

Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu radě města návrh na pořízení **změn územního plánu města České Budějovice v níže uvedených územích**.

Na OÚP byly podány za uplynulé období následující podněty na pořízení změny ÚPnM:

1. + 2. Haklovy Dvory v k. ú. Haklovy Dvory,
3. Pekárenská, U Rozumova Dvora v k.ú. České Budějovice 4,
4. U Čertíka v k.ú. České Budějovice 3,
5. V Hluboké cestě v k.ú. České Budějovice 5,
6. Nové Hodějovice – obec, Za hřbitovem v k.ú. České Budějovice 6,
7. U rybníčku v k.ú. České Budějovice 5,
8. U Branišovské silnice v k.ú. České Budějovice 2,
9. U Hada, U Švába v k.ú. České Budějovice 2,
10. U Hada II, U Švába v k.ú. České Budějovice 2,
11. Zahrádky, U Pekárenské, Husova kolonie – zahrádky, Husova kolonie v k.ú. České Budějovice 3,
12. Loděnice v k.ú. České Budějovice 2,
13. Sídliště Vltava, U řeky, České Vrbné v k.ú. České Budějovice 2, České Vrbné,
14. Loděnice, Výstaviště, Sídliště Vltava v k.ú. České Budějovice 2.

Podrobný popis podnětů pro návrh na pořízení změn ÚPnM v jednotlivých lokalitách, přehled předběžných vyjádření, ostatní informace a stanovisko pořizovatele jsou uvedeny dále v této důvodové zprávě.

U podnětů, jejichž přílohou nebyla stanoviska v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny ÚPnM, žádal o toto OÚP. Ze stanovisek KUJCK-OZZL (č.j. KUJCK 61482/2022, KUJCK 48368/2022, KUJCK 3781/2022, KUJCK 33217/2002) v souhrnu vyplývá, že navrhovaný obsah změn ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ležících na území v působnosti krajského úřadu. S využitím principů předběžné opatrnosti, i s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí**. K podnětům č. 13 a 14 nebylo toto stanovisko dosud dodáno, proto budou tyto podněty předloženy k rozhodnutí zastupitelstvu pouze v případě, že žadatelé do této doby doplní své žádosti.

Na základě těchto stanovisek je možné pořizovat změny ÚPnM zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona.

V případě zahájení procesu pořizování změn 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 popsané návrhy na pořízení změn ÚPnM budou následně po projednání v radě města předloženy 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 **30. 5. 2022 usnesením č. 726/2022** vzala na vědomí návrh na pořízení změn ÚPnM, **podněty na pořízení č. 5, 7, 8, 9, 10, 11 a 14 doporučila** a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit je na jednání zastupitelstva města.

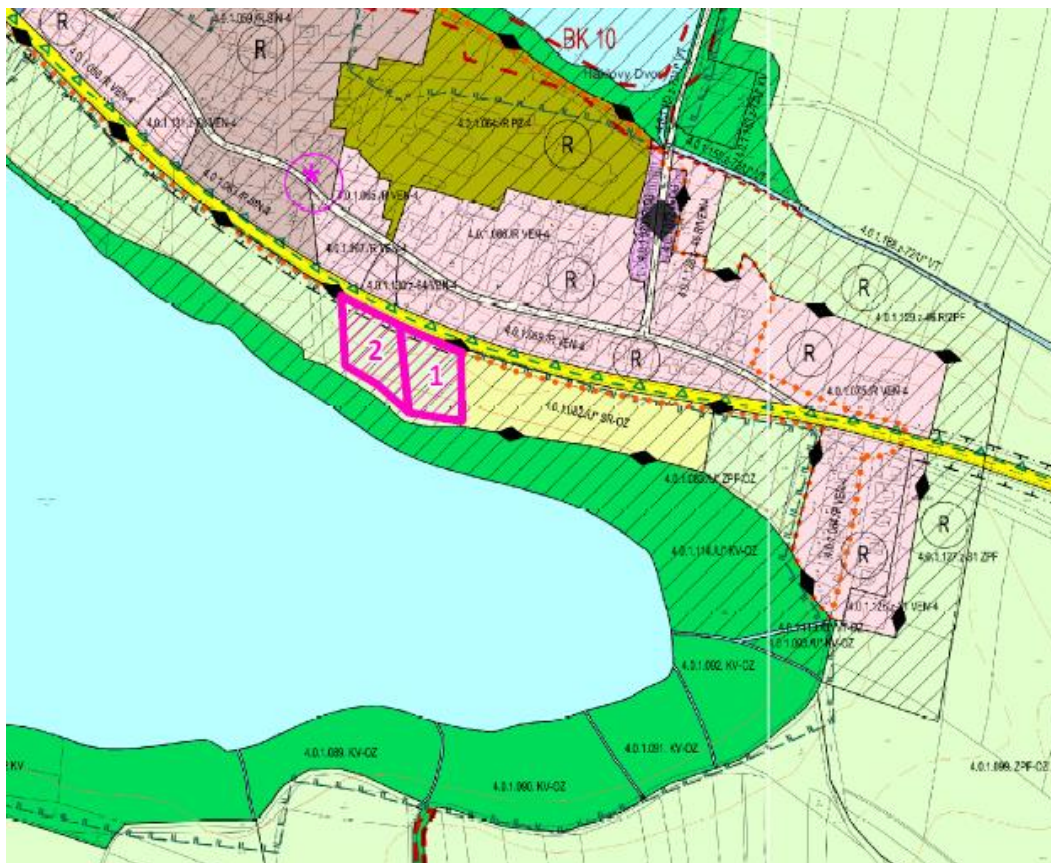
Pro podněty č. 1+2, 3, 4, 6, 12 a 13 nebylo radou města schváleno usnesení doporučující je předložit na jednání zastupitelstva města ke schválení návrhu na pořízení změn ÚPnM.

Popis jednotlivých návrhů na změnu ÚPnM:

PODNĚT Č. 1 a Č. 2

Změna ÚPnM v lokalitě Haklovy Dvory v katastrálním území Haklovy Dvory





Podněty č. 1) a 2) na sebe navazují a navíc i záměr navrhovatelů je totožný, je tedy účelné tyto dva podněty na změnu ÚPnM sloučit.

Řešené území: parc. č. 70/8 a 70/9 v k.ú. Haklový Dvory.

Předmět změny: změna **z** nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (**ZPF**) **na** zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (**VEN-4**)

Záměr navrhovatele: výstavba RD

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	<u>Oddělení vodního hospodářství:</u> nesouhlasné vyjádření – není kanalizace, omezení rozlivu vody v době povodní <u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> nesouhlasné vyjádření – významný biotop, nežádoucí záměr ve volné krajině, negativní dopad na místní vodní a mokřadní ekosystém
Útvar hlavního architekta	souhlasné vyjádření

Stanovisko pořizovatele:

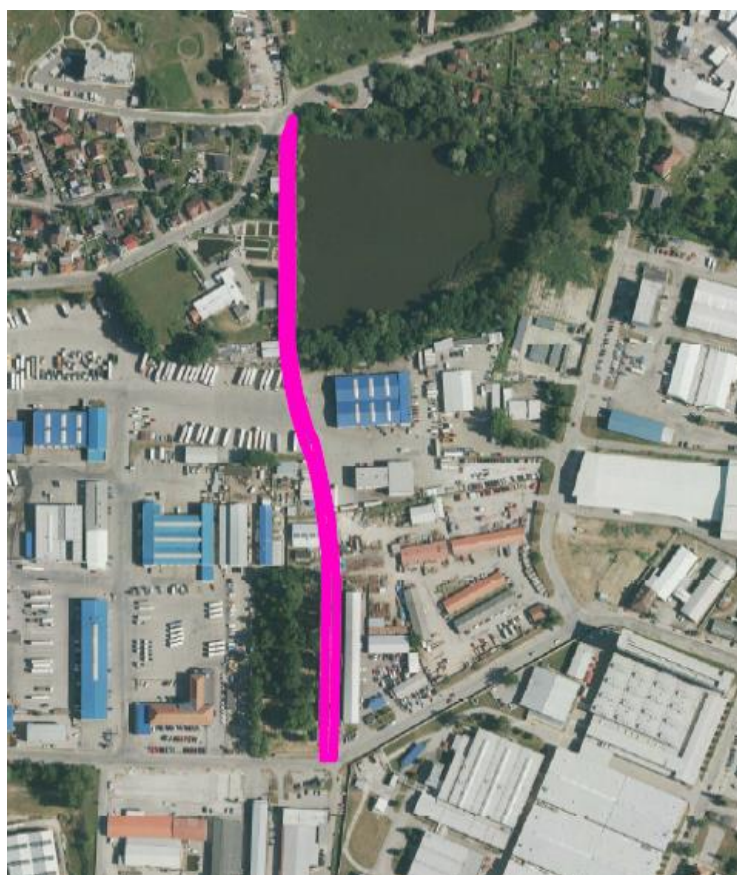
Řešené území se nachází v prostoru mezi stávající komunikací III. třídy, která prochází podél Haklových Dvorů, a Novohaklovským rybníkem. Ze západu pak navazuje na nezastavitelné území zemědělského půdního fondu a z východu na zastavitelné území pro sport a rekreaci, jehož využití není dosud realizováno. Realizací navrhované změny by došlo k založení zástavby rodinných domů na opačné straně silnice, než se nachází převážná část zástavby Haklových Dvorů a tedy k narušení

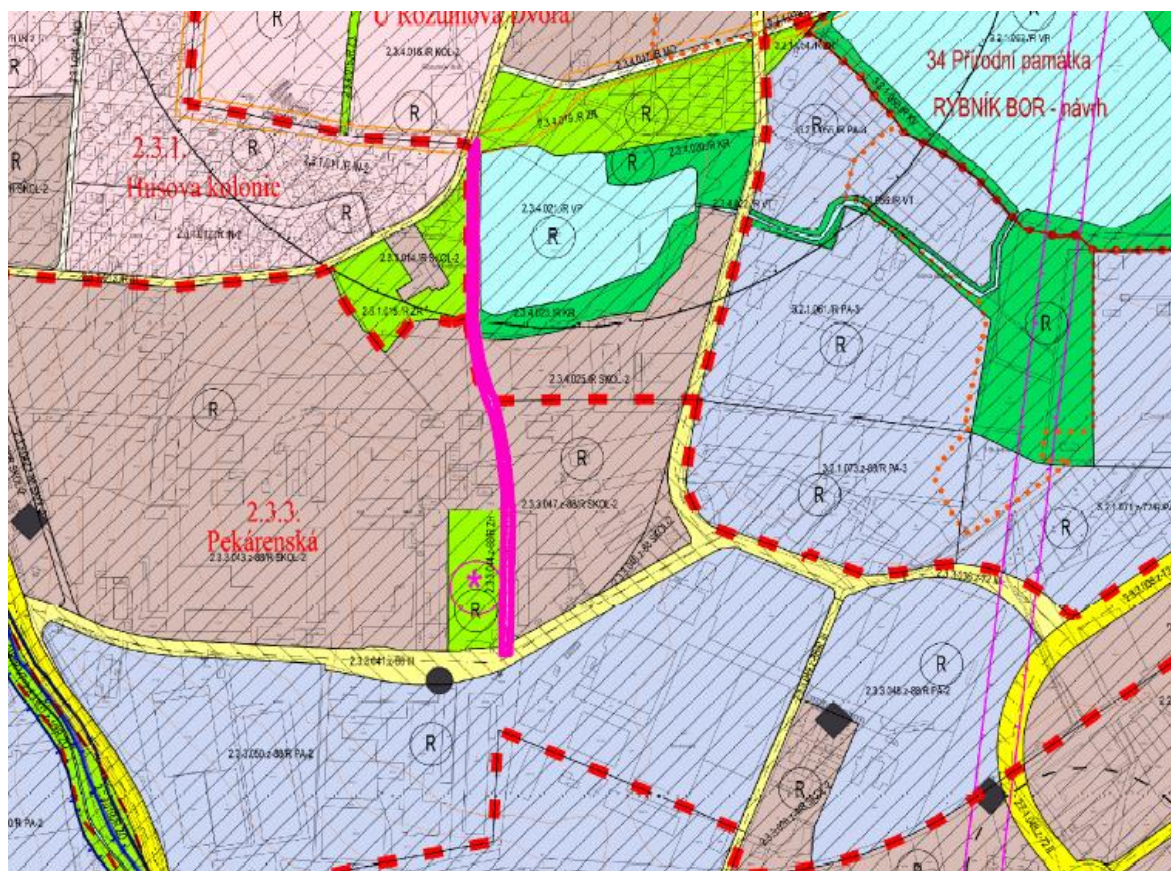
plynulého přechodu zastavěného území do volné krajiny Novohaklovského rybníka, který je významným krajinným prvkem. Dle MMČB OŽP by tato změna měla také negativní dopad na omezení rozlivu vody v době povodní, na místní vodní a mokřadní ekosystém a je nežádoucím záměrem ve volné krajině. Jako problematické se jeví i řešení odkanalizování objektů, navrhovaný kanalizační řad je totiž veden v komunikaci procházející současnou zástavbou a tedy v obtížně dostupném místě. V rámci změny ÚPnM by bylo nutné dále vyhodnotit dopad nových napojení na bezpečnost a plynulost dopravy na obchvatu Haklových Dvorů, v této souvislosti lze předpokládat i poměrně problematické zajištění pěšího přístupu do této lokality (chybí chodníky).

PODNĚT Č. 3

Změna ÚPnM v lokalitě Pekárenská, U Rozumova Dvora v katastrálním území České Budějovice

4





Řešené území: vzhledem k předmětu změny, je oproti žádosti řešené území rozšířeno tak, aby zahrnovalo celou navrhovanou komunikaci propojující ulici Trocnovskou a Pekárenskou.

Předmět změny: vypuštění navržené komunikace tj. změna **ze** zastavitelného území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace **(MT)** **na** zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí **(SKOL-2)** a nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační **(KR)**.

Záměr navrhovatele: Záměrem je v jižní části umožnění totožného využití, jako v navazujícím území.

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	<u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> souhlasné vyjádření – za podmínky, že v okolní rybníka bude MT nahrazena KR, neboť je součástí významného krajinného prvku
Útvar hlavního architekta	souhlasné vyjádření

Stanovisko pořizovatele:

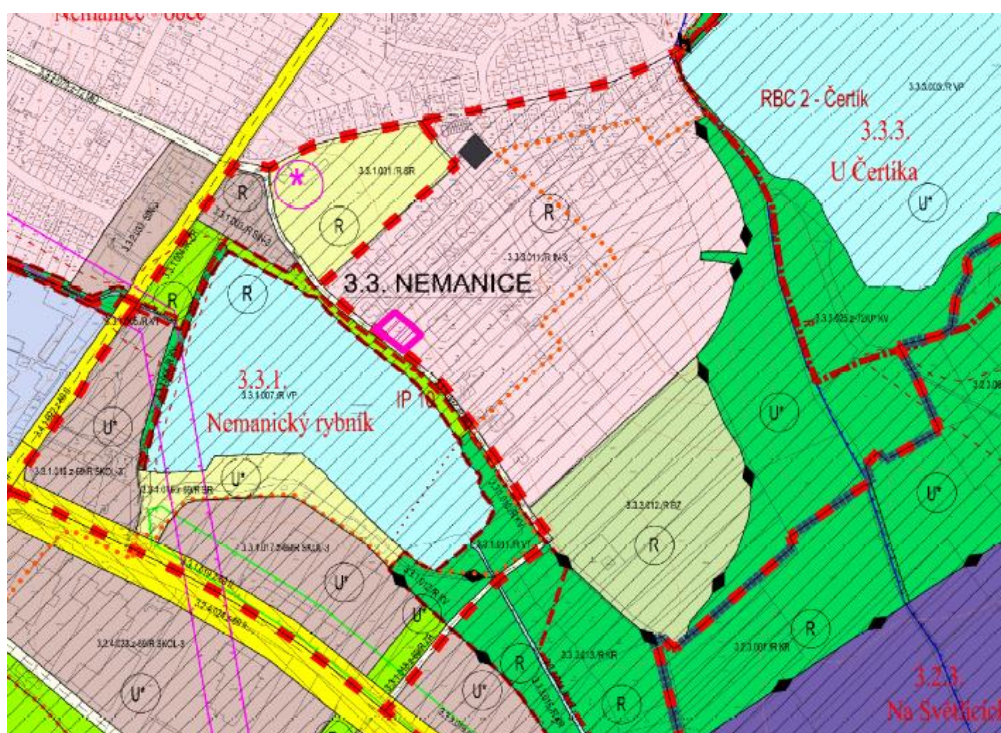
I když navrhovatel požaduje změnu využití pouze v části navrhované plochy MT a její začlenění do plochy SKOL-2, je z hlediska případné změny ÚPnM účelné do řešeného území zahrnout celou navrhovanou komunikaci, neboť jinak by ve zbývající části postrádala smysl. Uvedená komunikace je ÚPnM navržena jako propojení ulic Trocnovská a Pekárenská, vedoucí podél židovského hřbitova a rybníku Šafránek. Předmětná komunikace je součástí dopravního systému města, jako součást základní koncepce prostupnosti území. Pokud tato komunikace z dopravního skeletu města vypadne, bude obsluha rozvojového území kolem vysílače soustředěna zejména do ulice Blahoslavova a její napojení na Pekárenskou ulici by mohlo být dopravním problémem. Uvedenou změnu by bylo vhodné prověřit v rámci nového ÚP, neboť vyžaduje komplexní posouzení v kontextu předpokládaného rozvoje okolního území.

Obdobný návrh na změnu ÚPnM byl již předkládán ZM dne 13. 5. 2019, usnesení nebylo přijato (MM ČB Odbor dopravy a silničního hospodářství k tehdejšímu návrhu poskytl nesouhlasné vyjádření).

PODNĚT Č. 4

Změna ÚPnM v lokalitě U Čertíka v katastrálním území České Budějovice 3





Řešené území: pozemek parc. č. 569/67 v k.ú. České Budějovice 3

Předmět změny: zrušení veřejně prospěšných staveb kanalizace a vodovodu (V9 a K10)

Záměr navrhovatele: záměrem je využití pozemku pro individuální bydlení

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

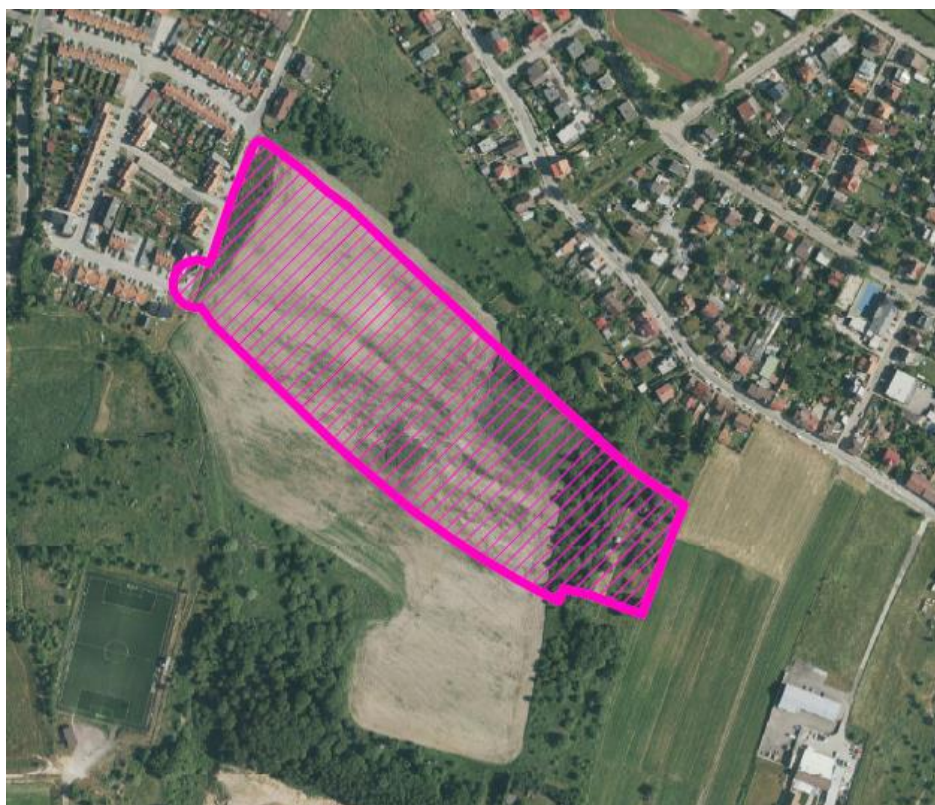
Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení vodního hospodářství: lze souhlasit za předpokladu , že všechny stavby budou napojeny na městskou kanalizaci a vodovod
-----------------------------------	--

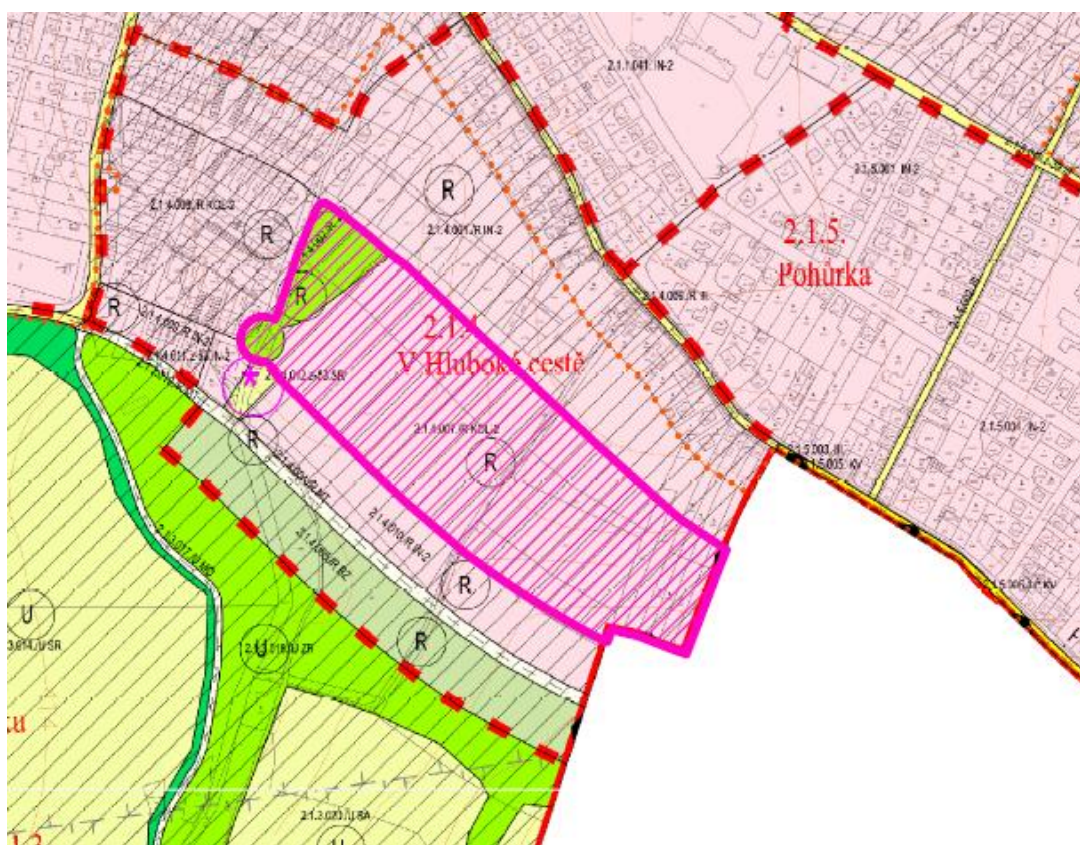
	<u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> souhlasí
Útvar hlavního architekta	souhlasí za předpokladu souhlasu provozovatelů sítí technické infrastruktury

Stanovisko pořizovatele: Zrušení veřejně prospěšných staveb kanalizace a vodovodu (V9 a K10) je možné pouze v případě prověření, že toto řešení nebude mít vliv na odkanalizování a zásobení vodou okolního území. Území je podrobněji řešeno v územním plánu zóny U Čertíka – Nemanice, kde je s těmito veřejně prospěšnými stavbami počítáno a navíc je toto území dále specifikováno jako sportovní a rekreační plocha, bylo by proto nutným dalším krokem vyřešit nesoulad s tímto podkladem, a to nejen přesun těchto staveb veřejné technické infrastruktury, ale i změna využití území.

PODNĚT Č. 5

Změna ÚPnM v lokalitě V Hluboké cestě v katastrálním území České Budějovice 5





Řešené území: z důvodu nutnosti řešit území komplexně bylo území rozšířeno na celé makrobloky ZO a KOL-2

Předmět změny: změna z nezastavitelného území ostatní městské zeleně (**ZO**) a ze zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí (**KOL-2**) na zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (**IN-2**)

Záměr navrhovatele: využití území pro individuální bydlení

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

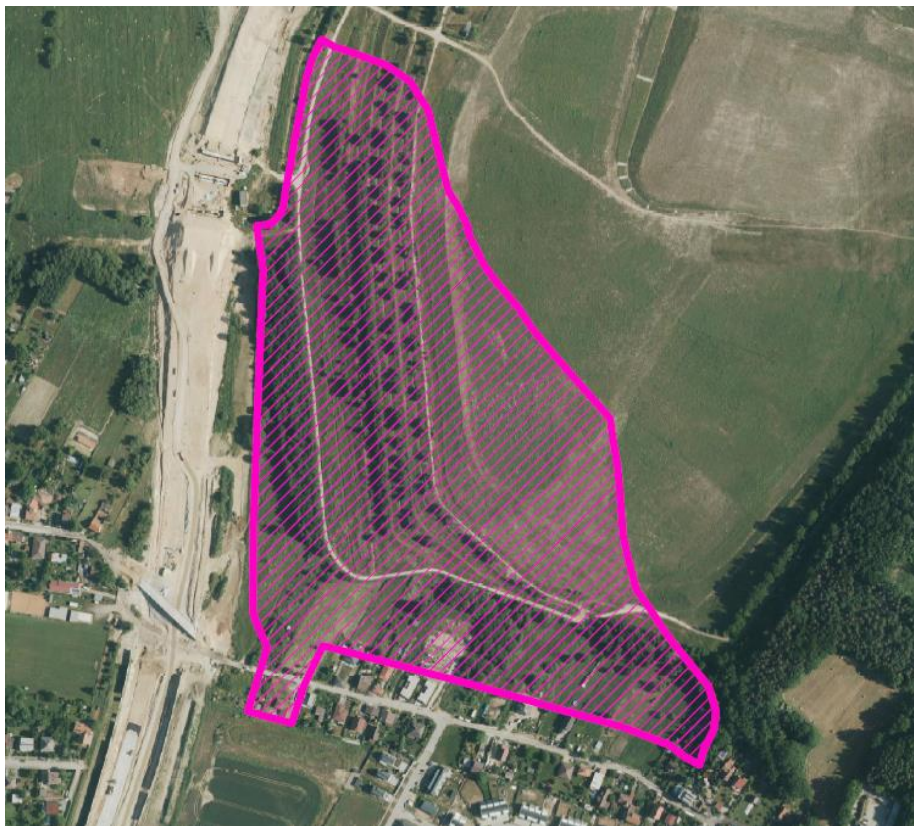
Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení vodního hospodářství: z KOL-2 na IN-2 lze souhlasit, ze ZO na KOL-2 pouze za podmínky, že v území bude navržena souvislá biologicky aktivní plocha umožňující vsakování (park). V území bude požadováno napojení na městské sítě a především likvidace dešťových vod ze všech zpevněných ploch v povrchových přírodě blízkých prvcích (průlehy, příkopy, retenční jezírka, suché poldry, dešťové zahrádky). Oddělení ochrany přírody a krajiny: za podmíněk: nutné zachovat plochu zeleně, případně ji v minimálně stejném rozsahu umístit jinde, stanovit zastavitelnost navrhované plochy IN-2.
Útvar hlavního architekta	Souhlasí za podmínky, že plocha zeleně ZO bude zachována, případně přesunuta a vytvořena její náhrada v logičtější poloze či tvaru.
Investiční odbor	V rámci úprav Ledenické byly vybudovány odbočky vodohospodářských sítí k odkanalizování a zásobení vodou dané lokality. Pro řešení lokality je zásadní zachovat napojení do Ledenické v místě křížení s osou ulice Třešňová – jak je řešeno v regulačním plánu Suché Vrbné – V Hluboké cestě.

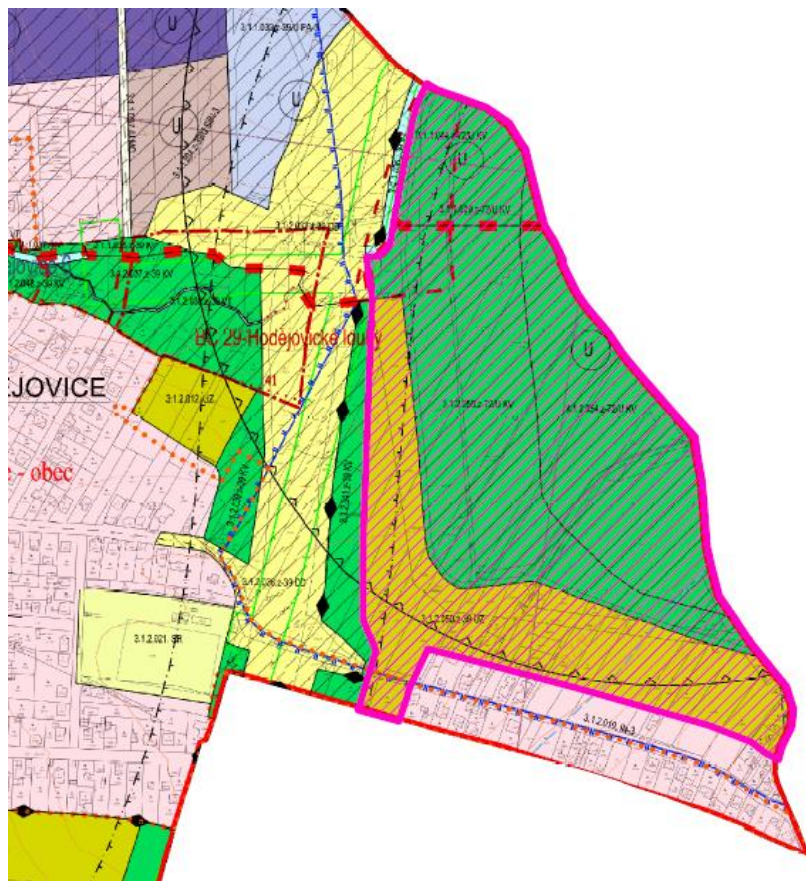
Stanovisko pořizovatele:

Navrhovaná změna v převážné části řeší změnu z KOL-2 na IN-2, jedná se o změnu z území kolektivního charakteru na území charakteru individuálního, kde jsou umožněny stavby menšího rozsahu. Lze předpokládat, že toto nové řešení bude mít menší dopad na okolní území a vhodněji doplní již stávající zástavbu, která je v těchto částech individuálního charakteru, tak i zástavbu navrhovanou v těsné blízkosti. S ohledem na předběžná vyjádření MMČB OŽP a ÚHA stanovil v obsahu změny pořizovatel požadavek na prověření zachování plochy zeleně ZO, případně její přesun, kdy vznikne v rámci řešeného území plocha nová o minimálně stejném rozsahu. Dále bude prověřeno stanovení zastavitelnosti plochy IN-2 a to s ohledem na charakter navrhované zástavby, zachování zeleně ve městě, ovlivnění vodního režimu i klimatu lokality. V rámci řešeného území bude současně v této části prověřena platnost regulačního plánu Suché Vrbné – V Hluboké cestě a budou zohledněny vazby na zde vymezenou technickou a dopravní infrastrukturu.

PODNĚT Č. 6

Změna ÚPnM v lokalitě Nové Hodějovice – obec a Za hřbitovem v katastrálním území České Budějovice 6





Řešené území: z důvodu nutnosti upřesnit přesný rozsah záměru v rámci následujících stupňů pořizování změny ÚP je do řešeného území zahrnuto i území pro zahrádky v celém rozsahu

Předmět změny: změna z nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné (**KV**) a nezastavitelného území pro zahrádky (**UZ**) na zastavitelné území technické vybavenosti pro elektřinu (**TE**).

Záměr navrhovatele: využití území pro umístění fotovoltaické (sluneční) elektrárny.

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení vodního hospodářství: nesouhlasné vyjádření – v rámci rekultivace v uvedeném prostoru došlo k náhradní výsadbě, která má vést k přirozené obnově hydrogeologického režimu na lokalitě a rovněž zlepšovat zvodnělé podloží Oddělení ochrany přírody a krajiny: nesouhlasné vyjádření – v západní části je ÚSES, dokončena technická rekultivace, probíhá biologická, významný biotop, negativní dopad i na krajinný ráz, snížení přírodní hodnoty a ovlivnění harmonického měřítka, výstavba ovlivní i půdní a odtokové poměry v blízkém okolí.
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření – fotovoltaika by se měla umisťovat na zástavbu a neměla by zabírat volné plochy, veřejná prostranství ani plochy pro rekreaci.

Stanovisko pořizovatele:

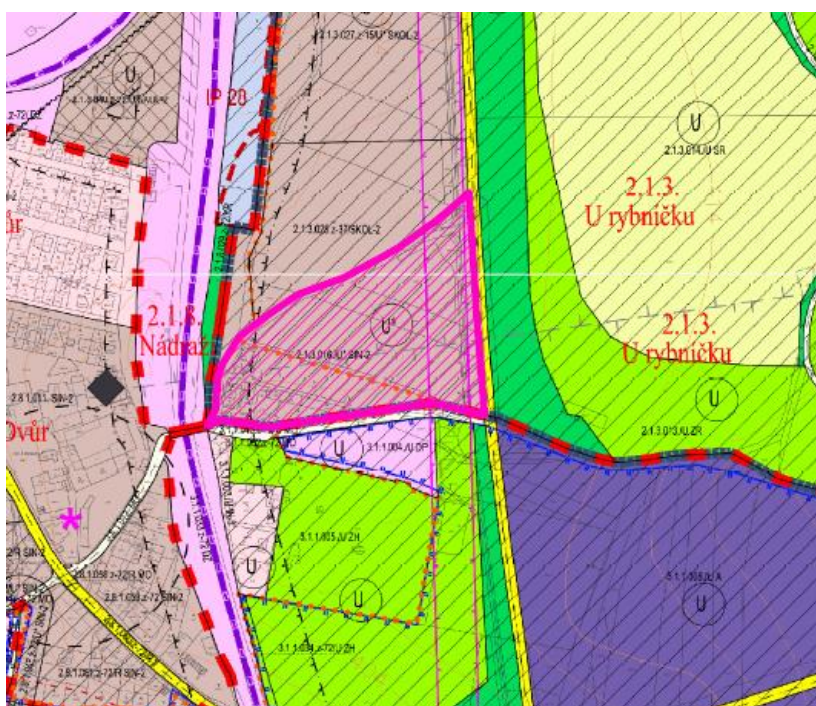
Změna prověří možnost umístění sluneční elektrárny na bývalém odkališti, touto změnou bude umožněn rozvoj obnovitelného zdroje energie ve správním území města České Budějovice. V rámci řešení změny je nutné prověřit a upřesnit rozsah řešeného území směrem západním a jižním. V území, které bude prověřeno již jako neúčelné pro požadovaný typ využití bude ponecháno nezastavitelné území pro zahrádky (UZ), tak jak je již stanoveno v současném ÚPnM. MMČB OŽP a ÚHA, s uvedenou změnou nesouhlasí, a to především z důvodu, že uvedená změna má negativní dopad do krajinného rázu, snižuje přírodní hodnoty daného území. Na ploše došlo

k rekultivaci, kdy byly provedeny terénní úpravy, nové výsadby a byly vytvořeny předpoklady pro vznik významného biotopu (tento zde fungoval i před rekultivací). Cílem rekultivované plochy mělo být zajištění a udržení ekologicko-stabilizační funkce v území, zvýšení ekologické biodiverzity a ochrany krajinného rázu a v neposlední řadě i ovlivnění půdních a odtokových poměrů v blízkém území. Jak uvádí ÚHA: fotovoltaika by se měla umisťovat na zástavbu a neměla by zabírat volné plochy, veřejná prostranství ani plochy pro rekreaci. Vzhledem k rozsahu uvedené plochy a k povaze změny doporučuje pořizovatel toto prověřit v rámci pořízení nového ÚP, nikoliv formou jednotlivé změny ÚP.

PODNĚT Č. 7

Změna ÚPnM v lokalitě U rybníčku v katastrálním území České Budějovice 5





Řešené území: z důvodu komplexnosti řešení, je řešené území vymezeno v rozsahu celého makrobloku SIN-2

Předmět změny: změna **ze** zastavitelného území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí (**SIN-2**) **na** zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (**SKOL-2**).

Záměr navrhovatele: žadatel vlastní severně navazující území, které je již určeno jako SKOL-2, jeho záměrem je výstavba obytného komplexu, včetně víceúčelových domů, v jednotném urbanistickém konceptu se severně navazujícím územím tak, aby vznikla plnohodnotná nová lokalita s vlastním centrem a komunitním životem.

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

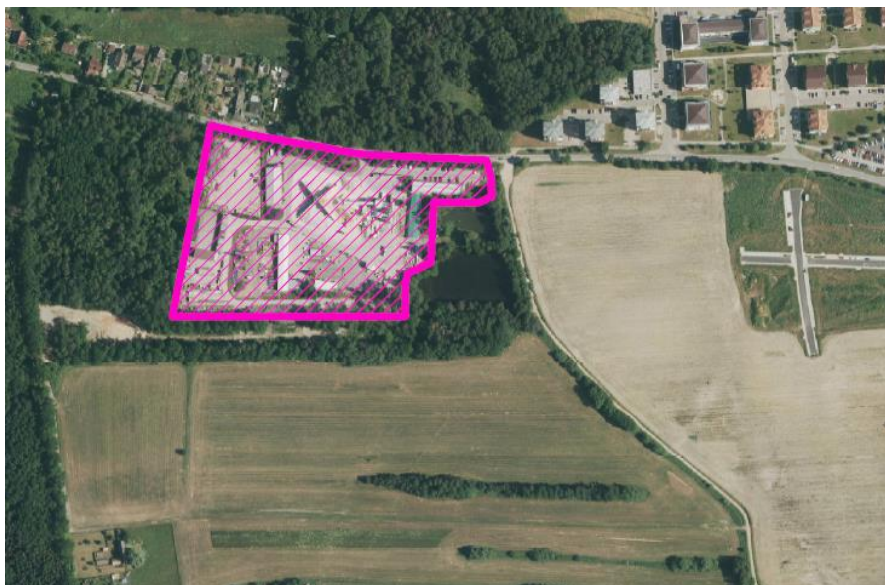
Odbor ochrany životního prostředí	<u>Oddělení vodního hospodářství:</u> bez připomínek <u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> souhlasí za podmínky zastavitelnosti odpovídající charakteru plánované zástavby tak, aby byl zajištěn vznik nezpevněných ploch, které mohou zasakovat dešťové srážky, a zároveň na nich může růst vzrostlá zeleň
Útvar hlavního architekta	Souhlasné vyjádření

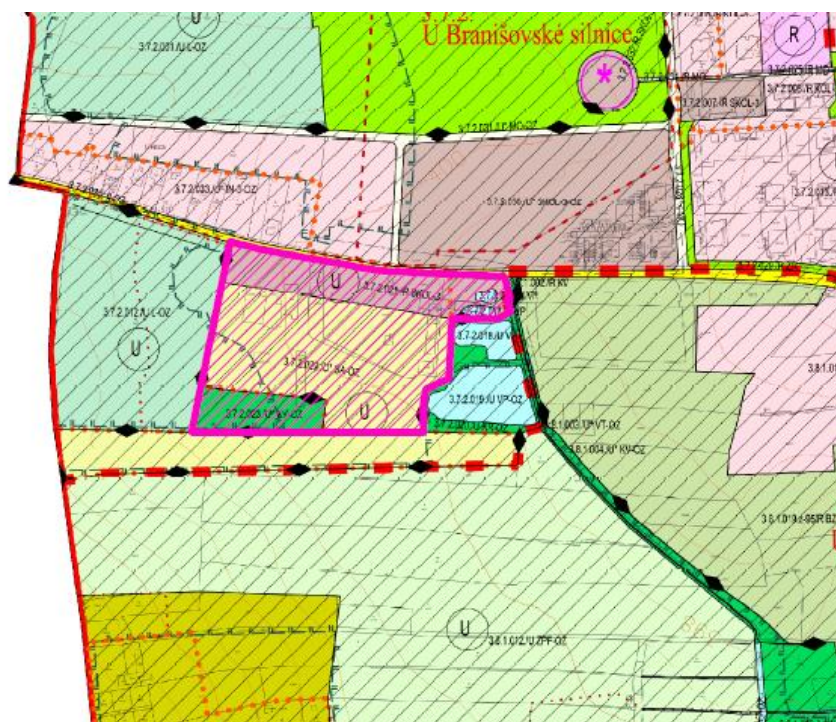
Stanovisko pořizovatele:

Řešené území svou severní hranicí navazuje na rozsáhlou lokalitu se způsobem využití SKOL-2, z východu jeho hranici pak tvoří zanadražní komunikace. Navrhovatel vlastní pozemky i v severně navazujícím území a jeho záměrem je celý tento prostor řešit jako jeden kompaktní celek s potenciálem vzniku plnohodnotné městské části zajišťující smíšené funkce, kolektivní bydlení, veřejný prostor doplněný o služby obyvatelům, obchod i jejich odpočinek. Uvedená změna navrhovateli umožní sjednocení způsobu využití daného území. Na základě předběžného vyjádření MMČB OŽP byl do obsahu změny doplněn požadavek na prověření stanovení zastavitelnosti tak, aby byl zajištěn vznik nezpevněných ploch, které mohou zasakovat dešťové srážky, a zároveň na nich může růst vzrostlá zeleň.

PODNĚT Č. 8

Změna ÚPnM v lokalitě U Branišovské silnice v katastrálním území České Budějovice 2





Řešené území: řešené území se nachází u Branišovské ulice, v oblasti stávající betonárky.

Předmět změny: změna **ze** zastavitelného území pro sportovní areály (**SA**), nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné (**KV**), nezastavitelné území vodních ploch (**VP**) **na** zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (**SKOL-3**) a zastavitelného území pro sportovní areály (**SA**)

Záměr navrhovatele: realizovat ucelený záměr nového řešení území po vymístění provozu Betonárky. Vytvoření uceleného logického celku s potenciálem vzniku plnohodnotné městské části zajišťující kvalitní kolektivní bydlení, městský veřejný prostor doplněný o služby obyvatelům, obchod, prostor pro sport i jejich odpočinek

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

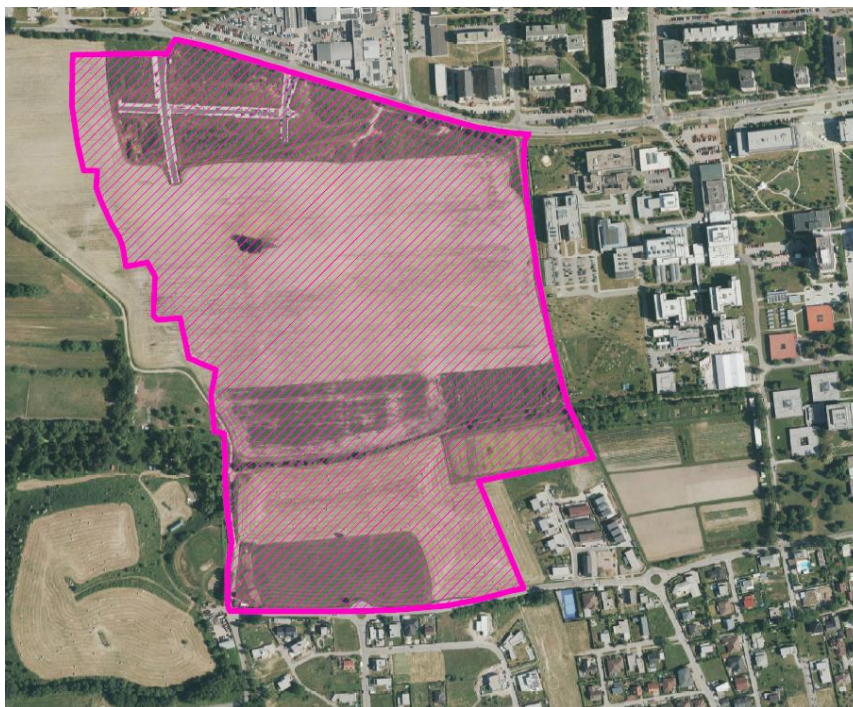
Odbor ochrany životního prostředí	<u>Oddělení vodního hospodářství:</u> s upozorněním, že je nutné napojení na veřejný vodovodní řad a na veřejnou kanalizaci – individuální řešení není možné <u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> souhlasí pouze se změnou v částí SA a to ne na SKOL-3, ale na KOL-3. - zásadně nesouhlasí s redukcí KV a VP – hospodaření s vodou – vhodné přeřezit celou plochu, ale za zachování poměru nezastavitelných a vodních ploch tj. především přesun KV bez zmenšení jeho výměry. <u>Oddělení ochrany lesa a ZPF:</u> respektovat OP lesa, hlavní stavby umísťovat min. 30 m od okraje lesa a ostatní drobné stavby za oplocením, které by mělo být min. 5 m od lesa
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření – změna je natolik významná, že by neměla být řešena samostatnou změnou, ale vzhledem k svému rozsahu a vlivu na okolí by měla být prověřena v novém ÚP. Dále nesouhlasí s odstraněním ploch VP a KV. Plochu KV je možné přesunout – pokud tím nedojde k jejímu poškození a zmenšení přírodní funkce tohoto veřejného prostranství.
Stavení úřad	Informuje o tom, že v roce 2019 rozhodl o povolení odstranění stavby výrobní betonu a v roce 2011 v řešeném území uvedl do užívání administrativně provozní budovu.

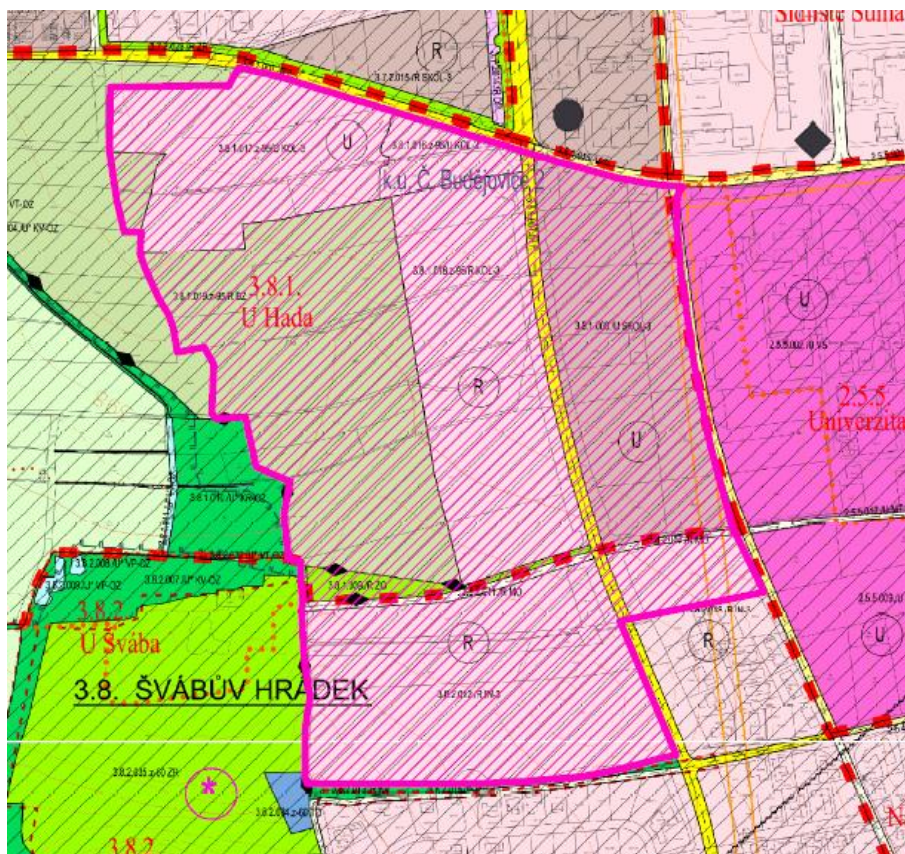
Stanovisko pořizovatele:

Předmětné území je již stávajícím ÚPnM určené k přestavbě a předurčuje vymístění stávajícího provozu betonárky, který negativně ovlivňuje okolí. Záměrem navrhovatele je ucelené řešení daného prostoru s tím, že zejména při západní hranici řešeného území bude zachována plocha SA. Ačkoli v žádosti navrhovatel uvádí pouze pozemky ve svém vlastnictví, je dle OÚP účelné do této změny zahrnout i pozemky samotné betonárky, které se nacházejí uvnitř řešeného území a naopak z řešeného území vyjmout část v jihovýchodním cípu, u níž i sám navrhovatel připouští totožné využití, které je již stanoveno v ÚPnM (tedy KR a VP). MMČB OŽP souhlasí pouze se změnou v rozsahu makrobloku SA, v předmětu zmenšení (případně zrušení) plochy KV a zrušení VP zásadně nesouhlasí, s tímto se v podstatě ztotožňuje i ÚHA. Do obsahu změny je tedy doplněn požadavek na prověření možnosti zachovat plochy VP a plochu KV vymezit tak, aby v rámci řešeného území byla vymezena plocha KV o stejné velikosti. Dle názoru ÚHA, se jedná o natolik významnou změnu, že by tato neměla být řešena samostatnou změnou, ale měla by být prověřena v novém ÚP.

PODNĚT Č. 9

Změna ÚPnM v lokalitě U Hada v katastrálním území České Budějovice 2





Řešené území: Řešeným územím je rozsáhlá lokalita mezi ulicí Branišovskou, areálem Univerzity a stávající zástavbou na Švábově hrádku.

Předmět změny: dle stávajícího ÚPnM je stanovena podlažnost v území individuálním max. 3 NP a podkroví, není-li stanoveno obecně závazným předpisem pro konkrétní stavby jinak a v území kolektivním je pak obvyklá výška zástavby zpravidla 4 až 6 NP, nejvýše však 8 nadzemních podlaží, podmíněně přípustných (s přihlédnutím k charakteru stávající zástavby) až 12 nadzemních podlaží – změnou dojde ke stanovení konkrétního počtu nadzemních podlaží pro jednotlivé makrobloky

Záměr navrhovatele: závazné definování výškové hladiny budoucí zástavby, nejvyšší počet NP by měl být připuštěn při prodloužení ulice Milady Horákové, směrem do volné krajiny a do území rodinných domů v lokalitě Švábův Hrádek by měl počet nadzemních podlaží klesat.

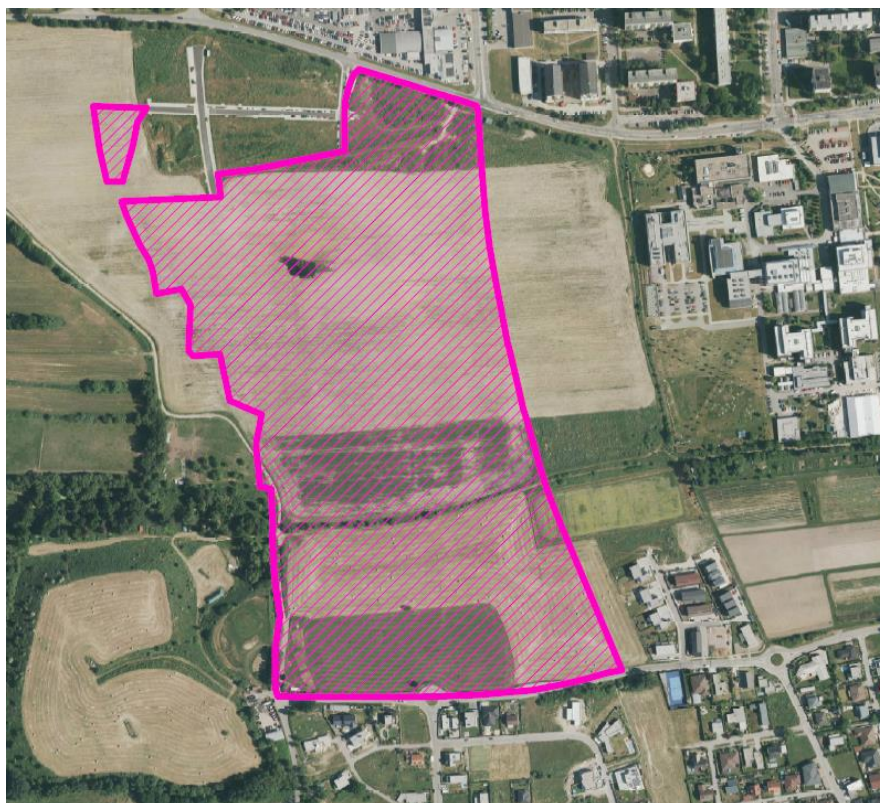
Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

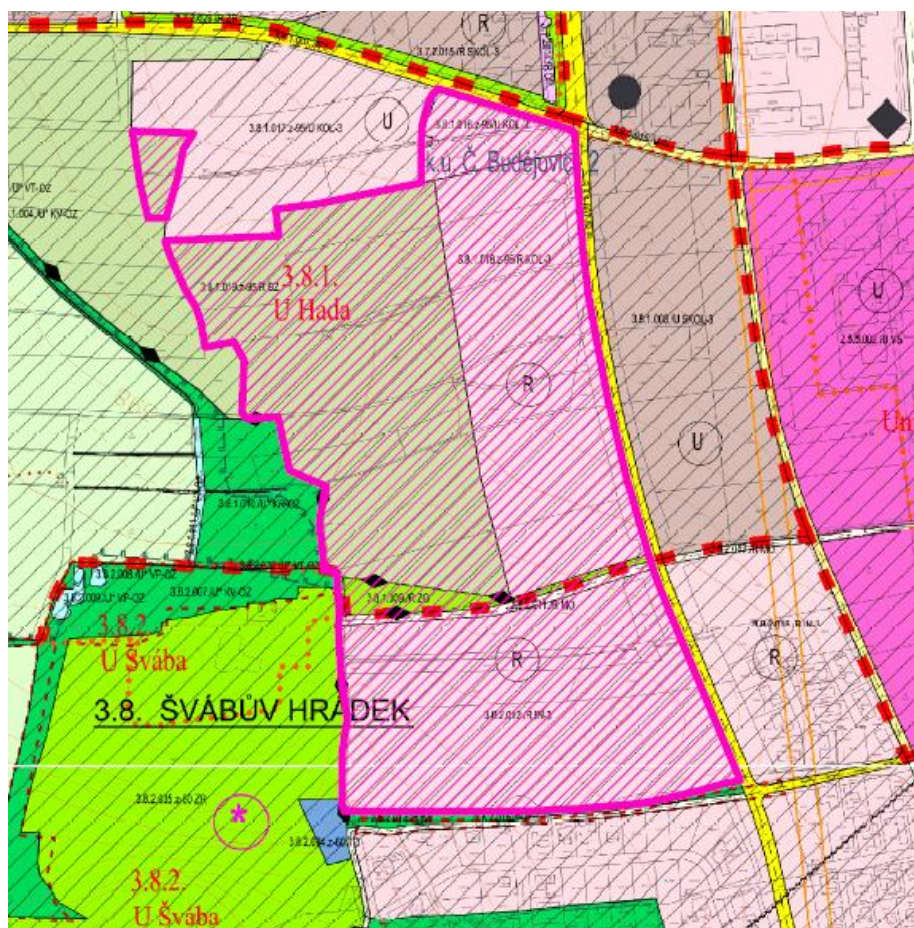
Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení vodního hospodářství: s ohledem na RD v lokalitě Švábův Hrádek a areál JČU jako nejvhodnější považují u Branišovské 6 NP a dále směrem k RD a univerzitě počet snižovat Oddělení ochrany přírody a krajiny: zástavba v okrajových částech by neměla převyšovat 2 NP, nejlépe 1NP a podkroví, aby byl zachován sestupný trend zástavby a rozvolnění do charakteru vesnického typu
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření – změna je natolik významnou, že by neměla být řešena samostatnou změnou, ale vzhledem ke svému rozsahu a vlivu na okolí by měla být prověřena v novém ÚP. Dalším důvodem jsou plánované změny využití ploch v sousedství, které budou hrát roli na vnímání budoucí zástavby v blízkém okolí.
Stavební úřad	Informace o probíhajících či ukončených řízeních na povolení staveb v daném území
Odbor majetkový	Upozornění na dlouhodobou nájemní smlouvu s Golf Klubem ČB

Stanovisko pořizovatele:

Řešeným územím je velmi rozsáhlá lokalita tvořící přechod mezi areálem Jihočeské univerzity a volnou krajinou, ze severu je ohraničena ulicí Branišovskou a z jihu stávající zástavbou rodinných domů. ÚPnM v čl. 190 OZV stanovuje počty nadzemních podlaží, které jsou přípustné v jednotlivých makroblocích dle typu navrhované zástavby. Dle názoru pořizovatele je v současné době nadbytečné řešené území dále diverzifikovat stanovením konkrétnějšího počtu podlaží nad rámec čl. 190 OZV, když ÚPnM toto řeší dostatečně. Vzhledem k tomu, že je pořizován nový ÚP a s ohledem na rozsah řešeného území by se jednalo o značný zásah do koncepce utváření území, je jednoznačným doporučením pořizovatele tuto problematiku řešit v rámci nového ÚP nikoliv jednotlivou změnou ÚPnM (čímž se ztotožňujeme s názorem ÚHA). Dále upozorňujeme na to, že do řešeného území zasahuje značné množství pozemků, které nejsou v majetku navrhovatele a tedy případná změna ÚPnM ovlivní mnoho vlastníků.

V případě schválení záměru na pořízení tohoto podnětu č. 9) a také podnětu č. 10) je tyto dvě problematiky nutné prověřit současně, neboť se jedná o téměř totožné území, proto by byly tyto změny sloučeny do jedné.

PODNET Č. 10**Změna ÚPnM v lokalitě U Hada II v katastrálním území České Budějovice 2**



Řešené území: Řešeným územím jsou dvě lokality v části mezi ulicí Branišovskou, navrhovaným prodloužením ulice Milady Horákové a stávající zástavbou na Švábově hrádce.

Předmět změny: změna v území, které zahrnuje zastavitelné území zahradního bydlení (**BZ**), zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (**IN-3**),

zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (**KOL-3**), zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní oblužné komunikace III. a IV. třídy (**MO**), nezastavitelné území ostatní městské zeleně (**ZO**) na zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (**KOL-3**) a zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (**SKOL-3**)

Záměr navrhovatele: vytvoření urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby a vytvoření kvalitních veřejných prostranství

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	<u>Oddělení vodního hospodářství:</u> požaduje menší hustotu zastavění, co největší podíl zelených ploch vhodných k zasakování srážkových vod, otevřené retenční nádrže k zadržování srážkových vod, výsadba vhodné zeleně <u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> zásadní nesouhlas s redukcí nezastavitelných ploch - ve zbývajících částech postupné rozvolňování zástavby a snižování podlažnosti směrem do volné krajiny, min. velikost pozemku okrajových parcel 1000 m² s max. zastavitelností 15% a min. 60% biologicky aktivních ploch (bez podzemních objektů), max. podlažnost 1NP a podkroví nebo 2 NP. Mělo by dojít k užití modrozelené strategie a začlenění přírodních prvků, např. formou veřejných prostranství s převahou zeleně a jejich propojení se stávající krajinou zelení.
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření - změna je natolik významnou, že by neměla být řešena samostatnou změnou, ale vzhledem ke svému rozsahu a vlivu na okolí by měla být prověřena v novém ÚP. Dalším důvodem jsou plánované změny využití ploch v sousedství, které budou hrát roli na vnímání budoucí zástavby v blízkém okolí.
Stavební úřad	- informace o probíhajících či ukončených řízeních na povolení staveb v daném území - dle názoru SÚ má již stávající ÚPnM potenciál k vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a vytvoření kvalitního veřejného prostranství
Odbor majetkový	Upozornění na dlouhodobou nájemní smlouvu s Golf Klubem ČB

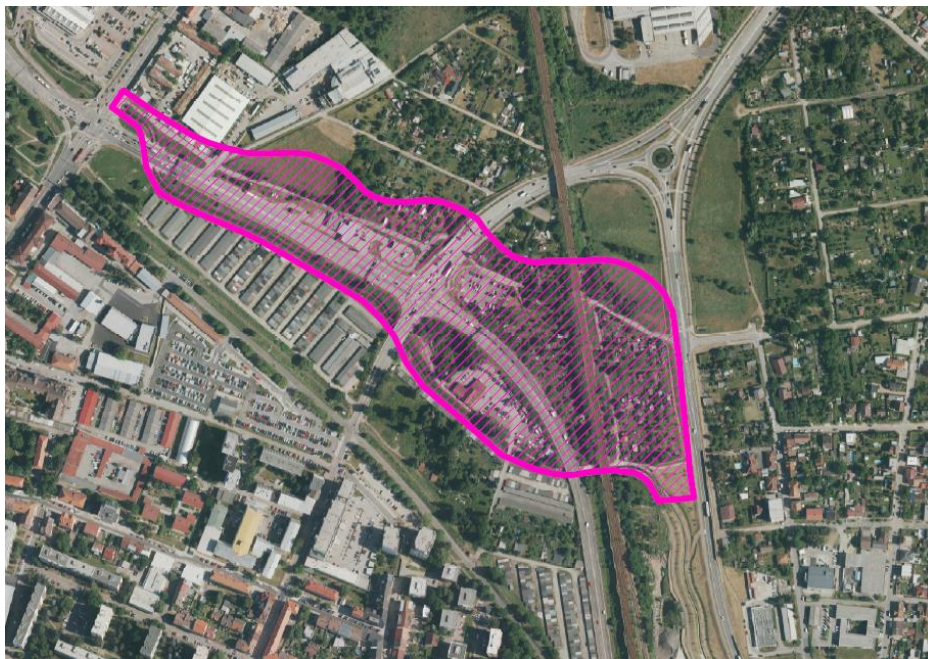
Stanovisko pořizovatele:

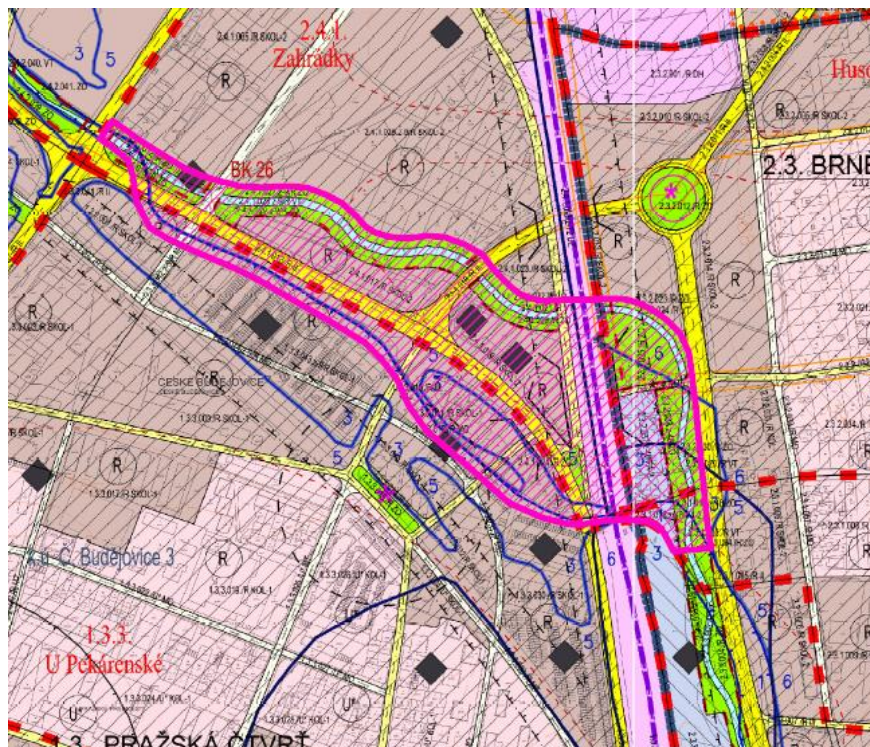
Řešeným územím jsou dvě lokality, z nichž jedna je značně rozsáhlá (celkem více než 20 ha), v klínu mezi ulicí Branišovskou, navrhovaným prodloužením ulice Milady Horákové a stávající zástavbou na Švábově hrádce. Navrhovatel předpokládá kompletní změnu uspořádání tohoto území, kde svým návrhem značně navyšuje možnou výstavbu, neboť ve velmi rozsáhlém území požaduje změnu navrhované individuální výstavby na výstavbu kolektivní (a to v rozsahu cca 15 ha), čímž zadává předpoklady na vytvoření nového sídliště. V části kolem navrženého prodloužení ulice Milady Horákové pak změna na smíšenou kolektivní zástavbu umožní krom výstavby bytových domů např. i realizaci rozsáhlých nákupních zařízení apod., které mají neoddiskutovatelný dopad do širšího okolí. U změny tohoto rozsahu se dá předpokládat značný vliv na okolí nejen z hlediska hmotového a výrazného navýšení počtu obyvatel, ale i z hlediska dopravního zatížení. Vzhledem k tomu, že je pořizován nový ÚP a s ohledem na rozsah řešeného území by se jednalo o značný zásah do koncepce utváření území, je jednoznačným doporučením pořizovatele tuto problematiku řešit v rámci nového ÚP nikoliv jednotlivou změnou ÚPnM (čímž se ztotožňujeme s názorem ÚHA). Dále si dovoluujeme upozornit na to, že do řešeného území zasahuje značné množství pozemků, které nejsou v majetku navrhovatele. Pokud by byl návrh na pořízení změny ÚPnM schválen jsou do obsahu změny zakomponovány i požadavky MMČB OŽP, týkající se velikosti okrajových parcel, zastavitelnosti, podlažnosti apod.

V případě schválení záměru na pořízení tohoto podnětu č. 10) a také podnětu č. 9) je tyto dvě problematiky nutné prověřit současně, neboť se jedná o téměř totožné území, proto by byly tyto změny sloučeny do jedné.

PODNĚT Č. 11

**Změna ÚPnM v lokalitě Zahrádky, U Pekárenské, Husova kolonie – zahrádky, Husova kolonie
v katastrálním území České Budějovice 3**





Řešené území: Řešené území zahrnuje území podél ulice Nádražní v úseku od křižovatky s ulicí Pražskou v přechodu přes stávající železniční trať až po zanádražní komunikaci. Jedná se o území zahrnující stávající koryto Dobrovodského potoka a jeho přeložku navrženou ÚPnM.

Předmět změny: posun vymezené plochy nezastavitelného území ostatní městské zeleně (ZO) a nezastavitelného území vodních toků (VT) jižním směrem za ulici Nádražní tj. do trasy aktuálního průběhu Dobrovodského potoka.

Záměr navrhovatele: posun vymezené plochy pro koryto Dobrovodského potoka do skutečného stavu a využití území pro smíšenou kolektivní zástavbu

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení vodního hospodářství: bez připomínek, za předpokladu, že bude souhlasit správce toku Oddělení ochrany přírody a krajiny: souhlasí za podmínek: - nové vymezení nezastavitelného území bude mít osu ve středu stávajícího koryta a bude mít min. stejnou šíři, jako přesouvané nezastavitelné plochy, - bude nově vymezen lokální biokoridor, a to v celkové šíři min. 15 m.
Útvar hlavního architekta	ÚHA není kompetentní posoudit toto přesunutí a jeho vhodnost, avšak lze konstatovat, že změna není v rozporu s žádným ze záměrů, které ÚHA pro město připravuje.

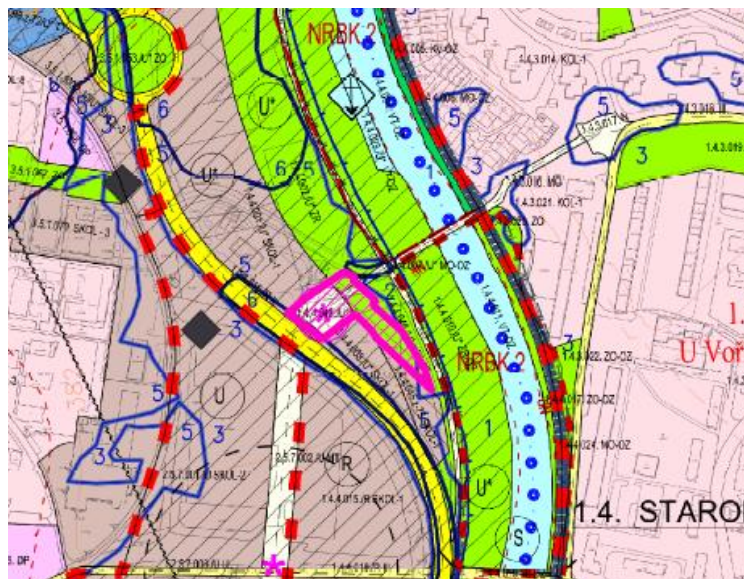
Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o změnu velkého rozsahu, zrušení navrhované přeložky Dobrovodského potoka a jeho vymezení v současném průběhu znamená zásah do koncepce uspořádání území. Uvedená změna má dopad na velké množství vlastníků v daném území, kdy především vymezení potoka v současném korytě negativně zasáhne okolní pozemky, neboť vymezení koryta ve stávajícím průběhu s sebou přináší i nutnost vymezení biokoridoru v celém jeho průběhu, který bude mít přesah do území na obou březích toku (tento požadavek vychází z předběžného stanoviska MMČB OŽP). Dále si dovoluujeme upozornit, že v území, kde v současné době prochází Dobrovodský potok je zpracována územní studie „U Pekárenské – parkoviště Jírovцова“, kde jsou po přeložení potoka navrhovány plochy dopravní vybavenosti – parkovací domy, garáže.

PODNĚT Č. 12

Změna ÚPnM v lokalitě Loděnice v katastrálním území České Budějovice 2





Řešené území: Řešené území se nachází v prostoru mezi levobřežní komunikací a řekou Vltavou, mezi stávající čerpací stanicí a autosalonem a pak dále k řece v návaznosti na autosalon.

Předmět změny: změna **ze** zastavitelného území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území (**N**), zastavitelného území pro dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. (**MO**), nezastavitelného území rekreační zeleně (**ZR**) **na** zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (**SKOL-1**).

Záměr navrhovatele: v části uvést ÚPnM do souladu se skutečným užíváním pozemku a v části umožnit rozšíření stávajícího areálu prodejny automobilů a realizaci souvisejících zpevněných ploch

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení vodního hospodářství: souhlasí pouze se změnou v rámci již zastavěného území – tj. uvedení na stav, nesouhlasí se zmenšením nezastavitelného území. Oddělení ochrany přírody a krajiny: souhlasí pouze se změnou v rámci již zastavěného území – tj. uvedení na stav, zásadně nesouhlasí s rozšířením ploch do nezastavitelného území ZR – území má strategický význam pro ochranu přírody a krajiny v těsné blízkosti nadregionálního biokoridoru, funkce nárazníkové zóny mezi přírodní plochou a silně urbanizovaným územím, plocha také slouží k rekreaci obyvatel sídliště
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření – změna je nekonceptní a neřeší návaznosti na širší vztahy, kdy k plánované ploše se způsobem využití N vede pěší trasa z jihu, která měla být náměstím zakončena, což nyní nebude možné realizovat. Dále nesouhlasí se zrušením plochy ZR pro možnost legalizace a následné rozšíření prodejní plochy automobilů v tomto místě.

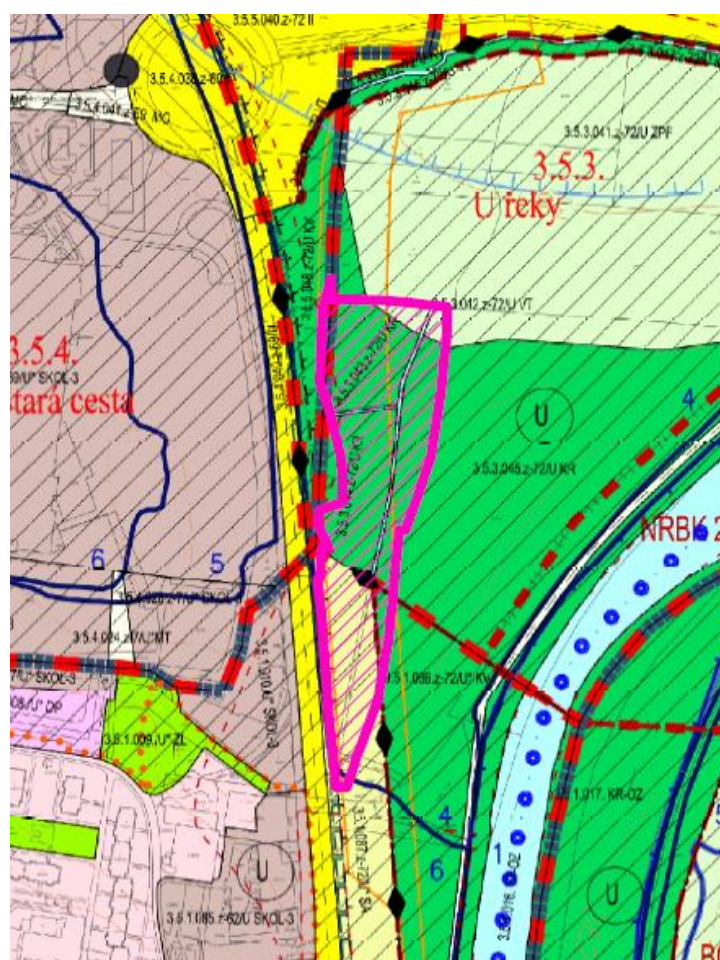
Stanovisko pořizovatele:

Řešené území je v převážné části již využíváno jako prostor pro prodejnu automobilů a jako zpevněné plochy, směrem k řece navrhovatel plánuje další rozšíření zpevněných ploch. MMČB OŽP i UHA nesouhlasí s rozšířením zastavitelných ploch na úkor ploch ZR, a to především z důvodu, že toto území má strategický význam pro ochranu přírody a krajiny nachází se v těsné blízkosti nadregionálního biokoridoru a plní funkci nárazníkové zóny mezi přírodní plochou a silně urbanizovaným územím. V případě zrušení ploch se způsobem využití N, resp. MO je nutné zajistit, aby i nadále bylo umožněno vybudování průchodu tímto územím.

PODNĚT Č. 13

Změna ÚPnM v lokalitách Sídliště Vltava, U řeky, České Vrbné v katastrálním území České Budějovice 2 a České Vrbné





Řešené území: řešeným územím je prostor po levé straně komunikace I/20, při výjezdu z Českých Budějovic naproti obchodnímu centru Globus – parc. č. 2201/1, 2202, 2205/1 v k.ú. České Budějovice 2 a parc. č. 189/24 v k.ú. České Vrbné

Předmět změny: změna **ze** zastavitelného území pro sportovní areály (**SA**), nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné (**KV**), nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (**KR**), nezastavitelného území vodních toků (**VT**) a nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (**ZPF**) **na** zastavitelné území technické vybavenosti pro elektřinu (**TE**)

Záměr navrhovatele: využití území pro umístění fotovoltaické (sluneční) elektrárny.

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

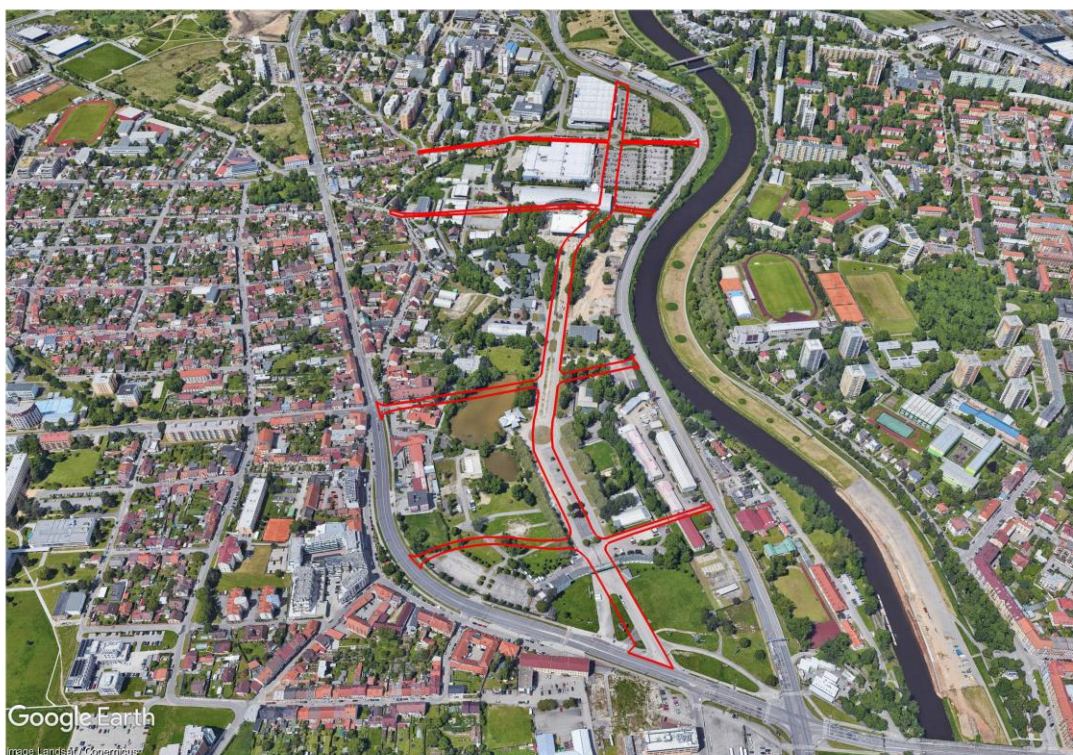
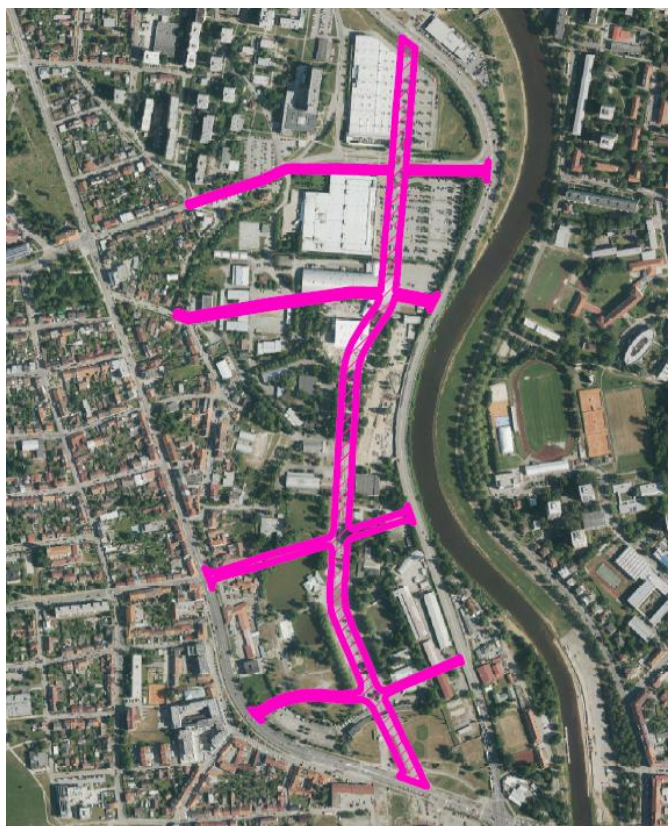
Odbor ochrany životního prostředí	<u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> zásadně nesouhlasí – nedochází k refundaci úbytku nezastavitelných ploch či zlepšení životního prostředí, nezastavitelné plochy v prostoru nivy řeky slouží pro zachování přírodních a kulturně historických vazeb v krajině. Lokalita je již silně zatížena, je využívána pro rekreaci i hospodaření, jedná se o nárazníkovou zónu nadregionálního biokoridoru. Změna by měla dopad na půdní a odtokové poměry v blízkém území, dopad do prvků ÚSES a VKP, nadměrné přehřívání zpevněných ploch, nepropustnost povrchů, rychlý odtok vody atd. V rámci zachování přírodních hodnot a přírodního území intravilánu města je záměr zcela nežádoucí. Pro fotovoltaiku by se měli primárně využívat stávající plochy průmyslových areálů, obchodních center, střechy budov a nikoliv jimi degradovat krajinu. Naopak by bylo vhodné stávající zastavitelné plochy nahradit plochou nezastavitelnou.
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření – změna je naprosto nevhodná – fotovoltaika by se ve městě měla umísťovat na zástavbu či na liniích a plochách infrastruktury a neměla by zabírat nezastavěnou plochu, zeleň, veřejná prostranství a další plochy pro veřejné užívání.

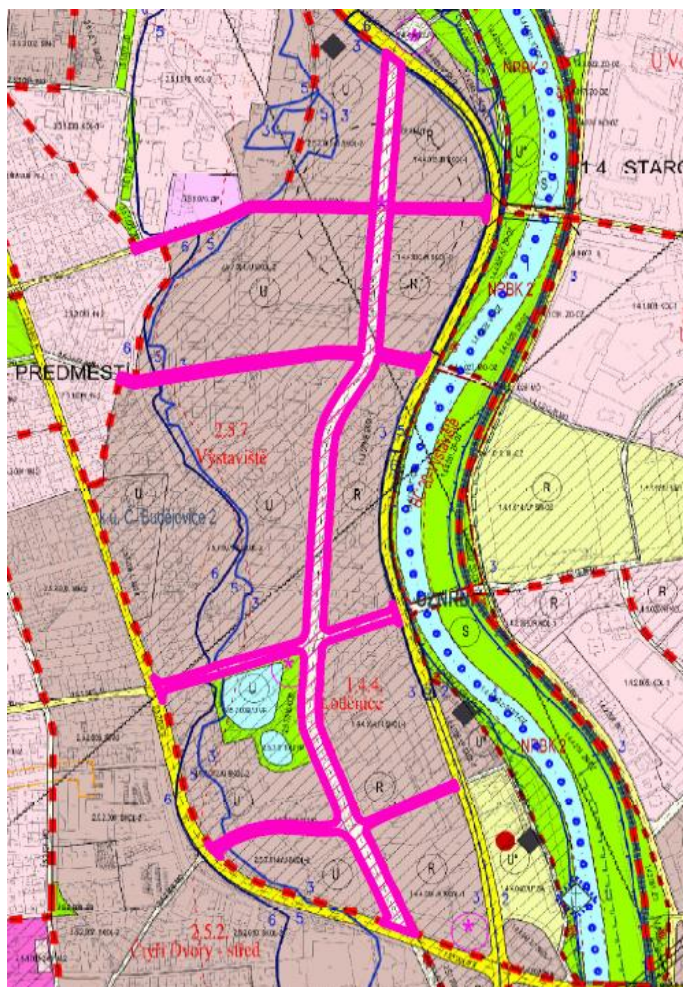
Stanovisko pořizovatele:

Změna prověří možnost umístění fotovoltaické elektrárny po levé straně komunikace I/20, při výjezdu z Českých Budějovic naproti obchodnímu centru Globus. Realizací uvedené změny dojde ke zrušení plochy pro sportovní areály a v rozsahu cca 1,5 ha budou nahrazeny nezastavitelné plochy. ÚHA i MMČB OŽP nesouhlasí s touto změnou ÚPnM především proto, že by došlo k výrazné redukci nezastavitelných ploch. Dle vyjádření MMČB OŽP by změna měla negativní dopad na území, neboť uvedené plochy v prostoru nivy řeky slouží pro zachování přírodních a kulturně historických vazeb v krajině, jedná se o nárazníkovou zónu nadregionálního biokoridoru, negativním dopadem by bylo i ovlivnění půdních a odtokových poměrů v území, dopad do prvků ÚSES a VKP.

PODNĚT Č. 14

Změna ÚPnM v lokalitě Loděnice, Výstaviště, Sídliště Vltava v katastrálním území České Budějovice 2





Řešené území: komunikace, které dle ÚPnM vedou areálem Výstaviště ČB a navazujícím územím

Předmět změny: změna **ze** zastavitelného území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace (**MT**), zastavitelného území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (**MO**) **na** zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (**SKOL-1**) a zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (**SKOL-2**). V částech, které jsou definovány jako zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané hlavní obslužné místní komunikace III. třídy (**III**) (tj. ulice J. Boreckého) dojde k upřesnění dle skutečného stavu.

Záměr navrhovatele: rozvíjet území v souladu s okolními plochami tj. jako území charakteru smíšeného kolektivního bydlení a dále vedení ulice J. Boreckého upřesnit dle skutečného stavu.

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení ochrany přírody a krajiny: nemá námitek
Útvar hlavního architekta	Souhlasné vyjádření – způsob využití i nadále umožní v budoucnu realizovat plochy komunikací uvnitř areálu, protože dopravní infrastruktura tohoto typu je v plochách SKOL-1 a SKOL-2 přípustná.

Stanovisko pořizovatele:

Navrhovaná změna ÚPnM vychází z potřeby Výstaviště České Budějovice, jehož záměrem je další rozvoj areálu. V současnosti přes tento areál procházejí dle ÚPnM 4 komunikace, z nichž jedna (městská třída) je navržena směrem severojižním cca uprostřed areálu a tři pak přetínají areál ze západu na východ a dle navrhovatele svým řešením (tj. přesným vymezením) velmi významně ovlivňují možnosti jeho rozvoje. Navrhované využití SKOL-1 a SKOL-2 navazuje na způsob využití okolního území, v obou těchto využitích je přípustné realizovat dopravní infrastrukturu. Do řešeného území bylo nutné zahrnout komunikace vždy v logických celcích tak, aby po jejich případném odstranění nezbyvaly v ÚPnM jejich nikam nepokračující části. Do řešeného území je dále zahrnuto území v prostoru stávající ulice J. Boreckého, neboť tato ulice s řešením úzce souvisí a její skutečný průběh ne zcela odpovídá vymezení v ÚPnM.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	<i>odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice</i>
ÚPD	<i>územně plánovací dokumentace</i>
ÚPP	<i>územně plánovací podklad</i>
ÚPnM	<i>územní plán města České Budějovice</i>
změna ÚPnM	<i>změna územního plánu města České Budějovice v jednotlivých lokalitách</i>
ÚP	<i>územní plán České Budějovice</i>
OZV	<i>obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění</i>
stavební zákon	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění</i>
MMČB OŽP	<i>Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice</i>
ÚHA	<i>Útvar hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice</i>
KUJCK-OZZL	<i>Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví</i>
IN-2	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí čl. 17 OZV</i>
IN-3	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí čl. 18 OZV</i>
KOL-2	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí čl. 21 OZV</i>
KOL-3	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí čl. 22 OZV</i>
VEN-4	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově čl. 25 OZV</i>
BZ	<i>zastavitelné území zahradního bydlení čl. 26 OZV</i>
SIN-2	<i>zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí čl. 30 OZV</i>
SKOL-1	<i>zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě čl. 33 OZV</i>
SKOL-2	<i>zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí čl. 34 OZV</i>
SKOL-3	<i>zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí čl. 35 OZV</i>
SA	<i>zastavitelné území pro sportovní areály čl. 45 OZV</i>
TE	<i>zastavitelné území technické vybavenosti pro elektřinu čl. 60 OZV</i>
III	<i>zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané hlavní obslužné místní komunikace III. třídy čl. 73 písm. e) OZV</i>
MO	<i>zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy čl. 73 písm. f) OZV</i>
N	<i>zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území čl. 73 písm. g) OZV</i>
MT	<i>zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace čl. 73 písm. h) OZV</i>
VT, VP	<i>nezastavitelné území vodních ploch a toků čl. 76 OZV</i>

ZR	<i>nezastavitelné území rekreační zeleně čl. 79 OZV</i>
ZO	<i>nezastavitelné území ostatní městské zeleně čl. 81 OZV</i>
KV	<i>nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné čl. 82 OZV</i>
KR	<i>nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační čl. 83 OZV</i>
UZ	<i>nezastavitelné území pro zahrádky čl. 84 OZV</i>
ZPF	<i>nezastavitelné území zemědělského půdního fondu čl. 85 OZV</i>