

**OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA  
ČESKÉ BUDĚJOVICE  
v lokalitách U Hada, U Švába**

stupeň dokumentace:

**OBSAH ZMĚNY**

ve smyslu § 55a odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

katastrální území:

**České Budějovice 2**

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice  
odbor územního plánování

květen 2022

## OBSAH

|    |                                                                                                                                                     |   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| A. | Důvod pořízení změny ÚPnM.....                                                                                                                      | 3 |
| B. | Řešené území změny ÚPnM.....                                                                                                                        | 3 |
| C. | Účel změny ÚPnM .....                                                                                                                               | 3 |
| D. | Předmět změny ÚPnM .....                                                                                                                            | 4 |
| E. | Požadavky na řešení změny ÚPnM.....                                                                                                                 | 4 |
| F. | Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho<br>odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení..... | 4 |
| G. | Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....                                                      | 6 |

## A. Důvod pořízení změny ÚPnM

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitách U Hada, U Švába v k. ú. České Budějovice 2 (dále jen „změna ÚPnM“) bude pořizována dle § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a to z podnětu navrhovatele v souladu s § 44 písm. d) stavebního zákona.

## B. Řešené území změn ÚPnM

V průběhu pořizování změny ÚPnM může vyplynout nutná úprava řešeného území.

**Řešeným územím jsou dvě lokality, které se svým územím z části vzájemně překrývají, proto je dále v textu vždy označováno, jako č. 1 a č. 2.**

1. Řešeným územím je rozsáhlá lokalita mezi ulicí Branišovskou, areálem Univerzity a stávající zástavbou na Švábově hrádce. Podle ÚPnM je řešené území součástí následujících makrobloků:

- 3.8.1.017.z-95., 3.8.1.016.z-95., 3.8.1.018.z-95 se způsobem využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí* (KOL-3) dle čl. 22 OZV,
- 3.8.1.019.z-95. se způsobem využití *zastavitelné území zahradního bydlení* (BZ) dle čl. 26 OZV,
- 3.8.1.008. se způsobem využití *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí* (SKOL-3) dle čl. 35 OZV,
- 3.8.2.012., 3.8.2.018. se způsobem využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (IN-3) dle čl. 18 OZV,
- 3.8.1.009. se způsobem využití *nezastavitelné území ostatní městské zeleně* (ZO) dle čl. 81 OZV,
- 3.8.1.007., 3.8.2.057.z-72. se způsobem využití *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy* (II) dle čl. 73 písm. d),
- 3.8.2.011., 3.8.2.017. se způsobem využití *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy* (MO) dle čl. 73 písm. f).

2. Řešeným územím jsou dvě lokality v klínu mezi ulicí Branišovskou, navrhovaným prodloužením ulice Milady Horákové a stávající zástavbou na Švábově hrádce. Podle ÚPnM je řešené území součástí následujících makrobloků:

- 3.8.1.016.z-95., 3.8.1.018.z-95 se způsobem využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí* (KOL-3) dle čl. 22 OZV,
- 3.8.1.019.z-95. se způsobem využití *zastavitelné území zahradního bydlení* (BZ) dle čl. 26 OZV,
- 3.8.2.012. se způsobem využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (IN-3) dle čl. 18 OZV,
- 3.8.1.009. se způsobem využití *nezastavitelné území ostatní městské zeleně* (ZO) dle čl. 81 OZV,
- 3.8.2.011. se způsobem využití *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy* (MO) dle čl. 73 písm. f).

## C. Účel změny ÚPnM

1. Záměrem je v rámci řešeného území konkretizovat pro jednotlivé části výškovou hladinu zástavby, tedy stanovit konkrétní počet nadzemních podlaží. Dle názoru navrhovatele je počet podlaží stanoven v ÚPnM příliš obecně a je tedy nutná větší diferenciacie území. Počet nadzemních podlaží by měl být stanoven v kontextu významných komunikačních os a okolní zástavby sídliště Máj,

Jihočeské univerzity a Švábova hrádku. Nejvyšší počet nadzemních podlaží by měl být připuštěn při prodloužení ulice Milady Horákové, směrem do volné krajiny a do území rodinných domů by měl počet nadzemních podlaží klesat.

2. Záměrem navrhovatele je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby a vytvoření kvalitních veřejných prostranství. Kdy ve východní části území navrhuje smíšenou kolektivní zástavbu a v západní části pak zástavbu kolektivní.

#### D. Předmět změny ÚPnM

Předmětem změny ÚPnM je zejména prověření následujících skutečností:

1. Předmětem změny ÚPnM je konkretizování počtu nadzemních podlaží pro jednotlivé makrobloky řešeného území, a to bez přestoupení čl. 190 OZV. Zástavba se bude směrem do volné krajiny a ke stávajícím RD snižovat (tj. 2NP nebo 1NP + podkroví).
2. Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití z **BZ, ZO, IN-3 a KOL-3** na:
  - *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (**SKOL-3**) dle čl. 35 OZV,*
  - *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (**KOL-3**) dle čl. 22 OZV.*

V rámci řešeného území bude zachován makroblok se způsobem využití **MO**.

Nebudou redukovány nezastavitelné plochy, zástavba bude směrem do volné krajiny rozvolňována a zároveň bude snižována její podlažnost, u okrajových pozemků bude stanovena min. výměra na min. 1000 m<sup>2</sup> s max. zastavitelností 15% a min. 60% biologicky aktivních ploch (bez podzemních objektů) a podlažností 1NP + podkroví nebo 2 NP.

#### E. Další požadavky na řešení změny ÚPnM

Pro řešení návrhu změny ÚPnM není dán požadavek na zpracování variant. Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu §§ 55a a §55b stavebního zákona.

Návrh změny ÚPnM bude zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, v platném znění a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, případně s dalšími nadřazenými ÚPD a ÚPP.

V návrhu změny ÚPnM budou navrženým řešením respektovány, chráněny a vhodným způsobem rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

V návrhu změny ÚPnM bude prověřeno vedení všech dotčených veřejně prospěšných staveb dle ÚPnM.

#### F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny ÚPnM bude zpracován v nezbytném a přiměřeném rozsahu podle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., výkresy budou vyhotoveny v měřítku shodném s ÚPnM.

Návrh změny ÚPnM bude zpracován ve struktuře a měřítku ÚPnM, tj. bude obsahovat textovou a grafickou část ve dvou částech – I. Změna ÚPnM a II. Odůvodnění změny ÚPnM. Návrh změny ÚPnM bude ve výrokové části zpracován způsobem, kdy bude jednoznačně zřejmé, co se mění a bude nahrazeno oproti platnému ÚPnM. Soutisk textu původního ÚPnM se zpracováním změny ÚPnM s vyznačenými revizemi textu bude pro účely srozumitelnosti a jednoznačnosti součástí Odůvodnění změny ÚPnM, a to jako samostatná kapitola. Tento způsob struktury a formulace textové a grafické

části ÚPnM umožní následně v souladu s § 55 odst. (5) stavebního zákona zajistit vyhotovení ÚPnM zahrnujícího úplné znění po vydání změny ÚPnM.

Návrh bude vypracován a odevzdán v souladu s § 55b ve vazbě na § 52 a následujících stavebního zákona v následujících etapách:

**Etapy 1 a 2**, tj. návrh pro řízení dle § 55b ve vazbě na § 52 stavebního zákona a návrh upravený dle § 53 stavebního zákona budou odevzdány vždy v tištěné podobě v počtu 1 kompletní paré a v digitální podobě vždy celá etapa 1x na datovém nosiči CD nebo DVD ve formátu \*.pdf.

**Etapa 3**, tj. změna ÚPnM po vydání zastupitelstvem města opatřením obecné povahy, bude odevzdána v tištěné podobě v počtu 4 kompletní paré a 1x na datovém nosiči CD nebo DVD v jednom z formátů uvedených dále pod odrážkou „Požadavky na digitální zpracování“ tohoto bodu obsahu změny a ve formátu \*.pdf.

Projektant je povinen jednotlivé etapy Změny ÚPnM opatřit uznávaným elektronickým podpisem a zajistit úplnou shodu jejich tištěné a elektronické podoby.

- Požadavky na digitální zpracování

- textová část ve formátu MS Office Word, \*.doc, \*.docx, případně tabulkové přílohy formátu MS Office Excel \*.xlsx, \*.xls a dále ve formátu \*.pdf,
- grafická část:
  - data ve vektorové podobě - budou předána v jednom z dále uvedených formátů: \*.gdb (Esri file geodatabase); \*.shp (Esri shapefile); \*.dwg; \*.dgn,
  - data budou zpracovány a popsány takovým způsobem, aby bylo možné je jednoznačně začlenit a zapracovat do struktury aktuální verze datového modelu Jihočeského kraje pro zpracování dat územně analytických podkladů. Pro zpracování je stanoven tento základní obsah:
    - plochy s rozdílným způsobem využití,
    - zastavěné území,
    - zastavitelné plochy,
    - plochy přestavby,
    - plochy změn v krajině,
    - plochy a koridory územních rezerv,
    - plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby,
    - plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření,
    - plochy asanací a pro stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
    - plochy a koridory (pokud nejsou obsaženy v plochách s rozdílným způsobem využití),
    - plochy a koridory s podmínkou prověření územní studií nebo s podmínkou porčení regulačního plánu,
    - plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci,
    - územní systém ekologické stability,
    - popisy, názvy jednotlivých vrstev/hladin budou jednoznačně identifikovatelné a v souladu s položkami legenda rastrových výkresů ÚPnM,
  - data budou topologicky čistá (uzavřené polygony bez odsazování z důvodu zachování přesnosti při výpočtu výměr jednotlivých ploch a spojitě linie stejného typu; body, linie i polygony budou jednotlivě v odlišených hladinách či vrstvách),
  - výkresy v rastrové podobě – rastrové výkresy budou předány ve formátu \*.tif, \*.jpg, případně ve formátu \*.png, georeferencované nebo se souborem obsahující souřadnice vztažných bodů, dále budou výkresy předány ve formátu \*.pdf a budou odpovídat skutečným formátům výkresů v tištěné podobě (tzn. velikost stránky v \*.pdf při velikosti zobrazení 100 % bude rovna skutečnému výtisku daného výkresu v měřítku),
  - vektorová a rastrová data budou opatřena metadaty (formát \*.XML) v souladu s platnou směrnicí INSPIRE,
  - souřadným systémem dat bude S-JTSK Krovak EastNorth.

## G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Územně plánovací dokumentace má směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

V řešeném území změny ÚPnM se nenachází zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000). 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 ve smyslu § 45i tohoto zákona.

Po provedení zjišťovacího řízení podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad **požaduje** zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Vyhodnocení SEA bude zpracováno v rozsahu celé změny ÚPnM většího rozsahu se všemi možnými negativními dopady na všechny složky životního prostředí a veřejné zdraví. **Vyhodnocení bude také zohledňovat současně pořizovanou změnu ÚPnM v lokalitě U Branišovské silnice**, jejíž pořízení bylo schváleno Zastupitelstvem města České Budějovice dne 13. 6. 2022, a to především proto, že se jedná o lokality související a je tedy nutné zhodnotit všechny možné kumulativní a synergické vlivy obou těchto změn v území.

V rámci vyhodnocení vlivů změny ÚPnM na životní prostředí musí být provedeno i vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů v širších návaznostech v území. Proces SEA je koncepcí, která neřeší pouze konkrétní záměry, ale má vyhodnotit všechny souběžně řešené zájmy a širší souvislosti v území.

Krajský úřad doporučuje zpracovateli vyhodnocení SEA změny ÚPnM spolupracovat se zpracovateli vyhodnocení SEA nového návrhu územního plánu České Budějovice z důvodu jednotné koncepce v dotčeném území.

Součástí vyhodnocení SEA bude i návrh případných opatření k předcházení nepříznivých vlivů, popř. k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu změny ÚPnM většího rozsahu bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí, jako součást „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“, zpracované na základě ustanovení § 19 odst. 2 stavebního zákona podle přílohy ke stavebnímu zákonu, osobou k tomu oprávněnou podle § 19 zákona.

Ve vyhodnocení SEA bude vypracována kapitola „Závěry a doporučení“ včetně návrhu stanoviska příslušného úřadu s uvedením zejména jasných výroků, zda lze z hlediska zjištěných negativních vlivů na životní prostředí s návrhem územního plánu souhlasit, souhlasit s podmínkami vč. jejich upřesnění, nebo nesouhlasit.

