



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

Ing. Pavla Kodadová

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

370 92 České Budějovice

Úřad pro zastupování státu ve věcech
majetkových

Územní pracoviště České Budějovice

Prokišova ul. 1202/5,

371 03 České Budějovice

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:

OÚP/O-2959/2023/Ko-V

Vyřizuje:

Ing. arch. Pavel Kordík

Tel.:

386 803 012

E-mail:

kordikp@c-budejovice.cz

Datum:

2023-11-15

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OÚP“) jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 15. 9. 2023 žádost o poskytnutí územně plánovací informace, kterou Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště České Budějovice, Prokišova ul. 1202/5, 371 03 České Budějovice (dále jen „žadatel“), k **pozemku parc. č. 2591/14 v katastrálním území České Budějovice 6** (dále též „předmětný pozemek“).

OÚP k předložené žádosti v souladu s § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona sděluje následující:

Podmínky využívání předmětného pozemku a změn jeho využití na základě Územního plánu města České Budějovice:

Územní plán města České Budějovice, ve znění jeho pozdějších změn (dále jen „ÚPnM“), vymezuje předmětný pozemek jako součást zastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)** ve smyslu čl. 18 obecně závazné vyhlášky statutárního města České Budějovice č. 4/2000, o závazných částech ÚPnM, v platném znění (dále jen „OZV“),
- **zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)** ve smyslu čl. 26 OZV,
- **zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO)** ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV.

Ve smyslu čl. 18 OZV v plochách se způsobem využití **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí** jsou **obvyklé a přípustné** výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi souvisící činnosti, děje a zařízení poskytující byty a služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru a ostatní stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají, popřípadě mohou mít odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství, popřípadě drobná zařízení řemeslná a výrobní.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah. Území příměstského bydlení slouží převážně pro bydlení příměstského, popřípadě venkovského charakteru, s méně přísnými požadavky na tvar a charakter obytných objektů. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,

- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- c) služebny policie.

Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení středního rozsahu o celkové podlažní ploše nejvýše 250 m². Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) obchody,
- b) provozovny veřejného stravování,
- c) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality,
- d) jednotlivá zařízení administrativní,
- e) zahradnické provozovny,
- f) nerušící drobné řemeslné provozovny,
- g) ostatní stavby pro bydlení, které mají více než 3 byty,
- h) stavby pro církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti,
- i) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku OZV.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce přípustné využití písm. b),
- b) nákupní zařízení,
- c) zařízení dopravních služeb a autobazary.

Ve smyslu čl. 26 OZV pro individuální bydlení v zahradách jsou obvyklé a přípustné obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m². Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení:

- a) poskytující služby pro bydlení, přičemž veškeré obslužné provozy musí být včleněny do stavby pro bydlení,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- c) služebny policie.

Podmíněně přípustné je využití území pro dočasné zahrádky za podmínek stanovených v OZV.

Zcela **nepřípustné** jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují obytnost prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, například které vyvolávají zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní), a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
- b) zařízení dopravních služeb a autobazary.

Ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu jsou území určená pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší; jsou jimi zejména tato území pozemních komunikací pro silniční motoristický provoz, cyklostezek a samostatných pěších tras. Území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území s menší dopravní zátěží.

Ve smyslu čl. 105 OZV je předmětný pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování elektrickou energií E1 – stavby nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV.

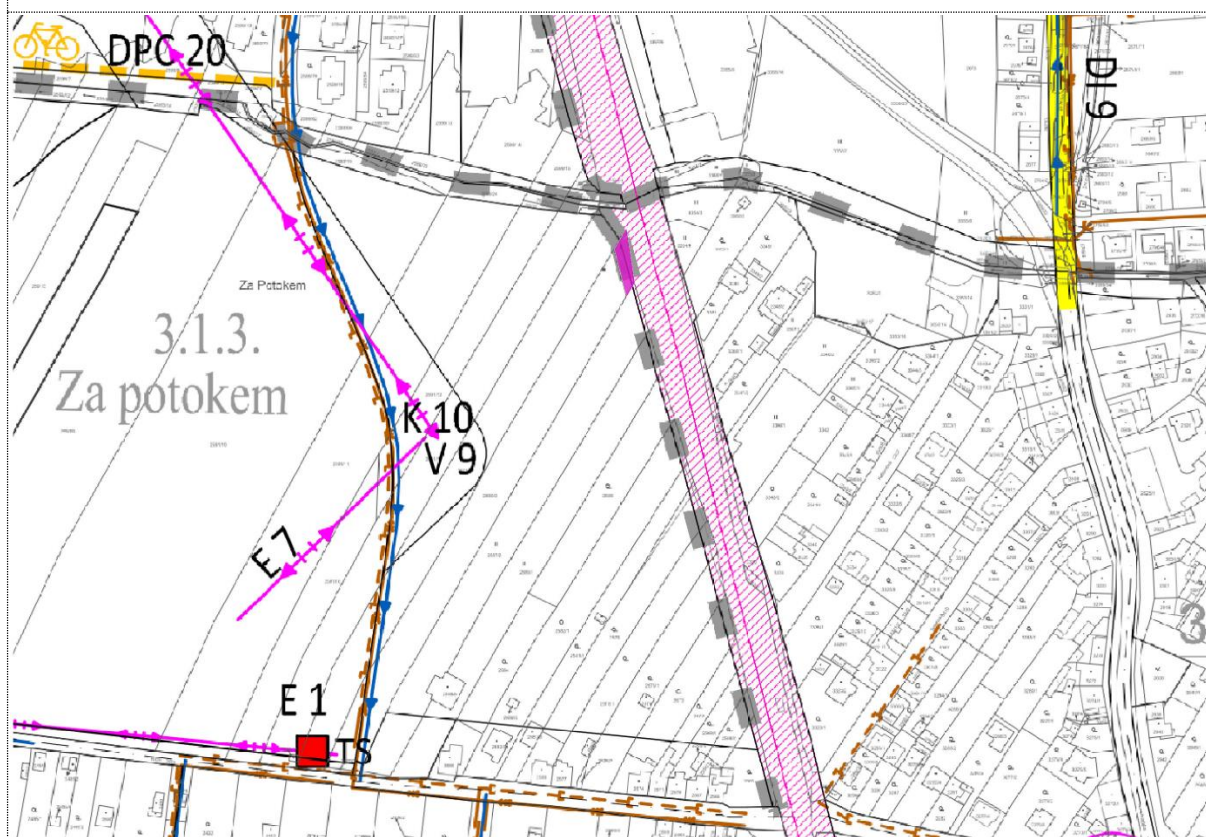
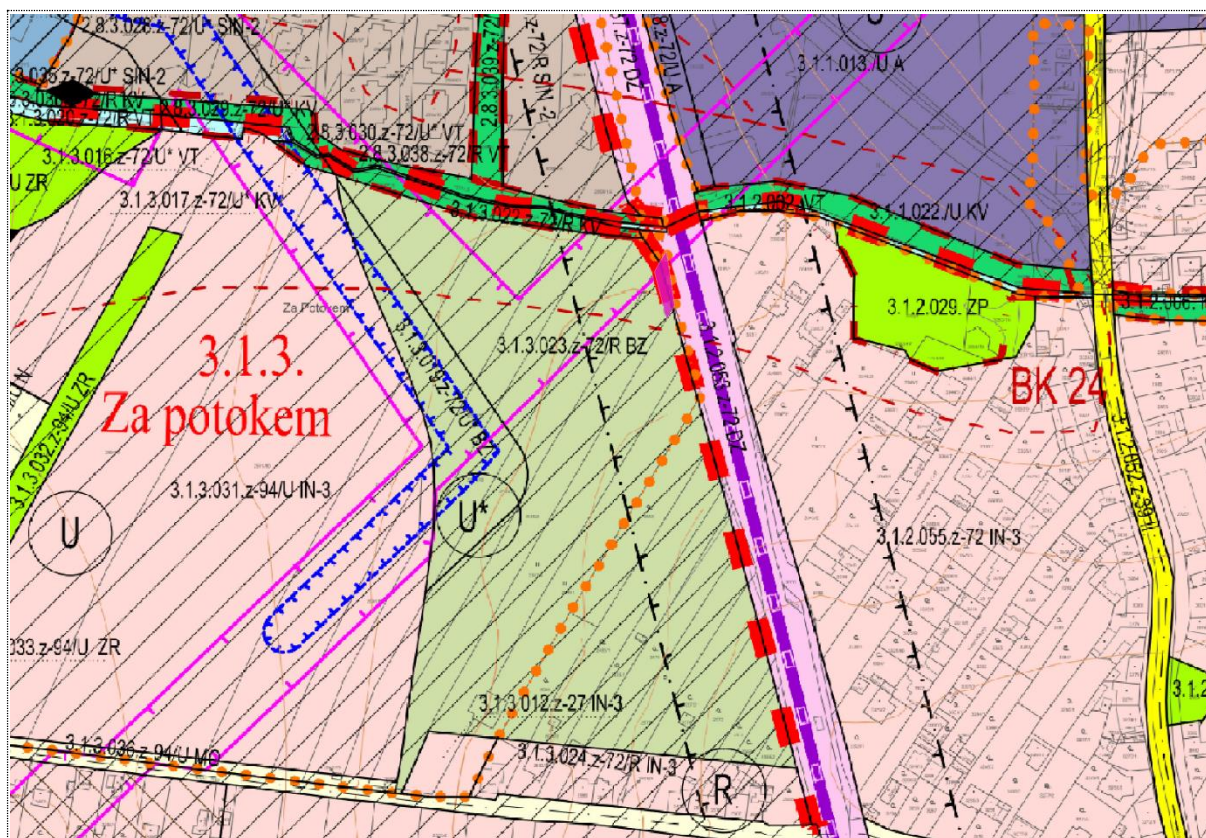
Ve smyslu čl. 113 OZV je předmětný pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování vodou V9 – stavba (rozšíření městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice).

Ve smyslu čl. 116 OZV je předmětný pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou subsystému kanalizace (stoková síť) K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území (na celém k.ú. České Budějovice).

Ve smyslu čl. 190 odst. 3 písm. b) OZV se individuálním rozumí charakter území s měřítkem odpovídajícím bydlení v rodinných domech, popřípadě nájemních vilách; nejvýše přípustná výška objektu v takto označených územích je 3 nadzemní podlaží a podkroví, není-li stanoveno obecně závazným předpisem pro konkrétní stavby jinak; vztahuje se na způsob využití a uspořádání území pro bydlení individuální, bydlení venkovského charakteru, smíšené území s bydlením individuálního charakteru, bydlení zahradní a venkovských usedlostí a území pro sport a rekreaci. V těchto funkčních typech území nejsou (s výjimkou smíšeného území s bydlením individuálního charakteru) přípustná zařízení dopravních služeb (zejména servisy, opravny, čerpací stanice pohonných hmot a autoopravny) a autobazary.

Ve smyslu čl. 190 odst. 3 písm. d) OZV se bytovou (nájemní) vilou rozumí pro účely této vyhlášky dům o nejvýše třech plnohodnotných nadzemních podlažích a podkroví v rozvolněné zástavbě zásadně s vlastní neveřejnou zahradou.

Ve smyslu čl. 190 odst. 3 písm. e) OZV se bodovým domem rozumí soubor uzavřených samostatných bytových jednotek, popř. bytových celků, dilatačně oddělených, sjednocených dispozičně v jeden kompoziční celek jedním hlavním vertikálním komunikačním jádrem. Charakter zástavby je různorodý, přiměřený místním požadavkům na bydlení individuální i kolektivní, přičemž bodovým domem s bydlením individuálního charakteru se rozumí bodový dům o maximálně 4 nadzemních podlažích, pravidla na neveřejném pozemku.

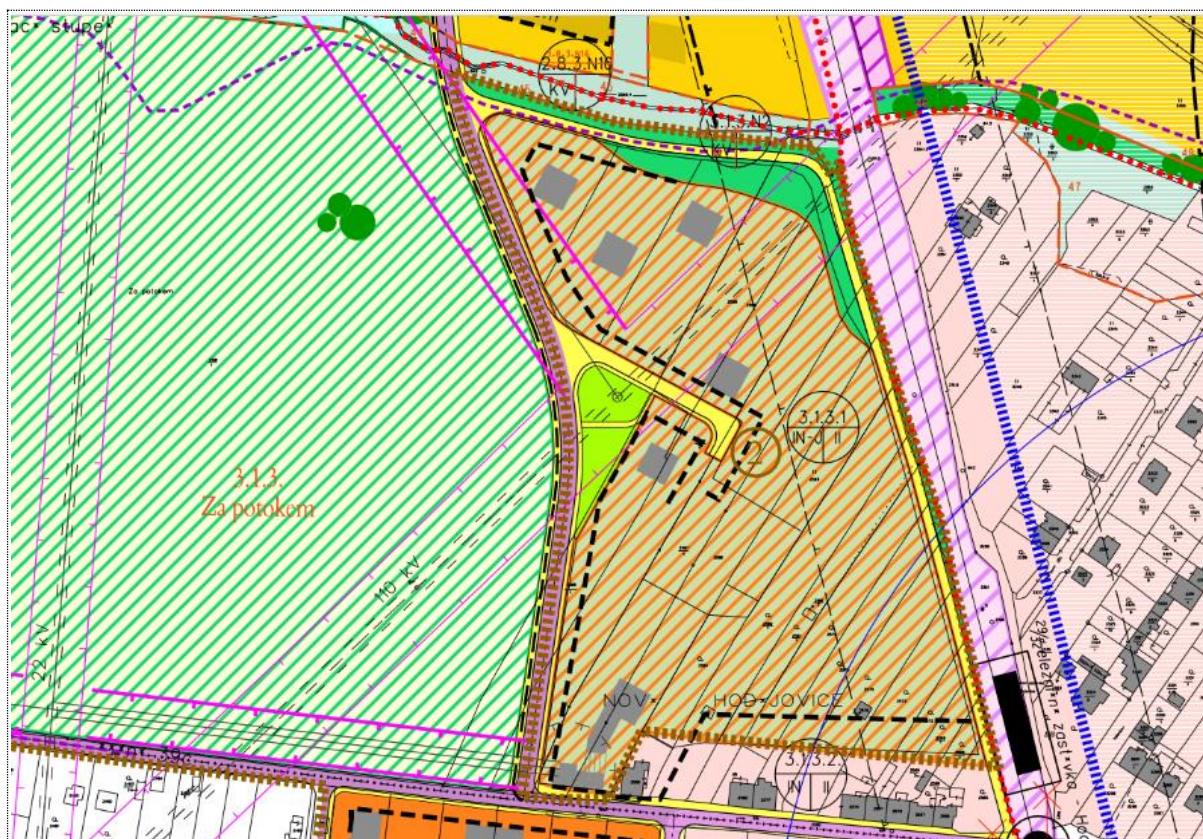


Podmínky využívání předmětného pozemku a změn jeho využití na základě územně plánovacího podkladu „Územní plán zóny – Mladé“:

Územní plán zóny – Mladé (dále jen „ÚPnZ“), zapsán v Evidenci územně plánovací činnosti od 10. 10. 1999 jako územní plán zóny, od 31. 5. 2007 jako územně plánovací podklad, vymezuje předmětný pozemek jako součást ploch s rozdílným funkčním využitím:

- **území ulic a silnic,**
- **zeleň v nezastavitelných plochách** (plocha není v souladu s později pořízenou Změnou č. 94 ÚPnM, která zde vymezuje plochu zastavitelné území s převládajícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3),
- **zvláštní plochy pro pěší,**
- **území pro rezidenční individuální bydlení,**
- **území krajinné zeleně.**

Z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání pro blok 3.1.3.1. je definován maximální počet 2 plných podlaží a způsob zástavby formou jednotlivých domů.



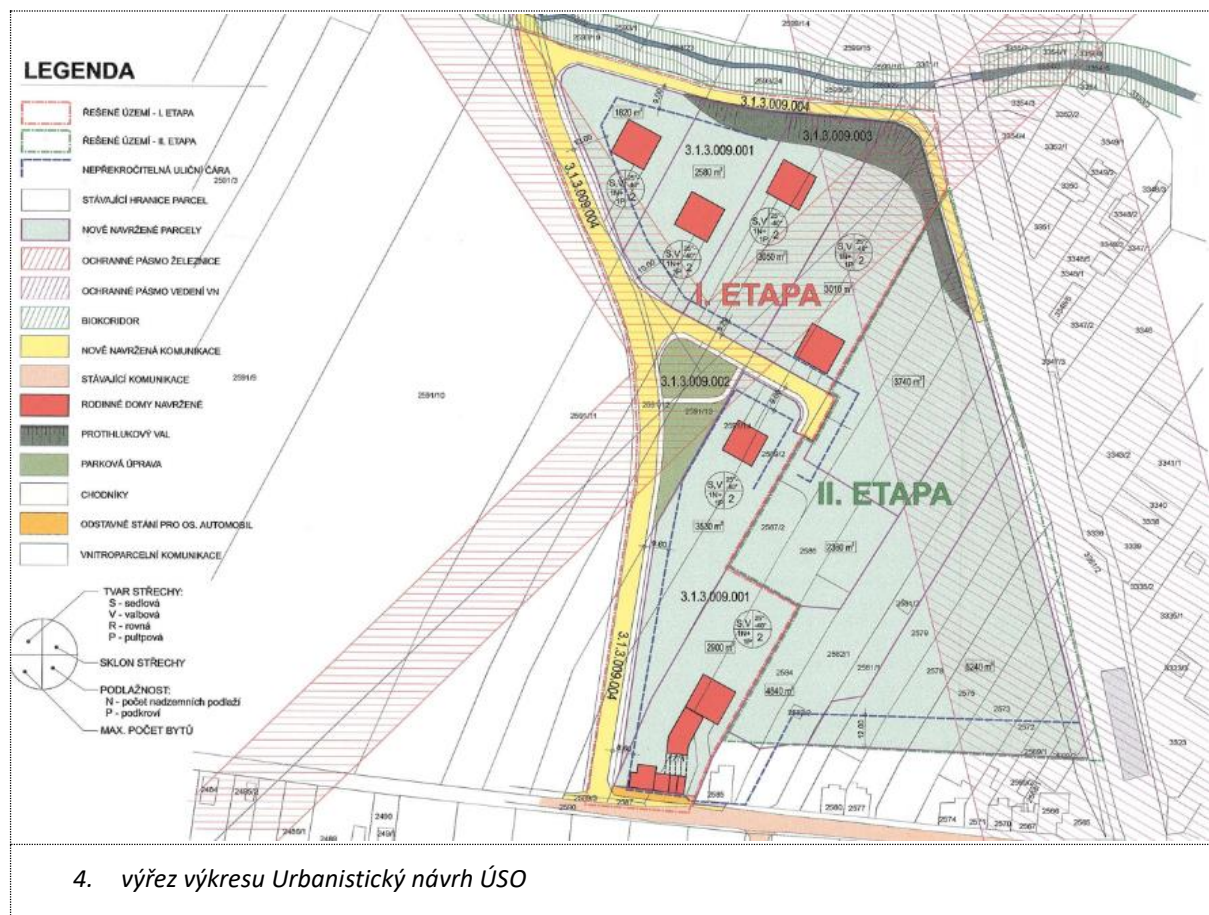
3. výřez výkresu Komplexního urbanistického návrhu ÚPnZ

Podmínky využívání předmětného pozemku a změn jeho využití na základě územně plánovacího podkladu „Urbanistické studie opatřené České Budějovice „Mladé – podél trati“:

Urbanistická studie opatřená České Budějovice „Mladé – podél trati“ (dále jen „ÚSO“), zapsána v Evidenci územně plánovací činnosti od 25. 2. 2002, vymezuje předmětný pozemek jako součást ploch s rozdílným funkčním využitím:

- **stávající komunikace,**
- **nově navržená komunikace,**
- **nově navržené parcely,**
- **protihlukový val.**

Z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání pro blok 3.1.3.009.001 *zastavitelné území zahradního bydlení* je umožněna sedlová a valbová střecha se sklonem od 25°- 40°a maximální podlažnost jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví.



Podmínky využívání předmětného pozemku a změn jeho využití na základě územně plánovacího podkladu „Územní studie Mladé – Za Potokem II“:

Územní studie Mladé – Za Potokem II (dále jen „ÚS“), zapsána v Evidenci územně plánovací činnosti od 9. 11. 2023, vymezuje předmětný pozemek jako součást ploch s rozdílným funkčním využitím:

- **plochy dopravní infrastruktury – chodníky,**
- **plochy veřejné zeleně,**
- **plochy pro zástavbu rodinných domů.**

Z hlediska stanovených podmínek prostorového uspořádání je část předmětného pozemku součástí **stavebního bloku C** stanovujícímu:

- **funkce – obytná**
- **typ zástavby – rodinné domy solitérní**
- **stavební čára – otevřená nebo bez určení stavební čáry**
- **výšková regulace:**
 - v případě střech plochých max. 2 nadzemní podlaží
 - v případě střech šikmých max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
 - možnost podsklepení
- **koeficient zeleně - v případě solitérních rodinných domů min. 40 %**
- **minimální velikost stavebního pozemku – v případě solitérních rodinných domů min. 600 m²**

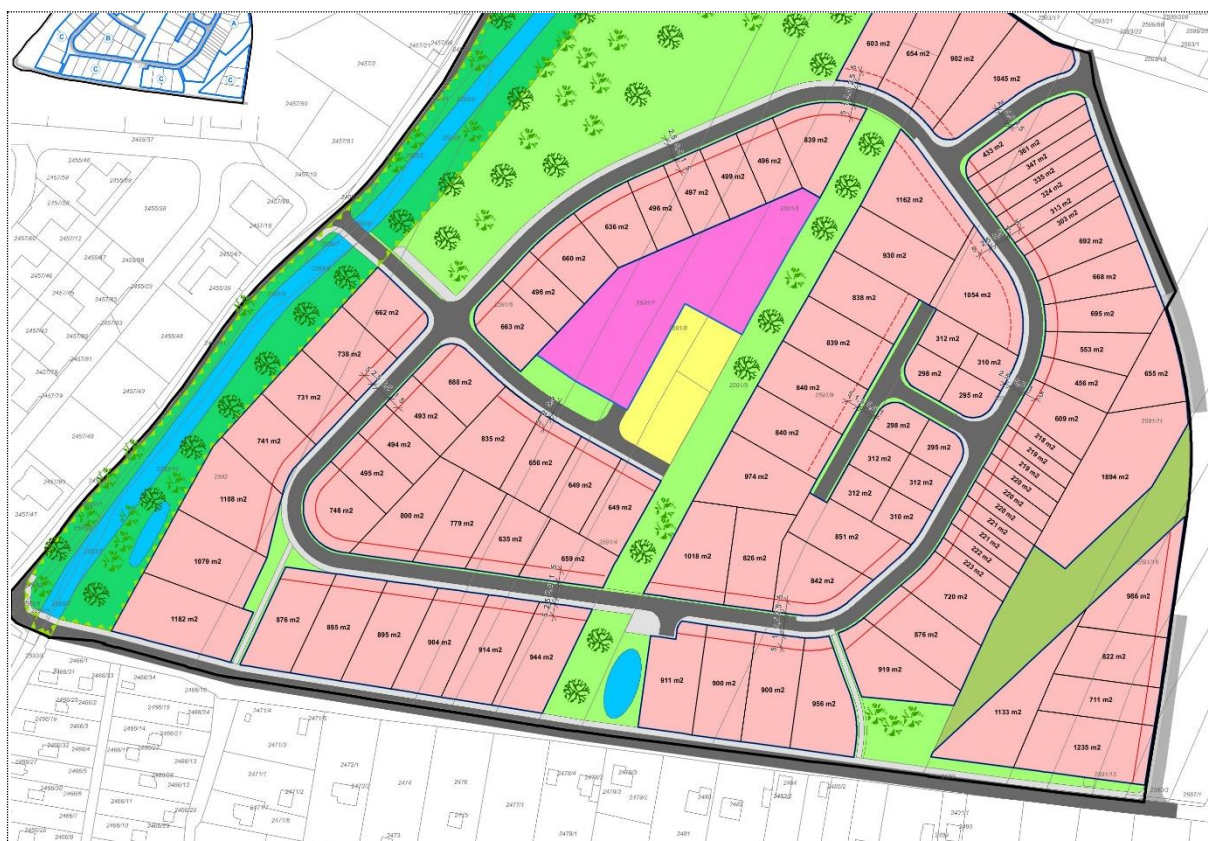
▪ **charakter zástavby:**

- při umísťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu
- při umísťování nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství
- jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys
- nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.)
- zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru

▪ **zastřešení staveb** - přípustný typ střechy je střecha plochá i střecha šikmá bez určení sklonu

▪ **garáže a stání:**

- umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu (degradaci a snížení kvality veřejných prostranství)
- zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou
- materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti.



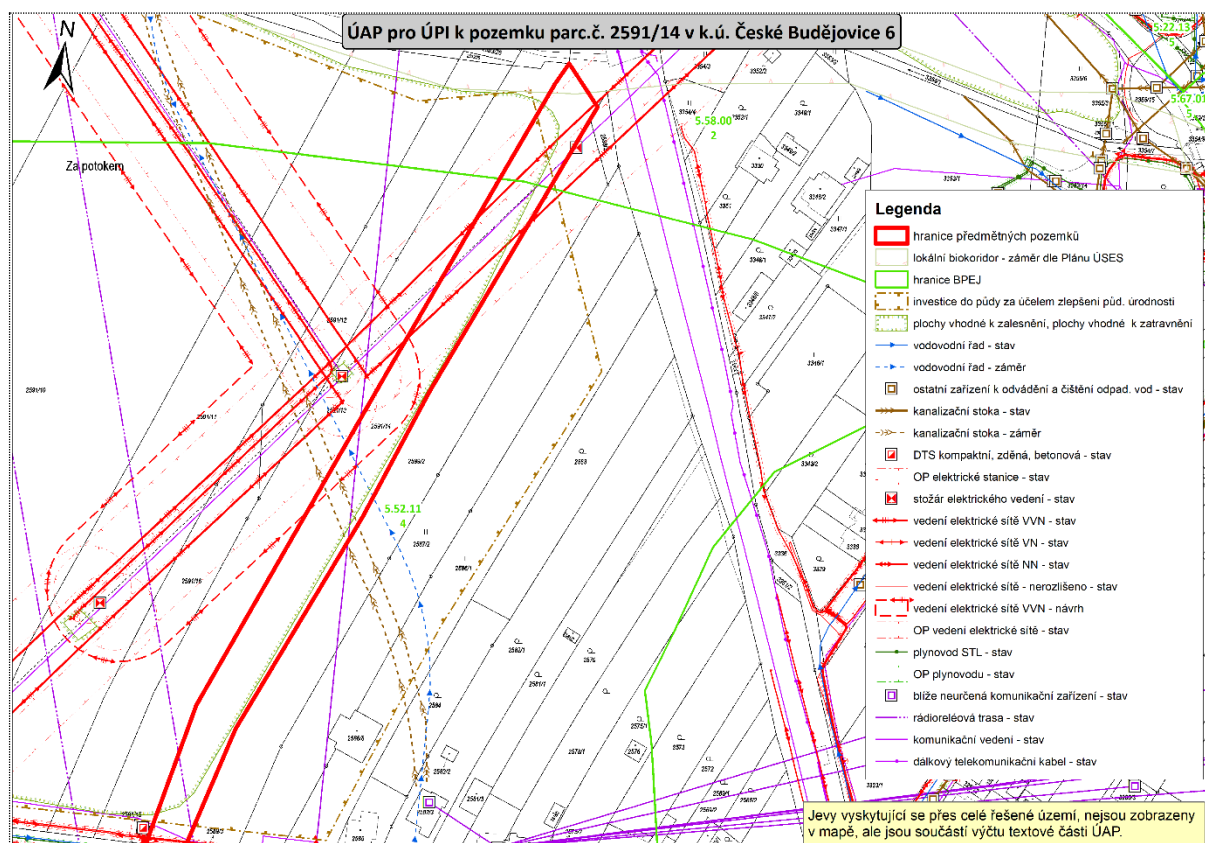
5. výřez z hlavního výkresu ÚS

Podmínky využívání předmětného pozemku a změn jeho využití na základě územně analytických podkladů:

Výčet sledovaných jevů územně analytických podkladů dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyskytující se na předmětném pozemku:

- 1a. plochy s rozdílným způsobem využití
- 1b. zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině
16. území s archeologickými nálezy

- 17a. krajinový ráz
- 17b. krajiny a krajinné okrsky
- 21. územní systém ekologické stability
- 41. bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- 42a. plochy vodní a větrné eroze
- 43. investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- 43a. plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění
- 44. vodní zdroje pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma
- 47. vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma
- 49. povodí vodního toku, rozvodnice
- 50a. záplavová území včetně aktivních zón
- 68. vodovodní řady a jejich ochranná pásma
- 70. kanalizační stoky a jejich ochranná pásma
- 72. elektrické stanice a jejich ochranná pásma
- 73. nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma
- 82a. elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území
- 94a. železniční dráhy, jejich kategorie a jejich ochranná pásma
- 102a. letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území
- 119. další dostupné informace



6. ÚAP k předmětnému pozemku

Je nutné zdůraznit, že zobrazené sledované jevy jsou poskytovány v různých rozlišovacích kvalitách v závislosti na mapovém podkladu, nad kterým je daný sledovaný jev poskytován samotnými poskytovateli údajů o území. Poskytujeme ÚAP pouze v rozsahu, v jakém je máme v současné době k dispozici, není možné vyloučit, že se v území nacházejí další sledované jevy, které ale nebyly poskytovateli údajů o území dosud předány, a tudíž nemohly být ani zpracovány do ÚAP.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Dokumentace ÚPnM, ÚPnZ, ÚSO a ÚS jsou v celém rozsahu textové a grafické části dostupné na webových stránkách Jihočeského kraje <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/up/obce>. V přechodném období, kdy je průběžně tato dokumentace na stránky doplňována, jsou dokumentace nepřetržitě k nahlédnutí na odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice. Údaje o ÚPnM, ÚPnZ, ÚSO a ÚS jsou převzaty z evidence územně plánovací činnosti ke dni 15. 11. 2023.

S pozdravem

Ing. Pavla Kodadová
vedoucí odboru územního plánování