrálním území České Budějovice 6 (dále jen „ÚS“), o které byla dne 12. 7. 2016 data vložena do evidence územně plánovací činnosti, je ul. Říční navržena jako místní obslužná komunikace (rychlost 50 km/h) s šíří 6 m vozovka, 2,25 m chodník na jižní straně komunikace, bez parkovacího zálivu. Nedílnou přílohou ÚS je studie „Dopravně inženýrské posouzení kapacit komunikací v přilehlém okolí (projektant Ing. Josef Maroušek, Atelier AD), závěry této studie jsou zapracovány do dopravního řešení ÚS. Z výše uvedeného vyplývá, že je nežádoucí řešit dopravní napojení území řešeného změnou ÚPnM do ul. Říční.

Obr.: výřez výkresu dopravní a technické infrastruktury z ÚS:



Změna ÚPnM respektuje navržené rozšíření ulice Říční dle ÚS, které zasahuje do jejího řešeného území, a proto je v jižní části vymezena i plocha pro toto rozšíření (nový makroblok 3.1.3.036.z-94).

V kontextu s § 43 odst. (1) stavebního zákona byla ve změně č. 94 ÚPnM stanovena mimo jiné základní koncepce technické infrastruktury, přičemž opatření pro správu a rozvoj subsystému kanalizace ve městě jsou stanovena v čl. 115 OZV, která se změnou č. 94 ÚPnM nemění. Řešení změny č. 94 ÚPnM rovněž nemá dopad na kanalizační síť. Zároveň se pro řešené území změny č. 94 ÚPnM nemění stávající podmínky připojení na kanalizační řad dle ÚPnM stanovené v krycím listu lokality 3.1.3 Za Potokem. Vybudování adekvátní chybějící veřejné dopravní a technické infrastruktury pro potřeby stávající zástavby v sousedním území a pro novou výstavbu rodinných domů v území zahrádek jižně pod ulici Říční nelze stanovit jako podmínku pro rozvoj výstavby v řešeném území změny č. 94 ÚPnM, protože naopak **změna č. 94 ÚPnM stanovuje takové podmínky pro realizaci výstavby v řešeném území změny č. 94 ÚPnM, které zajistí, že nedojde k dalšímu nárůstu dopravy, zátěže stávajících inženýrských sítí a zhoršení obytné pohody v sousedním území. Podrobnější podmínky musí být stanoveny až v územní studii**, protože tato podrobnost nenáleží v kontextu § 43 stavebního zákona změně č. 94 ÚPnM. Konkrétní řešení technické infrastruktury bude dále upřesněno v projektové dokumentaci pro umístění stavby základní technické infrastruktury v území.

Je vhodné doplnit, že v minulosti v území jižně pod ulicí Říční, řešeném v ÚS Nové Hodějovice, byly na pozemcích stávajících zahrádek realizovány stavby pro individuální rekreaci, které jsou v současné době opatřené evidenčním číslem a byly zde umístěny bez ohledu na nedostatečnou kapacitu ulice Říční a chybějící kanalizaci.

Pro navazující území byla pořízena urbanistické studie opatřené „Mladé – podél trati“ v r. 2002. Z hlediska dopravního napojení a vedení kanalizačního řadu lze jen konstatovat, že tato studie je již částečně překonána, a to zejména z těchto důvodů:

- v jihozápadní části jejího řešeného území u ul. Říční, kde byla následně v r. 2008 vydána změna č. 27 ÚPnM, kterou bylo změněno zahradní bydlení (BZ) na individuální bydlení (IN-3) na části pozemků parc. č. 2586/1, 2587/1 a 2587/2 v k. ú. České Budějovice 6; navrhovatelem této změny č. 27 ÚPnM byl vlastník těchto pozemků, který je dnes jedním z namítajících a který zde realizoval rodinný dům při vědomí nekapacitní ulice Říční i chybějící kanalizace,
- nově vymezená trasa IV. TŽK v krajské územně plánovací dokumentaci z r. 2011 znamená její mimoúrovňové křížení s ulicí Říční, které lze řešit podrobněji až v koordinaci s projektovou dokumentací příslušné části IV. TŽK, a ta zatím zpracována nebyla,
- rozšíření kapacitně nevyhovující ulice Říční, které je podmínkou stanovenou ve změně č. 65 ÚPnM z r. 2013 pro přestavbu území stávajících zahrádek na území rodinných domů, jednoznačně prokázalo, že nelze do této ulice napojit dopravu z výstavby v dalších plochách, což bylo následně prověřeno a upřesněno v ÚS Nové Hodějovice z r. 2016.

4. **<u>Umožnění výstavby dostatečné občanské vybavenosti:</u>**
   Navržená plocha zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3) umožňuje změnou č. 94 ÚPnM danou funkci občanského vybavení. Plocha se způsobem využití IN-3 v souladu s čl. 18 OZV zahrnuje celou škálu činností, dějů a zařízení odpovídající definici občanského vybavení v rozsahu nepřekračující místní význam lokality.
   Občanská vybavenost v části města Mladé, v kterém se nachází řešené území změny č. 94 ÚPnM, představující základní školu, dvě mateřské školy, tenisovou halu, fotbalové hřiště, dětské hřiště, dvě nákupní zařízení (COOP a PENNY), lékařská zařízení a další drobné provozovny služeb, je kapacitně dostačující i pro budoucí obyvatele v řešeném území změny ÚPnM. K tomu je potřeba ještě doplnit, že navrhovatel změny č. 94 ÚPnM měl zájem realizovat v severně sousedícím území s nově realizovanou výstavbou obytných objektů mateřskou školu a ordinace lékařů, ovšem na trhu nebyl o provozování těchto služeb občanské vybavenosti zájem. V tržní ekonomice nelze nikomu přikázat, kde bude svou podnikatelskou činnost provozovat.
   Na základě výše uvedeného není ve změně č. 94 ÚPnM vymezena samostatná plocha občanského vybavení ve smyslu § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nicméně v případě zájmu **lze v plochách se způsobem využití IN-3 zřídit a provozovat mimo jiné i malé provozovny poskytující služby ve smyslu občanské vybavenosti** při splnění podmínek stanovených pro tento způsob využití v čl. 18 OZV.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu vydal pod č. j.: KUJCK 56828/2021 stanovisko k návrhu změny ÚPnM a k návrhu rozhodnutí o námitkách včetně vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání, ve smyslu §55b odst. (4) stavebního zákona. Krajský úřad uvedl, že návrh rozhodnutí o námitkách a způsob vypořádání připomínek se ze zájmů chráněných krajským úřadem dotýká IV. TŽK, resp. křížení ulice Říční s ním, a dotčení území záplavovým územím řeky Malše $Q_{100.}$ Krajský úřad **konstatoval s provedeným vypořádáním souhlas**.