



**Město Český Krumlov**

nám. Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov, tel.: 380 766 111, fax: 380 766 810

---

## **Změna č.8 ÚPO města Český Krumlov**

Vydaná **zastupitelstvem města Český Krumlov** příslušným podle § 6 odst.5 písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen "stavební zákon"), za použití ustanovení § 43 odst.4 a § 55 odst.2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a §§ 10, 11 a §§ 171 – 174 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

po provedeném řízení podle §§ 50 – 53 ve vazbě na § 55 odst.2 a ve spojení s ustanovením § 188 odst.4 stavebního zákona, v souladu s § 54 stavebního zákona na základě usnesení zastupitelstva č. 0039/ZM3 – 2016/2016, ze dne 23.6.2016.



## Změna č. 8 ÚPO města Český Krumlov

vydaná Zastupitelstvem města Český Krumlov  
formou

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

#### Záznam o účinnosti

Vydávající orgán : Zastupitelstvo města Český Krumlov

Usnesení č: 0039/ZM3 – 2016/2016

Datum vydání : 23.6.2016

Datum nabytí účinnosti: 22.9.2016

**Starosta :** Mgr. Dalibor Carda

podpis: ..... 

Otisk úředního razítka :

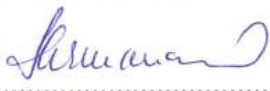


**Pořizovatel :**

Odbor územního plánování a památkové péče  
Městský úřad Český Krumlov  
Kaplická 439

Úřední osoba pořizovatele :

Ing. Jana Hermanová  
Funkce : vedoucí odboru

podpis: ..... 

Otisk úředního razítka:



**Projektant:**

Ing. arch. Pavel Koubek  
UK-24 urbanistická kancelář  
Svatopluka Čecha 328, 267 51 Zdice



podpis: ..... 

Otisk autorizačního razítka:



## OBSAH:

**Změna č.8 ÚPO Český Krumlov (zkráceně změna č.8) je zpracována ve formě vydání doplňujícího textu k jednotlivým změnám dotčeným kapitolám původního textu, případně formou nových kapitol doplňujících textovou část čístopisu původního návrhu územního plánu vypracovaného v květnu 2006. Označení kapitol proto odpovídá původnímu textu. Každá kapitola uvedená v následujícím textu změny č. 8 je pojata jako dodatek, resp. změna stejně označené kapitoly původní. Kapitoly nebo jejich části, které nebylo třeba v rámci provedení požadované změny upravovat, zůstávají platné v původním znění a nejsou v této textové části změny č.8 zahrnuty. Z toho důvodu není značení kapitol v tomto textu souvislé:**

a.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE .....	1
b.	ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ .....	1
	b.04 Přírodní podmínky, ochrana přírody .....	1
c.	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE .....	2
	c.01 Urbanistické předpoklady .....	2
	c.02 Prostorové uspořádání a organizace území .....	2
	c.03 Plochy transformační a stabilizované .....	3
d.	NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ .....	3
	d.01 Bydlení .....	3
	d.04 Smíšené využití území .....	4
	d.05 Výroba .....	4
	d.08 Využití ploch a jejich uspořádání – regulativy funkčního využití území .....	5
g.	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	7
	g.01 Doprava .....	7
	g.02 Vodní hospodářství .....	8
	g.03 Energetické sítě .....	10
	g.05 Odpady .....	10
h.	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ .....	11
	h.01 Ložiska nerostných surovin .....	11
	h.03 Poddolovaná území .....	11
j.	VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV .....	11
	j.04 Asanace a asanační úpravy .....	12

Ostatní kapitoly zachovávají původní koncepci řešení ÚPO a zůstávají platné v původní podobě.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...13 stran

Grafická část je zpracována ve formě výřezů výkresů lokality změny č.8 ÚPO Český Krumlov (hlavní výkres se v případě ÚPD schválené před platností zákona č.183/2006 Sb. pokládá současně i za koordinační výkres). Obsah a forma výkresů je podáním přizpůsobena grafickému vyjádření schváleného územního plánu. Číslování grafických příloh odpovídá původnímu označení výkresů. Výkresy profesí, které nejsou změnou dotčeny, zůstávají platné v původní podobě.

## a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

*kapitola se doplňuje o údaje:*

Změnou č.8 se upravuje využití území v následující lokalitě správního území města Český Krumlov: Domoradice-jih – k.ú. Přísečná - Domoradice;

Lokalita je vymezena v souladu se ZADÁNÍM změny č.8 ÚPO města Český Krumlov.

Vymezení lokality je patrné na přiloženém schématu:



## b. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

### b.04 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, OCHRANA PŘÍRODY

#### b.04.2 OCHRANA KRAJINY A PŘÍRODY

*Kapitola se doplňuje o odstavce:*

V období od schválení územního plánu města Český Krumlov došlo v oblasti ochrany přírody k vymezení a polohovému zpřesnění EVL (evropsky významné lokality) CZ0314124 Blanský Les na svazích zářezu toku Vltavy) – jižně a jihozápadně od hranice řešeného území. K zajištění ochrany části EVL byla nařízením Jihočeského kraje č. 5/2014 ze dne 19.12.2013 vyhlášena přírodní památka Vltava u Blanského lesa.

Předmět ochrany EVL CZ0314124 Blanský Les v prostoru vymezeném podél údolí řeky Vltavy mezi Českým Krumlovem a Boršovem nad Vltavou se týká zachovalých lesních porostů s relikty hadcových borů a suťových lesů soustředěných v kaňonu řeky Vltavy a jejích přítoků.

Ovlivnění uvedené lokality NATURA 2000 (evropsky významné lokality) EVL CZ0314124 Blanský Les, resp. PP Vltava u Blanského lesa bude eliminováno následujícími zásadami urbanistické koncepce:

- vhodné řešení parcelace a vymezení zastavitelných pozemků (v plochách přiblížení EVL jsou navrženy větší pozemky a plochy zahrad s tím, že zastavitelné plochy jsou situovány na stranách pozemků odvrácených od EVL);
- úprava návrhu parcelace území a neprůjezdné lesní účelové komunikace vhodným způsobem omezují přístup a případnou exploataci strmých svahů kaňonu Vltavy;

Řešené území lokality změny Z08 ÚPO Český Krumlov nezahrnuje pozemky územního systému ekologické stability.

## **c. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

### **c.01 URBANISTICKÉ PŘEDPOKLADY**

#### **c.01.6 KOMPOZIČNÍ VZTAHY**

*Kapitola se doplňuje o odstavec:*

Změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov se rozšiřuje zastavitelná plocha pro nízkopodlažní individuální bydlení v lokalitě Domoradice jih – a to jihovýchodním, jižním a jihozápadním směrem. Původně nezastavitelné zahrady na východním okraji Domoradic (na hranici katastru Přísečná) se v souvislosti s vymezením nové účelové komunikace - trasy dopravní a technické obsluhy otevírají pro potenciální zástavbu nízkopodlažními obytnými objekty. Současně se upravují podmínky pro stabilizaci využití vybraných ploch zastavěného území – v souvislosti s aktuálním využitím bývalého areálu státních lesů.

Plochy nízkopodlažní obytné zástavby ve sledovaném území při respektování podmínek prostorového řešení zástavby dle platných regulativů nenaruší kompoziční vztahy města. Nově zamýšlenou zástavbu, přístavbu, dostavby nebo nástavby v plochách „VD.2 – výrobní sféra specifická - drobná výroba, služby - Domoradice jih“ (dříve „OV – obslužná sféra – občanská vybavenost), resp. bývalý areál Státních lesů (dnes Gaped + další vlastníci) a „OT – obslužná sféra – technická vybavenost“ Technické služby města bude potřebné prověřit v podrobnějším stupni projektové dokumentace z hlediska kompozičních vztahů a jejich vlivu na celkový rámec a dokomponování městského prostoru. Podrobnější dokumentace prověří vhodnost urbanisticko architektonického řešení v detailu objemového řešení staveb formou zákresu do panoramatu (viz kap.d) s cílem chránit působnost hlavních a lokálních dominant města a prvků lokální identity – a to zvláště s ohledem na riziko narušení pohledových os z prostoru městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma k východnímu okraji městské zástavby.

### **c.02 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ORGANIZACE ÚZEMÍ**

*Kapitola se doplňuje o odstavec:*

Předmětem změny č.8 je zpřesnění rozsahu vymezení zastavitelné plochy v lokalitě Domoradice jih, úprava využití území na pozemcích ležících uvnitř zastavěného území (bývalý areál Státních lesů (dnes Gaped a další vlastníci), nezastavitelné zahrady na východním okraji Domoradic) a prověření odpovídající charakteristiky regulativu pro areál Technických služeb města.

Koncepce dopravní a technické obsluhy území řešeného změnou č.8 je v detailu zpřesněna. Hlavní přístupová komunikace rozvojové lokality navazuje na severu na ulici Domoradická, prochází přes malou okružní křižovatku na severozápadním okraji návsi a po jejím západním okraji a mezi bývalým areálem Státních lesů a areálem Technických služeb města pokračuje ve stopě účelové komunikace vedené původně k levobřežnímu areálu ČOV. Pro dopravní obsluhu I. etapy výstavby je doplněna druhá přístupová obslužná komunikace do sledované lokality z prostoru ulice Za Plevnem (proti zásobovacímu dvoru areálu Tesco) podél západního okraje bývalého areálu Státních lesů. Aby nedošlo k nežádoucím změnám v prostorovém uspořádání

a organizaci území, musejí být pozemky v lokalitě změny č.8 využívány a zastavovány s ohledem na kontext zastavěného území a kompoziční vztahy. Dostavby, přístavby a nástavby objektů v bývalém areálu Státních lesů a v areálu Technických služeb budou v podrobnějším stupni projektové dokumentace prověřeny z hlediska objemových vztahů k prostředí města formou zákresu do pohledových panoramat ze stanovišť určených ve spolupráci s orgánem památkové ochrany.

Na pozemcích v okrajových polohách řešeného území do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (resp. od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa) bude dodržen odstup staveb vedlejších (např. oplocení, pergoly, ... apod.) alespoň 10 m od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Odstup objektů staveb hlavních (např. rodinné domy) od hranice PUPFL musí být vždy větší než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu, které může daný porost dosáhnout v mýtním věku. Současně bude odstup objektů od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

### **c.03 PLOCHY TRANSFORMAČNÍ A STABILIZOVANÉ**

*Kapitola se doplňuje o odstavec:*

Změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov je z transformačních ploch vypuštěna plocha bývalého areálu Státních lesů, která je vymezena v dosud platném územním plánu jako plocha přestavbová pro občanskou vybavenost a posílení významu lokálního centra Domoradic v návaznosti na rozvoj nízkopodlažní obytné zástavby. S ohledem na změnu vlastníka areálu v době schválení územního plánu a trvalý využití areálu je uplatněn a akceptován požadavek na stabilizaci podnikatelské činnosti – za předpokladu zachování charakteru specifické drobné nerušící výroby, resp. s omezením vlivu provozů a činností, které by mohly negativně ovlivňovat prostředí na sousedních plochách individuálního bydlení nebo smíšeného využití území městského typu. Na hranici areálu nebo v přímém sousedství obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů. Činnosti, které by podle platných zákonů vyžadovaly posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí nejsou v této ploše specifické drobné výroby přípustné, ledaže vlastník nebo provozovatel doloží vyhodnocením vlivu na životní prostředí (EIA), že jeho provoz neovlivňuje negativně okolí nebo že již splnil ochranná a kompenzační opatření tímto vyhodnocením stanovená.

## **d. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ**

### **d.01 BYDLENÍ**

*kapitola se doplňuje o odstavec:*

V rámci změny č.8 je provedeno zpřesnění plochy pro individuální bydlení v lokalitě Domoradice-jih a na pozemcích zahrad na východním okraji zastavěného území při hranici s k.ú. Přísečná.

Lokalita Domoradice-jih patří mezi nejrozsáhlejší rozvojové prostory města. Podle platného územního plánu se předpokládala výstavba cca 100 bytů v nových rodinných domech (při zahrnutí úbytku činil předpokládaný čistý přírůstek cca 85 bytů). V rámci úpravy zastavitelné plochy změnou č.8 dochází k upřesnění předpokládaného počtu bytů v návrhových plochách I. až III. etapy – a to v rozsahu cca 104 bytů v 95 rodinných domech. Využitelná kapacita sledované lokality se tedy nemění.

Současně je v důsledku rozšíření zastavitelné plochy změnou č.8 vymezena IV. etapa ploch pro individuální obytnou zástavbu se specifickou podmínkou využití po zrušení nebo redukcii ochranného pásma ČOV (viz regulativ plochy „BI.7 – bydlení individuální v lokalitě:

Domoradice jih“ – kap d.08). Rozsah etapy IV. nabízí dalších cca 41 bytů ve 37 rodinných domech. Celková kapacita lokality po změně technologie ČOV, resp. po redukci ochranného pásma činí cca 145 bytů ve 132 rodinných domech.

Celkový nárůst cílového využití tak činí z hlediska využití vlastní lokality cca +40%, avšak z hlediska celoměstského (k původně předpokládanému celkovému počtu 1529 nových bytů) pouze +2,5%. Uvedená hodnota nárůstu nevyvolává potřebu přehodnocení kapacit systémů občanské a technické vybavenosti města jako celku a bude pokryta v rámci započítaných rezerv.

Urbanistická koncepce využití území a ochrana hřebenové části lokality pro alej s vysokou zelení (doplnění kulisy horizontu z pohledů od městského jádra) je předmětem řešení souběžně zpracovávaného regulačního plánu.

Využití pozemků musí přiměřeně reagovat na podmínky ochrany stanovené pro území Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Blanský les, resp. EVL CZ0314124 Blanský Les / PP Vltava u Blanského lesa na sousedních plochách. Vzhledem k dotčení severozápadní části lokality plochou evidovaného poddolovaného území (Přísečná – Domoradice 2), je využití pozemků v této části podmíněno stanoviskem inženýrského geologa, resp. jeho doporučením ve věci zakládání staveb.

Principy urbanistické koncepce navrhované platným územním plánem obce jsou zachovány. Upřesnění plochy pro individuální bydlení je patrné ve výkresu č. 1/O.1.

#### **d.04 SMÍŠENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

*kapitola se doplňuje o odstavec:*

Změnou č.8 se zpřesňují podmínky pro využití plochy smíšeného využití území městského typu na východním okraji Domoradic při hranici k.ú. Přísečná. V důsledku vložení nové zaslepené účelové komunikace s obrabečkou je možné využít stávající nezastavitelné zahrady pro výstavbu rodinných domů. Uvedené pozemky změna č.8 navrhuje jako zastavitelné s podmínkou realizace zmíněné zaslepené účelové komunikace v parametrech umožňujících dopravní obsluhu a zásah vozidel HZS.

Uvedená úprava neovlivňuje územním plánem stanovenou urbanistickou koncepci.

#### **d.05 VÝROBA**

*kapitola se doplňuje o odstavec:*

Změnou č.8 se upravují podmínky pro využití bývalého areálu Státních lesů. Upouští se od přestavby a transformace areálu na občanskou vybavenost a rozšíření lokálního centra Domoradic a akceptuje se požadavek na stabilizaci podnikatelské činnosti charakteru drobné nerušící výroby za předpokladu splnění podmínek, které jsou stanoveny pro vymezenou plochu „VD.2 – Výrobní sféra specifická - drobná výroby, služby - Domoradice jih“ (viz kap. d.08) – mj. realizaci protihlukových opatření při hranici s plochou bydlení „BI“ a „SM“. Pro areál je nově navrženo připojení k síti místních komunikací. Hlavní vjezd i výjezd z areálu je situován na jeho severovýchodním okraji s přímým napojením na nově navrhovanou malou okružní křižovatku s cílem zachytit hlavní frekvenci obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch nebo návsi starých Domoradic. Vedlejší příležitostný vjezd je přibližně ve stávající poloze na severozápadním okraji areálu, je však polohově a směrově upraven v souvislosti s přestavbou křižovatky ulice Za Plevnem s novou příjezdovou komunikací do rozvojových obytných ploch. S ohledem na těsný kontakt tohoto vjezdu se stávající obytnou zástavbou bude nezbytné současně s úpravou křižovatky realizovat dostatečně účinná protihluková opatření také při hranici pozemků stávajících obytných staveb.

Při splnění podmínek uvedených v regulativu pro využití plochy VD.2 (viz kap. d.08) a stanovených zásad pro dopravní připojení areálu změna č.8 zásadním způsobem neovlivní územním plánem stanovenou urbanistickou koncepci.

## **d.08 VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH USPOŘÁDÁNÍ – REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

*do úvodu kapitoly se za třetí odstavce doplňuje věta:*

Znění regulativů a podmínek využití jednotlivých ploch může být lokálně zpřesněno v rámci podrobnější územně plánovací dokumentace – Regulačního plánu

Změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov je zpřesněno znění regulativů:

- **OT** – Obslužná sféra - technická vybavenost;

Změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov jsou nově stanoveny regulativy ploch pro specifické využití:

- **BI.7** – Bydlení individuální v lokalitě: Domoradice jih
- **VD.2** – Výrobní sféra specifická - drobná výroby, služby - Domoradice jih

Struktura členění zpřesněných nebo doplněných regulativů je s ohledem na kontinuitu územního plánu jako celku v rámci změny č.8 zachována v původní formě.

### **d.08.1 REGULATIVY PRO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ**

*za regulativ BI.4 se vkládají následující odstavce regulativu BI.7:*

#### **Bydlení individuální v lokalitě: Domoradice jih**

**BI.7**

##### **Přípustné využití:**

Hlavní funkce:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných nebo dvojdomech)
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.

*Individuální rodinné domy (izolované nebo dvojdomy) o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby a kompoziční vztahy zohledňující pohledové osy z městské památkové rezervace – dle požadavků památkové ochrany. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo garáž či stání na vlastním pozemku.*

Doplňující funkce:

- maloobchodní a stravovací služby,
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- drobné lokální služby obyvatelům,
- menší zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- menší sportovní relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,

##### **Podmínky:**

- využití plochy BI.7 je podmíněno zrušením nebo redukcí, případně změnou režimu pásma hygienické ochrany ČOV
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- parkování a garážování automobilů musí být zajištěno na vlastním pozemku, pro lokální obslužná zařízení je v případě nutnosti možné zajistit parkování na pozemcích k tomuto účelu určených a prověřených z hlediska vlivu na okolí,

##### **Nepřípustné využití:**

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety),



- zejména výrobní a skladovací činnosti (umíst'ování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, záchytná parkoviště, plochy řadových nebo hromadných garáží.

*regulativ OT je změnou č.8 upraven v následujícím znění:*

## **Obslužná sféra – technická vybavenost**

**OT**

### **Přípustné využití:**

Hlavní funkce:

- stavby zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) převážně celoměstského významu.

*Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí; úpravy stavebních objektů – přístavby, nástavby nebo dostavby (zahuštění areálu) musí být prověřeny z hlediska pohledových os z městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma s ohledem na vhodnost urbanisticko-architektonického a objemového řešení staveb formou zákresu do panoramatu ze stanovišť určených úřadem územního plánování - případně ve spolupráci s orgány památkové péče;*

Doplňující funkce:

- parkování pro potřebu zóny,
- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s technickou vybaveností.

### **Podmínky:**

- řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území (zejména řešení architektonické - viz podmínky prostorového uspořádání, ozelenění a dopravní napojení);
- na hranici areálu, resp. v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů;
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být výsadba izolační ochranné zeleně – zejména vně od protihlukových zdí – za účelem omezení prašnosti;

### **Nepřípustné využití:**

- jiné druhy činností, než uvádí hlavní nebo doplňující funkce, nejsou přípustné.

*za regulativ VD se vkládají následující odstavce regulativu VD.2:*

## **Výrobní sféra specifická - drobná výroba, služby - Domoradice jih**

**VD.2**

### **Přípustné využití:**

Hlavní funkce:

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí,
- sklady, výrobní služby, servisy,
- parkoviště pro potřebu zóny.

*Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí; úpravy stavebních objektů – přístavby, nástavby nebo dostavby (zahuštění areálu) musí být prověřeny z hlediska pohledových os z městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma s ohledem na vhodnost urbanisticko-architektonického a objemového řešení staveb formou zákresu do panoramatu ze stanovišť určených úřadem územního plánování případně ve spolupráci s orgány památkové péče;*

Doplňující funkce:

- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně vnitropodnikové čerpací stanice PHM,
- drobné sklady,
- technické vybavení,
- služební a pohotovostní byty.

**Podmínky:**

- na hranici areálu, resp. v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů;
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma; činnosti, které by podle platných zákonů vyžadovaly Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA) nejsou v ploše VD.2 přípustné, ledaže vlastník nebo provozovatel doloží vyhodnocením vlivu na životní prostředí (včetně vyhodnocení synergických efektů lokality), že jeho provoz neovlivňuje negativně okolí nebo že již splnil ochranná a kompenzační opatření tímto vyhodnocením stanovená;
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být výsadba izolační ochranné zeleně – zejména vně od protihlukových zdí – za účelem omezení prašnosti;
- hlavní vjezd do areálu bude umístěn na jeho severovýchodním okraji a zaústěn do malé okružní křižovatky ulic Za Plevnem – Domoradická – návěs starých Domoradic;
- příležitostný vjezd do areálu bude umístěn na jeho severozápadním okraji vstřícně proti napojení zklidněného úseku ulice Za Plevnem;

**Nepřípustné využití:**

- bydlení (s výjimkou služebních a pohotovostních bytů a bytů vlastníků zařízení),
- zařízení občanské vybavenosti (s výjimkou služeb uvedených v přípustném využití),
- všechny činnosti vyžadující tzv. "EIA" (Posouzení vlivu na životní prostředí), pokud není splněna výše uvedená podmínka.

## g. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

### g.01 DOPRAVA

#### **g.01.3 SILNIČNÍ DOPRAVA**

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Změna č. 8 ÚPO Český Krumlov upravuje využití lokality Domoradice - jih v zastavěném území města a na rozšířených zastavitelných plochách.

Hlavní přístupová komunikace rozvojové lokality navazuje na severu na ulici Domoradická, prochází přes malou okružní křižovatku na severozápadním okraji návsi a po jejím západním okraji a mezi bývalým areálem Státních lesů a areálem Technických služeb města. Pro dopravní obsluhu I. etapy výstavby je doplněna druhá přístupová obslužná komunikace z prostoru ulice Za Plevnem (proti zásobovacímu dvoru areálu Tesco) podél západního okraje bývalého areálu Státních lesů. Uvedené komunikace jsou navrhovány v kategorii místních obslužných komunikací. Pro vlastní obsluhu jednotlivých pozemků budou sloužit dopravně zklidněné komunikace (obytné ulice), jejichž poloha je zpřesněna v podrobnějším stupni dokumentace.

Koncepce dopravní a technické obsluhy území řešeného změnou č.8 pouze zpřesňuje původní koncepci stanovenou platným územním plánem.

## **g.02 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

### **g.02.1 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Navržené řešení zásobování lokality Z08 pitnou vodou je v souladu s platným Územním plánem města. Zásobování lokality Z08 pitnou vodou je v rámci změny č. 8 ÚPO Český Krumlov v souladu s nároky řešené změny v daném území zpřesněno souběžně zpracovávaným regulačním plánem Domoradice jih v následujícím smyslu:

Pro zásobování vodou uvažované zástavby s převahou rodinných domů se předpokládá realizace nových vodovodních řadů, s propojením na stávající vodovodní vedení. Vodovod bude sloužit, kromě zásobování pitnou vodou, i pro požární zabezpečení. Vodovodní síť je navržena jako zokruhovaná v rámci jednoho tlakového pásma.

Vodovodní přípojky napojené na nově navrhované řady budou zavedeny za hranici pozemku, kde bude v armaturní šachtě umístěn fakturační vodoměr a u níže položené zástavby i redukční ventil.

Vodovodní vedení bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005.

#### **Potřeba vody:**

Specifická (běžná) potřeba	bydlení .....	360 osob × 160 l/os,d .....	57,6 m <sup>3</sup> /d
	vybavenost .....	odhad .....	2,0 m <sup>3</sup> /d
	celkem .....		59,6 m <sup>3</sup> /d
Maximální denní potřeba:	59,6 m <sup>3</sup> /d × 1,5 .....		89,4 m <sup>3</sup> /d
Maximální hod. potřeba:	(89,4 m <sup>3</sup> /d × 2,1) : 24 h .....	7,8 m <sup>3</sup> /hod = 2,2 l/s	
Roční potřeba:	59,6 m <sup>3</sup> /d × 365 dní .....		21 754 m <sup>3</sup> /rok
Požární potřeba:	2x 3,3 l/s (dva hydranty DN 80) .....		6,6 l/s

Kapacita stávajících vodárenských zařízení je dostatečná i pro nově uvažovanou výstavbu.

### **g.02.2 ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Navržené řešení odkanalizování lokality Z08 je v souladu s platným Územním plánem města. Koncepce odkanalizování lokality Z08 je v rámci změny č. 8 ÚPO Český Krumlov v souladu s nároky řešené změny v daném území zpřesněno souběžně zpracovávaným regulačním plánem Domoradice jih v následujícím smyslu:

#### **Splaškové odpadní vody:**

Pro zajištění likvidace odpadních vod z navrhované výstavby se předpokládá realizace nové oddílné splaškové kanalizační sítě, s návazností na stávající jednotnou kanalizaci vedenou v původní zástavbě na severu území. Napojení bude provedeno ve dvou místech, a to do stoky jednotné kanalizace DN 600 v ulici Za Plevnem a do stoky DN 400 v Domoradické ulici.

Pro odkanalizování nemovitostí je z větší části navržena tlaková kanalizace; pouze šest RD na severovýchodním okraji území lze odkanalizovat gravitačně. Před napojením na stávající stoky je navržena gravitační kanalizace. Na začátku každého výtlačku, u výškových lomů potrubí a v místech vzájemného propojení budou zřízeny armaturní revizní šachty. Jednotlivé nemovitosti budou mít vlastní individuální čerpací jímky. Tento způsob odkanalizování je vzhledem ke konfiguraci terénu a etapizaci výstavby nejvýhodnějším řešením; původně uvažovaný způsob odkanalizování s jednou čerpací stanicí je z důvodu rozšíření území a při dané etapizaci výstavby nepoužitelný.

Tlakové kanalizační přípojky navrhované zástavby budou napojeny na nové výtlačné řady. Čerpací jímky budou součástí domovní kanalizace jednotlivých nemovitostí.

Vedení kanalizace bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005.

#### **Dešťové vody:**

Pro zajištění likvidace dešťových vod z navrhovaných komunikací se předpokládá částečné využití stávající kanalizace, realizace nové oddílné dešťové kanalizační sítě, a rovněž využití

zasakování. Odvodnění komunikací v severní části území je možné řešit kombinací kanalizace a zasakování. Jižní část území, vzhledem k etapizaci výstavby a konfiguraci terénu, není možné odvodnit pomocí gravitační kanalizace, proto se zde uvažuje pouze s využitím zasakování. Nové využití území a nevyhovující stav části stávající stoky dešťové kanalizace v areálu bývalých Státních lesů (dnes firma Gasped + další vlastníci) si vyžádají přeložky a rekonstrukci tohoto vedení.

Odvádění dešťových vod z komunikací musí být řešeno tak, aby se co nejvíce snížil okamžitý odtok z území a byl vždy redukován vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty (snížení koeficientu odtoku, zelené pásy, apod.).

Dešťové vody ze střech a přilehlých zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí budou likvidovány přímo na vlastních pozemcích těchto objektů. Předpokládá se zřízení akumulčních jímek, zachycená voda se využije pro zálivku zeleně, přepad z jímek bude proveden do zásaku.

Napojení dešťové kanalizace, odvádějící vody ze severovýchodní části území, bude provedeno do stávající stoky dešťové kanalizace. Část západního okraje lokality bude odvodněna do stávajícího rybníčku na severozápadním okraji řešeného území, který je v současnosti neprůtočný. Napojení kanalizace si proto vyžádá jeho úpravu a revitalizaci s doplněním odtokového objektu. V jihozápadní části území bude k odvodnění příslušných komunikací využít původní příkop vedený podél stávající cesty.

Vedení kanalizace bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005. Ochranné pásmo navržených vedení činí 1,5 metru u stok do DN 500 a 2,5 metru u stok nad DN 500 na obě strany od líce potrubí.

#### **Odtoková množství splaškových vod:**

Množství splaškových vod odváděných do kanalizace bude odpovídat specifické potřebě vody uvedené v části „Zásobování pitnou vodou“. Pro hodnotu průtoků potrubím resp. návrhového odtoku do kanalizace je určující současnost čerpacích jednotek.

Průměrný denní odtok  $Q_d$  60,0 m<sup>3</sup>/d

Návrhový odtok  $Q_n$  8,9 l/s

Maximální odtok pro tlakovou kanalizaci  $Q_n \dots (60,0 \text{ l/s} : 24 \text{ h}) \times 4,4 = 11,0 \text{ m}^3/\text{h}$

$Q_n = q_c \cdot N^{0,5}$ , kde ...

$q_c$  ... výkon čerpadla (0,8 l/s)

$N$  ... počet připojených čerpacích zařízení (125 nemovitostí)

Kapacita ČOV je dostatečná i pro nově uvažovanou výstavbu.

#### **Odtoková množství dešťových vod:**

Hydrotechnický výpočet není součástí územního plánu, odtoková množství bude možné upřesnit až ve vyšším stupni dokumentace, na základě podrobnějších údajů o využití a členění řešených území, druhu a výměrách odvodňovaných ploch.

Množství dešťových vod odváděných dešťovou kanalizací je stanoveno pouze orientačně. Jedná se o severní část řešeného území:

- zámková dlažba: .....	0,6 x 16 250 m <sup>2</sup> .....	9 750 m <sup>2</sup>
- živice:.....	0,8 x 2 800 m <sup>2</sup> .....	2 240 m <sup>2</sup>
celkem:.....		11 990 m <sup>2</sup>

$Q_{výp} = 0,016 \text{ l/s,m}^2 \times 11 990 \text{ m}^2 = 191,8 \text{ l/s}$  ... celkový výpočtový odtok

Větší část těchto komunikací (cca 80 %) se odvodňuje do stávající stoky DN 800, zbytek (20 %) do rybníčku situovaného na severozápadním okraji řešeného území. Navýšení odtoku do stoky, vyvolané odvodněním nových komunikací, bude tedy činit cca 138,1 l/s, přítok do rybníčku se bude pohybovat ve výši cca 34,5 l/s.

Množství dešťových vod odváděných do zásaku bude odpovídat výměře a struktuře jednotlivých odvodňovaných ploch.

**g.03 ENERGETICKÉ SÍTĚ****g.03.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ***kapitola se doplňuje o odstavce:*

Koncepce zásobování elektrickou energií není návrhem změny č.8 dotčena a zůstává platná beze změn. Změnou č.8 ÚPO Český Krumlov je korigována pouze lokalizace trafostanic NTS.14 a NTS.15 s ohledem na možné členění etap realizace; trasa přeložky kabelu 22kV, který ve své současné poloze v hloubi pozemků znemožňuje efektivní využití území, je upřesněna a koordinována s koridory uliční sítě. Zásobování lokality změny č.8 elektrickou energií je zajištěno stávajícími nebo v platném územním plánu navrženými sítěmi technické infrastruktury.

**g.03.2 ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM***kapitola se doplňuje o odstavce:*

Navržené řešení zásobování lokality Z08 zemním plynem je v souladu s platným Územním plánem města. Koncepce zásobování lokality Z08 zemním plynem je v rámci změny č. 8 ÚPO Český Krumlov v souladu s nároky řešení změny v daném území zpřesněna souběžně zpracovávaným regulačním plánem Domoradice jih v následujícím smyslu:

Plyn bude využíván pro potřebu vytápění, přípravu teplé vody a případně i pro tepelnou úpravu pokrmů. Pro zásobování uvažované výstavby s převahou rodinných domů se předpokládá realizace nových STL plynovodních řadů.

Napojení bude provedeno ze stávajícího STL řadu vedeného severně od řešeného území v ulici Za Plevnem a Domoradické. Nová STL plynovodní síť je navržena jako větevná.

STL plynovodní přípojky budou napojeny na nové řady. Každá přípojka bude zavedena na hranici pozemku, kde bude v oplocení umístěna skříň s hlavním uzávěrem příslušného plynového odběrného zařízení.

Plynovodní vedení bude uloženo v souladu s požadavky uvedenými v ČSN 73 6005. Ochranné pásmo u navržených plynovodních řadů činí 1 metr na každou stranu od vnějšího líce potrubí.

**Potřeba plynu:**

Reálná potřeba se může měnit podle konkrétních požadavků na odběr plynu, po upřesnění ve vyšším stupni dokumentace. V kategoriích odběrů obyvatelstva u rodinných domů je uvažováno s plynifikací ve výši 100 %.

Hodinová neredukovaná potřeba: .....	390 m <sup>3</sup> /hod
Hodinová redukovávaná potřeba: .....	312 m <sup>3</sup> /hod
Roční potřeba: .....	520 tis. m <sup>3</sup> /rok

Kapacita stávajících plynárenských zařízení je dostatečná i pro nově uvažovanou výstavbu. Řešení plynifikace podléhá souhlasnému stanovisku plynárenského podniku, v případě, že bude požadováno odchylné řešení, budou vznesené připomínky následně zpracovány.

**g.03.3 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM***kapitola se doplňuje o odstavce:*

Koncepce zásobování teplem není změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov dotčena a zůstává platná beze změn. Změna č.8 pouze zpřesňuje územní rozsah lokality Domoradice - jih v rámci zastavěného území a na zastavitelných plochách. Zásobování lokality Z08 je zajištěno stávajícími nebo v platném územním plánu navrženými sítěmi technické infrastruktury.

**g.05 ODPADY***kapitola se doplňuje o odstavce:*

Likvidace odpadů majitelů nemovitostí v lokalitě Z08 Domoradice – jih bude řešena podle obecně závazné vyhlášky města Český Krumlov o systému shromažďování, sběru, přepravě, třídění, využívání a odstraňování odpadů vznikajících ve správním území města Český Krumlov. Majitelé nemovitostí budou mít na svých pozemcích nádoby určené pro pravidelný svoz odpadu organizovaný městem Český Krumlov. Velkoobjemový a nebezpečný odpad bude odevzdáván sběrného ekodvora.

## h. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

### h.01 LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN

Lokalita změny č. 8 ÚPO Český Krumlov se nachází v zastavěném území města nebo v platném územním plánu vymezených zastavitelných plochách. Ve sledovaném území změny č.8 nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

### h.03 PODDOLOVANÁ ÚZEMÍ

Severozápadní část lokality Z08 je dotčena evidovaným plošným poddolovaným územím **Přísečná Domoradice 2**.

V případě, kdy je stavební záměr lokalizován na pozemcích dotčených poddolovaným územím, resp. nestabilitou podloží, je nezbytná účast inženýrského geologa, který dle dosavadních znalostí a vlastního nového ověření posoudí konkrétní místo budoucího staveniště a navrhne řešení pro bezpečné založení a provedení staveb.

## j. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Koncepce vymezení veřejně prospěšných staveb podle platného územního plánu města Český Krumlov zůstává zachována. Upřesnění ploch a koridorů tras inženýrských sítí v podrobnějším stupni projektové dokumentace je nezbytné. Ve smyslu platného ÚP města Český Krumlov jsou za veřejně prospěšné považovány všechny stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území (tj. veřejné dopravní komunikace a technická infrastruktura). Koridory veřejně prospěšných staveb se vymezují minimálně v ploše ochranného pásma příslušné inženýrské stavby.

Změna č. 8 ÚPO Český Krumlov upravuje využití lokality Domoradice – jih vymezené v rámci zastavěného území města s mírným rozšířením zastavitelných ploch. Stavby, které bylo možné zahrnovat jako veřejně prospěšné a které se vztahují ke sledované lokalitě změny nebo jsou jejím využitím vyvolány, byly v převážné části již zahrnuty do soupisu veřejně prospěšných staveb již v platném územním plánu – viz výkres č. 4.

Změnou č.8 se na základě rozpracování v podrobnějším stupni dokumentace (regulační plán) ruší vymezení následující veřejně prospěšné stavby:

#### **Silniční automobilová doprava - silniční síť a místní komunikace**

<b>i. č.</b>	<b>stručný popis</b>
<b>D14</b>	Východní napojení rozvojové lokality Domoradice – jih

Změnou č.8 se na základě rozpracování v podrobnějším stupni dokumentace (regulační plán) zpřesňuje poloha a tvar následujících veřejně prospěšných staveb:

#### **Silniční automobilová doprava - silniční síť a místní komunikace**

<b>i. č.</b>	<b>stručný popis</b>
<b>D40</b>	Propojovací komunikace MO 8/50 v úseku od návsi Starých Domoradic po jihozápadní okraj řešeného území včetně navazujícího propojení a malé okružní křižovatky ul. Za Plevnem a Domoradická

#### **Zásobování pitnou vodou**

<b>i. č.</b>	<b>stručný popis</b>
<b>V3</b>	Navrhované vodovodní řady v tlakovém pásmu Nádraží (lokalita Domoradice)

**Odkanalizování a čištění odpadních vod**

i. č.	stručný popis
<b>K5</b>	Doplnění kanalizace v obytné zóně Domoradice (oddílný systém)

**Zásobování elektrickou energií**

i. č.	stručný popis
<b>E2</b>	Nové kabelové vedení 22kV
<b>E4</b>	Navrhované transformační stanice v rozvojové lokalitě Domoradice jih

**Zásobování zemním plynem**

i.č.	stručný popis
<b>P2</b>	Plynofikace údolí Nového potoka, Budějovická, Domoradice

Změna (kromě modifikovaného způsobu odkanalizování území) nezasahuje do koncepce řešení technické a dopravní obsluhy území; zajištění technické obsluhy území bude realizováno formou připojení k místním systémům dopravní a technické infrastruktury.

V rámci změny č. 8 ÚPO Český Krumlov nejsou dotčena žádná veřejně prospěšná opatření.

**i.04 ASANACE A ASANAČNÍ ÚPRAVY**

Navrhované asanační opatření v rámci změny č. 8 ÚPO Český Krumlov:

V rámci změny č.8 je navrženo asanační opatření za účelem vytvoření koridoru pro hlavní obslužnou komunikaci v prodloužení ulice Domoradické do prostoru rozvojových ploch residenční části lokality Domoradice - jih. Asanace se týká montované haly a východního křídla jižního objektu v bývalém areálu Státních lesů. Montovanou halu je možné opět sestavit – tak, aby respektovala stavební čáru vyznačenou v podrobnější dokumentaci (Regulačním plánu). Rozsah asanačních opatření bude omezen na nezbytnou míru podle dokumentace pro realizaci výše uvedené komunikace v souladu s regulačním plánem.

Asanační opatření se týká objektů na poz.p.č. 4/6; 6/6; 470/5 a 470/6 (část – východní křídlo objektu), k.ú. Přísečná – Domoradice.

**Objekty – plochy dotčené asanačními úpravami**

i. č.	stručný popis	podrobnější zdůvodnění
<b>A7</b>	Montovaná hala a východní křídlo jižního objektu bývalého areálu státních lesů;	vytvoření koridoru pro hlavní obslužnou komunikaci obytné zóny v prodloužení ul. Domoradické do prostoru rozvojových ploch residenční části lokality Domoradice-jih;

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části :**

Změna č.8 ÚPO města Český Krumlov je zpracována v tomto rozsahu :

1. Textová část ..... 13 stran

2. Grafická část:

1/O.1	HLAVNÍ VÝKRES / KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZ *)	1 : 5.000
2.	NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ - VÝŘEZ	1 : 5.000
3a.	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU - VÝŘEZ	1 : 5.000
3b.	ODKANALIZOVÁNÍ - VÝŘEZ	1 : 5.000
3c.	ELEKTROROZVODY A TELEKOMUNIKACE - VÝŘEZ	1 : 5.000
3d.	PLYNOVODY, TEPLOVODY, PRODUKTOVODY - VÝŘEZ	1 : 5.000
4.	PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV – VÝŘEZ	1 : 5.000

Všechny výřezy výkresů jsou zařazeny v závěru textové části

Všechny výřezy zachovávají legendu v původním znění příslušného výkresu

Obsah a forma výkresů je přizpůsobena grafickému vyjádření platného ÚPO Český Krumlov

Výkresy č. 6 a 7, které zachovávají původní koncepci řešení, zůstávají platné v původní podobě a nejsou součástí elaborátu změny

---

*Poznámka:*

V případě změny ÚPD schválené do 31.12.2006, jejíž výroková část je zpracována ve formě doplňujícího textu pouze ke kapitolám platné dokumentace dotčeným změnou, resp. ve formě doplňujících výřezů výkresů pouze k těm výkresům platné dokumentace, které byly dotčeny změnou, není výkres základního členění samostatným výkresem výrokové části změny, neboť nebyl součástí původní dokumentace. Obsah výkresu základního členění požadovaný dle přílohy č.7 vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění (hranice řešeného území, hranice zastavěného území, hranice zastavitelných ploch, hranice ploch, v nichž budou podmínky jejich využití stanoveny regulačním plánem, ... atd.) je v plné míře součástí hlavního výkresu, resp. jeho relevantního výřezu.

Při zpracování změny ÚPD schválené do 31.12.2006 je hlavní výkres i koordinační výkres identický a proto je jeho výřez vydán pouze v jednom výtisku společně pro návrh změny i odůvodnění.



## **O d ů v o d n ě n í**

### změny č. 8 územního plánu města Český Krumlov

Změna č. 8 územního plánu města (ÚPO) Český Krumlov je vypracována s uplatněním zákona č.183/2006 Sb (Stavební zákon) a vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění. V procesu zpracování a vydání změny jsou respektovány principy opatření obecné povahy podle platného Správního řádu. Elaborát je proto rozdělen na: I.) vlastní návrh změny (s pokyny pro rozhodování v území) a dále II.) na část odůvodnění. Proto dochází k přeskupení některých kapitol původní textové části a grafických příloh do uvedených dvou částí. Současně je zachováván princip úpravy pouze těch kapitol a výkresů, kterých se změna přímo dotýká – tzn., že jevy, které nejsou změnou dotčeny zůstávají platné v původní podobě a není třeba je v elaborátu změny popisovat nebo zakreslovat.

---

**Poznámka:**

**Kapitoly textové části schváleného ÚP města Český Krumlov, které nejsou změnou č.8 dotčeny, zůstávají platné v původním znění!**

## OBSAH:

Označení a obsah kapitol textové části Odůvodnění vychází z přílohy č.7 vyhl.č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti - v platném znění.

Odůvodnění je zaměřeno výhradně jen na rozsah změny č. 8 platného ÚPO Český Krumlov. Do odůvodnění jsou zahrnuty pouze úpravy těch kapitol původního textu, jichž se změna přímo týká nebo nové kapitoly, které nebyly zahrnuty v textové části návrhu.

O.a VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	1
O.b VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....	1
O.b.01 Požadavky ZADÁNÍ .....	1
O.b.02 Pokyny pořizovatele k úpravě návrhu změny č.8 .....	4
O.c VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	5
O.d VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY č.8 ÚPO ČESKÝ KRUMLOV NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....	5
O.e KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	7
O.e.01 ZADÁNÍ a cíle řešení .....	7
O.e.02 Koncepce řešení změny č.8 .....	7
O.e.03 Odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje .....	8
O.f ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	9
O.g VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ÚZEMIA POTŘEBY VYMEZENÍ DALŠÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	9
O.h PŘEZKOUMÁNÍ POŘIZOVATELE ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, odst.4 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	10
O.h.01 Soulad s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem .....	10
O.h.02 Soulad s cíli a úkoly územního plánování .....	13
O.h.03 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	14
O.h.04. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů .....	14
O.i STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50, odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	19
O.j SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO .....	19
O.k POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	20
O.l ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH .....	21
O.m VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....	40

Rozsah grafické části odůvodnění: \*\*)

<b>1/O.1</b>	HLAVNÍ VÝKRES / KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZ *)	1 : 5.000
<b>5.</b>	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZPF A PUPFL - VÝŘEZ	1 : 5.000

Výkresy, které zachovávají původní koncepci řešení, zůstávají platné v původní podobě

*Poznámka:*

*\*) Při zpracování změny ÚPD schválené do 31.12.2006 je hlavní výkres i koordinační výkres identický - proto je vydán pouze v jednom výtisku společně pro návrh změny č.8 i pro její odůvodnění.*

*\*\*\*) Výkres širších vztahů se změnou č.8 ÚPO Český Krumlov nemění a zůstává platný v původní podobě – není součástí elaborátu změny č.8.*

## O.a VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č.8 ve správním území města Český Krumlov respektuje požadavky a podmínky vyplývající ze vzájemných vztahů jednotlivých částí města se sousedními obcemi a základní koncepci a limity nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR JCK), které nabyly účinnosti dne 7.11.2011. V současné době byla vydána 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. O vydání této první aktualizace rozhodlo Zastupitelstvo Jihočeského kraje dne 18. 12. 2014. V souladu s ustanovením § 187 odst. 2 stavebního zákona dnem 7.11.2011 pozbyly platnost ÚP VÚC Blanský les a ÚP VÚC Českokrumlovsko I. vztahující se k území řešenému změnou č.8:

Řešení změny č.8 respektuje omezení plynoucí ze ZUR v souvislosti s vymezením regionálního biocentra RBC 580 (v ÚP VÚC Blanský les bylo označeno 580 - Přísečná [RBC96] a vymezením ochranné zóny OZNRBK 5 nadregionálního biokoridoru NBK 174 Vltavská niva - Dívčí Kámen (v ÚP VÚC Blanský les byla označena 174 Vltavská niva-Dívčí Kámen [NBK67]). Rozsah řešeného území změny č.8 je s vymezením uvedených prvků ÚSES koordinován.

Z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schváleného usnesením vlády České republiky č.929 ze dne 20.7.2009, resp. z jeho aktualizace č.1 schválené usnesením vlády České republiky č.276 ze dne 15.4.2015 nevyplývají pro lokalitu změny č. 8 ÚPO Český Krumlov žádné požadavky.

## O.b VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

### O.b.01. POŽADAVKY ZADÁNÍ

Splnění požadavků na vypracování změny č. 8 ÚPO Český Krumlov specifikovaných v ZADÁNÍ schváleném usnesením Zastupitelstva města č. II.19/3/2010 dne 15.12.2010 je obsahem celé textové části a grafických příloh tohoto elaborátu. V této kapitole proto uvádíme zejména vysvětlení k jednotlivým požadavkům a odkazy na grafické přílohy nebo místa v textu, kde je jejich splnění doloženo.

Požadavky na řešení změn č. 8 ÚPO Český Krumlov se týkají zpřesnění vymezení zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v lokalitě Domoradice-jih a dále zpřesnění podmínek pro využití zastavěného území v prostoru starých Domoradic. Požadavky ZADÁNÍ jsou do změny č.8 zapracovány následujícím způsobem (číslování bodů je shodné s označením ve schváleném ZADÁNÍ):

- a) *Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popř. z dalších širších územních vztahů:* navrhovaná úprava lokality změny č.8 je koordinována se zájmy ÚSES dle nadřazené dokumentace – viz **kap. O.a**;
- b) *Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů:* návrh změny č.8 respektuje limity dle aktuálních územně analytických podkladů (2014); v prostoru stávajícího pásma hygienické ochrany čistírny odpadních vod (PHO ČOV) je vymezena zastavitelná plocha se specifickým využitím, resp. s podmínkou využitelnosti pouze v případě zrušení nebo úpravy vymezení zmíněného pásma hygienické ochrany. Plocha se v takovém případě stane využitelnou v souladu s regulativy pro bydlení individuální navrženými touto změnou ÚPO. Návrh změny č.8 zohledňuje existenci archeologického naleziště (režim archeologické zóny I.) – viz **kap. O.d**;
- c) *Požadavky na rozvoj území obce* – využití území podle změny č.8 bylo prověřeno rozpracováním regulačního plánu lokality Domoradice-jih – včetně zpřesněného vymezení zastavitelných ploch – a to:

- rozšíření zastavitelných ploch JZ až JV směrem od stávajícího zastavitelného území pro plochy individuálního bydlení – viz **výřez výkresu č. 1/O.1; kap. c** ;
  - stabilizaci funkčního využití bývalého areálu Státních lesů (dnes Gasped + další vlastníci) na základě prověření požadavků vlastníků a stanovení podmínek pro stabilizaci stávajících provozů z hlediska platných limitů a ochrany kvality bydlení za hranicí areálu – viz **výřez výkresu č.1/O.1; kap. c.03**;
  - úpravu regulativů funkčního využití areálu Služeb města s ohledem na stanovení podmínek pro setrvání stávajícího využití z hlediska platných limitů a ochrany kvality bydlení za hranicí areálu – viz **kap. d.08**.
  - změnu řešení dopravní obslužnosti plochy s funkčním využitím bydlení individuální - vyřešení dalšího příjezdu do lokality tak, aby jedinou příjezdovou komunikací nebyla pouze stávající komunikace mezi areály Služeb města a bývalých Státních lesů – viz **výřez výkresu č.2; kap. g.01**;
  - změnu řešení technických sítí vyplývající z rozšíření ploch pro bydlení – viz **výřezy výkresů 3a a 3b; kap. g.02 a g.03**; ze samotné změny předpokládaného využití bývalého areálu Státních lesů (dnes Gasped + další vlastníci) úprava technických sítí nevyplývá;
  - prověření a případná úprava regulativů využití ploch v nezastavěném území - viz **výřez výkresu č.1/O.1; kap. c**;
- d) *Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny):*  
 Zastavitelná plocha stanovená územním plánem je změnou č.8 rozšířena jihozápadním, jižním a jihovýchodním směrem. Při vymezení ploch byla respektována urbanistická struktura sídla a charakter území a stávající limity – požadovaný odstup oplocení 10 m od okraje PUPFL; zástavba na pozemcích do vzdálenosti 50m od okraje lesa bude vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů. Odstupem je současně zajištěn přístup k lesním pozemkům podél jižní a západní strany lokality. Zmíněná koncepce zohledňuje vymezení regionálního biocentra 580 – Přísečná (RBC 96), ochranné zóny nadregionálního biokoridoru 174 (V) Vltavská niva – Dívčí kámen (NRBK 67) – viz **výřez výkresu č. 1/O.1; kap. c a d**;
- e) *Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:*  
 Systém dopravní obsluhy je navržen v souladu s ČSN 73 6110 pro navrhování místních komunikací. Koncepce dopravní a technické infrastruktury stanovená v platném ÚPO je respektována a nadále platí beze změn. Řešení technické infrastruktury odpovídá koncepci prověřené v rámci rozpracování regulačního plánu Domoradice-jih. Pro oblast vodního hospodářství byla přiměřeně zohledněna koncepce Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje z r. 2004; Zmíněné úpravy využití území podle změny č.8 nezasahují do celkové koncepce systémů dopravní a technické obsluhy území – dílčí úpravy jsou dokumentovány ve **výřezech výkresů č. 2** – Návrh dopravního řešení; **č.3a** – Zásobování vodou; **č.3b** – Odkanalizování; a v **kap. g**;
- f) *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:*  
 Změna č. 8 ÚPO Český Krumlov respektuje charakter zastavěného území, jeho strukturu, měřítko a kompoziční vztahy i limity ochrany přírody (EVL Blanský les / PP Vltava u Blanského lesa, vymezení prvků ÚSES, VKP ze zákona...). Ostatních hodnot území se změna nedotýká – viz **kap. b**;
- g) *Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace:*  
 Soupis veřejně prospěšných staveb specifikovaný v kap.j územního plánu města Český Krumlov zůstává platný i pro změnu č.8. Jejich rozsah se rozšiřuje v souladu s rozšířením

zastavitelné plochy. Asanační opatření je změnou č.8 uplatněno na objekt montované haly na východním okraji bývalého areálu státních lesů při komunikaci podél prostoru návsí Starých Domoradic – viz **kap. j**;

- h) *Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):*

Návrhem změny č.8 bylo prověřeno dotčení evidovaných CHLÚ (**kap. h.01**) a poddolovaných území – včetně případného stanovení podmínek pro stabilitu staveb, vhodné formy zakládání a geologický dohled (viz **kap. h.03**);

- i) *Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území:*  
Požadavky nejsou evidovány a proto nebyly schváleným ZADÁNÍM stanoveny;
- j) *Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose:*  
Rozšíření zastavitelné plochy je navrženo v organické návaznosti na zastavěné území a dříve v platném územním plánu již vymezenou zastavitelnou plochu. Územní limity a kompoziční vztahy k historickému jádru města jsou respektovány – viz **kap. c** ;
- k) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií:*  
Požadavek nebyl v ZADÁNÍ změny č.8 uplatněn;
- l) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem:*  
Změna č.8 je pořizována v souběhu s vypracováním regulačního plánu pro lokalitu Domoradice-jih; rozhodování o využití území je podmíněno platným regulačním plánem.
- m) *Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu ZADÁNÍ uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast:*  
Požadavek nebyl v ZADÁNÍ změny č.8 uplatněn;
- n) *Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant:*  
Požadavek nebyl v ZADÁNÍ změny č.8 uplatněn;
- o) *Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:*

Návrh změny č. 8 ÚPO města Český Krumlov je s ohledem na konzistenci a zachování kontextu platného územního plánu jako celku vypracován jako doplnění a úprava textové a grafické části platné územně plánovací dokumentace. V souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb., v platném znění, vychází Odůvodnění návrhu souboru změn z přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Výkres širších vztahů ÚPO Český Krumlov se s ohledem na detail a měřítko zpracování tohoto výkresu změnou č.8 nemění a zůstává platný v původní podobě – není tedy součástí elaborátu souboru změn.

Navržené členění řešeného území a jednotlivé funkční plochy včetně regulace jejich využití a uspořádání vycházejí z platného ÚP města Český Krumlov; v rámci změny č.8 je v návaznosti na strukturu územního plánu a v důsledku požadavků ZADÁNÍ aktualizován regulativ pro plochy technické vybavenosti „OT“ – viz **kap. d.08**;

**O.b.02. POKYNY POŘIZOVATELE K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY Č.8**

Na základě požadavků vzešlých z veřejného projednání návrhu RP Domoradice-jih a návrhu změny č. 8 ÚPO Č.Krumlov (konaného 3.5.2012) a s ohledem na potřebu zohlednění novely stavebního zákona platné od 1.1.2013 a aktuálního stavu území pořizovatel specifikoval následující pokyny, které se vztahují k úpravě návrhu změny č. 8 ÚPO Český Krumlov:

- *s ohledem na opakované požadavky vlastníků bývalého areálu Státních lesů (dnes Gasped a další vlastníci) prověřit změnu dopravního připojení areálu při splnění následujících podnětů:*
  - *vypustit dopravní obsluhu areálu z návsi*
  - *pro dopravní obsluhu areálu využít dosud nepovolený, avšak již realizovaný vjezd z ulice Za Plevnem, tj. ze severní strany areálu*
  - *druhé místo, kudy bude areál dopravně obslužen prověřit z východní strany areálu*
- Uplatnění požadavků na stabilizaci původně územním plánem nepředpokládané frekvence nákladní dopravy (opravní nákladních automobilů; spediční činnost ...) vyvolává nezbytnost ochrany okolních stávajících i rozvojových ploch bydlení před vlivy provozu tohoto areálu - (viz výkresy č.1/O.1, 2; kap. d.08.1; d.05;
- *úpravy vyplývající z námitek a připomínek uplatněných k veřejnému projednání RP Domoradice-jih a změny č. 8 ÚPO Český Krumlov (konanému 3.5.2012):*
  - *požadavek na zahrnutí stávajících zahrad - pozemků p.č. 18; 17/1; 17/3; 17/4; 21/3 k.ú. Přísečná - Domoradice (vlastníci Tesařová, Potůčkovi, Rozsárová, ...) do ploch s možností výstavby rodinných domů včetně zajištění jejich dopravní a technické obsluhy – viz výkres č.1/O.1; viz kap. d.04;*
  - *požadavek na zahrnutí pozemků p.č. 167/12; 167/13; 167/14; 183/11; 183/12 k.ú. Přísečná - Domoradice (vlastníci: I. Pučilová, M. Jůzko, ...) do ploch s možností výstavby rodinných domů včetně zajištění jejich dopravní a technické obsluhy – viz výkres č.1/O.1;*
  - *upravit vymezení pozemků (parcelaci) v jižní části řešeného území - ponechat mezi ploty zahrad a lesem dostatečný prostor pro příjezd nákladních aut a další techniky pro obhospodařování a těžbu lesa – požadavek je splněn v rámci rozpracování podrobnějšího stupně dokumentace – souběžně zpracovávaného regulačního plánu Domoradice jih;*
  - *pozemek p.č. 113/8 a 113/10 k.ú. Přísečná - Domoradice (vlastník – p. Berný) zakreslit jako stav, tj. zastavěné území - viz výkres č.1/O.1;*
- *území dotčené PHO ČOV uvažované jako územní rezerva pro obytnou zástavbu zahrnout do zastavitelné plochy, jejíž využití je podmíněno zrušením nebo redukcí PHO - viz výkres č.1/O.1; viz kap. d.01;*
- *hranici řešeného území sjednotit se zákresem v ZADÁNÍ změny č.8 - viz výkres č.1/O.1;*
- *dokumentaci změny č. 8 ÚPO Český Krumlov uvést do souladu s aktuálně platným zněním zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon – v platném znění) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – v platném znění):*  
 Výroková část návrhu změny č. 8 ÚPO města Český Krumlov je s ohledem na konzistenci a zachování kontextu platného územního plánu jako celku vypracována v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb., v platném znění jako doplnění a úprava změnou dotčených kapitol textové části a výkresů grafické části původní platné územně plánovací dokumentace. Ostatní kapitoly a výkresy zůstávají platné v původním znění.  
 Část Odůvodnění návrhu změny č. 8 ÚPO města Český Krumlov je zpracována podle aktuálního znění přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění – viz obsah části Odůvodnění.

## O.c VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rozsahu zpracování změny č. 8 ÚPO Český Krumlov nejsou evidovány záležitosti nadmístního významu, které by bylo třeba zahrnout do ZÚR JČK.

## O.d VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 8 ÚPO ČESKÝ KRUMLOV NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

*ke kapitole I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, resp. ke kapitole I.02 Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa  
... platného ÚPO Český Krumlov se doplňují odstavce v následujícím znění:*

Součástí změny č. 8 ÚPO Český Krumlov je zpřesnění využití lokality Domoradice – jih v prostoru mimo dříve vymezené zastavitelné plochy, které byly předmětem vyhodnocení vlivu na zemědělský půdní fond již ve fázi zpracování a projednání návrhu územního plánu obce. Lokalita změny Z08 jako celek o rozloze 21,83 ha zahrnuje plochy zastavěného území a lokality již hodnocené v platném ÚPO Český Krumlov (24f část, 26a, 26b a 52). **Vyhodnocena je tedy pouze dílčí část změny Z08\*, tj. plocha, která dosud hodnocena nebyla a je zpřesněným návrhem dotčena.**

Rozšíření zastavitelné plochy se týká pozemků p.č. 4/1 část, 4/5 část, 4/34 část, 4/36 část, 4/37 část, 24/1 část, 24/5 část, 24/6 část, 32/2 část, 113/1 část, 113/5 část, 113/6, 113/7 část, 113/8 část, 113/10 část, 113/13 část, 113/14 část, 113/15 část, 113/17 část, 113/21, 114/1, 114/3 část, 114/6 část, 114/7, 114/9, 114/10, 114/11, 114/12 část, 114/13 část, 119/1 část, 121 část, 128 část, 131/3, 131/5, 131/6 část, 131/7 část, 131/8 část, 131/12, 133, 134, 137 část, 139/1, 139/2, 140, 141, 142, 167/10 část, 167/19 část, 1514/3 část, 1514/5 část, 1514/6, 1514/8, 1515/3 část v k.ú. Přísečná – Domoradice - viz výřez **výkr. č.5.**

Lokalitou změny č.8 územního plánu nejsou dotčeny ptačí oblasti zřízené nařízením vlády ČR ani národní evropsky významné lokality dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000).

Funkční plochy změny č. 8 ÚPO Český Krumlov							
Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na druhy pozemků půdního fondu							
označení funkční plochy	Dotčené druhy pozemků mimo současné zastavěné území v ha						
	orná půda	sad, zahrada	trvalé travní porosty	zemědělská půda	les	ostatní plochy	celkem
BI	1,27	0,00	1,90	3,17	0,25	0,60	4,02
BI..7	4,65	0,00	0,79	5,44	0,00	0,04	5,48
<b>Z08* celkem</b>	<b>5,92</b>	<b>0,00</b>	<b>2,69</b>	<b>8,61</b>	<b>0,25</b>	<b>0,64</b>	<b>9,50</b>

Původní rozvojová lokalita Domoradice – jih je změnou č.8 rozšířena v rozsahu 9,50 ha. Z toho zemědělská půda činí cca 8,61 ha zastavitelné plochy. Přitom však v případě plochy vymezené jako „BI.7“ v rozsahu 5,48 ha se jedná o dlouhodobě (již v územním plánu z r. 2006) sledovanou územní rezervu pro rozšíření ploch bydlení s podmínkou využití po redukci ochranného pásma ČOV, resp. po změně technologie ČOV. Tato plocha je nyní

společně s dalšími pozemky o rozsahu 4,02 ha zahrnuta do zastavitelné plochy v souvislosti s přehodnocením disponibilních rozvojových ploch a potřeb města – viz kap. O.g. Plochy evidované jako pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny v rozsahu 0,25 ha – ve skutečnosti se jedná o pozemky bezlesí ležící ladem.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny Z08 na půdní fond se týká návrhu funkčních ploch určených pro individuální bydlení (BI, resp. BI.7). Součástí rozvojových ploch určených pro bydlení individuální jsou také základní dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy zeleně. Jejich rozlišení však není předmětem řešení územního plánu, ale až podrobnějšího stupně dokumentace.

Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na kvalitu zemědělské půdy vyjádřené třídami ochrany odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek:

Jednotlivé BPEJ jsou dotčeny změnou Z08 v rozsahu:

BPEJ	třída ochrany	výměra (ha)
7.32.04	3	5,05
7.32.14	5	2,14
7.75.41	5	1,42
celkem		<b>8,61</b>

Změnou Z08 jsou dotčeny půdy zařazené do BPEJ 7.32.04 (3.třída ochrany), 7.32.14 (5. třída ochrany), a 7.75.41 (5. třída ochrany). Z uvedeného vyplývá, že lokalita a půdy jsou zařazeny do:

- 7. klimatického regionu, který se vyznačuje jako mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6-7 °C, průměrný roční úhrn srážek činí 650-750 mm
- hlavní půdní jednotky (HPJ), což je účelové seskupení půdních forem příbuzných ekologickými a ekonomickými vlastnostmi. V kódu BPEJ se jedná o 2. a 3. číslo:  
HPJ 32 - Kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu  
HPJ 75 - Kambizemě oglejené, kambizemě glejové, pseudogleje i gleje, půdy dolních částí svahů, zamokření výraznější, obtížně vymezitelné přechody, na deluviích hornin a svahovinách, až středně skeletovité
- do 3. třídy ochrany ZPF jsou zařazeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánem využít pro event. výstavbu.  
do 5. třídy ochrany ZPF jsou zahrnuty zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Z uvedeného přehledu je patrné, že změna č.8 po rozšíření na ucelené plochy náhorní planiny jižně od Domoradic se nedotýká půd nejvyšší kvality. Převažují půdy s průměrnou produkční schopností (58,7 %) a půdy s velmi nízkou produkční schopností (41,3 %).

Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny v rozsahu 0,25 ha; ve skutečnosti se jedná o ladem ponechané pozemky. Na pozemcích v okrajových polohách bude respektován požadovaný odstup oplocení a dalších vedlejších staveb 10 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od PUPFL je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.



## O.e KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### O.e.01. ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ

Vypracování změny č. 8 ÚPO města Český Krumlov bylo zadáno městem Český Krumlov. Pořízení změny č.8 souběžně s regulačním plánem Domoradice-jih schválilo Zastupitelstvo města dne 26.6.2008 usnesením č. 75/6/2008. Základním podkladem pro zpracování změny č. 8 ÚPO města Český Krumlov je ZADÁNÍ změny č.8 projednané a schválené usnesením č. 55/4/2009 na jednání Zastupitelstva města dne 23.4.2009. Úprava změny č.8 byla zpracována na základě Předání pokynů k úpravě návrhu RP Domoradice-jih a návrhu Změny č.8 ÚPO Č. Krumlova od pořizovatele č.j. MUCK 52440/2013/OUPPP/He ze dne 27.9.2013 a na základě dohodových jednání s vlastníky nemovitostí dotčených změnou v řešené lokalitě. Pořizovatelem je Úřad územního plánování MěÚ Český Krumlov.

Zpracování návrhu změny č. 8 ÚPO města Český Krumlov se řídí legislativními předpisy danými zákonem č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon – v platném znění) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Cílem úkolu je zpřesnit rozsah zastavitelných ploch a podmínek využití území v lokalitě Domoradice-jih, tj. úprava, resp. doplnění regulativů ploch funkčního využití v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch již stanovených platným územním plánem.

Změna č.8 je vypracována nad podkladem schváleného znění územního plánu města Český Krumlov v digitální formě s využitím dat zpracovaného návrhu územního plánu města.

### O.e.02. KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č.8

Změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov se základní urbanistická koncepce stanovená platným územním plánem města nemění. Podle schváleného ZADÁNÍ dochází k mírnému rozšíření zastavitelné plochy pro nízkopodlažní bydlení (BI, resp. BI.7), upouští se od transformace bývalého areálu Státních lesů na plochy občanského vybavení a lokálního centra s tím, že areál bude podmíněně využit pro specifickou drobnou výrobu (VD.2) za předpokladu eliminace rušivých vlivů (viz specifikace regulativu VD.2 v kap. d.08.1). Dále je navrženo zpřesnění, resp. k úprava regulativu plochy pro obslužnou sféru - technickou vybavenost (OT), resp. Technické služby města v zastavěném území starých Domoradic. Dopravní a technická obsluha území navazuje na stávající uliční síť v ulici Za Plevnem a na návsi starých Domoradic. Hlavní obslužná a přístupová komunikace je potvrzena v trase ulice Domoradické přes náves starých Domoradic s využitím stávající účelové komunikace směřující k původnímu vedlejšímu areálu ČOV u Vltavy. Druhá přístupová komunikace odbočuje z ulice Za Plevnem naproti manipulačnímu dvoru areálu Tesco a pokračuje podél západního okraje bývalého areálu Státních lesů. Další propojení charakteru dopravně zklidněné komunikace je možné jednak v návaznosti na účelovou cestu směřující k lesům z jihovýchodního okraje Domoradic a dále pěší nezpevněnou cestou podél zadních traktů zástavby ul. Za Plevnem do údolí toku Vltavy.

Z hlediska celkové koncepce města se v případě změny č.8 jedná pouze o dílčí úpravy směřující ke zpřesnění využití území podle posledních aktuálních informací a požadavků. Podmínky využití pozemků jsou specifikovány v **kap. d.** Uvedené návrhy úprav využití území nevyvolávají potřebu úpravy urbanistické koncepce platného územního plánu města Český Krumlov.

### **O.e.03 ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE**

Pro vyhodnocení vlivu z hlediska rozboru udržitelného rozvoje území v lokalitě změny č.8 ÚPO Český Krumlov byly využity výsledky územně analytických podkladů ve formě rozboru udržitelného rozvoje území z r.2014. Na základě srovnání těchto podkladů se záměrem změny č.8 ÚPO Český Krumlov konstatujeme:

**Lokalita změny č.8 Domoradice jih** zahrnuje plochy individuálního bydlení (BI), specifického individuálního bydlení v lokalitě: Domoradice jih (BI.7), smíšeného využití městského typu (SM), sídelní veřejné zeleně (ZS), výrobní sféry specifické – drobná výroba, služby – Domoradice jih (VD.2), obslužné sféry – technické vybavenosti (OT) a plochy smíšené krajinné zóny (S.x) s funkcí x= ... přírodní (p), rekreační (r) a zemědělskou (z). Využití plochy BI.7 pro nízkopodlažní individuální bydlení je podmíněno zrušením nebo redukcí ochranného pásma ČOV v závislosti na úpravě technologie ČOV.

Vztah navrhovaného využití území ke klíčovým faktorům udržitelného rozvoje území, které lze řešit nástroji územního plánování je následující:

*uvážlivá těžba nerostného bohatství; střety horninového prostředí s jinými druhy ochrany území:*

- střety záměrů těžby nerostných surovin s jinými druhy ochrany území se lokality Domoradice-jih nedotýkají;

*využití starých důlních děl pro turistické účely:*

- využití starých důlních děl pro turistické účely není v lokalitě Domoradice-jih aktuální;

*ochrana vodních zdrojů, ploch a toků:*

- ochrana vodních zdrojů a toků není návrhem využití lokality Domoradice-jih dotčena;

*možná revitalizace území:*

- orientace na aktivity směřující k revitalizaci území se v lokalitě Domoradice jih uplatňuje formou kultivace urbanizovaného území při zachování podílu přírodních složek (vysoká zeleň v hřebenové poloze lokality, ... apod.) na straně jedné a současně zajištěním ochrany i péče o okolní straně a porosty spadající zčásti do chráněné plochy evropsky významné lokality (EVL) CZ0314124 Blanský Les / přírodní památky Vltava u Blanského lesa;

*obchvat obce:*

- využití lokality Domoradice-jih nepodmiňuje ani nezasahuje do záměrů souvisejících s obchvatem obce silničními komunikacemi;

*ochrana PUPFL a ZPF:*

- problematika ochrany půdního fondu je řešena v návaznosti na koncepci využití území stanovenou platným územním plánem;

*podpora orientace zemědělství na tvorbu a údržbu krajiny:*

- orientace zemědělství na tvorbu a údržbu krajiny není v rámci lokality Domoradice jih uplatněna. Změnou č.8 se řeší pouze využití zastavitelné plochy;

*zlepšování parametrů stávajících silnic:*

- urbanistická koncepce využití lokality Domoradice jih předpokládá zlepšení parametrů dopravní obsluhy území v souvislosti s realizací nových obslužných komunikací;

*návrhy školních a sportovních zařízení:*

- lokalita Domoradice jih bude v oblasti občanské vybavenosti (školská a sportovní zařízení, ...) saturována v rámci vybavenosti města Český Krumlov; novou vybavenost v lokalitě změny č.8 nebylo třeba situovat;

*hrozba suburbanizace:*

- lokalita Domoradice jih tvoří integrovanou součást organismu města Český Krumlov. Jedná se o velikostně omezenou rozlohu rozvojové plochy, která nemá s ohledem na

topografii terénu předpoklady k dalšímu územnímu rozvoji. Tím jsou zároveň omezeny hrozby negativního suburbánního rozvoje;

*zlepšování dopravní infrastruktury:*

- v souvislosti s využitím lokality Domoradice jih je navržena úprava trasování místních obslužných komunikací a zlepšení jejich parametrů (a to i za cenu potřeby asanace části zástavby areálu bývalé Správy lesů);

*riziko překročení únosnosti podílu zástavby sloužící turistickým účelům:*

- v rámci lokality Domoradice jih nejsou navrhována nová zařízení pro turistické účely;

*citlivé zapojení nové výstavby do kontextu prostředí:*

- zástavba v lokalitě Domoradice je podmíněna zpracováním regulačního plánu případně územní studie, ve které budou stanoveny objemové regulativy za účelem zachování kontextuálních vztahů nově navržené zástavby ve sledovaném prostředí.

Z uvedených komentářů k jednotlivým klíčovým faktorům udržitelného rozvoje území je patrné, že využití lokality Domoradice jih v souladu se změnou č. 8 ÚPO Český Krumlov nevytváří riziko nerovnováhy mezi pilíři udržitelného rozvoje území. Výsledky rozboru udržitelného rozvoje území nejsou změnou č.8 ovlivněny. Při dodržení regulativů uvedených ve změně č.8 včetně blíže specifikovaných podmínek jejich využití (viz kap. d.08 a d.05) budou respektovány územní limity a možnosti využití lokality. Změna č.8 při splnění uvedených podmínek nevyvolá negativní důsledky na udržitelný rozvoj území.

## O.f ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivu řešení změny č.8 na udržitelný rozvoj území nebylo zpracovááno. Příslušný dotčený orgán k ZADÁNÍ změny č.8 neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu změny č.8 na životní prostředí a vyloučil významný vliv změny č.8 na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Odůvodnění navrhovaného řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území je obsahem předcházející kapitoly O.e.03.

## O.g VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ DALŠÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č.8 se zpřesňuje vymezení zastavitelné plochy pro nízkopodlažní individuální bydlení v lokalitě Domoradice jih – a to jihovýchodním, jižním a jihozápadním směrem. Rozšíření zastavitelných ploch je navrženo jednak v rozsahu plochy označené „BI.7“ o rozloze cca 5,5 ha, určené platným územním plánem jako plocha urbanizovatelné územní rezervy s podmíněným využitím (ve vazbě na zrušení nebo redukci OP ČOV) a dále v rozsahu plochy o výměře cca 4 ha vymezené v s ohledem na morfologii terénu, uspořádání území a detailní prověření v rámci RP Domoradice-jih. Zvětšení rozsahu zastavitelné plochy reaguje na požadavek správy lesů vymezit podél lesních pozemků na jihovýchodním a jihozápadním okraji lokality účelové komunikace pro údržbu navazujících strmých lesních pozemků. Zbývající strmé svahy mezi původně v územním plánu vymezenou hranicí zastavitelných ploch a novými účelovými komunikacemi již nejsou efektivně zemědělsky využitelné - proto byly zahrnuty do zvýšené výměry zahrad navrhovaných pozemků při jihovýchodním a jihozápadním okraji lokality.

Dalším aspektem, který vede k rozšíření zastavitelné plochy o výše zmíněnou původně vymezenou urbanizovatelnou územní rezervu je přehodnocení disponibilních rozvojových ploch a potřeb města. Z územní studie „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení ve vztahu k ÚPO města Český Krumlov“ (11.2008-!) plyne, že z ploch vymezených územním plánem pro obytnou zástavbu – s ohledem na posouzení dle §55, odst.3 stavebního zákona – bylo okamžitě disponibilních

pouze cca 11%, do r. 2013 se předpokládala možnost otevření dalších cca 15,5% z vymezených zastavitelných ploch.

Reálná skutečnost však byla v uplynulých deseti letech následující:

- v rámci změny č.01 došlo k přehodnocení využití lokality č.11 (Vyšehrad – střed): změnou č.01 bylo upuštěno od přestavby zahrádkové kolonie při ulici Na Svahu a od jejího využití pro individuální rodinnou zástavbu; využití lokality je nadále stabilizováno jako zahrádková kolonie. Celková výměra ploch pro bydlení se tak snížila cca o 3,9 ha o předpokládané kapacitě min. 30 RD.
- V rámci změny č.07 došlo k redukci ploch BH a BI v lokalitách č.21 a 22 (sídlíště Mír) ve prospěch plochy pro komerční využití (areál Kaufland); výměra ploch pro individuální a hromadné bydlení se snížila o 2,42 ha – o kapacitě cca 25 RD a 230 bytů v bytových domech.
- v rámci změny č.11 došlo k redukci plochy BH v lokalitě č.40 (Plešivec) ve prospěch plochy pro dopravní vybavenost; výměra ploch pro hromadné bydlení se snížila cca o 0,4 ha.
- v současné době jsou předmětem ověření úvahy ohledně změny využití ploch pro bydlení v části lokality č.53 (Vyšný – kasárna) ve prospěch občanské vybavenosti (školství), apod.; předpokládaná kapacita celé lokality - cca 220 bytů v bytových domech.

Z uvedeného vývoje je patrné, že výměra ploch pro bydlení se jen v prvních třech zmíněných případech snížila o cca 6,72 ha a kapacita o cca 55 rodinných domů a 230 bytů v bytových domech.

Přitom město v současné době řeší problém stagnace nebo dokonce mírného poklesu počtu obyvatel. Proto bude pro vytváření podmínek a pobídky pro stabilizaci a vyvážení počtu obyvatel důležité promyšlené a efektivní nakládání se zbývajících zastavitelnými plochami a maximálně možné rozšíření nabídky ploch pro bydlení. Zvýšení poptávky po trvalém bydlení je také možné v Českém Krumlově očekávat v souvislosti s chystanou realizací záměru zkapacitnění nadřazeného dopravního systému – výstavby dálnice D3 a navazující rychlostní komunikace RI/3 včetně úpravy trasy silnice I/39. Následkem toho se zvýší dostupnost pracovních příležitostí v širším okruhu a vzroste zájem o trvalé bydlení. Na podobné případy musí být město připraveno v dostatečném předstihu a s dostatečnou územní rezervou. Protože je však Český Krumlov současně dotčen řadou územních a kulturních limitů, jimiž je kapacita a rozložení potenciálně zastavitelných ploch významně omezena, je nezbytné vymezené rozvojové plochy pro bydlení důsledně hájit, ale také využít s maximální efektivitou.

Rozšíření lokality Domoradice-jih je proto třeba chápat nejen jako náhradu za výše zmíněný úbytek ploch pro bydlení v důsledku změn č.01, č.07 a č.11, ale zároveň jako zvýšení důrazu na efektivní využití jedné z mála aktuálně dostupných rozvojových lokalit. Komplexní přehodnocení zastavitelných ploch bude obsahem nového územního plánu, který je nyní před schválením fáze ZADÁNÍ úkolu.

## O.h. PŘEZKOUMÁNÍ POŘIZOVATELE ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53, odst.4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### O.h.01. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Z dokumentu **Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008)**, schváleného usnesením vlády České republiky č.929 ze dne 20.7.2009, resp. z jeho aktualizace č.1 schválené usnesením vlády České republiky č.276 ze dne 15.4.2015 nevyplývají pro lokalitu změny č. 8 ÚPO Český Krumlov žádné požadavky. Z republikových priorit územního plánování (pro zajištění udržitelného rozvoje území) specifikovaných v PÚR ČR se k území řešenému změnou č.8 ÚPO Český Krumlov vztahují následující (číslování odpovídá aktualizaci č.1 PÚR ČR):

- č. 14: *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny.*  
Na území řešeném změnou č.8 se nenacházejí objekty nebo areály zahrnuté do seznamu kulturních památek. Vazba lokality na plochu vymezené městské památkové rezervace a její ochranné pásmo je ošetřena stanovením prostorových regulativů zástavby s požadavkem na prověření vizuálních vztahů pohledových os v podrobnějším stupni dokumentace (regulační plán Domoradice jih, resp. DUR jednotlivých staveb).
- č. 15: *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace.*  
Územní vymezení a záměry sledované změnou č.8 se týkají přirozeného rozšíření a stabilizace charakteru zástavby v návaznosti na stávající obytnou nízkopodlažní zástavbu. Prostředí a sociální soudržnost obyvatel místní části města nebude sledovaným záměrem narušena.
- č. 16: *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území. ...*  
Změna ÚPD vždy sama o sobě zapracovává jednotlivě uplatněný požadavek na úpravu původní urbanistické koncepce. Lokalita změny č. 8 ÚPO Český Krumlov byla komplexně posouzena z hlediska kontextu využití i charakteru zástavby navazujících ploch s cílem zachovat zásady urbanistické koncepce původního územního plánu.
- č. 20: *Rozvojové záměry, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. ... Vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí ve volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny.*  
Lokalita změny č.8 výrazně charakter krajiny neovlivňuje. Podmínky pro využití zastavitelné plochy usměrňují hladinu zástavby i podíl nezpevněných ploch pozemků s vegetačním krytem s cílem zapojit nové lokality do krajinného prostředí. Odstup parcel od lesních pozemků a ZCHÚ je v podrobnějším stupni dokumentace zajištěn situováním lesních účelových komunikací po okraji lokality.
- č. 21: *Vymezit a chránit ... před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy), ... s využitím její přirozené obnovy .... Zachovat souvislé pásy nezastavěného území a prostupnost krajiny.*  
Viz komentář k bodu 20.
- č. 23: *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny.*  
Lokalita změny č.8 je napojena na stávající systém komunikační obsluhy území (ulice Domoradická; Za Plevnem). Využití požadovaným širším spektrem činností je podmíněno realizací nových křižovatek na příjezdu k lokalitě.
- č. 25: *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.). ... Zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi ... .*  
Potenciální rizika přírodních katastrof se lokality změny č.8 netýkají.
- č. 29: *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy a účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby, atd., poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. Vytvářet podmínky pro vybudování vhodné sítě pěších a cyklistických cest.*

Lokalita změny č.8 navazuje na původní koncepci dopravní obsluhy města a v podrobnějším stupni dokumentace ji doplňuje o možnost pěšího propojení s údolím Vltavy v prostoru U Trojice – viz též komentář k bodu 23.

Změna č.8 respektuje nadřazenou dokumentaci vydanou krajem, tj **Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje** (ZUR JČK), které nabyly účinnosti dne 7.11.2011 – nyní v podobě 1. aktualizace o jehož vydání rozhodlo Zastupitelstvo Jihočeského kraje dne 18. 12. 2014. V souladu s ustanovením § 187 odst. 2 stavebního zákona tak pozbyly platnost ÚP VÚC Blanský les a ÚP VÚC Českokrumlovsko I. vztahující se k území řešenému změnou č.8. Úpravy navrhované v lokalitě změny č. 8 ÚPO Český Krumlov nezasahují do koncepce zmíněné nadřazené dokumentace. 1. Aktualizace ZÚR JČK vymezují rozvojovou oblast N-OB5 Českokrumlovsko, která zahrnuje následující obce (katastrální území): Český Krumlov (Český Krumlov, Kladné-Dobrkovice, Přísečná-Domoradice, Slupenec, Spolí-Nové Spolí, Vyšný), Kájov (Kladenské Rovné, Kladné, Novosedly u Kájova), Přísečná (Přísečná), Srnín (Srnín), Zlatá Koruna (Plešovice, Rájov, Zlatá Koruna). Pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OB5 platí následující zásady:

- podporovat dopravní napojení rozvojové oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy, dálnici D3, rychlostní silnici R3, IV. tranzitní železniční koridor a železnici regionálního významu ČD 194 (v trase České Budějovice – Český Krumlov – Volary), silnici I/39 napojující se na dálnici D3 a rychlostní silnici R3, na významné silniční a železniční tahy s vazbou na specifickou oblast Šumava, zejména Lipensko8 s uvažovaným dopravním propojením Klápa – Hraničnick s napojením rakouského lyžařského areálu Hochficht, a řešit jejich územní souvislosti;
- podporovat rozvoj hospodářských aktivit zejména v prostoru severního okraje Českého Krumlova (Domoradice) a ve vazbě na významné dopravní tahy;
- podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních a sociálních funkcí nejen v Českém Krumlově, který je centrem rozvojové oblasti, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti, přednostně v návaznosti na stávající sídla;
- v kulturně historicky a urbanisticky cenném území města Český Krumlov, které je zapsané v seznamu UNESCO a které je předmětem ochrany, skloubit rozvoj s podmínkami ochrany a věnovat zvláštní pozornost navrhovaným řešením s ohledem na ochranu kulturního dědictví, přírodních a krajinných hodnot území, chránit pohledově významná panoramata města i krajiny;
- v přírodně a krajinářsky cenném území dotčeném Chráněnou krajinnou oblastí Blanský les věnovat navrhovaným řešením zvláštní pozornost s ohledem na stanovené podmínky ochrany.

Podle 1. aktualizace ZÚR JČK se na území N-OB5, resp. v blízkosti lokality změny č. 8 ÚPO Český Krumlov nacházejí tato veřejně prospěšná stavba (VPS):

- D13 (silnice I/39) - úsek D13/2 Rájov – Český Krumlov (východ), východní obchvat obce Přísečná, šíře koridoru 200m;

Uvedený záměr není lokalitou změny č.8 dotčen.

... a územní rezerva pro dopravní a technickou infrastrukturu D+TI:

- D/J - napojení Českého Krumlova na IV. TŽK - územní rezerva pro budoucí napojení města na železniční trať IV. tranzitního železničního koridoru. Koridor je vymezen od Domoradic východně od obce Přísečná, jižně od sídla Černice, severně od obce Mojnë a jižně od Dolního Třebonína, východně od této obce se napojuje na IV. tranzitní železniční koridor. Koridor územní rezervy vymezen v šíři 200m (dotčená katastrální území: Přísečná-Domoradice, Přísečná, Rájov, Rájov-Černice, Mojnë, Prostřední Svince, Dolní Třebonín).

Uvedený záměr není lokalitou změny č.8 dotčen.

... a následující veřejně prospěšná opatření (VPO):

- nadregionální biokoridor NRBK 174 - Vltavská niva – Dívčí kámen
- regionální biocentrum RBC 580 - Přísečná

Lokalita změny č.8 vymezení uvedených prvků regionálního ÚSES respektuje.

## **O.h.02. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Vyhodnocení lokality změny č. 8 ÚPO Český Krumlov z hlediska souladu s cíli územního plánování podle jednotlivých odstavců §18 zákona č.183/2006 Sb.:

1. *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
  - lokalita Domoradice jih podle návrhu změny č.8 nevytváří riziko nerovnováhy mezi pilíři udržitelného rozvoje území a nevyvolává negativní důsledky na udržitelný rozvoj území (viz kap. O.c.03). Návrh sledované změny navazuje na urbanistickou koncepci platného územního plánu, pouze zpřesňuje rozsah zastavitelných ploch v průběhu jednotlivých etap využití území. Změna č.8 nenaruší vyváženost podmínek příznivého životního prostředí, podmínek hospodářského rozvoje nebo sociální soudržnosti obyvatel;
2. *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*
  - Změna č. 8 ÚPO Český Krumlov je vypracována s cílem prohlubovat a zpřesnit konkrétní podmínky využití sledované lokality podle nových požadavků a předpokladů území;
3. *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*
  - změna č.8 je vypracována v důsledku zohlednění zpřesněných požadavků na využití území v průběhu platnosti ÚPO Český Krumlov s cílem koordinovat soukromé i veřejné zájmy ve sledované oblasti. Rozsah a vymezení veřejných zájmů je specifikováno jak v rámci změny č.8, tak i v souběžně zpracovávaném regulačním plánu Domoradice jih;
4. *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
  - Návrh využití lokality Domoradice jih podle změny č.8 respektuje zájmy ochrany přírody (EVL CZ0314124 Blanský Les / PP Vltava u Blanského lesa, viz kap. b.04.2.). Současně respektuje kulturní hodnoty území a reguluje charakter zástavby okraje města zapsaného na seznamu urbanistického a architektonického dědictví UNESCO formou funkčních a prostorových regulativů. Za tím účelem je souběžně rozpracován také regulační plán lokality Domoradice jih.
5. *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.*
  - Předmětem řešení změny č. 8 ÚPO Český Krumlov je výhradně využití zastavitelných ploch. Změnou č.8 nejsou navrhovány nové stavby v nezastavěném území;

6. *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*
- Předmětem řešení změny č. 8 ÚPO Český Krumlov je výhradně využití zastavitelných ploch. Nová technická infrastruktura na nezastavitelných pozemcích není navrhována;

Cíle územního plánování podle výše uvedených odstavců §18 stavebního zákona jsou v tomto smyslu naplněny.

Návrh změny č.8 zpřesňuje vymezení zastavitelné plochy obytné (BI) a upravuje specifické využití ploch v zastavěném území a v zastavitelných plochách stanovených územním plánem – a to pro specifické individuální bydlení v lokalitě: Domoradice jih (BI.7), smíšené využití městského typu (SM), výrobní sféru specifickou – drobná výroba, služby – Domoradice jih (VD.2), a obslužnou sféru – technickou vybavenost (OT) – tak, aby byl umožněn hospodářský rozvoj a nebyla přitom nepříznivě ovlivněna kvalita životního prostředí. Návrh změny č.8 zpřesňuje rozvoj zastavitelných ploch sídla při stanovení podmínek pro kvalitu obytného prostředí a nutných asanačních zásahů. Změnou č.8 je dále zpřesněna koncepce rozvoje území při zohlednění přírodních i kulturních hodnot a limitů využití území (ochrana vymezení EVL CZ0314124 Blanský Les / PP Vltava u Blanského lesa a stanovení regulativů zástavby s ohledem na ochranu urbanistického a architektonického dědictví UNESCO města Český Krumlov) – viz kap. c.01, c.02 a d.01. S ohledem na potřebu zachování požadavků na prostorové uspořádání území je souběžně rozpracován regulační plán lokality Domoradice jih. Úkoly územního plánování jsou tak ve smyslu §19 zákona č.183/2006 Sb. naplněny.

### **O.h.03. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Návrh změny č.8 ÚPO města Český Krumlov je vypracován s využitím zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. V procesu zpracování a vydání změny jsou respektovány principy opatření obecné povahy podle platného správního řádu. Návrh změny byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona.

### **O.h.04. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, PŘÍPADNĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Změna č.8 je vypracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Z obsahu níže uvedených stanovisek dotčených orgánů je zřejmé, že dotčené orgány shledaly soulad změny č.8 se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon); se zákonem č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích; s územně plánovací dokumentací Jihočeského kraje; se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích; se zákonem o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992Sb; zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu; s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva; se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví; se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

**DO, které uplatnily stanoviska k návrhu změny č. 8 ÚPO Český Krumlov v rámci společného jednání konaného dne 13.8.2015:**

- a) Ministerstvo průmyslu a obchodu (stanovisko doručeno 29.7.2015)



- b) MěÚ Č.Krumlov - odbor dopravy a silničního hospodářství (stanovisko doručeno 17.8.2015)
- c) Krajský úřad JČK - oddělení územního plánování (stanovisko doručeno 17.8.2015)
- d) Ministerstvo životního prostředí ČR (stanovisko doručeno 18.8.2015)
- e) Obvodní báňský úřad (stanovisko doručeno 19.8.2015)
- f) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - ochrana lesa (stanovisko doručeno 20.8.201 + na dotaz pořizovatele upřesněno e-mailem 23.11.2015)
- g) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - ochrana přírody a krajiny (stanovisko doručeno 25.8.2015)
- h) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - vodoprávní úřad (stanovisko doručeno 27.8.2015)
- i) Hasičský záchranný sbor JČK (stanovisko doručeno 2.9.2015)
- j) Krajská hygienická stanice (stanovisko doručeno 14.9.2015)
- k) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - ochrana ZPF (stanovisko doručeno 16.10.2015)

### **Obsah stanovisek DO + jejich vypořádání**

- a) Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR - z hlediska působnosti ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin dle §15 odst.2 horního zákona č. 44/1988 Sb. neuplatňuje k NÁVRHU změny č. 8 ÚPO Č.Krumlova žádné připomínky, protože lokalita změny územního plánu leží mimo výhradní ložiska nerostných surovin.  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek.
- b) MěÚ Č.Krumlov - odbor dopravy a silničního hospodářství - jako silniční správní úřad příslušný podle § 40 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen "zákon o pozemních komunikacích") a speciální stavební úřad příslušný podle § 16 odst. 1 a § 40 zákona o pozemních komunikacích a stavebního zákona č. 183/2006 Sb., s NÁVRHEM změny č. 8 ÚPO Č.Krumlova souhlasí (*a uplatňuje připomínky k NÁVRHU souběžně pořizovaného RP Domoradice-jih*).  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek.
- c) Krajský úřad JČK - oddělení územního plánování - na základě posouzení NÁVRHU změny č. 8 ÚPO Č.Krumlova podle § 50 odst. 7 v návaznosti na § 54 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve vazbě na aktualizovanou územně plánovací dokumentaci Jihočeského kraje, dospěl k závěru, že předložený návrh změny č. 8 ÚPO Český Krumlov je v souladu s 1. aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 6. ledna 2015.  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek.
- d) Ministerstvo životního prostředí ČR - posoudilo dle ustanovení § 15 odst.2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), NÁVRH změny č. 8 ÚPO Č.Krumlova a vzhledem k faktu, že je v něm uvedeno a plně respektováno poddolované území po těžbě grafitu Přísečná - Domoradice 2, které do předmětné lokality zasahuje, nemá k předloženému NÁVRHU z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství žádné připomínky.  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek.
- e) Obvodní báňský úřad - jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb.,o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá z tohoto titulu k uvedenému NÁVRHU žádné námítky.  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek.

- f) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - ochrana lesa - dle ust. § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů (dále lesní zákon) uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností = z předloženého NÁVRHU změny č. 8 ÚPO Č.Krumlova vyplývá, že umístění objektů bude respektovat vzdálenost 30 m a umístění oplocení 10 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Krajský úřad souhlasí s navrženými změnami za podmínky dodržení uvedených vzdáleností od okolních pozemků PUPFL.

Vypořádání požadavku:

Dotčeným orgánem uvedené limitní vzdálenosti umístění objektů od hranice pozemků určených k plnění funkce lesa byly obsaženy pouze v odůvodnění NÁVRHU změny č.8, který byl předmětem společného jednání. Aby bylo zabezpečeno respektování ochranného pásma lesa, je ve výrokové části NÁVRHU doplněn tento text v kapitole *C.02 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ORGANIZACE ÚZEMÍ*:

Na pozemcích v okrajových polohách řešeného území do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (resp. od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa) bude dodržen odstup staveb vedlejších (např. oplocení, pergoly apod.) alespoň 10 m od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Odstup objektů staveb hlavních (např.rodinné domy) od hranice PUPFL musí být vždy větší než je průměrná výška přiléhajícího lesního porostu, které může daný porost dosáhnout v myšlném věku. Současně bude odstup objektů od faktické hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa vždy předmětem individuálního jednání a posouzení orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

Odůvodnění bylo upraveno (z důvodu, aby vysvětlovalo text výroku) takto: Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny v rozsahu 0,25 ha; ve skutečnosti se jedná o ladem ponechané pozemky. Na pozemcích v okrajových polohách bude respektován požadovaný odstup oplocení a dalších vedlejších staveb 10 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). K dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od PUPFL je vždy třeba souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

- g) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - orgán ochrany přírody

- Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992Sb. - dotčený orgán souhlasí s NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlova.

Na plochách v řešeném území se nevyskytuje žádná ptačí oblast (PO), ani evropsky významná lokalita (EVL), jižní a jihovýchodní část řešeného území těsně přiléhá k EVL CZ0314124 Blanský les. NÁVRH změny č.8 ÚPO Č.Krumlova nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti KÚ JČK.

Dotčený orgán požaduje, aby v navazujících územních řízeních byly vyloučeny takové činnosti, které by mohly poškodit předměty ochrany a samotnou EVL

Vypořádání požadavku: Požadavku dotčeného orgánu již je NÁVRHEM změny č.8 vyhověno = NÁVRH obsahuje podmínky pro budoucí změny v území, které musejí být v rámci budoucích územních řízení respektovány:

V kapitole B. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ, v části b.04.2 OCHRANA KRAJINY A PŘÍRODY, jsou stanoveny konkrétní zásady urbanistické koncepce v řešeném území pro eliminaci ovlivnění EVL CZ0314124 Blanský Les, resp. PP Vltava u Blanského lesa. V kapitole D.01 BYDLENÍ je stanoveno, že využití pozemků musí přiměřeně reagovat na podmínky ochrany stanovené pro území Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Blanský les, resp. EVL CZ0314124 Blanský Les / PP Vltava u Blanského lesa na sousedních plochách.

- Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992Sb - dotčený orgán souhlasí s NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlova.

- § 77a odst. 4 písm. d, písm. h a písm. j - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM změny č.8 se nachází jediné zvláště chráněné území (dále jen ZCHÚ). Do jižní části řešeného území okrajově zasahuje přírodní památka Vltava u Blanského lesa.
- § 12 odst. 3 - do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.
- § 12 - území řešené předloženým NÁVRHEM změny č.8 se podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel 2009) nachází v oblasti krajinného rázu (dále jen ObKR), ObKR 23 – Kamenoujezdsko.
- § 3 odst. 1b) - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM změny č.8 se nevyskytuje žádný registrovaný významný krajinný prvek (dále jen VKP).
- § 46 odst. 1) - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM změny č.8 se nevyskytuje žádný památný strom.
- § 77a odst. 6 - na plochách řešených předloženým NÁVRHEM změny č. 8 ÚPO Český Krumlov, se vyskytuje jediný prvek územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) regionálního významu. Do jižní části řešeného území okrajově zasahuje regionální biocentrum (dále jen RBC), RBC 580 Přísečná.

Z NÁVRHU změny č. 8 ÚPO Český Krumlov je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný Krajský úřad – Jihočeský kraj ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu zdejší orgán ochrany přírody nemá žádné výhrady.

K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek

**h) Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví - vodoprávní úřad**

- Ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok - kapitola g.02.1 změny ÚPO v části „zásobování pitnou vodou“ nepřesně stanovuje ochranné pásmo vodovodního vedení odkazem na ČSN 73 6005 a uvádí vzdálenost 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí, bez rozlišení průměru potrubí. Podobně kapitola g.02.2 změny ÚPO v části „splaškové odpadní vody“ nepřesně stanovuje ochranné pásmo vedení kanalizace odkazem na ČSN 73 6005 a uvádí vzdálenost 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí, bez rozlišení průměru potrubí.

Požadujeme dodržovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok stanovená v § 23 odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

*„Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu*

*a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,*

*b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,*

*c) u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.“*

Vypořádání požadavku: Na základě tohoto upozornění dotčeného orgánu + protože NÁVRHEM změny č.8 nejsou stanovovány průměry vodovodních ani kanalizačních potrubí:

v kapitole **g.02.1 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU:**

se vypouští věta: "Ochranné pásmo navržených vodovodních řadů činí 1,5 metru na každou stranu od vnějšího líce potrubí."

v kapitole

**g.02.2 ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD, V ČÁSTI "Splaškové odpadní vody":**

se vypouští věta: " Ochranné pásmo navržených vedení činí 1,5 metru, měřeno na obě strany od vnějšího líce potrubí."

- Ochranná pásma kanalizace sloužící k odvádění povrchových vod vzniklých odtokem srážkových vod - výše uvedená podmínka se nevztahuje na oddílnou kanalizaci sloužící k odvádění povrchových vod vzniklých odtokem srážkových vod, protože dle § 1 odst. 4 písm. b) zákona o vodovodech a kanalizacích se tento zákon o vodovodech a kanalizacích nevztahuje na „oddílnou kanalizaci sloužící k odvádění povrchových vod vzniklých odtokem srážkových vod“. Kapitola g.02.2 změny ÚPO v části „dešťové vody“ uvádí ochranné pásmo vedení kanalizace odkazem na ČSN 73 6005 a vzdálenost 1,5 m u stok do DN 500 a 2,5 m u stok nad DN 500 na obě strany od líce potrubí. Pokud budou ochranná pásma této kanalizace stanovena v územním plánu, krajský úřad k nim nemá připomínky.
- Směrná čísla roční potřeby vody - k části „zásobování pitnou vodou“ kapitoly g.02.1 změny ÚPO sdělujeme, že směrná čísla roční potřeby vody jsou stanovena v příloze č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů. V kapitole g.02.1 změny ÚPO se pro výpočet potřeby vody používá směrné číslo 160 l/osobu,den, tj. orientačně pro plánovaných 360 osob 57,6 m<sup>3</sup>/den, 21 024 m<sup>3</sup>/ rok (bez navýšení na vybavenost aj.). Vyhláška č. 428/2001 Sb., v příloze č. 12 část I. bytový fond, uvádí pro byty s tekoucí teplou vodou směrné číslo roční potřeby vody na jednu osobu 35 m<sup>3</sup>, v rodinném domě 36 m<sup>3</sup>, tj. 12 960 m<sup>3</sup>/ rok pro 360 osob (bez navýšení na vybavenost aj.). Nižší potřeba pitné vody také ovlivní množství odtékajících splaškových vod. Poznámka: směrná čísla uvedená ve změně ÚPO přibližně odpovídají směrným číslům potřeby vody z vyhlášky č. 428/2011 Sb., ve znění platném do 31.12.2011.

Vypořádání připomínky: NÁVRH změny č.8 sice obsahuje směrná čísla spotřeby vody dle vyhlášky č. 428/2011 Sb. ve znění platném do 31.12.2011, tj. uvažuje s větší předpokládanou spotřebou vody, než vyhláška č. 428/2011 Sb. ve znění platném od 1.1.2012. Nicméně s těmito čísly NÁVRH pracuje z důvodu prověření, zda je kapacita stávajících vodárenských zařízení dostatečná i pro nově uvažovanou výstavbu a konstatuje, že při potřebě vody vycházející ze směrných čísel platných do 31.12.2011 je tato kapacita dostačující. Na tomto konstatování se nic nezmění, ani pokud budou použita směrná čísla platná od 1.1.2012, která jsou nižší, než čísla, s nimiž pracuje NÁVRH.

- PRVKÚK - v návaznosti na navržené trasy vodovodních řadů a kanalizací bude třeba aktualizovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací (dále také jen „PRVKÚK“), ve znění pozdějších změn, protože navržené trasy vodovodních řadů a kanalizací nejsou zakresleny v grafické části PRVKÚK.

Vypořádání upozornění: Změna č.8 bude podkladem pro aktualizaci PRVKÚK teprve po nabytí účinnosti opatření obecné povahy, jímž bude vydána.

- Pojmy záplavové území a inundace - Krajský úřad požaduje, aby byly v ÚPO používány výrazy popisující území ve vztahu k povodním v souladu s vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Ve změně ÚPO se jedná o nesprávnou popisku v legendě koordinační mapy s označením „záplavové území (inundace) Q100“. Základní pojmy z oblasti ochrany před povodněmi jsou definovány v § 66 odst. 1 vodního zákona a § 2 vyhlášky č. 236/2002 Sb., o způsobu a rozsahu zpracování návrhu a stanovování záplavových území (dále také jen „vyhláška“), kde "záplavové území" jsou „*administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou*“ (§ 66 odst. 1 vodního zákona) a "území vymezená záplavovou čarou“ (§ 2 písm. b) vyhlášky), "inundační území" je „*území přilehlé k vodnímu toku, které je zaplavováno při průtocích přesahujících kapacitu koryta vodního toku*“ (§ 2 písm. g) vyhlášky). Stejná definice inundačního území je uvedena také v ČSN 75 0101 Vodní hospodářství – základní terminologie (září 2013). Z definice slovního spojení „inundační území“ lze dovodit, že se jedná o území mimo vodní tok,

naopak záplavové území ve skutečnosti vždy zahrnuje vodní tok. Přestože definice z § 2 vyhlášky jsou uvozeny větou: „pro účely této vyhlášky se rozumí“, nedoporučujeme používat uvedené výrazy s jiným významem.

Vypořádání požadavku: Na základě tohoto upozornění dotčeného orgánu + protože území řešené NÁVRHEM změny č.8 není dotčeno ani záplavovým ani inundačním územím, tento pojem a jeho grafické vyjádření jsou vypuštěny z legend jednotlivých výkresů.

- i) HZS Jihočeského kraje - Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v návaznosti na § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), posoudil předložený návrh a vydává souhlasné stanovisko.  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek
- j) KHS Č.Budějovice - vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“) toto stanovisko: s návrhem změny č. 8 ÚPO Český se souhlasí.  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek
- k) KÚ JČK, odbor životního prostředí, lesnictví a zemědělství - stanovisko z hlediska ochrany ZPF - podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (zákon) a v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uděluje souhlas s předloženým návrhem změny č. 8 územního plánu Český Krumlov v celkovém rozsahu 9,50 ha s předpokládaným záborem ZPF 8,61 ha  
K NÁVRHU změny č.8 nebyl uplatněn žádný požadavek

## O.i STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50, odst.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle § 50 odst.5 stavebního zákona vydává příslušný úřad stanovisko podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí tehdy, je-li v rámci zpracování změny územního plánu zpracováváno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci změny č.8 nebylo vyhodnocení vlivů na životní prostředí zpracováváno - viz výše kapitola O.f (ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ), nebylo krajským úřadem vydáno stanovisko k tomuto vyhodnocení.

## O.j SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY NEBYLY ZOHLEDNĚNY

Jak je uvedeno v předchozí kapitole, nebylo krajským úřadem stanovisko dle § 50 odst.5 stavebního zákona vydáváno.

**O.k POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna č.8 ÚPO je pořizována souběžně s RP Domoradice-jih, ve stejném řešeném území, na základě usnesení zastupitelstva města o schválení ZADÁNÍ tohoto RP ("pokud bude při řešení RP Domoradice-jih shledáno, že podněty nad rámec platného ÚPO jsou v souladu s urbanistickou koncepcí a kompozičními vztahy v území, bude před vydáním RP vydána příslušná změna ÚPO Č.Krumlov") ze dne 26.6.2008 - usnesení ZM č.75/6/2008 o schválení I.části ZADÁNÍ RP Domoradice-jih a ze dne 23.4.2009 - usnesení ZM č. 55/4/5009 o schválení II.části ZADÁNÍ RP Domoradice-jih.

Doplňující průzkumy a rozbory nebyly pro změnu č.8 ÚPO samostatně zpracovávány - byly využity průzkumy a rozbory zpracované v rámci RP Domoradice - jih (totožné řešené území).

13.09.2010	Návrh ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO byl zveřejněn na úřední desce a jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům
15.12.2010	Schválení ZADÁNÍ změny č.8 usnesením zastupitelstva č. II. 19/3/2010
06.01.2011	Předání ZADÁNÍ projektantovi
15.08.2011	Projektant odevzdal NÁVRH změny č.8 pořizovateli
24.08.2011	Oznámení společného jednání DO, sousedním obcím, KÚ Jihočeského kraje
22.09.2011	Konání společného jednání o NÁVRHU změny č.8
13.12.2011	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování (KÚ JČK) na základě pořizovatelem předložené Zprávy o projednání změny č.8
01 - 02 /2012	Řešení úprav NÁVRHU změny č.8 - pořizovatel ve spolupráci s projektantem - na základě stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování
14.03.2012	Zveřejnění NÁVRHU změny č.8 + oznámení konání veřejného projednání
03.05.2012	Veřejné projednání NÁVRHU změny č.8 s úpravami dle požadavků nadřízeného orgánu územního plánování <i>Při veřejném projednání NÁVRHU změny č.8 ÚPO podal zplnomocněný zástupce vlastníků pozemku 114/6 námítku k navrženému dopravnímu řešení, resp. k řešení příjezdu k navržené nové zástavbě. Součástí námítky byl návrh, že na své náklady samostatnou PD prověří možnost úpravy dopravního řešení obsaženého v NÁVRHU změny č.8 ÚPO (a také v NÁVRHU RPO Domoradice - jih) ve vazbě na majetkoprávní dohody s ostatními vlastníky pozemků potřebných pro realizaci příjezdových komunikací do území nové zástavby rodinných domů.</i>
05/2012 - 10/2014	Zpracovávání, projednávání a prověřování různých variant možných změn dopravního řešení změny č.8
18.11.2014	Usnesením rady města č. 0564/RM62/2014 bylo pořizovateli uloženo zabezpečit zpracování úpravy řešení dopravního napojení nové lokality bydlení na stávající komunikace, obsaženého v NÁVRHU změny č.8
07.07.2015	Projektant odevzdal pořizovateli NÁVRH změny č.8 upravený v rozsahu změn vyvolaných upraveným dopravním řešením + změn vyvolaných změnou stavebního zákona č.350/2012 Sb.
15.07.2015	Zveřejnění upraveného NÁVRHU změny č.8 + oznámení společného jednání DO, sousedním obcím, KÚ Jihočeského kraje
13.08.2015	Konání společného jednání o upraveném NÁVRHU změny č.8
04.12.2015	Zveřejnění upraveného NÁVRHU změny č.8 + oznámení konání veřejného projednání
07.01.2016	Veřejné projednání upraveného NÁVRHU změny č.8

## O.I ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

**Námítky** = šedě podbarvený text

mohou dle zákona (§ 52 odst.2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) k NÁVRHU změny územního plánu (ÚPO) podávat pouze:

- vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení
- oprávněný investor (tj. dle § 39 odst.2 stavebního zákona vlastníků, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)
- zástupce veřejnosti dle § 23 stavebního zákona

**Rozhodnutí o námítkách** - schvaluje zastupitelstvo města jako součást Opatření obecné povahy

### **Námítky k NÁVRHU Změny č.8 ÚPO Český Krumlov**

Poprvé se veřejné projednání NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov konalo dne 3.5.2012. V rámci tohoto prvního veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky. Poté byl NÁVRH upraven a dne 7.1.2016 se konalo projednání upraveného NÁVRHU. V rámci tohoto veřejného projednání již byly námítky uplatněny. Proto jsou níže uvedené námítky označeny jako: **Námítky k upravenému NÁVRHU**

Seznam vlastníků pozemků a staveb v řešeném území, kteří podali námítky:

*jméno, adresa (datum podání námítky) - pozemky včetně staveb, které autor námítky vlastní v řešeném území ke dni konání opakovaného veřejného projednání:*

- Horváthovi Jana a Ivan, Domoradická 23, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 120/4, 160
- Kölblövi Jana a Walter, Domoradická 173, Č.Krumlov ( 11.1.2016) - p.č. 245, 167/4
- Máčovi Antonín a Ludmila, Domoradická 57, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 23/3, 119/4, 915
- Nekolovi Marie a Josef, Domoradická 8, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 8/1, 22/1, 22/2, 22/4
- Petričákovi Hana a Pavel, Domoradická 6, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 6.
- Potůčková Dagmar, Domoradická 3, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 908, 21/1
- Potůček Zdeněk, Urbinská 146, Č.Krumlov (11.1.2016) - p.č. 17/3, 17/5
- Šustrovi Hana a Rudolf, Domoradická 44, Č.Krumlov (11.1.+14.1.2016) - p.č. 124, 329, 23/2, 951
- Tomanovi Irena a Zbyněk, Potoční 128, Č.Krumlov (11.1.2016) – p.č. 21/3
- Bárta Jaroslav, Za Plevnem 79, Č.Krumlov (14.1.2016) – p.č. 243, 482, 167/2
- GASPED spol.s.r.o., Miloš Kalista, Domoradice 301, Č.Krumlov (18.1.2016) - p.č. 4/22, 4/23, 4/6, 6/6, 470/5, 470/6
- P.M.H.Invest Trade spol.s.r.o., Naděžda Perníková, Přísečná 556 (15.1.2016) - 1514/3
- Město Č.Krumlov, Ing. Petr Pešek, MěÚ Č.Krumlov –odbor investic (3.9.2015)

**K rozhodnutí o námítkách:**

■ Horváthovi Jana a Ivan, Domoradická 23, Český Krumlov

■ Kölblövi Jana a Walter, Domoradická 173, Český Krumlov

■ Máčovi Antonín a Ludmila, Domoradická 57, Český Krumlov

■ Nekolovi Marie a Josef, Domoradická 8, Český Krumlov

■ Petričákovi Hana a Pavel, Domoradická 6, Český Krumlov

■ Potůčková Dagmar, Domoradická 3, Český Krumlov

- Potůček Zdeněk, Urbinská 146, Český Krumlov
- Šustrovi Hana a Rudolf, Domoradická 44, Český Krumlov
- Tomanovi Irena a Zbyněk, Potoční 128, Český Krumlov

**Společná námitka k upravenému NÁVRHU:**

Všichni výše uvedení vlastníci pozemků a staveb v řešeném území uplatnili při společném veřejném projednání NÁVRHŮ Změny č.8 ÚPO Č.Krumlov a RP Domoradice-jih dne 7.1.2016 společné podání obsahující celkem 5 námitek. Všechny námítky svým obsahem směřují k NÁVRHU RP Domoradice-jih, tj. bude o nich rozhodováno v rámci tohoto regulačního plánu. Pátá námitka ale svým obsahem směřuje též proti NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, neboť se týká změny funkce stanovené ÚPO Č.Krumlov z roku 2006 pro bývalý areál Státních lesů, která je změnou č.8 ÚPO měněna.

Námitka zní:

- Z důvodu legalizace, již dříve nelegálně postavených staveb v prostorách dřívějších opraven Státních lesů, dojde ke změně určení těchto ploch z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby. Pro zachování minimálních potřeb občanské vybavenosti pro rodinné domky na 132 pozemcích navrhuje vyčlenit prostory pro zajištění zdravotní péče, hřiště, tělocvičnu, klubovnu aj..

**Rozhodnutí o námitce - Námitce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:**

Důvodem pro změnu funkce areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti dle územního plánu vydaného v roce 2006 na drobnou výrobu a služby, není legalizace nelegálních staveb v areálu, ale rozhodnutí zastupitelstva města vyjít vstříc požadavkům vlastníků v tomto areálu (doručeným 10.4.2008 při projednávání ZADÁNÍ RP Domoradice-jih), aby zde byly zachovány tehdejší stávající provozy a umožněny jejich změny. Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov jsou z tehdejších požadavků akceptovány ty, které nenarušují koncepci rozvoje této části města (rozvoj individuálního bydlení) definovanou v území kolem areálu od roku 2006 v ÚPO Český Krumlov, tj. požadavky na stabilizaci podnikatelské činnosti charakteru drobné výroby a služeb. Nicméně je pravda, že pokud se zde v současné době nalézají stavby či provozy, které nebyly povoleny stavebním úřadem a „vejdou“ se do regulativů stanovených změnou č.8 ÚPO, zřejmě budou moci být po vydání této územně plánovací dokumentace dodatečně povoleny.

V námitce není výslovně uvedeno, kde v řešeném území je požadováno „vyčlenit prostory pro zajištění zdravotní péče, hřiště, tělocvičnu, klubovnu, aj.“, proto je námitka vyhodnocena z hlediska celého řešeného území, viz dále.

Změnou č.8 ÚPO Český Krumlov je funkční využití bývalého areálu Státních lesů stanovené ÚPO Český Krumlov od 30.3.2006 (OV – občanská vybavenost) měněno na jiné funkční využití (VD.2 – výrobní sféra specifická, - drobná výroba, služby), jehož hlavní funkcí je malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnosti, u nichž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, sklady, výrobní služby, servisy, parkoviště pro potřebu zóny. Tyto hlavní funkce mohou být doplněny dalšími funkcemi, jako jsou: vývojová pracoviště, lokální administrativa a stravovací zařízení, lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně vnitropodnikové čerpací stanice PMH, drobné sklady, technické vybavení, služební a pohotovostní byty. Zařízení občanské vybavenosti jsou zde nepřípustná (s výjimkou výše vyjmenovaných služeb). Námitkou požadovanou občanskou vybavenost zde nelze umístit především z hygienických důvodů, protože požadovaná občanská vybavenost umístěná v jednom areálu např. s výrobou u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, by byla přímo této mírné zátěži vystavena. A právě proto, že provozy v areálu mohou negativně působit na své okolí, je v regulativu plochy VD.2 obsažena např. podmínka, že na hranici areálu v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch (tj. ploch vně areálu) musí být vlastníky či provozovateli areálu realizována účinná protihluková opatření a vysázena izolační ochranná zeleň za účelem



omezení prašnosti v území mimo areál (v souvislosti se změnami v provozech a jejich užívání oproti současnému povolenému či zkolaudovanému stavu).

Ostatně plochy s rozdílným způsobem využití se v územních plánech (a jejich změnách) vymezují zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Námítkou požadovanou občanskou vybavenost lze přitom v řešeném území realizovat v ploše BI, resp. BI.7 – bydlení individuální (doplňující funkce - školská zařízení, zdravotní zařízení /ordinace/, drobné lokální služby, menší sportovní relaxační zařízení) nebo v ploše SM – smíšené využití centrální (doplňující funkce - zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, sportovní a relaxační zařízení).

## ■ Bárta Jaroslav, Za Plevnem 79, Český Krumlov

### **Námítky k upravenému NÁVRHU:**

Podání uplatněné v rámci společného veřejného projednání NÁVRHU změny č.8 a NÁVRHU RP Domoradice-jih obsahuje námítky k oběma dokumentacím. Níže jsou uvedeny pouze námítky vztahující se k záležitostem řešeným NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlov:

- K obytné zóně nepatří technické areály. Již v současné době je naše obytná zóna domů v ulici Za Plevnem zatížena hlukem a prachem z bývalého areálu Státních lesů a od zásobování Tesca. Hluk projíždějících a dlouhou dobu nastartovaných kamionů (u Teska i v areálu lesů) je těžko snesitelný. Stejně tak množství aut, které jezdí do areálu tankovat, je obrovské, a doprava v této oblasti je nebezpečná. Velký provoz a hluk nákladních aut přináší také obslužnost firmy Obelisk. Proto považujeme vedení obslužné komunikace okolo západní strany bývalého areálu Státních lesů za zcela nevyhovující. Lepší řešení je vést obslužnou komunikaci okolo trafostanice s napojením na hlavní silnici mezi ČK a Přisečnou. Za správné řešení považujeme předchozí návrh změny technických areálů na občanskou vybavenost.

### **Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

Pozemek s rodinným domem pana Bárty čp. 79 v ulici Za Plevnem je situován těsně za hranicí území řešeného změnou č.8 ÚPO, nicméně nejbližší západní straně areálu bývalých Státních lesů, tj. mezi jeho rodinným domem a západní stranou bývalého areálu Státních lesů má procházet namítaná obslužná komunikace. Návrhem řešení území tedy bude vlastník RD čp. 79 dotčen.

Pan Bárta nesouhlasí s tím, aby byl areál bývalých Státních lesů užíván jako „technický areál“ a s tím, aby byla kolem jeho západní strany vedena příjezdová (obslužná) komunikace do plochy bydlení individuální. Těmto požadavkům se z následujících důvodů nevyhovuje:

- Z obsahu námítky je zřejmé, že pojmem „technický areál“ je míněn bývalý areál Státních lesů, v němž v současné době působí několik vlastníků a je zde např. truhlářství, sídlo stavební firmy, sídlo firmy provozující např. nákladní dopravu, čerpací stanici, prodej písků a štěrků či skladování. S těmito činnostmi souvisí automobilový provoz, který je panem Bártou hodnocen jako velmi obtěžující.
- Před hodnocením obsahu NÁVRHU změny č.8 z hlediska námítky pana Bárty je ale potřeba upozornit na skutečnost, že okamžitá změna existujícího stavu území prostřednictvím územního plánu ani jeho změnou, není možná. Důvodem je skutečnost, že územním plánem ani jeho změnou nelze změnit existující užívání staveb a území oproti pravomocně povolenému či zkolaudovanému stavu. To znamená, že provozovny, které se v areálu nalézají v souladu s právními předpisy (např. na základě pravomocného povolení stavebního úřadu) a jsou takto i užívány, zde mohou takto fungovat i nadále. Pouze v případě, že by měl být tento existující stav měněn, tato změna již musí být v souladu s územním plánem (popř. s jeho změnou). Stávající objekty lze tedy užívat k účelu, pro nějž byly povoleny a zkolaudovány (pokud podléhají kolaudaci), lze je

udržovat a opravovat, nelze je však stavebně měnit, ani nelze měnit způsob jejich užívání jinak, než v souladu s platným územním plánem (popř. jeho změnou).

- Areál bývalých Státních lesů byl územním plánem schváleným 30.3.2006 určen pro občanskou vybavenost, protože současně byla tímto územním plánem v území za areálem vymezena plocha pro novou individuální bytovou zástavbu a sousedství těchto ploch je z hlediska jejich funkcí nekonfliktní.
- Posléze však bylo usnesením zastupitelstva města č. II.19/3/2010 dne 15.12.2010 schváleno ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, jímž byly ve vztahu k území bývalého areálu Státních lesů a rozvoji území stanoveny požadavky na:
  - změnu funkčního využití bývalého areálu Státních lesů na základě prověření požadavků vlastníků na stabilizaci stávajících provozů z hlediska existujících limitů a ochrany kvality bydlení za hranicí areálu
  - změnu řešení dopravní obslužnosti plochy s funkčním využitím bydlení individuální - vyřešení dalšího příjezdu do lokality tak, aby jedinou příjezdovou komunikací nebyla pouze stávající komunikace mezi areály Služeb města a bývalých Státních lesů
  - změnu řešení technických sítí vyplývající z rozšíření ploch pro bydlení a změny funkčního využití bývalého areálu Státních lesů

Návrh ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO Č.Krumlov byl od 13.9.2010 do 14.10.2010 zveřejněn na úřední desce městského úřadu s upozorněním, že každý může v této 30 denní lhůtě uplatnit požadavky na obsah zveřejněného návrhu ZADÁNÍ. V této době, ani po této lhůtě, nebyly k uvedeným pokynům ZADÁNÍ uplatněny žádné námitky, podněty či připomínky. A to ani vlastníkem RD čp.79 v ulici Za Plevnem.

V souladu s pokyny ZADÁNÍ pak byl zpracován NÁVRH změny č.8 (datovaný 08/2011), který v ploše areálu bývalých Státních lesů změnil stávající funkční využití „OV – občanská vybavenost“ na nové funkční využití „VD – výrobní sféra – drobná výroba, řemesla, služby“. Tento NÁVRH byl veřejně projednáván dne 3.5.2012, poté, kdy na úřední desce a webu města bylo od 14.3.2012 zveřejněno oznámení jeho konání a na webu města byl zveřejněn celý obsah NÁVRHU, který byl rovněž k dispozici v tištěné podobě u pořizovatele. V rámci tohoto veřejného projednání nebyly proti změně funkčního využití v areálu bývalých Státních lesů, ani proti návrhu příjezdové komunikace do plochy bydlení individuální okolo západní strany tohoto areálu, uplatněny žádné námitky či připomínky. A to ani vlastníkem RD čp.79 v ulici Za Plevnem.

- Obecně je jistě optimální, když spolu plochy bydlení a plochy výrobní přímo nesousedí, nicméně v podmínkách Českého Krumlova je obtížné toto vždy dodržet, vzhledem poměrně malé rozloze správního území města, jehož využití je navíc výrazně limitováno morfologií terénu, rozsáhlou památkovou ochranou (městská památková rezervace, její ochranné pásmo, památka UNESCO) či rozsáhlou ochranou přírody a krajiny (např. CHKO Blanský les) atd..

Pokud však již k takovému sousedství dojde, je potřeba územním plánem (či jeho změnou) stanovit podmínky a opatření pro eliminaci negativních vlivů mezi plochami s rozdílným využitím. Proto je změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov (NÁVRHEM datovaným 05/2015, veřejně projednaným dne 7.1.2016) stanoveno:

### **V kapitole c.03 PLOCHY TRANSFORMAČNÍ A STABILIZOVANÉ**

je akceptován požadavek na stabilizaci podnikatelské činnosti za předpokladu zachování charakteru specifické drobné nerušící výroby, resp. s omezením vlivu provozů a činností, které by mohly negativně ovlivňovat prostředí na sousedních plochách individuálního bydlení nebo smíšeného využití území městského typu. Na hranici areálu nebo v přímém sousedství obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů (*v souvislosti se změnami v provozech a jejich užívání oproti současnému povolenému či zkolaudovanému stavu*). Činnosti, které by podle platných zákonů vyžadovaly posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí nejsou v této ploše specifické drobné výroby

přípustné, ledaže vlastník nebo provozovatel doloží vyhodnocením vlivu na životní prostředí (EIA), že jeho provoz neovlivňuje negativně okolí nebo že již splnil ochranná a kompenzační opatření tímto vyhodnocením stanovená.

V kapitole d.05 VÝROBA:

Se upravují podmínky pro využití bývalého areálu Státních lesů z občanské vybavenosti na stabilizaci podnikatelské činnosti charakteru drobné nerušící výroby za předpokladu splnění podmínek, které jsou stanoveny pro vymezenou plochu „VD.2 – Výrobní sféra specifická - drobná výroby, služby - Domoradice jih“ (viz kap. d.08) – mj. realizaci protihlukových opatření při hranici s plochou bydlení „BI“ a „SM“. Hlavní vjezd i výjezd z areálu je situován na jeho severovýchodním okraji s přímým napojením na nově navrhovanou malou okružní křižovatku s cílem zachytit hlavní frekvenci obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch nebo návsi starých Domoradic. Vedlejší příležitostný vjezd je přibližně ve stávající poloze na severozápadním okraji areálu, je však polohově a směrově upraven v souvislosti s přestavbou křižovatky ulice Za Plevnem s novou příjezdovou komunikací do rozvojových obytných ploch. S ohledem na těsný kontakt tohoto vjezdu se stávající obytnou zástavbou bude nezbytné současně s úpravou křižovatky realizovat dostatečně účinná protihluková opatření také při hranici pozemků stávajících obytných staveb. *Tato opatření bude povinen realizovat ten, kdo bude realizovat novou příjezdovou komunikaci.*

V kapitole d.08.1 REGULATIVY PRO ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ:

V regulativech využití plochy VD.2 (Výrobní sféra specifická - drobná výroba, služby - Domoradice jih) je přípustné využití (hlavní - malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, sklady, výrobní služby, servisy, parkoviště pro potřebu zóny; doplňující - vývojová pracoviště, lokální administrativa a stravovací zařízení, lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně vnitropodnikové čerpací stanice PHM, drobné sklady, technické vybavení, služební a pohořlostní byty) podmíněno dodržením těchto požadavků:

- na hranici areálu, resp. v sousedství, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření – tak, aby zde splnil normové hodnoty hygienických předpisů *(v souvislosti se změnami v provozech a jejich užívání oproti současnému povolenému či zkolaudovanému stavu)* ;
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma; činnosti, které by podle platných zákonů vyžadovaly Posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA) nejsou v ploše VD.2 přípustné, ledaže vlastník nebo provozovatel doloží vyhodnocením vlivu na životní prostředí (včetně vyhodnocení synergických efektů lokality), že jeho provoz neovlivňuje negativně okolí nebo že již splnil ochranná a kompenzační opatření tímto vyhodnocením stanovená;
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být výsadba izolační ochranné zeleně – zejména vně od protihlukových zdí – za účelem omezení prašnosti; *(v souvislosti se změnami v provozech a jejich užívání oproti současnému povolenému či zkolaudovanému stavu).*
- hlavní vjezd do areálu bude umístěn na jeho severovýchodním okraji a zaústěn do malé okružní křižovatky ulic Za Plevnem – Domoradická – náves starých Domoradic;
- příležitostný vjezd do areálu bude umístěn na jeho severozápadním okraji vstřícně proti napojení zklidněného úseku ulice Za Plevnem;

Pokud se týká namítaného negativního zatížení stávající obytné zástavby v ulici Za Plevnem hlukem a prachem z dopravy související s provozem v bývalém areálu Státních lesů, se zásobováním OC Tesco, či s dopravní obsluhou firmy Obelisk a navrhovaného vedení obslužné komunikace okolo trafostanice s napojením na hlavní silnici mezi ČK a Přísečnou, lze konstatovat, že:

- OC Tesco a firma Obelisk jsou existující provozovny mimo území řešené změnou č.8 ÚPO. Dopravní obsluha těchto provozů není předmětem řešení této změny územního plánu. Vedení obslužné komunikace do nové zástavby v ploše bydlení individuální okolo západní strany bývalého areálu Státních lesů respektuje koncepci dopravní obsluhy stanovenou územním plánem schváleným 30.3.2006, který v trase tohoto přístupu do lokality (nyní panelová cesta) navrhnul veřejně prospěšné stavby veřejné technické infrastruktury pro novou lokalitu BI (K5 – oddílná kanalizace; V3 – vodovodní řady; P2 – plynofikace).

Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se upravují podmínky pro využití bývalého areálu Státních lesů (stabilizace podnikatelské činnosti charakteru drobné nerušící výroby) za předpokladu splnění podmínek, které jsou stanoveny pro vymezenou plochu „VD.2 – Výrobní sféra specifická - drobná výroby, služby - Domoradice jih“ (viz kap. d.08) – mj. realizaci protihlukových opatření při hranici s plochou bydlení „BI“ obsahující i stávající zástavbu v ulici Za Plevnem (v souvislosti se změnami v provozech a jejich užívání oproti současnému povolenému či zkolaudovanému stavu). Hlavní vjezd i výjezd z areálu je situován na jeho severovýchodním okraji s přímým napojením na nově navrhovanou malou okružní křižovatku s cílem zachytit hlavní frekvenci obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch nebo návsi starých Domoradic. Vedlejší příležitostný vjezd je přibližně ve stávající poloze na severozápadním okraji areálu, je však polohově a směrově upraven v souvislosti s přestavbou křižovatky ulice Za Plevnem s novou příjezdovou komunikací do rozvojových obytných ploch. A jak je již výše uvedeno, v kapitole d.05 VÝROBA je stanoveno: S ohledem na těsný kontakt tohoto vjezdu se stávající obytnou zástavbou bude nezbytné současně s úpravou křižovatky realizovat dostatečně účinná protihluková opatření také při hranici pozemků stávajících obytných staveb. *Tato opatření bude povinen realizovat ten, kdo bude realizovat úpravu křižovatky.*

- Panem Bártou navrhované vedení obslužné komunikace okolo trafostanice s napojením na hlavní silnici mezi ČK a Přisečnou by bylo zcela v rozporu s dopravní koncepcí stanovenou v této části města platným územním plánem. Taková změna dopravní koncepce, navíc i mimo území řešené změnou č.8 ÚPO, není předmětem řešení změny č.8 ÚPO, jak je zřejmé z jejího ZADÁNÍ. Navíc by tato komunikace byla z velké části situována ve správním území obce Přisečná, v němž není město Český Krumlov oprávněno cokoli územně plánovat.

Dopravní koncepce stanovená nyní platným ÚPO Č.Krumlov bude předmětem vyhodnocování a případně i dílčích úprav v rámci aktuálně pořizovaného nového územního plánu Č.Krumlova.

- Jakýkoliv návrh územního plánu by měl počítat s velkou spádovou oblastí, kam patří třeba sídliště Mír nebo nedaleké lokality. Pro tuto oblast by bylo vhodné zřídit zejména školku, která tu chybí.

**Rozhodnutí o námitce** – námitce se vyhovuje, resp. je NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlov již vyhověno.

**Odůvodnění:**

Z obsahu námítky je zřejmé, že pan Bárta požaduje, aby změna č.8 ÚPO Č.Krumlov vymezovala plochu, v níž bude možné umístit školku (mateřskou školu) pro širší spádové území, přesahující území řešené touto změnou územního plánu. Plochy umožňující tyto funkce jsou v území řešeném změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov obsaženy. V ploše „SM – smíšené využití městského typu“ vymezené již územním plánem z roku 2006, jsou jednou z přípustných doplňujících funkcí „zařízení péče o děti, školská zařízení“. V ploše „BI – bydlení individuální“ a „BI.7 – bydlení individuální v lokalitě Domoradice-jih“ jsou jednou z přípustných doplňujících funkcí „školská zařízení“. V těchto plochách v území řešeném změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov lze tedy školku, nebo i více menších školek rodinného typu umístit. Územní plán ani jeho změna ale nemohou určit, kde konkrétně v dané ploše má být takové zařízení umístěno. Nicméně předmětem řešení změny č.8 ÚPO je pouze území vymezené jejím ZADÁNÍM a řešení těch požadavků, které jsou v tomto ZADÁNÍ uvedeny.

Zabezpečení školských zařízení pro širší spádové území tímto ZADÁNÍM nebylo požadováno.

- Při likvidaci dešťové vody z komunikací a střech nelze využít dalšího zasakování, které už dnes nestačí pro tuto spádovou oblast. Při jakémkoli přívalovém dešti máme část zahrady pod vodou!

#### **Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.**

##### **Odůvodnění:**

Terén území řešeného změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov je konfigurován tak, že od východu k západu znatelně klesá a současně je hřebenovou linií rozdělen na část severní (severovýchodní) a na část jižní (jihozápadní). Západně, jižně a jihovýchodně navazují na řešené území strmé zalesněné svahy spadající k řece Vltavě. Severně navazuje na řešené území stávající zastavěné území. Pozemky a rodinný dům pana Bárty se nalézají v této stávající zástavbě, těsně za severní hranicí území řešeného změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov. Mohou být tedy dotčeny dešťovými vodami, které naprší v území severně od hřebenové linie, tj. v severní části řešeného území a ve stávající zástavbě severně od řešeného území.

Likvidace dešťových vod z komunikací v severní části řešeného území není změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov navržena pouze zasakováním, ale kombinací odvádění dešťovou kanalizací a zasakováním, přičemž konkrétní řešení musí být takové, aby se co nejvíce snížil okamžitý odtok z území a byl vždy redukován vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty (snížení koeficientu odtoku, zelené pásy, apod.). Návrh konkrétních řešení však není dle stavebního zákona v kompetenci změny územního plánu.

Pro odvádění dešťových vod ze střech a přilehlých zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí je změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov stanoveno, že budou likvidovány přímo na vlastních pozemcích těchto objektů s tím, že budou zřizovány akumulární jímky, zachycená voda bude využita pro zálivku zeleně, a pouze přebytek z jímek bude proveden do zásaku.

Ve své námitce pan Bárta uvádí, že již v současné době, tj. před realizací nové zástavby v území řešeném změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov, je při přívalových deštích jeho zahrada pod vodou a proto požaduje, aby změna č.8 ÚPO Č.Krumlov nepřipouštěla likvidaci dešťových vod zasakováním. Z konfigurace terénu řešeného území, území za jeho severní hranicí a situování pozemků pana Bárty ale vyplývá, že zásadním problémem při přívalových deštích je voda přitékající ze zastavěného území, situovaného výškově nad pozemky pana Bárty, nikoli z území dosud nezastavěného, z jehož převážné části dešťové vody neodtékají směrem k pozemkům pana Bárty (viz výše popsaná konfigurace terénu). Severní částí řešeného území navíc prochází stávající dešťová kanalizace v nevyhovujícím technickém stavu. Ta je změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov navržena z větší části k přeložení do jiné trasy. Realizace této přeložky, tj. de facto nová dešťová kanalizace, je nezbytná pro to, aby mohla být realizována nová zástavba v severní části řešeného území a současně díky ní budou v území zahrnujícím i pozemky pana Bárty, odstraněny problémy způsobené špatným technickým stavem stávající dešťové kanalizace.

- Při realizaci nové křižovatky u západního vjezdu do areálu bývalých Státních lesů je nutné bezpečně izolovat pozemek s rodinným domem čp. 79, č. parcely 167/2, od okolní dopravy. Vzhledem ke způsobu, jakým zde projíždějí auta (směrem do obytné zóny, do areálu lesů), a k proporcím křižovatky, je jen otázkou času, kdy skončí nějaké auto na našem pozemku.

#### **Rozhodnutí o námitce – námitce se vyhovuje, resp. je NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlov již vyhověno.**

##### **Odůvodnění:**

Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov (NÁVRHEM datovaným 05/2015, veřejně projednaným dne 7.1.2016) je stanoveno v kapitole d.05 VÝROBA:

„Vjezd do bývalého areálu Státních lesů na jeho severozápadním okraji (tj. západní vjezd dle námítky) je řešen jako vedlejší příležitostný vjezd přibližně ve stávající poloze. Je však polohově a směrově upraven v souvislosti s přestavbou křižovatky ulice Za Plevnem s novou

příjezdovou komunikací do rozvojových obytných ploch. S ohledem na těsný kontakt tohoto vjezdu se stávající obytnou zástavbou bude nezbytné současně s úpravou křižovatky realizovat dostatečně účinná protihluková opatření také při hranici pozemků stávajících obytných staveb." *Jejichž realizací bude povinen ten, kdo bude realizovat úpravu křižovatky a novou komunikaci.*

Změnou č.8 ÚPO není výslovně zmíněna realizace zábrán mezi novou příjezdovou komunikací a stávajícím rodinným domem čp.79, nicméně protihluková zábrana bude do jisté míry plnit i tuto funkci. Na druhou stranu územně plánovací dokumentace nemá kompetence, jimiž by mohla řešit nevhodný způsob jízdy řidičů.

Vyjádření k výstavbě sídliště nových rodinných domů:

Umístěním zástavby nových rodinných domů v jihozápadní lokalitě Domoradic vzniká několik problémů, které také budou mít vliv na celkovou cenu:

- Obslužná komunikace, která si vyžádá výstavbu kruhového objezdu mezi Tescem a návší.
- Do nové zástavby bude jen jedna přístupová cesta na západní straně bývalého areálu Státních lesů a to bude nedostačující. Další přístupové cesty asi zatím nebudou možné, protože vlastník komunikace na p.č. 1514/3 nesouhlasí s provozem na své cestě.
- Ochranná pásma – OP vysokého napětí za Službami města, OP čistírny odpadních vod, OP lesa 50 m.
- Problémy s odváděním splaškových vod a to jak s vybudováním, tak i se stálým přečerpáváním.
- Proč nevyužít pro výstavbu lokalitu vedle Policie ČR. V této lokalitě jsou již připraveny parcely pro 17 domků. Nové domky by mohly vhodně navázat na stávající rozmístění domků. Plocha je volná, bez ochranných pásem mimo plynovodu, nad kterým by mohl být chodník. Splaškové vody by mohly odtékat samospádem bez dalších nákladů na přečerpávání.

**Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:**

Námitka je sice nazvána „vyjádření“ nicméně z její formulace je zřejmé, že pan Bárta z jím uvedených důvodů, které hodnotí jako problémy, nesouhlasí s realizací nové zástavby v řešeném území. Vyjádřená obava, že tyto problémy budou mít vliv na celkovou cenu (zřejmě je míněna cena realizace nové zástavby v řešeném území), je ve vztahu ke změně územního plánu irelevantní. Změna územního plánu pouze vytváří podmínky a stanoví základní požadavky pro budoucí změny v řešeném území. Neřeší jednotlivé stavby, tj, neřeší jejich technické a materiálové provedení, které může být různé a v té souvislosti může být různá i cena budoucích staveb.

Pochopitelně, že realizace nové malé okružní křižovatky bude něco stát a pokud by se nemusela realizovat, nemusely by za ni být vydány peníze. Nicméně tato křižovatka je nezbytná pro územní rozvoj této části Českého Krumlova specifikovaný v ZADÁNÍ schváleném městským zastupitelstvem 15.12.2010. Jejím návrhu předcházelo zpracování jiných variant řešení dopravní obsluhy tohoto území v souvislosti s územním rozvojem řešeným změnou č.8 ÚPO Č.Krumlova a řešení obsahující malou okružní křižovatku se ukázalo jako optimální.

Pokud se týká přístupových cest do nové zástavby, komunikace navržená podél západní strany bývalého areálu Státních lesů je určena pouze pro dopravní obsluhu I.etapy nové zástavby (viz kapitola g.01.3 silniční doprava). Další zástavbu bude možno realizovat až tehdy, když bude moci být realizována hlavní přístupová komunikace mezi bývalým areálem Státních lesů a areálem Technických služeb města, obsahující pozemek p.č. 1514/3. Pro I.etapu nové zástavby je příjezdová komunikace podél západní hranice bývalého areálu Státních lesů dostačující.

Namítaná ochranná pásma jsou limity pro využití řešeného území, kterými je omezeno, nikoli vyloučeno, využití dotčených pozemků. Výjimkou je dotčení pozemků IV. etapy zástavby pásmem hygienické ochrany ČOV, jejichž využití je po dobu existence tohoto pásma v původním rozsahu (dle rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 17.8.1998) nepřipustné, viz regulativy využití plochy BI.7 (využití plochy je podmíněno zrušením nebo redukcí, případně změnou režimu pásma hygienické ochrany ČOV). Ze strany města jsou činěny nezbytné kroky vedoucí k přehodnocení rozsahu stávajícího pásma. V grafické části (na výkresech) změny č.8 ÚPO Č.Krumlova jsou limity zobrazeny, v textu jsou pak popsána omezení, která z nich vyplývají (pásmo hygienické ochrany čistírny odpadních vod, ochranné pásmo lesa) nebo tato omezení vyplývají přímo ze zákona (energetický zákon č.458/2000 Sb. - ochranné pásmo vysokého napětí). V ploše BI.7 nebudou pouze rodinné domy, ale též zahrady či veřejná prostranství, jejichž realizaci např. ochranné pásmo lesa či vysokého napětí nebrání.

Pokud se týká problémů s vybudováním splaškové kanalizace, nejsou v námitce uvedeny žádné konkrétní překážky, které by dle pana Barty bránily její realizaci. Překážky technického charakteru ani překážky vyplývající ze střetu navržené kanalizace s limity využití řešeného území, nejsou obsaženy ani v územně analytických podkladech, nebyly zjištěny v doplňujících průzkumech a rozborech, ani v rámci zpracování NÁVRHU řešení změny č.8 ÚPO Č.Krumlov.

Pokud se týká „stálého přečerpávání“, tj. tlakové kanalizace, tento způsob odvádění splaškových odpadních vod je změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov navržen proto, že vzhledem ke konfiguraci terénu řešeného území a etapizaci nové výstavby je nejvýhodnějším řešením. Způsob odkanalizování s jednou čerpací stanicí v nejnižší položeném místě při stávající komunikaci ve vlastnictví spol. PMH s.r.o., je při dané etapizaci výstavby nepoužitelný.

Proč nevyužít pro výstavbu lokalitu vedle Policie ČR. V této lokalitě jsou již připraveny parcely pro 17 domků. Nové domky by mohly vhodně navázat na stávající rozmístění domků. Plocha je volná, bez ochranných pásem mimo plynovodu, nad kterým by mohl být chodník. Splaškové vody by mohly odtékat samospádem bez dalších nákladů na přečerpávání.

#### **Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.**

##### **Odůvodnění:**

Námitkou je požadováno, aby byla pro novou výstavbu využita lokalita mimo území řešené změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov, tj. námitka se netýká NÁVRHU této změny územního plánu. Změnou č.8 ÚPO proto nelze této námitce vyhovět.

Ostatně v námitkou uváděné lokalitě se již plocha určená pro bydlení individuální nalézá. Byla zde vymezena změnou č.4 ÚPO Č.Krumlov již v 05/2009.

#### **Kalista Miloš, GASPED spol s.r.o., Domoradice 301, Český Krumlov**

##### **Námítka k upravenému NÁVRHU:**

Podání uplatněné v rámci společného veřejného projednání NÁVRHU změny č.8 a NÁVRHU RP Domoradice-jih obsahuje námítka k oběma dokumentacím. Níže jsou uvedeny pouze námítka vztahující se k záležitostem řešeným NÁVRHEM změny č.8 ÚPO Č.Krumlov:

GASPED s.r.o. je vlastníkem pozemků („dotčených pozemků“) v řešeném území v bývalém areálu Státních lesů. Dle NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, zejména písm. c. odst. C.02 Prostorové uspořádání organizace území, písm. f) a písm. g) odst. G.01 bod g.01.3 Silniční doprava, se upravuje využití lokality Domoradice-jih tak, že:

- druhá obslužná komunikace je situována mj. na „dotčené pozemky“, zejména na pozemek p.č. 4/22, k.ú. Přísečná Domoradice
- dostavby, přístavby a nástavby objektů na „dotčených pozemcích“ budou prověřovány z hlediska objemových vztahů k prostředí města formou pohledových panoramat ze stanovišť určených ve spolupráci s orgánem památkové ochrany

- na hranici „dotčených pozemků“, kde vzniká riziko ovlivnění obytných ploch musí vlastník nebo provozovatel areálu realizovat účinná protihluková opatření a provést výsadbu zeleně vně protihlukových zdí
- určuje se umístění hlavního a vedlejšího vjezdu na „dotčené pozemky“
- Nesouhlasíme se zamýšleným rozšířením komunikace (druhá obslužná komunikace) na naše „dotčené pozemky“, zejména pozemek p.č. 4/22. Nemáme zájem na uvedeném rozšíření komunikace, které má vést po tomto našem pozemku, na nějž má též zasahovat ochranné pásmo komunikace. Nesouhlasíme proto, že náš pozemek bude uvedeným zásahem fakticky znehodnocen a bude ztížena naše provozní činnost. V současné době není ani žádným způsobem zřízeno k tomuto pozemku žádné právo k užívání třetími osobami a my žádné takové právo nehodláme akceptovat ani poskytovat pozemek p.č. 4/22, ani jiné naše pozemky, k rozšíření či vybudování komunikace.

**Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.**

**Odůvodnění:**

V části c.NÁVRH URBANISTICKO KONCEPCE, v kapitole c.02 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ORGANIZACE ÚZEMÍ, obsažené v NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, veřejně projednaného 7.1.2016, je ohledně namítané druhé obslužné komunikace“ uvedeno: „Pro dopravní obsluhu I. etapy výstavby je doplněna druhá přístupová obslužná komunikace do sledované lokality z prostoru ulice Za Plevnem (proti zásobovacímu dvoru areálu Tesco) podél západního okraje bývalého areálu Státních lesů.“

Namítané písm. f) , resp. pasáž takto označená, se v NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov nevyskytuje.

V části g. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY, v kapitole g.01 DOPRAVA, podkapitole g.01.3 SILNIČNÍ DOPRAVA, je ohledně namítané „druhé obslužné komunikace uvedeno: „Pro dopravní obsluhu I. etapy výstavby je doplněna druhá přístupová obslužná komunikace z prostoru ulice Za Plevnem (proti zásobovacímu dvoru areálu Tesco) podél západního okraje bývalého areálu Státních lesů. Uvedené komunikace jsou navrhovány v kategorii místních obslužných komunikací.“

V uvedených kapitolách, ani nikde jinde v textové části změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, není stanoveno na jakých pozemcích má být tato komunikace umístěna, protože dle stavebního zákona není v kompetenci změny územního plánu umisťování staveb na konkrétní pozemky.

Ve výkresu č.2 - Návrh dopravního řešení, je v měřítku 1:5000 zakreslen koridor pro umístění stavby této komunikace, nejedná se o umístění stavby na konkrétní pozemky.

Jestliže tedy změna územního plánu neřeší území v podrobnosti jednotlivých pozemků, nelze v ní ani „ošetřit“ zda pozemek p.č. 4/22 bude či nebude dotčen stavbou „druhé obslužné komunikace“. Tato podrobnost je řešena v podrobnější územně plánovací dokumentaci, tj. v tomto případě v RP Domoradice-jih.

- Dotčené nemovitosti jsou využívány, mj. jako průmyslový areál a zamýšlené, shora uvedené změny nám ukládají nepřiměřené a protizákonné povinnosti, které jsou ve prospěch jiných vlastníků či jiných uživatelů, a to konkrétně:

Je určováno, kudy povede hlavní a vedlejší vjezd na „dotčené nemovitosti“.

Je určováno, že jsme povinni realizovat účinná protihluková opatření a provést výsadbu zeleně vně protihlukových zdí.

S tím nesouhlasíme. Vzhledem k tomu, že zde existuje stávající stav a způsob využití a užívání „dotčených nemovitostí“ jako průmyslový areál, považujeme návrhy shora specifikované za rozporné se stávajícím stavem a vytvářející nový stav, který:

- zhorší možnost využití našich nemovitostí



- zvýší podstatně náklady na předpokládaná ochranná opatření, jež budou v zájmu soukromých třetích osob. V tomto směru se předpokládá uložení povinností vlastníkovvi „dotčených pozemků“ nikoli ve veřejném zájmu.

Současně namítáme, že:

- nám nelze ukládat povinnosti vybudování protihlukových opatření a provést výsadbu zeleně vně protihlukových zdí, když „dotčené nemovitosti“ využíváme určitým způsobem a neměníme stávající stav. Uvedená povinnost musí být uložena tomu, v jehož zájmu se mění stávající stav. V tomto smyslu je návrh změny územního plánu v rozporu s právními předpisy.

Obdobně určení hlavního a vedlejšího vjezdu mění stávající povolený stav bez našeho souhlasu. Bylo-li již dříve umožněno naší společnosti provozování určité činnosti:

- je v rozporu s principy legitimního očekávání, aby jiné rozhodnutí nerespektovalo dřívější rozhodnutí stran využití „dotčených nemovitostí“ a navrhovalo řešení, které naši činnost zásadním způsobem omezí, resp. ji znemožní efektivně vykonávat, a navíc předpokládá uložení dalších povinností a zvyšuje naše náklady.
- Tímto se zásadně narušuje naše vlastnické právo a právo svobodně podnikat.

Žádáme, aby bylo shora uvedeným připomínkám a námitkám vyhověno a v jejich rozsahu byla změněna změna č.8 ÚPO Č.Krumlov.

### **Rozhodnutí o námitkách – námitkám se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

Územním plánem (ÚPO) města Český Krumlov, schváleným usnesením zastupitelstva města č. 23/3/2006 dne 30.3.2006, byla plocha bývalého areálu Státních lesů, v němž nyní sídlí (mimo jiné) též společnost Gasped s.r.o., určena pro občanskou vybavenost (OV). V těchto plochách OV jsou dle ÚPO Český Krumlov hlavními funkcemi areály, stavby a zařízení občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči a veřejnou správu). Doplnujícími funkcemi zde mohou být komerční administrativa, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, maloobchodní, stravovací a ubytovací zařízení, bydlení, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace, dětská hřiště, sportoviště a relaxační zařízení, parkoviště pro potřebu zóny, nezbytná technická vybavenost.

Vydáním ÚPO Český Krumlov se v roce 2006 nezměnilo právo vlastníků užívat své stavby v souladu s tím, jak byly (tj. i k jakému účelu) před účinností územního plánu pravomocně povoleny či zkolaudovány. Jakékoli změny oproti tomuto stavu po vydání ÚPO Český Krumlov již musely být v souladu s tímto platným územním plánem.

To znamená, že již od roku 2006 nebyl bývalý areál Státních lesů určen pro umístění průmyslového areálu, ale pro občanskou vybavenost. A pokud se zde v době vydání ÚPO Český Krumlov nalézaly legální stavby s jinou funkcí než je občanská vybavenost, bylo možné je k této funkci nadále užívat, nebylo ale možné tuto funkci měnit na jinou, než je občanská vybavenost.

Ke změně územním plánem stanoveného využití areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti na jiné využití dochází teprve touto změnou č.8 ÚPO Český Krumlov, kterou je tento areál nově určen pro specifickou výrobní sféru - drobnou výrobu a služby (VD.2), jejímiž hlavními funkcemi jsou: malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí, sklady, výrobní služby, servisy, parkoviště pro potřebu zóny. Tyto hlavní funkce mohou pak být doplněny vývojovými pracovišti, lokální administrativou a lokálním stravovacím zařízením, lokálním parkovištěm a dopravním zařízením včetně vnitropodnikové čerpací stanice pohonných hmot (PHM), drobnými sklady a nezbytným technickým vybavením.

Ke změně využití bývalého areálu Státních lesů přistoupilo město Český Krumlov (zastupitelstvo města) proto, aby vyšlo vstříc požadavkům vlastníků v tomto areálu, které byly doručeny 10.4.2008 při projednávání návrhu ZADÁNÍ RP Domoradice-jih. Tento regulační plán řeší stejné území jako změna č. 8 ÚPO Č.Krumlov a jeho ZADÁNÍ bylo

projednávalo dříve, než ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO Č.Krumlov. Jednalo se o tyto požadavky na zachování stávajících provozů a staveb v areálu bývalých Státních lesů:

- v budově čp. 303 zachovat kanceláře, skladovací prostory, dílny na opravu automobilů (dodávek a nákladních), nástrojařské dílny, olejové hospodářství, zámečnickou a kovářskou dílnu, bencalor nádrž na PHM-nafta
- v objektu čp.301 zachovat stávající dílny na opravu nákladních vozidel a autobusů, garáže, mycí linku, olejové hospodářství, skladové prostory, nástrojárnu, plynovou kotelnu, elektrorozvodnu, kancelářské prostory se zázemím
- před objektem čp.301 zachovat venkovní myčku čerpací stanici PHM (bencalor – nafta)
- v objektu bez čp. na pozemku p.č. 470/5 zachovat stávající balící a kartonovou výrobu, skladové prostory, kanceláře s hygienickým zázemím
- ponechat v čp.300 stávající truhlárnu

Současně s požadavky na zachování stávajících provozů a staveb byly uplatněny tyto požadavky na změny v areálu bývalých Státních lesů:

- na p.č. 2/6 odstranit stávající stavby a umístit sem novostavbu servisu pro osobní automobily s kancelářemi, skladovacím a hygienickým zázemím
- rozšířit přístavbou nebo nástavbou čp.301 kancelářské prostory
- změnit objekt čp.301 na logistický terminál
- na pozemku p.č. 4/22 umístit novostavbu s kancelářskými a ubytovacími prostory
- v SV části areálu firmy zřídit nový vjezd napojený na stávající komunikaci vedoucí ke Službám města
- na pozemek p.č. 4/25 umístit novostavbu pro potřeby sdružení, které podniká v oblasti provádění přípojek a rozvodů vody, topení a plynu
- rozšířit stávající truhlárnu čp. 300

Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se akceptují ty výše uvedené požadavky vlastníků v bývalém areálu Státních lesů, které nenarušují koncepci rozvoje této části města (rozvoj individuálního bydlení) definovanou od roku 2006 v ÚPO Český Krumlov, tj. požadavky na stabilizaci podnikatelské činnosti charakteru drobné výroby a služeb. Protože se ale tyto činnosti nově změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov vymezují v území, které je již částečně obytné (kolem návsi) a od roku 2006 určené pro rozvoj individuálního bydlení (plocha BI v ÚPO schváleném 30.3.2006), je nezbytné toto obytné území ochránit před nežádoucími vlivy provozů v nově vymezené ploše drobné výroby a služeb (VD.2) v areálu bývalých Státních lesů. Z tohoto důvodu je změna využití areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby podmíněna:

- realizací protihlukových opatření při hranici s plochami obytnými,
- situováním hlavního vjezdu do areálu na jeho severovýchodním okraji s přímým napojením na nově navrhovanou malou okružní křižovatku, aby byla hlavní frekvence obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch nebo návsi starých Domoradic
- ponecháním stávajícího vjezdu na severozápadním okraji areálu pouze pro vedlejší příležitostný vjezd (přibližně ve stávající poloze) z důvodu těsného kontaktu tohoto vjezdu se stávající obytnou zástavbou

Pro úplnost je potřeba dodat, že povinnost realizovat uvedená opatření bude souviset s úpravami a změnami areálu či jeho využívání oproti současnému povolenému či zkolaudovanému stavu.

K námitce, že určení hlavního a vedlejšího vjezdu do areálu zhorší možnosti využití „dotčených nemovitostí“ jako průmyslový areál, a že navíc toto určení bylo provedeno bez souhlasu vlastníka „dotčených nemovitostí“ je zapotřebí uvést:

Minimálně od roku 2012 (doloženo fotografiemi ze dne 26.4.2012) provozuje spol. Gasped s.r.o. v areálu bývalých Státních lesů veřejnou čerpací stanici pohonných hmot (nafta, benzín natural), dopravně obsluhovanou z ulice Za Plevnem sjezdem na p.č. 6/1, k.ú. Přísečná-Domoradice.

Obě tyto stavby nejsou užívány v souladu s právními předpisy:

- Dne 5.1.2011 byl stavebním úřadem MěÚ Č.Krumlov pod č.j. MUCK 00573/2011 spol. Gaped s.r.o. vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby v areálu bývalých Státních lesů, citují: „přemístění nádrže pohonných hmot a stavební úpravy zázemí (stáček plocha, záchytný žlab, jímka atd.) při objektu č.p. 301“ s tímto vymezením účelu stavby: objekt F nová stáček plocha včetně zastřešení a 3 ks výdejních stojanů na naftu, objekt G přemístěná stávající nadzemní nádrž pohonných hmot (na motorovou naftu) o objemu 16 m<sup>3</sup> vnitropodnikové čerpací stanice s vymezeným přístupem a prodejem (poloveřejná ČS) omezeným na základě specifických smluvních vztahů“, konec citace. Jak je zřejmé z fotodokumentace stavebního úřadu ze dne 26.4.2012, z webových stránek spol.Gaped s.r.o. dne 19.4.2014, dne 8.1.2016 a dne 22.3.2016, skutečně provozovaná čerpací stanice nabízí v rozporu s kolaudačním souhlasem také benzín natural 95, tzn., že zde je v rozporu s kolaudačním souhlasem umístěna též nádrž na Natural 95. Čerpací stanice je dále v rozporu s kolaudačním souhlasem užívána jako veřejná, nikoli pouze jako poloveřejná (tj. užívaná pouze na základě smluvních vztahů mezi provozovatelem čerpací stanice a odběrateli pohonných hmot). Užíváním této čerpací stanice tedy její vlastník (provozovatel) porušuje z výše popsaných důvodů stavební zákon č. 183/2006 Sb.. Současně porušuje živnostenský zákon č. 455/1991Sb., když čerpací stanice není stavebním úřadem povolena a zkolaudována v provozovaném rozsahu. V neposlední řadě je provozování této čerpací stanice v rozporu se zákonem o pohonných hmotách č. 311/2006 Sb., když jsou pohonné hmoty prodávány v čerpací stanici, jejíž provoz v provozovaném rozsahu nebyl povolen podle stavebního zákona.
- Sjezd do bývalého areálu Státních lesů, který v místě křižovatky ulic Domoradická a Za Plevnem existuje min. od roku 2012, nebyl povolen - viz výzva stavebního úřadu ze dne 19.7.2012, aby stavebník Gaped s.r.o. bezodkladně zastavil práce na stavbě a užívání stavby sjezdu (na p.č. 6/8) z místní komunikace (p.č. 1551) na pozemek v bývalém areálu Státních lesů p.č. 6/1. Navíc s tímto sjezdem nesouhlasí Policie ČR – viz nesouhlas vydaný dopravním inspektorátem Č.Krumlov dne 10.2.2014, ani silniční správní úřad (odbor dopravy a silničního hospodářství MěÚ Č.Krumlov) – viz zamítnutí napojení pozemků v bývalém areálu Státních lesů na komunikaci v ulici Za Plevnem.

Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov je hlavní vjezd do bývalého areálu Státních lesů z nově navrhované malé okružní křižovatky v ulici Za Pevnem řešen v místě výše popsaného dnes již existujícího, ale nelegálního (nepovoleného) sjezdu do areálu, který slouží též pro příjezd k čerpací stanici. To znamená, že pokud bude toto dopravní napojení obsaženo v platné územně plánovací dokumentaci (ve změně č.8 ÚPO Č.Krumlov), nebude muset být tento příjezd do areálu zrušen a naopak bude moci být povolen, jakožto součást malé okružní křižovatky. Nelze tedy přisvědčit tvrzení, že určení tohoto hlavního vjezdu do bývalého areálu Státních lesů zhorší možnosti využití pozemků spol. Gaped s.r.o. uvnitř areálu.

Vedlejší vjezd do bývalého areálu Státních lesů je změnou č.8 ÚPO situován přibližně v poloze stávajícího vjezdu do areálu na jeho severozápadním okraji. Tj. tento vjezd bude moci být nadále příležitostně užíván.

Pokud se týká námitky, že oba vjezdy byly navrženy bez souhlasu spol. Gaped s.r.o., je nutné připomenout, že proces pořizování územně plánovací dokumentace je stanoven stavebním zákonem a proces pořizování změny č.8 ÚPO Č.Krumlov byl realizován v souladu se stavebním zákonem, tj. spol.Gaped s.r.o. uplatnila v jeho průběhu požadavky k návrhu ZADÁNÍ a výše uvedené námitky k řešení obsaženému v NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov. Územně plánovací dokumentace je nástrojem obce pro rozvoj jejího území, usměrňování tohoto rozvoje i pro koordinaci soukromých a veřejných zájmů ve svém správním území. Schválení konkrétního řešení obsaženého v územně plánovací dokumentaci není podmíněno souhlasem všech dotčených vlastníků, ale souladem s právními předpisy.

K námitce, že náklady vlastníka „dotčených nemovitostí“ budou podstatně zvýšeny, protože bude muset realizovat ochranná opatření, je zapotřebí uvést:

Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov je stávající funkční využití bývalého areálu Státních lesů „občanská vybavenost (OV)“ změněno na „drobnou výrobu a služby (VD.2)“. Spol. Gasped s.r.o. provozuje v areálu činnosti, z nichž žádná „nespadá“ do občanské vybavenosti – viz aktuální webové stránky firmy <http://www.gasped.cz/>, na nichž firma uvádí, že zde provozuje čerpací stanici (viz výše), prodej písků a štěrků, nákladní dopravu a opravu a údržbu nákladních vozidel a autobusů.

Pokud by nebylo změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov stávající určení bývalého areálu Státních lesů pro občanskou vybavenost změněno a funkce občanská vybavenost by zde byla nadále ponechána, znamenalo by to, že jakákoli změna staveb a užívání areálu oproti existujícímu pravomocně povolenému či zkolaudovanému stavu by musela měnit existující stav na občanskou vybavenost (resp. v souladu s regulativy stanovenými územním plánem pro plochu občanské vybavenosti). Naproti tomu určení areálu pro funkci VD.2 – drobná výroba a služby, umožní nadále zde provozovat výrobní činnosti mírně zatěžující okolí, sklady, výrobní služby, servisy i vnitropodnikovou čerpací stanici (resp. poloveřejnou čerpací stanici povolenou stavebním úřadem). Cenou za umožnění těchto činností de facto uprostřed ploch určených již od roku 2006 pro individuální bydlení, je realizace namítaných „ochranných opatření“ v souvislosti se změnami v provozech a jejich užívání oproti současnému pravomocně povolenému či zkolaudovanému stavu.

K námitce, že nelze ukládat provedení ochranných opatření vlastníkovu nemovitostí v průmyslovém areálu, který jejich užívání nemění, ve prospěch vlastníků pozemků dnes nezastavěných, které teprve budou zastavovány, je zapotřebí uvést:

Jak je již výše podrobně vysvětleno, bývalý areál Státních lesů je od roku 2006 územním plánem určen pro funkci občanská vybavenost, nikoli pro průmyslový areál. Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se využití stanovené územním plánem od roku 2006 z podnětu vlastníků pozemků a staveb v tomto areálu mění a aby tato změna byla možná, musejí být realizována „ochranná opatření“. Využití území vně areálu (za plotem), stanovené územním plánem od roku 2006 se jeho změnou č.8 nemění. Proto je realizace „ochranných opatření“ uložena těm, v jejichž prospěch je územním plánem stanovené funkční využití bývalého areálu Státních lesů měněno. Pokud však budou provozy v areálu nadále užívány tak, jak jsou pravomocně povoleny či zkolaudovány, tato povinnost nevznikne, protože změna územního plánu nemá „zpětnou účinnost“.

K námitce, že je v rozporu s principy legitimního očekávání, když nejdříve bylo spol.Gasped s.r.o. umožněno provozování určité činnosti, nyní to není respektováno a je navrhováno řešení, které zásadním způsobem omezí a znemožní efektivně vykonávat činnost této firmy, je zapotřebí uvést:

První pozemek v bývalém areálu Státních lesů získala spol. Gasped s.r.o. ve 12/2004 (p.č.470/6 se stavbou čp.300), tj. v době, kdy již byl pořizován ÚPO Český Krumlov. V době, kdy již spol. Gasped s.r.o. vlastnila uvedený pozemek, byl v rozmezí 18.4.2005 – 1.6.2005 zveřejněn NÁVRH ÚPO a oznámení, že vlastníci pozemků a staveb na území města mohou k navrženému řešení uplatňovat námitky. Zveřejněný NÁVRH ÚPO navrhoval v ploše bývalého areálu Státních lesů plochu pro občanskou vybavenost, ale spol. GASPED s.r.o. proti tomuto řešení žádnou námitku ani připomínku nepodala. Toto neučinila ani posléze, když se v 09/2005 stala vlastníkem dalších dvou pozemků v tomto areálu (p.č. 4/22 a 4/23), ačkoli námitky byly přijímány i po stanovené lhůtě a jejich vypořádání bylo ukončeno až v 10/2005). Dne 30.3.2006 byl usnesením zastupitelstva města č. 23/3/2006 schválen ÚPO Český Krumlov, který bývalý areál Státních lesů určil pro funkci OV – občanská vybavenost. Současně v území kolem tohoto areálu vymezil plochu pro smíšené využití (SM) a rozvojovou plochu pro bydlení individuální (BI). Od roku 2006 tedy město Český Krumlov svým územním plánem (ÚPO) deklaruje záměr rozvoje individuálního bydlení v území současné změny č.8 ÚPO a zájem transformovat bývalý areál Státních lesů na plochu občanské vybavenosti. Teprve změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov město deklaruje vůli najít takové řešení, které by umožnilo, současně s rozvojem individuálního bydlení v území k tomu určeném od roku 2006, umožnit podnikatelskou činnost v bývalém areálu Státních lesů. V té

souvislosti ale nelze legitimně očekávat, že bude umožněna jakákoli činnost, protože cílem územního plánování je koordinace různorodých zájmů v území a dosažení obecně prospěšného souladu mezi nimi. Neexistuje žádný právní důvod pro očekávání, že územně plánovací dokumentace bude měněna výhradně tak, aby každý vlastník mohl své nemovitosti užívat bez ohledu na okolí.

K námitce, že řešením změny č.8 ÚPO Č.Krumlov je narušováno vlastnické právo spol. Gasped s.r.o. a její právo svobodně podnikat:

Dle čl. 11 ústavní Listiny základních práv a svobod (č.23/1991 Sb.) musí být vlastnictví užíváno v souladu se zákonem chráněnými zájmy. Dle ustanovení § 1012 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. má vlastník právo se svým vlastnictvím nakládat v mezích právního řádu a při jeho užívání nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob. Z žádné zákonné či ústavní normy nelze obecně dovodit existenci subjektivního práva vlastníka pozemku, aby v rámci změny stávající územně plánovací dokumentace byla jeho nemovitost zahrnuta do konkrétního funkčního využití.

Každý má jistě právo svobodně podnikat, nicméně v mezích právního řádu, přičemž žádný právní předpis nezaručuje právo realizovat jakoukoli podnikatelskou činnost kdekoli, bez ohledu na okolní prostředí. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Město Český Krumlov již v roce 2006 vymezilo plochu za bývalým areálem Státních lesů pro rozvoj individuálního bydlení (rozvoj bytové výstavby) a určilo tento areál k transformaci na občanskou vybavenost. Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se sice využití areálu pro občanskou vybavenost nahrazuje využitím umožňujícím zde realizovat podnikatelské činnosti charakteru drobné nerušící výroby, nicméně protože má být tato podnikatelská činnost vykonávána v areálu obklopeném stávající zástavbou (obsahující též rodinné domy kolem Domoradické návsi a v ulici Za Plevnem) a územím od roku 2006 určeným pro rozvoj individuálního bydlení, je nezbytné okolní obytné území ochránit před nežádoucími vlivy provozů v nově vymezené ploše drobné výroby a služeb (VD.2) v areálu bývalých Státních lesů. Z tohoto důvodu je změna využití areálu bývalých Státních lesů z občanské vybavenosti na drobnou výrobu a služby podmíněna realizací protihlukových opatření při hranici s plochami obytnými (v souvislosti se změnami v areálu oproti současnému pravomocně povolenému či zkolaudovanému stavu); situováním hlavního vjezdu do areálu na jeho severovýchodním okraji s přímým napojením na nově navrhovanou malou okružní křižovatku, aby byla hlavní frekvence obsluhy areálu mimo dosah obytných ploch nebo návsi starých Domoradic; ponecháním stávajícího vjezdu na severozápadním okraji areálu pouze pro vedlejší příležitostný vjezd (přibližně ve stávající poloze) z důvodu těsného kontaktu tohoto vjezdu se stávající obytnou zástavbou.

## ■ Perníková Naděžda, P.M.H.Invest Trade spol.s.r.o., Přísečná 556

### Námítky k upravenému NÁVRHU:

Dle návrhu změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, zejména písm. g) odst. g.01 bod g.01.3 Silniční doprava se upravuje využití lokality Domoradice-jih tak, že hlavní přístupová komunikace je situována mj. na pozemek p.č. 1514/3, k.ú. Přísečná-Domoradice, který je ve vlastnictví naší společnosti.

- Nesouhlasíme s tím, aby náš pozemek p.č. 1514/3 byl hlavní přístupovou komunikací a nesouhlasíme se zamýšlenou změnou této naší dosavadní soukromé komunikace na komunikaci veřejnou či jakkoli veřejně užitelnou, případně na komunikaci určenou jako místní obslužná komunikace.

Tato komunikace je komunikací účelovou především však neveřejnou, která slouží pouze pro naše potřeby, je poměrně zatížena i nákladní dopravou a nemáme zájem, aby komunikace byla využívána jiným způsobem. Zamýšlená změna se dotýká našich

uživacích a vlastnických práv. Provedení této změny by zvyšovalo užívání této komunikace, umožňovalo by užívání komunikace komukoli bez našeho souhlasu, s čímž nesouhlasíme. Rovněž by došlo k navýšení nákladů na její opravy a údržbu a podstatně ztížen by byl řádný provoz našeho podniku, pro který se reálně jedná o jedinou příjezdovou komunikaci. Podotýkáme, že na pozemku p.č. 1514/3 je komunikace v našem vlastnictví a v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. zamýšlená změna druhu komunikace vyžaduje uzavřenou smlouvu s vlastníkem a žádná takováto smlouva uzavřena není a nehodláme ji uzavírat.  
Žádáme, aby byla změna č.8 ÚPO Č.Krumlov změněna v rozsahu našich námitek.

### **Rozhodnutí o námitce – námitce se nevyhovuje.**

#### **Odůvodnění:**

V části g. NAVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY, v kapitole g.01 DOPRAVA, v části g.01.0 SILNIČNÍ DOPRAVA, obsažené v NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, veřejně projednaného 7.1.2016, je ohledně namítané „hlavní přístupové komunikace“ uvedeno: „Hlavní přístupová komunikace rozvojové lokality navazuje na severu na ulici Domoradická, prochází přes malou okružní křižovatku na severozápadním okraji návsi a po jejím západním okraji a mezi bývalým areálem Státních lesů a areálem Technických služeb města. Komunikace je navrhována v kategorii místní obslužná komunikace. Koncepte dopravní a technické obsluhy území řešeného změnou č.8 pouze zpřesňuje původní koncepci stanovenou platným územním plánem.

V uvedeném textu, ani nikde jinde v textové části změny č.8 ÚPO Č.Krumlov, není stanoveno na jakých pozemcích má být tato komunikace umístěna, protože dle stavebního zákona není v kompetenci změny územního plánu umísťování staveb na konkrétní pozemky. Ve výkrese č.2 Návrh dopravního řešení, je v měřítku 1:5000 zakreslen koridor pro umístění stavby této komunikace, nejedná se o umístění stavby na konkrétní pozemky. Nicméně protože je ve výkrese zobrazena též stávající parcelní kresba, je zřejmé, že koridor pro umístění komunikace obsahuje i namítaný pozemek p.č. 1514/3.

Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se nemění existující pravomocně povolený či zkolaudovaný stav, pouze se stanoví podmínky pro případné budoucí změny tohoto stavu, přičemž k provedení těchto změn nemůže být žádný vlastník donucen. Výjimkou je situace, kdy je změna tohoto stavu nezbytná z důvodu veřejného zájmu. Ve vztahu k územním plánům a jejich změnám to znamená, že ve výkrese veřejně prospěšných staveb je území obsahující konkrétní pozemek zobrazeno jako plocha (koridor) pro veřejně prospěšnou stavbu.

V grafické části změny č.8 ÚPO Č.Krumlov je pozemek p.č. 1514/3 obsažen v koridoru určeném pro veřejně prospěšnou stavbu „D40“, v textové části je v kapitole j. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV uvedeno, že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu propojovací komunikace v úseku od návsi Starých Domoradic po jihozápadní okraj řešeného území včetně navazujícího propojení a malé okružní křižovatky ul. Za Plevnem a Domoradická. Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se ale nemění existující pravomocně povolený či zkolaudovaný stav, pouze se stanoví podmínky pro případné budoucí změny tohoto stavu.

Po vydání (účinnosti) změny č.8 ÚPO Č.Krumlov bude k realizaci této komunikace potřebný souhlas vlastníka pozemku p.č.1514/3. Výjimkou je situace, kdy je změna právního stavu prokazatelně nezbytná z důvodu veřejného zájmu. Podle ustanovení § 170 stavebního zákona č.183/2006 Sb., lze pro realizaci veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci práva k pozemku vyvlastnit, nicméně nepostačí k tomu pouze dotčení pozemku plochou či koridorem vymezeným pro veřejně prospěšnou stavbu v územním plánu (jeho změně). Proces vyvlastňování je upraven samostatným zákonem o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., podle něhož se ve vyvlastňovacím řízení musí veřejný zájem na vyvlastnění prokázat a musí být splněny i další podmínky, např. že veřejný zájem na realizaci veřejně prospěšné stavby převažuje nad zachováním dosavadních práv vlastníka dotčených pozemků, že práva k pozemku pro realizaci veřejně prospěšné stavby nelze

získat dohodou nebo jiným způsobem, atd.. Dotčení pozemku p.č. 1514/3 koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu propojovací komunikace „D40“ tedy samo o sobě „nezaručuje“, že pro její realizaci budou práva k pozemku vyvlastněna. Vydáním změny č.8 ÚPO (resp. nabytím účinnosti) se pro vlastníka pozemku oproti současnému právnímu stavu nic nemění. I po vydání změny č.8 ÚPO zůstává jeho vlastníkem a nikomu dalšímu vydáním změny č.8 ÚPO nevzniká právo realizovat novou komunikaci bez jeho souhlasu.

Změnou ÚPO Č.Krumlov jsou stanoveny podmínky pro budoucí změny v řešeném území, k nimž pochopitelně nemusí nikdy dojít, pokud nebude vůle dotčených vlastníků. Nicméně, pokud bude v řešeném území zájem realizovat novou individuální zástavbu i na pozemcích, k jejichž dopravní obsluze je hlavní přístupová komunikace nezbytná, změnou č.8 ÚPO jsou „připraveny“ základní podmínky pro řešení území.

Důvodem, proč je tato komunikace (resp. koridor pro ni) ve změně č.8 ÚPO Č.Krumlov obsažena jsou tyto skutečnosti:

- Jedná se o historický vstup do tohoto území – již v mapě císařských otisků z roku 1826 je zobrazena cesta trasovaná podobně jako současná komunikace na pozemku p.č. 1514/3, stejně je tomu v ortofotu z let 1947-52 a z roku 1974. V ortofotu z roku 1992 je již komunikace vedena po dnešním pozemku p.č. 1514/3. Změna č.8 ÚPO historický vstup do území stabilizuje.
- Změna č.8 ÚPO vychází z urbanistické koncepce měněného územního plánu (viz níže), nemění jí stanovenou koncepci dopravní obslužnosti řešeného území, pouze mění technické řešení komunikace, když současnou účelovou komunikaci nahrazuje místní obslužnou komunikací (podrobněji viz níže).
- NÁVRH je zpracován na základě ZADÁNÍ schváleného zastupitelstvem města 26.6.2008 (viz níže)

Navíc změna č.8 ÚPO navrhuje do rozvojové plochy individuálního bydlení ještě jednu přístupovou komunikaci, z níž bude možné dopravně obsloužit první etapu zástavby s tím, že teprve další etapy zástavby jsou podmíněny realizací komunikace zasahující p.č. 1514/3.

Spol. PMH s.r.o. se vlastníkem pozemku p.č. 1514/3 stala 30.8.2004, v době pořizování územního plánu (ÚPO Český Krumlov). Za cca 7 měsíců poté byl v rozmezí 18.4.2005 – 1.6.2005 zveřejněn NÁVRH ÚPO a oznámení, že vlastníci pozemků a staveb na území města mohou k navrženému řešení uplatňovat námítky. Zveřejněný NÁVRH ÚPO navrhoval v trase komunikace na pozemku p.č. 1514/3 veřejně prospěšné stavby nového vodovodu V3 a nového plynovodu P2. Veřejně prospěšná stavba komunikace sem navrhována nebyla, protože zde komunikace již existovala a územní plán tehdy počítal s jejím využitím v existující trase. Vlastník pozemku p.č. 1514/3, tj. spol. PMH s.r.o., proti tomuto řešení neuplatnil žádnou námítku ani připomínku a neučinil tak ani později, ačkoli námítky byly přijímány i po stanovené lhůtě a jejich vypořádání bylo ukončeno až v 10/2005.

Dne 30.3.2006 byl usnesením zastupitelstva města č. 23/3/2006 schválen ÚPO Český Krumlov, který v území, jímž prochází pozemek p.č.1514/3 s komunikací, vymezil rozvojovou plochu pro bydlení individuální (BI), komunikaci na p.č. 1514/3 zobrazil jako stávající přístup do nové plochy ze stávající zástavby a v její trase vymezil výše uvedené veřejně prospěšné stavby.

Změnou č.8 ÚPO Č.Krumlov se urbanistická koncepce, stanovená pro rozvojovou plochu individuálního bydlení územním plánem od roku 2006, nemění. Pouze se území určené pro rozvoj individuálního bydlení rozšiřuje (směrem do krajiny), doplňuje se veřejně prospěšná stavba nové komunikace D40, která se místy od současné trasy komunikace odchyľuje (toto vyplynulo z detailního řešení území v rámci souběžně pořizovaného regulačního plánu (RP Domoradice-jih) a doplňují se trasy veřejně prospěšných staveb veřejné technické infrastruktury (rovněž na základě podrobného prověření v rámci RP Domoradice-jih). Návrh ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO, zveřejněný k uplatnění požadavků od 13.9.2010 do 14.10.2010, obsahoval požadavek, aby jedinou příjezdovou komunikací do plochy bydlení individuální nebyla pouze stávající komunikace mezi areály Služeb města a bývalých Státních lesů (tj. komunikace na p.č. 1514/3). Bylo zde tedy deklarováno, že tato komunikace má nadále zůstat přístupovou komunikací do rozvojové plochy individuálního bydlení. Vlastník pozemku

p.č. 1514/3 k ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO Č.Krumlov neuplatnil žádný požadavek, tj. neprotestoval proti využití svého pozemku k uvedenému účelu.

V současné době se na pozemku p.č. 1514/3 nalézá účelová komunikace o šíři cca 3,5 m s výhybnami, která se neveřejnou komunikací stala historicky poměrně nedávno. Pozemek i komunikace jsou dnes ve vlastnictví spol. P.M.H.s.r.o. Parametry komunikace postačují pouze pro dopravní obsluhu areálu spol. P.M.H.s.r.o..

Pokud bude realizován rozvoj území dle změny č.8 ÚPO, tato úzká neveřejná komunikace bude nahrazena veřejnou místní obslužnou komunikací se dvěma jízdními pruhy (dle ČSN 73 6110), s parametry umožňujícími nejenom dopravní obsluhu (nákladní dopravu) areálu firmy, ale též dopravní obsluhu nových rodinných domů v tomto území. A nákladní auta obsluhující areál firmy budou tuto veřejnou komunikaci užívat společně s ostatními účastníky dopravního provozu stejně, jako užívají ostatní veřejné komunikace. Navíc tato nová místní obslužná komunikace bude muset být ve vlastnictví města Český Krumlov (viz § 9 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.), které ponese všechny náklady spojené s její údržbou (včetně zimní) a opravami. To znamená, že spol. P.M.H.s.r.o. díky tomu bude moci ušetřit náklady, které dnes vynakládá (nebo by v budoucnu musela vynakládat) na údržbu a opravy své účelové komunikace v úseku procházejícím územím řešeným změnou č.8 ÚPO.

## ■ Město Český Krumlov, Ing.Petr Pešek, MěÚ Č.Krumlov – odbor investic,

### **Námítky k upravenému NÁVRHU:**

- Dešťová kanalizace – odvedení dešťových vod je nutno navrhnout odlišně pro jednotlivé etapy výstavby:

Odtok ve směru k rybníku U Trojice:

- Napojení do stávající kanalizace procházející ze směru od objektu společnosti "IRO stavební" směrem k rybníku U Trojice není možné s ohledem na značnou hloubku, ve které se stávající dešťová kanalizace nachází
- Využití retenční schopnosti průlehu na pozemku p.č. 167/9 (vlastník Mgr. Václava Miloševičová) je možné po zpevnění hráze, po které vede přístupová cesta k zahradám u rodinných domů
- Po směru odtoku vody k toku Vltavy se nachází nově vybudovaná přehrážka (vlastník Lesy města Český krumlov s.r.o.) – nutno ověřit u vlastníka technické parametry tohoto díla
- Technický stav hráze rybníka U Trojice je potřeba prověřit – z dřívější doby jsou registrovány požadavky na vybudování nového výpustního zařízení včetně zatrubnění části odtoku a úpravy koryta přes pozemky ve vlastnictví třetích osob pro převedení veškerých vod do toku Vltavy

Odtok ve směru k toku Vltavy za ČOV – bez připomínek, nutno zajistit souhlasy vlastníků

- Splašková kanalizace:

- Napojení na stávající kanalizační řad (větev vedoucí od Budějovické ul. Přeb. Domoradice) je možné pouze pro provedení výměny části stávajícího kanalizačního potrubí v ul. Za Plevnem a U Trojice – DN 400 za DN 600 – cca 483 m, DN 600 za DN 800 – cca 31 m, DN 800 za DN 1000 – cca 35 M (zvažována úprava trasy části nové DN 600 mezi šachtami S 1478 a S 1491)
- Napojení na stávající kanalizační řad (větev vedoucí od sídliště Mír) je možné pouze po provedení výměny části stávajícího kanalizačního potrubí v ul. U Trojice – DN 400 za DN 600 – cca 38 m
- Stanoveno na základě Územní studie odvodnění pro město Český Krumlov, zpracované společností HYDROPROJEKT CZ a.s. v roce 2009.



Současně nadále platí vyjádření provozovatele – společnosti ČEVAK a.s., vydané pod č.j. 010010004763 dne 18.8.2010.

**Rozhodnutí o námitkách** – námitkám se vyhovuje, resp. je již upraveným NÁVRHEM vyhověno.

**Odůvodnění:**

**K námitce** ohledně nemožnosti napojení nové dešťové kanalizace do dešťové kanalizace stávající z důvodu její velké hloubky:

Změnou č.8 ÚPO není veřejná dešťová kanalizace řešena v podrobnosti hloubek jejího uložení. Nicméně ze souběžné pořizovaného RP Domoradice-jih je zřejmé, že napojení nové dešťové kanalizace na předmětnou dešťovou kanalizaci stávající je z důvodu velké hloubky stávající stoky navrženo ve spadiškové kanalizační šachtě. Ve směru od bývalého areálu Státních lesů současně nová dešťová kanalizace nahrazuje tu stávající, od tohoto místa dále směrem k rybníku U Trojice se stávající trasa dešťové kanalizace nemění. Změna č.8 ÚPO pro tento úsek již nenavrhuje novou trasu kanalizace, což znamená, že trasa má být i nadále zachována, ale pokud to bude nutné, lze v této trase položit nové kanalizační potrubí blíže pod terén (tj. do menší hloubky, než je stávající).

**K námitce** ohledně využití retenční schopnosti průlehu (prohlubně) na pozemku p.č. 167/9: V kapitole NÁVRHU změny č.8 ÚPO „g.02.2 Odkanalizování a čištění odpadních vod“ je uvedeno: „Napojení dešťové kanalizace, odvádějící vody ze severovýchodní části území, bude provedeno do stávající stoky dešťové kanalizace. Část západního okraje lokality bude odvodněna do stávajícího rybníčku na severozápadním okraji řešeného území, který je v současnosti neprůtočný. Napojení kanalizace si proto vyžádá jeho úpravu a revitalizaci s doplněním odtokového objektu.“ Součástí těchto úprav může být i připomínané zpevnění hráze průlehu (prohlubně).

**K námitkám** ohledně nově vybudované přehrážky Lesů města Č.Krumlov s.r.o. a technického stavu hráze rybníka U Trojice.

Přehrážka i rybník se nalézají mimo území řešené změnou č.8 ÚPO, tj. jakákoli opatření na nich či zásahy vyvolané např. i budoucími změnami v řešeném území, je nutno řešit mimo tuto územně plánovací dokumentaci.

**K námitkám**, že napojení na stávající splaškovou kanalizaci je možné pouze po provedení výměny části stávajícího kanalizačního potrubí v ulici Za Plevnem a U Trojice:

Změnou č.8 ÚPO je v souladu s ustanovením § 43 odst.1 stavebního zákona č.183/2006 Sb., řešena koncepce veřejné infrastruktury, nikoli konkrétní zásahy do stávající veřejné technické infrastruktury, které z této koncepce vyplývají. Změnou č.8 ÚPO jsou navrženy trasy nových kanalizačních stok splaškové kanalizace v řešeném území, změny tras stávajících stok nejsou navrhovány. Pokud je technický stav stávající kanalizace takový, že bez její rekonstrukce (včetně zvětšení jejího profilu) nebude možné na ni napojit kanalizaci novou, je na vlastníkově této stávající kanalizace, aby potřebnou rekonstrukci provedl dříve, než „dovolí“ aby na ni byla napojena kanalizace nová.

**Ke konstatování uvedenému v námitce**, že uvedené požadavky jsou stanoveny na základě Územní studie odvodnění pro město Český Krumlov, zpracované společností HYDROPROJEKT CZ a.s. v roce 2009:

ZADÁNÍ změny č.8 ÚPO bylo zastupitelstvem města schváleno 15.12.2010, tj. v době, kdy již bylo z uvedené studie známo, že stav splaškové kanalizace v uvedených úsecích je nevyhovující a je nutné provést studii navržená opatření (výměny za větší profily). Řešení obsažené v NÁVRHU změny č.8 obsah studie nemění a není ani nástrojem pro provedení studií stanovených opatření. To je čistě otázka vůle a finančních možností vlastníka kanalizace.

**K vyjádření č.j. 010010004763 dne 18.8.2010** – toto vyjádření bylo uplatněno v rámci společného jednání o NÁVRHU RP Domoradice-jih, konaného dne 13.7.2010, tj. nejedná se o vyjádření k NÁVRHU změny č.8 ÚPO Č.Krumlov. Jeho vyhodnocení je proto provedeno v rámci námitek k NÁVRHU RP Domoradice-jih.

## O.m VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

### ● Lenka Kohoutková, Lipová 158, Č.Krumlov

#### **Připomínky k upravenému NÁVRHU:**

Domnívám se, že by bylo vhodné odložit realizaci navrhovaného projektu na dobu, kdy bude vyřešena dopravní situace ve městě. Jako obyvatelka sídliště Mír zažívám denně nepříjemnosti na těžko průjezdné silnici od Českých Budějovic do centra města. Je zřejmé, že plánovaná výstavba (132 domů, drobná výroba a služby) provoz ještě zhorší. Zaráží mě, že se o tomto problému v dokumentu pro veřejné projednávání vůbec nemluví. Řeší se jen napojení na místní komunikace v Domoradicích.

V textu mně zaujalo několik věcí, vybírám ukázky: Na str.27 se píše, že „využití lokality nezasahuje do záměrů s obchvatem obce silničními komunikacemi“ myslela jsem si, že v budoucnu by tam mohlo být přemostění a napojení na Kaplickou silnici, aby ti, co jezdí do Tovární ulice nebo do obchodní zóny nemuseli na křižovatku na Špičáku. Na téže straně se píše „Urbanistická koncepce využití lokality Domoradice jih předpokládá zlepšení parametrů dopravní obsluhy území\_“ – kde mohu nahlédnout do těchto projektů? A ještě tamtéž: „\_lokality Domoradice jih bude v oblasti občanské vybavenosti (školská sportovní zařízení) satureována v rámci vybavenosti města Český Krumlov\_“ – tedy, školáci a sportovci pojedou auty, v lepším případě autobusy, ucpanou silnicí z periferie do centra. Na straně 29 se mluví o stagnaci počtu obyvatel města „\_proto bude pro vytváření podmínek a pobídky pro stabilizaci a vyvážení počtu obyvatel důležité PROMYŠLENÉ a efektivní nakládání se zbývajícími zastavitelnými plochami\_“. Bude to – podle mě - drahé vykoupení zvýšení počtu obyvatel. A závěrem – i já jsem obyvatelka města a léta prosím o rozšíření chodníku podél Vltavy z centra města na sídliště Mír tak, abychom my, co se chceme pohybovat pěšky či na kole, měli tuto možnost ve formě hodné 21. století. Zvažte, zda by nebylo lépe začít těmito malými projekty pro zlepšení života obyvatel města.

#### **Vyhodnocení připomínek:**

Paní Kohoutková hovoří o vhodnosti odložení realizace projektu. V této souvislosti je zapotřebí připomenout, že územně plánovací dokumentace stanoví koncepci rozvoje řešeného území, nikoli časový sled jednotlivých kroků k naplnění této koncepce. Základní koncepce rozvoje území Českého Krumlova je stanovena územním plánem (ÚPO Český Krumlov), schváleným zastupitelstvem města dne 30.3.2006. Součástí této koncepce, platné již 10 let, je jak plocha pro novou zástavbu rodinných domů (rozvojová plocha pro bydlení individuální), tak dopravní napojení tohoto území na silnici I/39 Domoradickou ulicí. Silnice I/39 je páteřní komunikací propojující širší území Jihočeského kraje ve směru od Českých Budějovic na Lipno a jako taková je především zatížena průjezdní dopravou přes Český Krumlov, nikoli automobilovým provozem „způsobeným“ obyvateli města.

Jak je v připomínce uvedeno, obsahuje NÁVRH změny č.8 text, že využití lokality nezasahuje do záměrů s obchvatem obce silničními komunikacemi (viz Odůvodnění – kapitola O.e.03). Toto tvrzení odpovídá skutečnosti, jak je blíže popsáno v Odůvodnění v kapitole O.H.01. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚPD VYDANOU KRAJEM. K domněnce paní Kohoutkové, že by k odlehčení dopravního zatížení města přispělo propojení Tovární ulice s Kapličkou silnicí (II/157) přes území řešené změnou č.8 ÚPO a navazující nové přemostění Vltavy, nezbývá než konstatovat, že toto nebylo dopravními odborníky nikdy navrženo.

K dotazu: „Urbanistická koncepce využití lokality Domoradice jih předpokládá zlepšení parametrů dopravní obsluhy území“ – kde mohu nahlédnout do těchto projektů?:

V kapitole O.e.03 ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE, je uvedeno, že urbanistická koncepce využití lokality Domoradice jih předpokládá zlepšení parametrů dopravní obsluhy území v souvislosti s realizací nových obslužných komunikací. Jedná se o popis vztahu navrhovaného využití území řešeného změnou č.8 ÚPO k jednomu z klíčových faktorů udržitelného rozvoje tohoto

území, který lze řešit nástroji územního plánování, a sice ke zlepšování parametrů stávajících silnic. Což koresponduje s navrženou koncepcí dopravy v řešeném území popsanou ve výrokové části v kapitole g.01.3. SILNIČNÍ DOPRAVA. Zde je uvedeno, že k hlavní přístupové místní obslužné komunikaci do lokality se doplňuje druhá přístupová místní obslužná komunikace z prostoru ulice Za Plevnem a pro vlastní obsluhu jednotlivých pozemků budou sloužit dopravně zklidněné komunikace (obytné ulice), jejichž poloha je zpřesněna v podrobnějším stupni dokumentace (tj. v RP Domoradice-jih, který je pořizován souběžně se změnou č.8 ÚPO a bude vydán následně po vydání změny č.8 ÚPO).

K názoru, že zvýšení počtu obyvatel Českého Krumlova realizací nové zástavby v území řešeném změnou č.8 ÚPO bude vykoupeno zhoršením dopravního zatížení Domoradic dopravou obyvatel této nové zástavby a tak bylo by lepší raději začít zlepšovat život stávajících obyvatel Českého Krumlova malými projekty, například rozšířením chodníku podél Vltavy:

Územně plánovacími dokumentacemi (územním plánem, regulačním plánem, jejich změnami) se stanovuje koncepce budoucího rozvoje území města a podmínky pro zabezpečení tohoto rozvoje. Realizace „malých projektů“, jako je například rozšíření chodníků, není na zpracování územně plánovací dokumentace nijak vázána.

#### **Poučení:**

Proti změně č.8 územního plánu obce (města) Český Krumlov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

#### **Účinnost:**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst.2 správního řádu).



Mgr. Dalibor Carda  
starosta města



Ing. Josef Hermann  
místostarosta města