Důvodová zpráva

Komise pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice doporučila zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Za Hřbitovem II.

OÚP také doporučuje schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Za Hřbitovem II.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu radě města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Za Hřbitovem II v katastrálním území České Budějovice 6** (dále jen „Změna ÚPnM"), a to z vlastního podnětu v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. a) stavebního zákona.

Navrhovatel:

Navrhovatelem Změny ÚPnM je statutární město České Budějovice, jedná se tedy o změnu z vlastního podnětu a finanční náklady budou hrazeny z rozpočtu města – akce/účel 6010.

O pořízení změny ÚPnM požádala fyzická osoba, jako vlastník pozemku parc. č. 2673 v k.ú. České Budějovice 6 v řešeném území Změny ÚPnM, který se bude podílet formou finančního příspěvku. Návrh na pořízení byl projednán v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice. Komise k tomuto návrhu přijala usnesení, ve kterém doporučila rozšířit řešené území Změny ÚPnM a pořídit ji z vlastního podnětu.

Řešené území:

Řešené území se nachází v jihovýchodní části města České Budějovice z obou stran Novohradské ulice. Řešené území je v současnosti ohraničeno ze západní strany železnicí, z jižní Hodějovickým potokem a z východní a severní strany komunikacemi s kružními křižovatkami.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 - Příměstí, čtvrti 3.1. – Nové Hodějovice, lokality – 3.1.1. Za Hřbitovem.

Dle ÚPnM je řešené území v rozsahu celého makrobloku 3.1.3.013. se způsobem využití ***zastavitelné území pro areály nadměstského charakteru a významu*** **(A)** ve smyslu čl. 47 OZV.

Záměr navrhovatele:

Záměrem je prověření možnosti využití řešeného území s ohledem na stávající zástavbu, nové záměry vlastníků pozemků v řešeném území a pro potřeby města. Záměrem původního žadatele o pořízení Změny ÚPnM je požadavek na využití pozemku parc. č. 2673 v k.ú. České Budějovice 6 k rozdělení na dvě parcely se samostatnými vjezdy z Novohradské ulice a realizaci rodinných domů v návaznosti na stávající zástavbu s bydlením.

Předmět Změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území makrobloku 3.1.3.013. ze *zastavitelného území pro areály nadměstského charakteru a významu* (A) ve smyslu čl. 47 OZV na způsob využití odpovídající stavu v území, dále bude prověřena změna způsobu využití v rozsahu pozemku parc. č. 2673 v k.ú. České Budějovice 6 na ***zastavitelné území s převládajícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** ve smyslu čl. 18 OZV a ve zbylé části řešeného území na ***zastavitelné území s převažujícím charakterem smíšeným*** dle čl. 28. OZV.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, a ochrany lesa: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **BEZ PŘIPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**

3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Uvedenou změnou ÚP nejsou dotčené pozemky ve vlastnictví statutárního města České Budějovice. Ke změně způsobu využití předmětných částí pozemků z hlediska majetkového odboru nemáme další připomínky.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Zatím neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území je již z části zastavěno objektem obchodu Penny na západní straně řešeného území a rodinnými domy na východní straně řešeného území. Řešené území je úhlopříčně rozděleno Novohradskou ulicí.

Původní žadatel o pořízení změny ÚPnM žádá o změnu způsobu využití z A na IN-3 v rozsahu vlastního pozemku parc. č. 2673 v k.ú. České Budějovice 6.

Obvyklé a přípustné pro území IN-3 jsou výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující byty a služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru a ostatní stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají, popřípadě mohou mít odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství, popřípadě drobná zařízení řemeslná a výrobní.

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

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF s třídou ochrany V. tedy produkčně málo významné půdy s kódem BPEJ 5.22.13.

Dne 16. 11. 2023 byl původním navrhovatelem doplněn podaný návrh na pořízení Změny ÚPnM o další podklady, ze kterých je patrné umístění záměru a hustota zástavby v dané lokalitě, popis záměru a jeho urbanistické a hmotové řešení, schéma možného řešení záměru, dopravní řešení a širší vztahy a vazby v území (viz příloha).

Původní návrh na pořízení Změny ÚPnM podaný vlastníkem pozemku parc. č. 2673 v k.ú. České Budějovice 6 byl dne 23.4.2024 projednán v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice. Komise k tomuto návrhu přijala usnesení, ve kterém doporučila schválit pořízení změny ÚPnM v rozsahu celého makrobloku 3.1.1.013 se způsobem využití A. Z tohoto důvodu je řešené území Změny ÚPnM rozšířeno a stanoveno prověření změny způsobu využití celého makrobloku 3.1.1.013 s ohledem na stávající zástavbu, nové záměry vlastníků pozemků v řešeném území a pro potřeby města. S ohledem na značné rozšíření řešeného území bude změna pořizována z vlastního podnětu ve vazbě na § 44 písm. a) stavebního zákona. **Původní navrhovatel s rozšířením řešeného území a pořízením změny ÚPnM z podnětu města souhlasí a na pořízení Změny ÚPnM se bude podílet formou finančního příspěvku.**

Na základě výše uvedeného **lze ze strany pořizovatele doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

V případě zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM bude změna pořízena zkráceným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané Změny ÚPnM, pokud by byl zahájen, může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že Změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM zkráceným postupem bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 55a odst. 1 stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 13.5.2024 usnesením č. 654/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstvu města.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě Za Hřbitovem II v katastrálním území České Budějovice 6
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
SÚ	Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
IN-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* dle čl. 18 OZV
A	*zastavitelné území pro areály nadměstského charakteru a významu dle čl. 47 OZV*