

**ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ  
BUDĚJOVICE**  
vyplývající ze zprávy o uplatňování Územního  
plánu města České Budějovice  
za období 2000 – 2023  
**ODDĚLENÁ ČÁST I.**

stupeň dokumentace:

**POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU  
ODDĚLENÉ OD ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

ve smyslu § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

katastrální území:

České Budějovice 1, České Budějovice 2, České Budějovice 3, České Budějovice 4, České Budějovice 5, České Budějovice 6, České Budějovice 7, Třebotovice, Kaliště u Českých Budějovic, Haklovy Dvory, České Vrbné.

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice  
odbor územního plánování

únor 2025

## OBSAH

A.	Zpráva o uplatňování ÚPnM za období 2000 - 2023.....	3
B.	Pokyny pro zpracování návrhu Změny ÚPnM ze ZouÚPnM – oddělená část I. ....	3
C.	Požadavky na uspořádání obsahu a struktury návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	4
D.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	6

## A. Zpráva o uplatňování ÚPnM za období 2000 - 2023

Zpráva o uplatňování Územního plánu města České Budějovice za období 2000 - 2023 (dále jen „Zpráva“) byla pořízena OÚP dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších. Zpráva byla schválena usnesením č. 103/2024 dne 17. 6. 2024. Součástí Zprávy, v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona, byl požadavek na zpracování návrhu změny Územního plánu města České Budějovice v rozsahu pokynů uvedených v kapitole g) Zprávy.

## B. Pokyny pro zpracování návrhu Změny ÚPnM – oddělená část I.

Pokyny jsou odděleny ze Zprávy, její kapitoly g) *Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu města České Budějovice nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné*, jejíž struktura odpovídá příloze č. 6, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, tj. strukturu obsahu zadání územního plánu.

<b>1</b>	Aktualizace výčtu ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu, zároveň budou aktualizovány lhůty pro jejich pořízení, které nebudou delší než 4 roky (u regulačního plánu bude doplněno jeho zadání)
----------	--

- V souladu s § 317 odst. 3 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nový stavební zákon“), byly MMR vypuštěny dne 30. 9. 2024 veškeré údaje o urbanistických studiích, územních generelech a územních prognózách, z evidence územně plánovací činnosti. V rámci území ÚPnM se jednalo o 43 urbanistických studií pořízených nebo opatřených dle čl. 180 OZV. Jedná se o územní studie, které byly pořízeny ještě před účinností stavebního zákona, před 1. 7. 2006. Majorita z nich byla již naplněna (zastavěna). V několika plochách ale vyřazení zbývajících (nenaplněných) urbanistických studií odstranilo podrobnější úpravu podmínek prostorového uspořádání v území, kdy stavební záměr je posuzován jen z hlediska souladu s ÚPnM. Vznikla proto potřeba tyto plochy prověřit a v případě odůvodněné potřeby (ochrany charakteru lokality) opětovně stanovit podmínky pro zpracování územní studie.
- ÚPnM obsahuje vymezení doplňující regulace zastavitelných a nezastavitelných území pro zpracování územních studií nebo regulačních plánů. Grafická část ÚPnM vymezuje tyto podmínky plochou (symbol U, U\* a R), v textové části jsou podmínky popsány nebo stanoveny indexem příslušného makrobloku. Na základě metodického výkladu nadřízeného orgánu již ale nelze aplikovat podmínky podrobnějšího prověření územní studií nebo regulačním plánem, pokud nebyly stanoveny změnou ÚPnM vydanou po nabytí účinnosti stavebního zákona (tj. od 1. 7. 2006). V případě vydaných změn ÚPnM se jedná o Změnu č. 17 ÚPnM a následující. I když u těchto změn ÚPnM došlo k vymezení podmínky pro zpracování územní studie nebo regulačního plánu, tak již mohla uplynout podmínka pro jejich zpracování. K dnešnímu dni se nachází v grafické části ÚPnM značné množství ploch stanovující podmínky pro zpracování územních studií nebo regulačních plánů s pozbytou platností. Z těchto důvodů je potřebná jednotná aktualizace výčtu ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu, včetně aktualizace lhůt pro jejich pořízení, v souladu s platnou legislativou.

<b>2</b>	Prověření vymezení nových zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, zejména pro DA, DG, DH, VA, VPO, VV, VZ, DP, PA, IN, KOL, SIN, SKOL, VEN a SA s odkazem na kapitolu d) přílohy č. 1 smlouvy o dílo – <b>oddělení pouze pro změnu v lokalitě Žižkových kasáren a navazujícího okolí, viz grafická příloha</b>
----------	---

- Dne 24. 7. 2024 město uspořádalo odborný workshop na téma dostupné bydlení s cílem prověřit možnosti vybudování dostupného bydlení v centru Českých Budějovic. Jako vhodná lokalita byla určena bývalá Žižkova kasárna u autobusového a vlakového nádraží. Tři týmy investorů a architektů nabídlly různá řešení, jak potenciál území využít hmotově i ekonomicky. V reakci na výsledky odborného workshopu vznikla potřeba prověřit území v úrovni ÚPnM, v souladu s definovaným pokynem pro zpracování návrhu Změny ÚPnM ze Zprávy, požadující prověření vymezení nových zastavitelných ploch nebo ploch přestavby.
- Pokyn stanovuje řešit území Žižkových kasáren a navazujícího okolí v segmentu vymezeném ulicemi Žižkova třída, Nádražní, Mánesova, Novohradská, zahrnující makrobloky 1.2.2.028.z-80 MO, 1.2.2.029.z-80 SKOL-1, 1.2.2.030.z-80 VA, 1.2.4.007. III, 1.2.4.008. PA-1, 1.2.4.043.z-57 SKOL-1, 1.2.4.045.z-57 III, 1.2.4.046.z-57 PA-1, 1.2.4.048.z-57 SKOL-1, 1.2.4.049.z-57 III.

Bude prověřena změna způsobu využití makrobloků 1.2.2.028.z-80 MO, 1.2.2.029.z-80 SKOL-1, 1.2.2.030.z-80 VA, 1.2.4.008. PA-1, 1.2.4.043.z-57 SKOL-1, 1.2.4.046.z-57 PA-1, 1.2.4.048.z-57 SKOL-1, na plochu se způsobem **využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)** ve smyslu čl. 33 OZV a budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání tak, aby byl koordinován stav v území a záměry vlastníků se záměrem vybudování dostupného bydlení s charakterem smíšeného kolektivního.

<b>3</b>	Aktualizace hranice zastavěného území
----------	---------------------------------------

- Od účinnosti ÚPnM nebyla žádnou změnou aktualizována hranice zastavěného území. Město se od roku 2000 rozšířilo, mimo zastavěné území se tak dle ÚPnM nachází již několik let mnoho realizovaných staveb. Aktualizace hranic zastavěného území by proto měla být řešena přednostně.

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

Návrh Změny ÚPnM – oddělená část I. bude zpracován v nezbytném a přiměřeném rozsahu podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., výkresy budou vyhotoveny v měřítku shodném s ÚPnM.

Návrh Změny ÚPnM – oddělená část I. 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 – oddělená část I. 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 § 52 a následujících stavebního zákona v těchto etapách:

**Etapy 1 a 2**, tj. návrh pro řízení dle § 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 2x 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. Zároveň bude odevzdáno úplné znění po vydané změně ÚPnM 4x 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:
  - elektronická verze ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě v jednom z dále uvedených formátů: \*.gdb (Esri file geodatabase); \*.shp (Esri shapefile); \*.dwg; \*.dgn,
  - data budou zpracovaná a popsána 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 pořízení 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 spojité 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.

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

Ke Zprávě bylo dne 10. 4. 2024 uplatněno stanovisko krajského úřadu č.j. KUJCK 47242/2024, vydané v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z hlediska stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM ze Zprávy nemůže mít v samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, lze proto předpokládat, že nedojde k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v uvedených prvcích soustavy NATURA 2000.

Z hlediska stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona byl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM ze Zprávy na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM vyplývající ze Zprávy na životní prostředí.

Ke Změně ÚPnM – oddělená část I. bylo dne 6. 3. 2025 vydáno sdělení krajského úřadu č.j. KUJCK 30032/2025, které konstatovalo, že na základě žádosti, s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny ÚPnM – oddělená část I.** Změna ÚPnM – oddělená část I. prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považována za významné.