Důvodová zpráva

Vydání Změny č. 106 ÚPnM v lokalitě U Branišovské silnice v katastrálním území České Budějovice 2

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh Změny č. 106 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Branišovské silnice** v katastrálním území České Budějovice 2 pořizovaný podle § 55a a 55b stavebního zákona zkráceným způsobem pořizování (dále jen „Změna č. 106 ÚPnM“) **k vydání**.

Navrhovatel Změny č. 106 ÚPnM:

Navrhovatelem Změny č. 106 ÚPnM je právnická osoba SWIETELSKY stavební s.r.o., Pražská tř. 495/58, 370 04 České Budějovice (dále jen „navrhovatel“), který je vlastníkem pozemků v řešeném území Změny č. 106 ÚPnM. Náklady spojené se zpracováním předmětné změny územně plánovací dokumentace jsou hrazeny navrhovatelem.

Projektant Změny č. 106 ÚPnM:

Zpracovatelem návrhu Změny č. 106 ÚPnM je atelier A8000 s.r.o., Radniční 136/7, 370 01 České Budějovice, zastoupený Ing. Martinem Krupauerem, č. autorizace 01263.

Řešené území Změny č. 106 ÚPnM

Řešené území se nachází u Branišovské ulice, v oblasti stávající betonárky.

V obsahu Změny č. 106 ÚPnM bylo řešené území vymezeno jako tyto makrobloky: 3.7.2.021 SKOL-3, 3.7.2.022 SA, 3.7.2.023 KV, 3.7.2.016 VP a 3.7.2.017 VP.

V rámci komplexnosti řešení bylo řešené území v návrhu Změny č. 106 ÚPnM rozšířeno o makrobloky 3.7.2.018 VP, 3.7.2.019 VP a 3.7.2.020 KR.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – Příměstí, čtvrti 3.7. – Máj, lokality 3.7.2. – U Branišovské silnice.

Důvod pro pořízení Změny č. 106 ÚPnM

Důvodem pořízení Změny č. 106 ÚPnM je umožnit v řešeném území výstavbu pro kolektivní bydlení, doplněnou o služby obyvatelům, obchod, prostor pro sport i odpočinek.

Předmět Změny č. 106 ÚPnM:

Předmětem Změny č. 106 bylo zejména prověření změny stávajících způsobů využití (SKOL-3, SA, KV a VP) v řešeném území na plochy SKOL-3 a SA. Předmětem změny bylo také prověření ponechání ploch VP dle stávajícího ÚPnM a převymezení plochy KV v rámci řešeného tak, aby byla ponechána jeho velikost.

Změna č. 106 ÚPnM navazuje vymezením plochy SKOL-3 na zástavbu podél Husovy třídy ve své severní části, dále k jihu klesá podlažnost navržené zástavby a městský charakter přechází přes příměstský do krajiny. Změna č. 106 ÚPnM rozšířením plochy SKOL-3 na jih s regulací podlažnosti zajistí tento přirozený přechod.

Původní způsob využití plochy sportovních areálů (SA) Změna č. 106 ÚPnM samostatně nevymezuje, jelikož svými různorodými možnostmi využití nenechává jistotu takového ukončení urbanistické zástavby města, která by splnila požadavky na plynulý přechod do krajiny. Mezi přípustné činnosti, děje a zařízení v plochách SKOL-3 patří i sportovní a rekreační služby, které můžou přirozeně vyplňovat

veřejné prostory mezi objekty kolektivního bydlení a tím v určité míře kompenzovat zrušení plochy SA. SKOL-3 umožňuje část řešeného území využít i pro občanskou vybavenost a podnikatelské aktivity. Tímto řešením je tak umožněno polyfunkční využití území namísto monofunkční plochy sportovního areálu.

Změna č. 106 ÚPnM prověřila také možnost ponechání vodních ploch (VP) dle stávajícího ÚPnM, avšak s ohledem na změnu uspořádání okolí Změna č. 106 ÚPnM vodní plochy (VP) z části převymezila a zachovala jejich celkový součet velikostí v řešeném území, aby nebyl redukován oproti stávajícímu ÚPnM. Plocha VP (makroblok 3.7.2.019.) zůstává zachována beze změn. Dvě drobné vodní plochy (makrobloky 3.7.2.016. a 3.7.2.017.) jsou přemístěny a sloučeny s plochou VP (makroblok 3.7.2.018.) a vzniká nový makroblok 3.7.2.039.z-106 VP. Tímto sloučením se docílí lepší využitelnosti zastavitelného území, navíc se sjednotí a celkově rozšíří a zkompaktní přírodní plocha krajinné zeleně rekreační (KR).

Řešené území Změny č. 106 ÚPnM navazuje ze západní části na nezastavitelné území určené k plnění funkcí lesa (L). Změna č. 106 ÚPnM na něj navazuje pruhem plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), jejíž hlavní funkcí zde je zajistit přechod mezi městem a lesem v přírodním charakteru. Původní makroblok KV 3.7.2.023. byl převymezen na nový makroblok 3.7.2.041.z-106 KV, který je vymezen po západní a jižní straně řešeného území. Změna č. 106 ÚPnM pro něj stanovuje výsadbu nové zeleně, převážně smíšeného charakteru v odpovídající hmotové skladbě k sousední ploše lesa (západní hranice řešeného území) a liniové zeleně podél jižní hranice řešeného území.

Pruh KV na západě a plocha KR na východě řešeného území jsou propojeny zeleným koridorem KV kopírujícím jižní hranici řešeného území. Tento koridor příznivě ovlivní celkovou jednotnost území a uzavře zastavitelnou plochu, zajistí plynulý přechod zastavěného území do krajiny a v neposlední řadě umožní bezpečnou migraci drobných živočichů mezi většími přírodními celky a tím bude plnit příznivou funkci v životním prostředí.

Změna č. 106 ÚPnM předepisuje v nově vymezeném makrobloku 3.7.2.040.z—106 SKOL-3 odstupňovanou maximální podlažnost ve třech pásmech podlažnosti (severní pásmo – max. 4NP + 1 ustupující podlaží, 2PP; střední pásmo – max. 3NP + 1 ustupující podlaží, 2PP; jižní pásmo – max. 2NP, 1PP) a definuje jeho maximální zastavitelnost.

Postup prací na Změně č. 106 ÚPnM:

29. 4. 2022	Doručení návrhu na pořízení Změny č. 106 ÚPnM na OÚP
18. 5. 2022	Stanovisko KUJCK odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k návrhu na pořízení Změny ÚPnM ve více lokalitách, jejíž součástí byl také návrh Změny č. 106 ÚPnM, č.j. KUJCK 6148/2022 a 4838/2022, bylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
13. 6. 2022	Návrh na pořízení Změny č. 106 ÚPnM projednán v Zastupitelstvu města České Budějovice – přijato usnesení č. 101/2022, kterým se schvaluje pořízení změny zkráceným postupem a obsah změny
30. 9. 2022	Předání schváleného obsahu Změny č. 106 ÚPnM navrhovateli
25. 4. 2024	Projektantem odevzdán návrh Změny č. 106 ÚPnM pro veřejné projednání
8. 7. 2024 – 26. 8. 2024	Veřejná vyhláška: oznámení konání veřejného projednání Změny č. 106 ÚPnM a zveřejnění návrhu Změny č. 106 ÚPnM na úřední desce
16. 8. 2024	Veřejné projednání návrhu Změny č. 106 ÚPnM
23. 8. 2024	Termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek
11. 10. 2024	Stanovisko nadřízeného orgánu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) č.j.: KUJCK 121103/2024.
14. 11. 2024	Stanovisko KUJCK odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k návrhu na pořízení Změny č. 106 ÚPnM, č.j. KUJCK 134497/2024 (o stanovisko bylo k

	návrhu Změny č. 106 ÚPnM žádáno o nové stanovisko, jelikož Změna č. 106 ÚPnM byla původně součástí Změny ÚPnM ve více lokalitách), **nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

O pořízení Změny č. 106 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 101/2022 dne 13. 6. 2022 s tím, že Změna č. 106 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Změna č. 106 ÚPnM byla součástí návrhu na pořízení změny Územního plánu České Budějovice ve více lokalitách, ke které uplatnil dne 18. 5. 2022 KUJCK OZZL dne 18. 5. 2022 pod č. j.: KUJCK 6148/2022 a 4838/2022 stanovisko v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V tomto stanovisku KUJCK OZZL pro Změnu Územního plánu města České Budějovice (ve více lokalitách) konstatoval, že v řešeném území (pro více lokalit) se nenachází zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000) a navrhovaný obsah změny Územního plánu města České Budějovice (ve více lokalitách) nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ve smyslu § 45i tohoto zákona. Dále KUJCK OZZL po provedení zjišťovacího řízení podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů s využitím principu předběžné opatrnosti i s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 uvedeného zákona, krajský úřad vznesl požadavek zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny Územního plánu města České Budějovice (ve více lokalitách) na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Následně došlo k odloučení Změny č. 106 ÚPnM (Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Branišovské silnice) a tato Změna č. 106 ÚPnM byla pořizována samostatně. K samostatně pořizované Změně č. 106 ÚPnM vydal dne 14. 11. 2024 KUJCK OZZL stanovisko pod č.j. 134497/2024, ve kterém konstatoval, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **nemůže mít** samostatně nebo ve spojení s jinými záměry **významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí** ve smyslu § 45i tohoto zákona. Po provedení zjišťovacího řízení podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 106 ÚPnM na životní prostředí**. Posouzení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 106 ÚPnM na životní prostředí ani vyhodnocení na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

Obsah Změny č. 106 ÚPnM na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán pořizovatelem navrhovateli dne 30. 9. 2022. Návrh Změny č. 106 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. a byl pořizovateli od zpracovatele předán dne 25. 4. 2024.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 106 ÚPnM se konalo dne 16. 8. 2024.

K návrhu Změny č. 106 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno **9 stanovisek dotčených orgánů**:

- 6 stanovisek souhlasných,
- 2 stanoviska s požadavky, které byly zapracovány do návrhu Změny č. 106 ÚPnM (stanovisko MO, stanovisko MD)
- 1 stanovisko s požadavky, které byly z části zpracovány do návrhu Změny č. 106 ÚPnM a z části byly tyto požadavky nad podrobnost úrovně územního plánu (stanovisko KHS).

Vyhodnocení stanovisek je součástí kapitoly č. 7 textové části odůvodnění Změny č. 106 ÚPnM.

Připomínky a námitky nebyly k návrhu Změny č. 106 ÚPnM uplatněny.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, jako nadřízený orgán vydal dne 11. 10. 2024 pod č. j.: KUJCK 121103/2024 stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního

zákona k návrhu Změny č. 106 ÚPnM, které **neobsahovalo** upozornění na zásadní nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vazby a souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 3. 2024, a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací. Stanovisko obsahovalo požadavky na úpravu textové části odůvodnění Změny č. 106 ÚPnM, které byly respektovány.

Rada města na jednání dne 14. 4. 2025 usnesením č. 534/2025 vzala opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 106 ÚPnM vydána, **na vědomí, doporučila Změnu č. 106 ÚPnM vydat** a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit návrh Změny č. 106 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná Změna č. 106 ÚPnM nabude účinnosti v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona až po zpracování úplného znění a doručení Změny č. 106 ÚPnM a úplného znění veřejnou vyhláškou.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna č. 106 ÚPnM	Změna č. 106 Územního plánu v lokalitě U Branišovské silnice v k.ú. České Budějovice 2
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s odkazem na ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 500/2006 Sb.	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 501/2006 Sb.	Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
SKOL-3	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí dle čl. 35 OZV*
SA	*zastavitelné území pro sportovní areály dle čl. 45 OZV*
KV	*nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné čl. 82 OZV*
VP	*Nezastavitelné území vodních ploch dle čl. 76 OZV*
KR	*nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační čl. 83 OZV*
KUJCK	*Krajský úřad jihočeského kraje*
KUJCK OZZL	*Krajský úřad jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví*
OZV	*obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších předpisů*
MO	*Ministerstvo obrany*
MD	*Ministerstvo dopravy*
KHS	*Krajská hygienická stanice*