

## **O d ů v o d n ě n í**

**souboru změn č.01 územního plánu města Český Krumlov**

Soubor změn č.01 územního plánu města (ÚPO) Český Krumlov je vypracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb (Stavební zákon) a vyhláškou č.500/2006 Sb. 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 na část **II.**) odůvodnění. Proto dochází k přeskupení některých původních kapitol textové části a grafických příloh do uvedených dvou částí. Současně je zachován 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.

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.

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI – ODŮVODNĚNÍ SOUBORU ZMĚN Č.01**

II. ODŮVODNĚNÍ SOUBORU ZMĚN Č.01 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV .....	23
O.a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	24
O.b Údaje o splnění Zadání.....	24
O.c Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	28
O.c.01. Zadání a cíle řešení.....	28
O.c.02. Koncepte řešení souboru změn č.01 .....	28
O.d Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území .....	31
O.e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond ...	32
O.g Postup při pořízení změny územního plánu .....	34
O.h Vyhodnocení souladu návrhu změny s cíli a úkoly územního plánování.....	35
O.ch Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	36
O.i Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	37
O.j Rozhodnutí o námitkách .....	38
O.k Vyhodnocení připomínek .....	39

---

### **Poznámka:**

**Kapitoly textové části schváleného ÚP města Český Krumlov, které nejsou souborem změn č.01 dotčeny, zůstávají platné v původním znění!**

**II.**  
**ODŮVODNĚNÍ**  
**SOUBORU ZMĚN č.01**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV**  
**TEXTOVÁ ČÁST**

Obsah textové části Odůvodnění návrhu souboru změn č.01 ÚP města Český Krumlov je s ohledem na proces vydání změny upraven podle Přílohy č.7 (II. část) vyhl.č. 500/2006 Sb. Vlastní odůvodnění je však zaměřeno výhradně jen na rozsah změn č.01 platného ÚPO Český Krumlov. Do odůvodnění jsou proto zahrnuty úpravy kapitol původního textu, jichž se změna přímo týká a které nejsou zahrnuty v textové části návrhu.

Grafická část odůvodnění souboru změn č.01 ÚPO Český Krumlov je zpracována ve formě výřezů koordinačního výkresu, které jsou současně novým výtiskem výřezů hlavního výkresu ÚPO Český Krumlov a dále výřezy výkresů vyhodnocení půdního fondu. Obsah a forma výřezů výkresů je podáním přizpůsobena grafickému vyjádření příloh schváleného územního plánu. Výkresy profesí, které nebyly změnou dotčeny, zůstávají platné v původní podobě.

## O.a VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Lokality souboru změn č.01 ve správním území města Český Krumlov respektují požadavky a podmínky vyplývající ze vzájemných vztahů jednotlivých částí města se sousednímu obcemi a základní koncepci a limity nadřazené územně plánovací dokumentace – tj. ÚP VÚC Českokrumlovsko I. (schváleného usnesením Zastupitelstva Jihočeského kraje č. 111/2005/ZK ze dne 19.4.2005) a ÚP VÚC Blanský les (schváleného zastupitelstvem kraje dne 23.5.2006 usnesením č.119/2006/ZK).

Podle vyhodnocení Zadání souboru změn č.01 – případný koridor D 15 silničního průtahu podél železnice připravovaný v rámci Zásad územního rozvoje (ZÚR) Jihočeského kraje není omezením pro řešení souboru změn č.01 (lokality Z01.IX – bývalý lom na Chvalšinské a lokality Z01.X – předpolí grafitového dolu).

Z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schváleného usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro lokality souboru změn č.01 ÚPO Český Krumlov žádné požadavky.

## O.b ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Splnění požadavků na vypracování souboru změn č.01 ÚPO Český Krumlov specifikovaných v Zadání schváleném usnesením Zastupitelstva města č. 27/3/2010 dne 25.3.2010 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 souboru změn č.01 ÚPO Český Krumlov se zcela převážně týkají změny funkčního využití zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Pouze v jednom případě (lokality Z01.XI) se jedná o korekci (rozšíření) zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu. Požadavky Zadání jsou do souboru změn č.01 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:* navrhované úpravy souboru změn č.01 nejsou v rozporu s žádnou z nadřazených dokumentací – viz **kap. O.a**;
- b) *Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů:* záměry souboru změn č.01 respektují prvotní výsledky a existující limity zobrazené v aktuálních územně analytických podkladech (2008) – viz **kap. O.d**;
- c) *Požadavky na rozvoj území obce* – navrhované změny funkčního využití území jsou souborem změn č.01 ÚPO Český Krumlov zapracovány v jednotlivých lokalitách takto:

### **Z01.I. Zahrádková kolonie Na Svahu**

územním plánem stanovený regulativ BI (bydlení individuální) je nahrazen v důsledku požadované stabilizace stávajícího využití regulativem RZ (rekreace individuální specifická – zahrádkářské kolonie) – viz **výkres 1./O.1**

### **Z01.II Bývalé zahradnictví za zámeckou zahradou**

územním plánem stanovený regulativ S.kprzl (krajinná zóna smíšená s funkcemi kulturně památkovou, přírodní, rekreační nepobytovou,

zemědělskou a lesní) je nahrazen specifickým regulativem OV.6, který navíc kromě již uvedeného využití umožní situovat v místě přírodní divadelní otevřenou scénu (popř. s otáčivým hledištěm i nezbytné doplňující funkce) – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

#### **Z01.III Autobusové nádraží**

územním plánem stanovený regulativ OD (obslužná sféra – dopravní vybavenost) je rozšířen na možné širší funkční využití specifickým regulativem OD.2, který umožní realizovat dopravně turistický terminál s autobusovým nádražím, parkingem a zařízením pro ubytovací, stravovací, obchodní a další služby – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

#### **Z01.IV Území mezi Chvalšinskou silnicí a plaveckým bazénem**

územním plánem stanovené regulativy RS (rekreace, sport) a OD (obslužná sféra – dopravní vybavenost) jsou nahrazeny plochou se specifickým regulativem RS.1, který umožní realizovat záměr sportovně relaxačního centra v rozsahu dle studie zpracované atelierem ARCHA (ve XII 2005 pro spol. ČKRF s.r.o.) – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

#### **Z01.V Území v Nových Dobrkovicích - severně od malého viaduktu**

lokality byla v rámci projednání Zadání souboru změn č.01 vypuštěna a není do řešení zahrnuta

#### **Z01.VI Nové Spolí – území za bývalým Otavanem pod „Papouščí skálou“**

územním plánem stanovený regulativ VD (výrobní sféra – drobná výroba, řemesla, služby) je změnou nahrazen regulativem RH.1, který umožní realizaci zařízení pro stravování a ubytování včetně lokalizace půjčovny lodí, vodáckých potřeb a sportovního náčiní – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

#### **Z01.VII Nové Spolí – část území bývalého Otavanu**

územním plánem stanovený regulativ VD (výrobní sféra – drobná výroba, řemesla, služby) je změnou nahrazen regulativem RH.1, který umožní realizaci zařízení pro stravování a ubytování včetně lokalizace půjčovny lodí, vodáckých potřeb a sportovního náčiní. Pro zbývající část areálu je zpřesněno využití pro činnosti charakteru služeb a řemeslné výroby související s opravou a údržbou sportovního náčiní a zařízení (specifický regulativ VD.1) – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

#### **Z01.VIII Pivovar Eggenberg**

územním plánem stanovený regulativ VP (výrobní sféra – průmysl, sklady) je změnou nahrazen specifickým regulativem SP.1, který umožní realizovat v rámci areálu rovněž hotel, restaurace, maloobchod, kulturní provozovny, zařízení pro sport a relaxaci, bydlení (v případě splnění hygienických podmínek) – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

#### **Z01.IX Chvalšinská ulice – dříve areál ČSAD v bývalém lomu**

územním plánem stanovený regulativ VP (výrobní sféra – průmysl, sklady) je změnou nahrazen specifickým regulativem SP.2, který umožní realizovat v rámci areálu rovněž parkování autobusů, autoopravnu, administrativu, čerpací stanici s myčkou, pneuservis, nahrávací studio, depozitář muzea ... – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

#### **Z01.X Chvalšinská ulice – předpolí bývalého grafitového dolu**

územním plánem stanovený specifický regulativ OV.11 (obslužná sféra specifická – zpřístupnění grafitového dolu) je rozšířen o další funkce s možností realizace ubytovacích zařízení a souvisejících služeb – viz **výkres 1./O.1 a kap. d.08.**

**Z01.XI Domoradice – mezi Tovární ulicí a vodojemem**

plocha lokality (část pozemku p.č. 282/6) je změnou převedena z územním plánem stanoveného regulativu S.pz (krajinná zóna smíšená) do regulativu BI (bydlení individuální) tak, aby celá plocha pozemku se stávajícím RD ležela v jedné funkční ploše. Současně je o uvedenou část pozemku formálně rozšířena plocha zastavitelného území – viz **výkres 1./O.1**

Požadované změny neovlivňují demografickou a socioekonomickou prognózu rozvoje města ani nároky na technickou infrastrukturu. Lokality pouze zpřesňují využití již navrhovaných nebo stávajících ploch funkčního využití území v zastavitelném nebo zastavěném území města – viz **kap. c**;

d) *Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny):*

... základní urbanistická koncepce není souborem změn č.01 dotčena. Využití lokalit souboru změn přijatelnou formou navazuje na stávající a navrhovanou prostorovou strukturu města. Úprava ploch s rozdílným využitím je provedena v kontextu s funkčním využitím přímého okolí jednotlivých lokalit – tak, aby nedocházelo ke střetovým jevům – viz **výkres 1./O.1 a kap. c.02**;

Regulativy zpřesněného využití funkčních ploch souboru změn č.01 respektují podmínky ochrany krajinného rázu a souladu využití území, resp. rámcových objemových regulativů s charakterem využití a zástavby okolních ploch – s ohledem na začlenění do kompozičních vztahů a struktury města v návaznosti na legendu platného ÚPO – viz **kap d.08**.

S ohledem na dotčenými orgány požadované zpřesnění podmínek využití pro jednotlivé konkrétní lokality bylo nutné stanovit specifické regulativy v podrobnosti a detailu členění jednotlivých lokalit – viz **kap d.08**.

e) *Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:*

Úprava funkčního využití lokalit souboru změn č.01 nezasahuje do systémů dopravní a technické obsluhy území. Koncepce dopravní a technické infrastruktury stanovená v platném ÚPO je respektována a nadále platí beze změn. Vzhledem k této skutečnosti není třeba dokládat v rámci zpracování souboru změn výřezy výkresů č. 2 – Návrh dopravního řešení; č.3a – Zásobování vodou; č.3b – Odkanalizování; č.3c – Elektrorozvody a telekomunikace; č.3d – Plynovody, teplovody, produktovody. Dopravní a technická obsluha území je řešena výhradně formou přípojek ke stávajícím nebo v rámci platného ÚPO již navrženým systémům sítí – viz **kap. g**.

Od požadavku DO na situování otočky pro autobusy v rámci lokalit Z01.VI a Z01.VII (Nové Spolí - Otavan) bylo v průběhu zpracování návrhu souboru změn č.01 po dohodě s pořizovatelem upuštěno.

f) *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:*

Soubor změn č.01 ÚPO Český Krumlov respektuje následující požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

- zachování kompozičních vztahů a působnosti hlavních a lokálních dominant – využití vybraných lokalit je podmíněno vypracováním ověřovacích urbanisticko architektonických územních studií s prověřením objemového řešení a kompozičních vztahů - viz **kap. d**;
- památková ochrana na území městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma a na území městské památkové zóny Plešivec - využití vybraných lokalit je podmíněno vypracováním ověřovacích urbanisticko architektonických územních studií s prověřením objemového řešení a kompozičních vztahů - viz **kap. d**;

- ochrany významného krajinného prvku (VKP) údolní nivy řeky Vltavy – viz specifický regulativ **RH.1** pro lokality Z01.VI. a Z01.VII. a specifický regulativ **SP.1** pro lokalitu Z01.VIII – **kap d.08**;
  - podmínky ochrany stanovené pro území Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Blanský les - viz **kap. d.01**;
- g) *Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanaace:*  
V souboru změn č.01 nejsou navrhovány nové veřejně prospěšné stavby ani asanační opatření. S ohledem na úpravu režimu regulativů v některých lokalitách byly však některé veřejně prospěšné stavby navrhované platným ÚPO eliminovány – 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):*  
Návrh souboru změn č.01 ÚPO Český Krumlov respektuje ochranu zájmů v území v souladu s platnou legislativou a podle pravomocných správních rozhodnutí:
- soubor změn respektuje plné znění požadavků CO obsažené v doložce CO zpracované k ÚPO Český Krumlov; doložka CO je nadále platná beze změny;
  - v rámci souboru změn je prověřeno dotčení lokalit souboru změn chráněným ložiskovým územím; současně je však třeba vycházet ze skutečnosti, že kromě lokality Z01.XI jsou všechny lokality souboru změn č.01 součástí plochy zastavěného území města – viz **kap. h.01**;
  - v rámci souboru změn č.01 bylo ověřeno ovlivnění jednotlivých lokalit evidovanými poddolovanými územími – včetně stanovení nezbytných podmínek pro stabilitu staveb, vhodné formy zakládání a geologický dohled – viz **kap. h.03**;
  - v rámci souboru změn č.01 bylo ověřeno dotčení jednotlivých lokalit stanoveným záplavovým územím toku řeky Vltavy a potoka Polečnice – včetně stanovení podmínek využití území – viz **kap. d**;
- i) *Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území:*  
Potenciální riziko střetů požadovaných změn využití území s platnou urbanistickou koncepcí a kompozičními vztahy dle ÚPO vyvolává potřebu prověření sporných lokalit samostatnou územní studií včetně vizualizace zamýšlené zástavby v širších panoramatech z hlavních vyhlídkových bodů či určených míst – viz **kap. d**;
- 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:*  
... požadavek není v rámci souboru změn č.01 uplatněn;
- k) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií:*  
Rozhodování o využití území se bude řídit vypracovanou územní studií v lokalitách: Z01.II – Bývalé zahradnictví za zámeckou zahradou; Z01.III – Autobusové nádraží; Z01.IV – Území mezi Chvalšinskou silnicí a plaveckým bazénem; Z01.VIII – Pivovar Eggenberg; Z01.IX – Chvalšinská ulice - dříve areál ČSAD v bývalém lomu; Z01.X Chvalšinská ulice – předpolí bývalého grafitového dolu. Ve všech uvedených případech je nezbytné prověřit objemové řešení zamýšlené zástavby a aktuální širší vazby včetně vizualizace a širších panoramat z hlavních vyhlídkových bodů a určených míst – viz **kap. d**;
- l) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem:*  
... požadavek není v rámci souboru změn č.01 uplatněn;
- 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 není v rámci souboru změn č.01 uplatněn;

n) *Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant:*

... požadavek není v rámci souboru změn č.01 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 souboru změn č.01 ÚP 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 se souborem změn č.01 ÚPO Český Krumlov 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 souboru změn č.01 jsou v návaznosti na strukturu územního plánu a v důsledku požadavků Zadání navrženy regulativy pro specifické plochy využití území „SP.1“, „SP.2“, „OV.6“, „OD.2“, „RH.1“, „RS.1“ a „VD.1“; dále je zpřesněno znění regulativu „OV.11“ – viz **kap. d.08**;

## O.c KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### **O.c.01. ZADÁNÍ A CÍLE ŘEŠENÍ**

Vypracování souboru změn č.01 územního plánu města Český Krumlov bylo zadáno městem Český Krumlov. Pořízení změny č.01 schválilo Zastupitelstvo města dne 30.3.2006 usnesením č. č. 23/3/2006 bod 10. Základním podkladem pro zpracování souboru změn č.01 ÚP města Český Krumlov je Zadání změny č.01 ÚPO projednané a schválené usnesením č. 27/3/2010 na jednání Zastupitelstva města dne 25.3.2010. Od 1.1.2007 je pořizovatelem Úřad územního plánování Český Krumlov.

Vzhledem k rozsahu požadovaných změn č.01 bylo upuštěno od zpracování konceptu a přistoupeno k vypracování etapy návrhu. Zpracování návrhu souboru změn č.01 ÚP 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 a zachytit nové požadavky na rozvoj města. Soubor změn č.01 se týká především úpravy, resp. doplnění regulativů ploch funkčního využití v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch již stanovených platným územním plánem.

Soubor změn č.01 je vypracován nad podkladem schváleného znění územního plánu města Český Krumlov v digitální formě s využitím dat zpracovaného návrhu územního plánu města.

### **O.c.02. KONCEPCE ŘEŠENÍ SOUBORU ZMĚN č.01**

Souborem změn č.01 ÚP města Český Krumlov se základní urbanistická koncepce stanovená platným územním plánem města nemění. Z hlediska celkové koncepce města se v případě souboru změn jedná vždy o mozaikovitě úpravy dílčích ploch směřující ke zpřesnění využití



území podle posledních aktuálních informací a požadavků. Lokality souboru změn č.01 jsou podle charakteru požadovaných úprav dvojího druhu:

### **1) Lokality s požadavkem vymezení nových ploch zastavitelného území města:**

#### **Z01.XI Domoradice – mezi Tovární ulicí a vodojemem**

Část pozemku p.č. 282/6 k.ú. Přísečná – Domoradice přiléhá ke stávající komunikaci na severu a linii biokoridoru ÚSES na západě; jižním a východním okrajem navazuje na zastavitelné plochy pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. Jedná se o doplnění zákresu pozemku s již stávajícím rodinným domem tak, aby celý pozemek ležel v jedné funkční ploše. V souvislosti s převedením pozemku z plochy krajinné zóny smíšené (regulativ S.pz) a jeho přiřazením k ploše pro individuální bydlení (regulativ **BI**) je o jím vymezenou část formálně rozšířena plocha zastavitelného území včetně vyhodnocení vlivu na půdní fond.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

### **2) Lokality s požadavkem zpřesnění funkčního využití území uvnitř zastavěného území (nebo zastavitelných ploch) města:**

#### **Z01.I. Zahrádková kolonie Na Svahu**

Stávající zahrádková kolonie mezi ulicemi Školní a Na Svahu na Nádražním Předměstí je návrhem změny ÚPO stabilizována v rozsahu svého současného využití. Upouští se od záměru transformace lokality na plochy pro individuální bydlení. Využití plochy bude nadále zahrnuto do regulativu **RZ** (rekreace individuální specifická – zahrádkářské kolonie).

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.II Bývalé zahradnictví za zámeckou zahradou**

Pozemky bývalého zahradnictví západně od zámecké zahrady směrem ke Kvítkovu Dvoru jsou navrženy k lokalizaci letní scény (případně s otáčivým hledištěm) s nezbytnými doplňujícími funkcemi. Plocha bude nadále zahrnuta do regulativu **OV.6**.

Záměr navazuje na původně v konceptu ÚPO sledovanou a ověřovanou urbanistickou koncepci. Záměr vyžaduje důkladné prověření objemových a kompozičních vztahů k zámku a osově komponované zámecké zahradě i krajinnému zázemí – optimálně formou soutěže o nejlepší urbanisticko architektonický návrh.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.III Autobusové nádraží**

Plocha současného autobusového nádraží mezi ulicemi Objížd'kovou a Nemocniční je určena k lokalizaci multifunkčního objektu zahrnujícího kromě vlastního provozu nádraží také vícepodlažní záchytné parkoviště pro návštěvníky, dopravně turistický terminál a zařízení pro ubytovací, stravovací, obchodní a další služby. Plocha bude nadále zahrnuta do regulativu **OD.2**.

Záměr vyžaduje důkladné prověření objemových a kompozičních vztahů k zámku a panoramatu historické části města – optimálně formou soutěže o nejlepší urbanisticko architektonický návrh.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.IV Území mezi Chvalšinskou silnicí a plaveckým bazénem**

Plocha mezi ulicemi Chvalšinskou, Fialkovou a plaveckým bazénem je určena k lokalizaci sportovně relaxačního centra v rozsahu dle studie zpracované

atelierem ARCHA (XII 2005 - pro spol. ČKRF s.r.o.). Plocha bude nadále zahrnuta do regulativu **RS.1**.

Záměr vyžaduje prověření, resp. doložení průkazu řešení objemových a kompozičních vztahů v protíváze k panoramatu zámku.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.VI Nové Spolí – území za bývalým Otavanem pod „Papouščí skálou“**

Plocha za bývalým závodem Otavan na břehu Vltavy – pod Papouščí Skálou je určena k lokalizaci zařízení pro ubytování a stravování, půjčovnu lodí, vodáckých potřeb a sportovního náčiní. Plocha bude nadále zahrnuta do regulativu **RH.1**.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.VII Nové Spolí – část území bývalého Otavanu**

Areál bývalého závodu Otavan na břehu Vltavy v jihozápadním cípu zastavěného území Nového Spolí je určen k lokalizaci zařízení pro ubytování a stravování, půjčovny lodí, vodáckých potřeb a sportovního náčiní. Plocha bude nadále zahrnuta do regulativu **RH.1**. Pro zbývající část areálu je zpřesněno využití pro činnosti charakteru služeb a řemeslné výroby související s opravou a údržbou sportovního náčiní a zařízení (specifický regulativ **VD.1**).

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.VIII Pivovar Eggenberg**

Areál pivovaru Eggenberg na břehu Vltavy mezi ulicemi Nové Město a Pivovarskou je kromě vlastní výroby nápojů určen k lokalizaci restaurace a dalších zařízení maloobchodu, kulturní provozovny, zařízení pro sport a relaxaci, hotelu, ... apod. Plocha je nadále zahrnuta do regulativu **SP.1**.

Záměr vyžaduje důkladné prověření objemových a kompozičních vztahů v zástavbě historického jádra města – optimálně formou soutěže o nejlepší urbanisticko architektonický návrh.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.IX Chvalšinská ulice – dříve areál ČSAD v bývalém lomu**

Areál bývalého lomu severně od Chvalšinské ulice je podle požadavku určen ke stabilizaci ploch pro parkování autobusů, k lokalizaci autoopravny, administrativy, čerpací stanice s myčkou, pneuservisu, nahrávacího studia, depozitáře muzea. Plocha je nadále zahrnuta do regulativu **SP.2**.

Záměr vyžaduje prověření, resp. doložení průkazu řešení vztahů k aktuálně známým limitům a záměrům města a nadřazené ÚPD.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

#### **Z01.X Chvalšinská ulice – předpolí bývalého grafitového dolu**

Platným územním plánem stanovený regulativ **OV.11** (obslužná sféra specifická – zpřístupnění grafitového dolu) původního vstupního areálu lomu při severním okraji Chvalšinské ulice je návrhem změny rozšířen o možnost lokalizace ubytovacího zařízení a souvisejících služeb.

Záměr vyžaduje prověření, resp. doložení průkazu řešení objemových vztahů v protíváze k panoramatu zámku a k aktuálně známým limitům a záměrům města a nadřazené ÚPD.

Podmínky využití pozemku jsou specifikovány v **kap. d**.

Výše uvedené návrhy úprav využití území v lokalitách souboru změn č.01 nevyvolávají potřebu úpravy urbanistické koncepce platného územního plánu města Český Krumlov.

## O.d INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Pro vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území ve sledovaných lokalitách souboru změn č.01 ÚPO Český Krumlov jsou využity výsledky územně analytických podkladů ve formě rozboru udržitelného rozvoje území (2008) a srovnání s doplněnými aktualizacemi vybraných jevů ÚAP z průběhu let 2009 a 2010. Na základě srovnání těchto podkladů se záměry souboru změn č.01 ÚPO Český Krumlov konstatujeme:

- Z01.I. Zahrádková kolonie Na Svahu**  
Stávající zahrádková kolonie - stabilizace v rozsahu současného využití. Při dodržení stanoveného regulativu (**RZ**) a zásad stanovených v **kap.d** jsou respektovány územní limity a možnosti sledované lokality. Změna v lokalitě Z01.I nevyvolá v území negativní důsledky ve vyváženosti kontextu využití území..
- Z01.II Bývalé zahradnictví za zámeckou zahradou**  
Záměr lokalizace letní scény s nezbytnými doplňujícími funkcemi. Při dodržení stanoveného regulativu (**OV.6**) a zásad stanovených v **kap.d** jsou respektovány územní limity a územní možnosti sledované lokality. Změna v lokalitě Z01.II nevyvolá v území negativní důsledky.
- Z01.III Autobusové nádraží**  
Rozšíření využití plochy autobusového nádraží o multifunkční objekt s vícepodlažním záchytným parkovištěm, dopravně turistickým terminálem, ubytovacími, stravovacími a obchodními provozy při dodržení stanoveného regulativu (**OD.2**) a dalších podmínek respektuje územní limity a územní možnosti v dané lokalitě. Změna Z01.III při splnění uvedených podmínek nevyvolá negativní důsledky.
- Z01.IV Území mezi Chvalšinskou silnicí a plaveckým bazénem**  
Záměr lokalizace sportovně relaxačního centra při dodržení stanoveného regulativu (**RS.1**) a dalších specifikovaných podmínek respektuje územní limity a možnosti využití dané lokality. Změna Z01.IV při splnění uvedených podmínek nevyvolá negativní důsledky.
- Z01.VI Nové Spolí – území za bývalým Otavanem pod „Papouščí skálou“**  
**Z01.VII Nové Spolí – část území bývalého Otavanu**  
Lokalita obou požadovaných změn je určena pro zařízení hromadné rekreace – pro ubytování a stravování, půjčovnu lodí, vodáckých potřeb a sportovního náčiní – zčásti pak pro řemeslnou výrobu a činnosti související s údržbou sportovního náčiní a zařízení. Při dodržení stanovených regulativů (**RH.1**) a (**VD.1**) včetně blíže specifikovaných podmínek budou respektovány územní limity a možnosti využití dané lokality. Změny Z01.VI a Z101.VII při splnění uvedených podmínek nevyvolají negativní důsledky.
- Z01.VIII Pivovar Eggenberg**  
Rozšíření využití areálu pivovaru Eggenberg o případnou lokalizaci restauračního zařízení, maloobchodu, kulturní provozovny, zařízení pro sport a relaxaci, hotelu, ... apod. při dodržení stanoveného regulativu (**SP.1**) a dalších podmínek nevyvolává negativní důsledky.
- Z01.IX Chvalšinská ulice – dříve areál ČSAD v bývalém lomu**  
Využití bývalého lomu pro provozy parkování autobusů, autoopravny, administrativy, čerpací stanice s myčkou, pneuservisu, náhravacího studia,

depozitáře muzea při dodržení stanoveného regulativu (**SP.2**) a souvisejících podmínek (např. vhodná úprava a zkapacitnění dopravního připojení k páteřové trase Chvalšinské ulice) respektuje územní limity a možnosti sledované lokality. Změna Z01.IX při splnění uvedených podmínek nevyvolá negativní důsledky.

#### **Z01.X Chvalšinská ulice – předpolí bývalého grafitového dolu**

Rozšíření územním plánem stanoveného regulativu **OV.11** o možnost lokalizace ubytovacího zařízení a souvisejících služeb nevyvolá při jeho dodržení a respektování souvisejících podmínek negativní důsledky ve vyváženosti kontextu využití území.

#### **Z01.XI Domoradice – mezi Tovární ulicí a vodojemem**

Rozšíření rozvojové plochy pro nízkopodlažní individuální bydlení o část pozemku p.č. 282/6 k.ú. Přísečná – Domoradice při dodržení stanoveného regulativu (**BI**) a souvisejících specifikovaných podmínek (např. respektování vymezené plochy ÚSES, podmínek CHKO Blanský les, ...) nevyvolá v území negativní důsledky.

## O.e VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

*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:*

Soubor změn č.01 ÚPO Český Krumlov řeší úpravu využití lokalit především v prostoru zastavěného území města, resp. v jeho zastavitelných plochách, které byly předmětem vyhodnocení vlivu na zemědělský půdní fond ve fázi zpracování a projednání návrhu. Jedinou výjimku tvoří lokalita **změny Z01.XI** (Domoradice – mezi Tovární ulicí a vodojemem) – rozšíření zastavitelné plochy o část pozemku č. 282/6 k.ú. Přísečná – Domoradice (orná půda, BPEJ 7.32.41 – tj. 5.třída ochrany) o výměře 0,29 ha – viz výřez **výkr. č.5**.

Lokalitami souboru změn č.01 územního plánu nejsou dotčeny ptačí oblasti zřízené nařízením vlády ČR ani národní evropsky významné lokality dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000).

Nárůst ploch zemědělského půdního fondu dotčených návrhem souboru změn č.01 proti platnému ÚP města Český Krumlov je dokumentován v následujících tabulkových přehledech:

Soubor změn č.01 ÚPO Český Krumlov							
Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na druhy pozemků půdního fondu							
označení lokality	Dotčené druhy pozemků mimo současně zastavěné území v ha						
	orná půda	sad, zahrada	trvalé travní porosty	zemědělská půda	les	ostatní plochy	celkem
Z01.XI	0,29	0,0	0,0	0,29	0,0	0,0	0,29
<b>celkem</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,29</b>

<b>Soubor změn č.01 ÚPO Český Krumlov</b>						
<b>Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na kvalitu zemědělské půdy vyjádřené třídami ochrany odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek</b>						
označení lokality	navržené využití	odvodnění dotčeno	kod BPEJ	třída ochrany	plocha v ha	zemědělská půda v ha
Z01.XI	BI	ne	7.32.41	5	0,29	0,29
celkem		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0,29</b>	<b>0,29</b>

Nový zábor zemědělské půdy v rámci lokalit souboru změn č.01 činí cca 0,29 ha - v půdách 5. třídy ochrany. Z uvedeného přehledu je patrné, že soubor změn je orientován přednostně na plochy v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, jejichž zábory byly předmětem posouzení při projednání platného územního plánu.

## O.g POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Kapitola bude doplněna na základě průběhu a vyhodnocení procesu společného jednání s dotčenými orgány a podle vyhodnocení výsledků veřejného projednání pořizovatelem.

## O.h VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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, který uspokojuje potřeby současné generace aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Návrh souboru změn č.01 zpřesňuje vymezení zastavitelné plochy obytné (BI) a upravuje specifické funkční využití ploch v zastavěném území a v zastavitelných plochách stanovených platným územním plánem – a to pro smíšené využití území polyfunkční (SP.1, SP.2), oblužnou sféru specifickou (OV.6) a dopravní vybavenost (OD.2), rekreační využití území specifického typu (RH.1, RS.1) a drobnou výrobu specifického typu (VD.1) – tak, aby byl umožněn hospodářský rozvoj a nebyla přitom nepříznivě ovlivněna kvalita životního prostředí.

## O.ch VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh souboru změn č.01 územního plánu 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.i VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADÉ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh změny je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.  
Kapitola bude doplněna na základě průběhu a vyhodnocení procesu společného jednání s dotčenými orgány a podle vyhodnocení výsledků veřejného projednání pořizovatelem.

## O.j ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Kapitola bude doplněna na základě průběhu a vyhodnocení procesu společného jednání s dotčenými orgány a podle vyhodnocení výsledků veřejného projednání pořizovatelem.

## O.k VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Kapitola bude doplněna na základě průběhu a vyhodnocení procesu společného jednání s dotčenými orgány a podle vyhodnocení výsledků veřejného projednání pořizovatelem.

ROZSAH GRAFICKÉ ČÁSTI  
ODŮVODNĚNÍ SOUBORU ZMĚN č.01  
ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV

1/O.1	HLAVNÍ VÝKRES / KOORDINAČNÍ VÝKRES *) VÝŘEZ „A“ – sever VÝŘEZ „B“ – střed VÝŘEZ „C“ – jih	1 : 5.000
5.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZPF A PUPFL VÝŘEZ „A“ – sever VÝŘEZ „B“ – střed VÝŘEZ „C“ – jih	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 a proto je vydán pouze v jednom výtisku společně pro část návrhu změn i pro odůvodnění*

Poučení:

Proti souboru změn č. 01 územního plánu města Český Krumlov vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Místostarosta

Starosta