Příloha č. 1

Důvodová zpráva

Změna č. 94 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Potokem IV v katastrálním území České Budějovice 6

Navrhovatel změny č. 94 ÚPnM:

OUP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města návrh změny č. 94 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Potokem IV v katastrálním území České Budějovice 6, pořizované podle § 55a a 55b stavebního zákona, tzn. **zkráceným způsobem pořizování** změny územního plánu (dále též „změna č. 94 ÚPnM“).

Navrhovatelem na pořízení změny č. 94 ÚPnM je společnost Mladé, s.r.o., se sídlem Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice, a to na základě plné moci udělené vlastníky pozemků parc. č. 2591/4, 2591/9 a 2591/10 v katastrálním území České Budějovice 6. Finanční náklady spojené se zpracováním předmětné územně plánovací dokumentace jsou hrazeny navrhovatelem.

Projektant změny č. 94 ÚPnM:

Projektantem změny č. 94 ÚPnM je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01947.

Řešené území změny č. 94 ÚPnM (viz příloha):

Řešené území návrhu změny č. 94 ÚPnM je součástí katastrálního území České Budějovice 6, nachází se v části města Mladé, v návaznosti na území s realizující se obytnou zástavbu na jih od Novohradské ulice, od které je odděleno Hodějovickým potokem. Na západní straně je toto území ohraničeno zelení podél ulice Ke Špačkům, na jihu ulicí Říční a na východě sousedí s územím, které sousedí s železniční tratí České Budějovice – České Velenice.

Podle územního plánu města České Budějovice je řešené území změny č. 94 ÚPnM součástí dílu 3 Příměstí, čtvrti 3.1. Nové Hodějovice, lokality 3.1.3. Za Potokem, je vymezeno celými původními makrobloky 3.1.3.018.z-72, 3.1.3.021.z-72.

Předmět změny č. 94 ÚPnM:

Předmětem změny č. 94 ÚPnM je změna způsobu využití z využití *ZPF* (původní makrobloky 3.1.3.018.z-72 a 3.1.3.021.z-72) na níže uvedené způsoby využití:

- ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** dle článku 18 OZV – nový makroblok 3.1.3.031.z-94,
- ***nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)*** dle článku 79 OZV – nové makrobloky 3.1.3.032.z-94, 3.1.3.033.z-94 a 3.1.3.034.z-94,
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území (N)*** – nový makroblok 3.1.3.035.z-94,
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO)*** dle článku 73 písm. f) OZV – nový makroblok 3.1.3.036.z-94, který je vymezen pro rozšíření uličního profilu stávající ulice Říční v upřesnění dle ÚS.

Základní **urbanistická koncepce** v návrhu změny č. 94 ÚPnM navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou v ÚPnM.

Základní **koncepce dopravy** zůstává v platnosti podle ÚPnM, resp. změna č. 94 ÚPnM nemá dopad do základní koncepce dopravy podle ÚPnM. V širších vazbách je převzato základní dopravní řešení z ÚPnM.

Základní **koncepce uspořádání krajiny** zůstává zachována v platnosti dle ÚPnM. Z pohledu typů krajiny je řešené území změny č. 94 ÚPnM součástí *silně urbanizované krajiny*.

V řešeném území návrhu změny č. 94 ÚPnM se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability. Nové prvky ÚSES se návrhem změny č. 94 ÚPnM nevymezují. Řešené území sousedí na západní a severní straně s lokálním biokoridorem BK 24 Hodějovický potok, do kterého řešení změny č. 94 ÚPnM nezasahuje. Prostupnost krajiny není řešením změny č. 94 ÚPnM narušena, neboť nezasahuje do veřejné zeleně podél Hodějovického potoka a nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v urbanizovaném území města bez prostupných krajinných prvků, s přímou vazbou na stávající souvislou zástavbou a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Řešené území návrhu změny č. 94 ÚPnM je velmi nepatrně v jihozápadním cípku dotčeno záplavovým území Q_{100} řeky Malše, v kterém je převzat z ÚPnM do ***typu 2 – území pasivní zóny Q100 – neurčené k ochraně*** s režimem stanoveným dle článku 87c OZV. Severozápadní části řešeného území návrhu změny č. 94 ÚPnM je dotčena záplavovým územím Q100 Hodějovického potoka. V této části území je vymezen nový makroblok 3.1.3.034.z-94 se způsobem využití ZR, který bude zapojen vytvořením kvalitního zázemí pro budoucí obyvatele. V kapitole f) textové (výrokové) části návrhu změny č. 94 ÚPnM je proto stanovena podmínka, že v územní studii musí být výčet činností, dějů a zařízení (zejména staveb) v tomto makrobloku upřesněn s ohledem na uvedené záplavové území.

Řešení změny č. 94 ÚPnM umožňuje zástavbu rodinných domů včetně kvalitního zázemí pro budoucí obyvatele (veřejné prostranství – centrální prostor náměstí, rekreační zeleň s možností realizace např. dětského hřiště) v tomto území. To představuje vhodné doplnění stávající zástavby s výrazně převažující obytnou funkcí v urbanizovaném území, které řešené území změny č. 94 ÚPnM obklopuje.

Postup prací na změně č. 94 ÚPnM:

17. 6. 2019	Podání žádosti o změnu ÚPnM
22. 5. 2019	Stanovisko KUJCK odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k obsahu návrhu na pořízení změny č. 94 ÚPnM, č.j.: KUJCK 62389/2019 (stanovisko bylo součástí žádosti o změnu ÚPnM), požadující zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
4. 11. 2019	**usnesením ZM č. 192/2019 schválen návrh na pořízení změny č. 94 ÚPnM zkráceným postupem pořizování**
15. 11. 2019	Předán obsah změny č. 94 ÚPnM navrhovateli
1. 10. 2020	Odevzdán návrh změny č. 94 ÚPnM pro veřejné projednání projektantem společně s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území
19. 10. 2020 – 27. 11. 2020	veřejná vyhláška: I. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 94 ÚPnM II. Oznámení o vystavení návrhu změny č. 94 ÚPnM k veřejnému nahlédnutí
5. 1. 2021 – 15. 2. 2021	veřejná vyhláška – vypsání nového termínu VP: III. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 94 ÚPnM IV. Oznámení o vystavení návrhu změny č. 94 ÚPnM k veřejnému nahlédnutí
5. 2. 2021	veřejné projednání návrhu změny č. 94 ÚPnM
do 12. 2. 2021	termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek

O pořízení změny č. 94 ÚPnM a jejím obsahu ZM dne 4. 11. 2019 svým usnesením č. 192/2019 s tím, že změna č. 94 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 13. 6. 2019 pod č. j.: KUJCK 62389/2019 stanovisko k obsahu návrhu na pořízení změny č. 94 ÚPnM v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona. V části stanoviska k § 55a odst. (2) písm. d) stavebního zákona krajský úřad konstatoval, že obsah změny č. 94 ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost těchto prvků soustavy NATURA 2000. V části stanoviska k § 55a odst. (2) písm. e) stavebního zákona konstatoval, že v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č. 94 ÚPnM na životní prostředí**.

Na základě uvedeného v souladu se stanoviskem krajského úřadu byla jako součást návrhu změny č. 94 ÚPnM vypracována samostatná příloha vyhodnocení vlivů změny č. 94 ÚPnM na udržitelný rozvoj území, jejímž zpracovatelem byla společnost EIA SERVIS s.r.o. V části F tohoto vyhodnocení je shrnuto vyhodnocení vlivů změny č. 94 ÚPnM na udržitelný rozvoj území spočívající vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí (enviromentální pilíř), hospodářský rozvoj (hospodářský pilíř) a soudržnost, společenství obyvatel (sociální pilíř).

Obsah změny č. 94 ÚPnM na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán pořizovatelem navrhovateli dne 15. 11. 2019. Návrh změny č. 94 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V předaném obsahu změny č. 94 ÚPnM projektantovi bylo mimo jiné vymezeno řešené území, které navazuje na pro město České Budějovice vypracovaný podklad z roku 2006 s názvem: **„Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“ (**celková situace výkres č. 3 – schématický zákres ploch na katastru města České Budějovice zahrnující předmětnou lokalitu je součástí přílohy č. 7 tohoto materiálu).

Důvodem pro její zpracování bylo zejména to, že podle § 55 odst. (3) stavebního zákona lze od 1. 1. 2007 vymezit další zastavitelné plochy změnou ÚPnM pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezené zastavitelné plochy a prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V analýze byla zjištěna téměř sedmdesátiprocentní naplněnost ploch pro individuální bydlení, proto byl součástí analýzy i návrh nových zastavitelných ploch, a to při zohlednění stavu těchto ploch z hlediska možného dopravního napojení a napojení na inženýrské sítě. Jako jedna z ploch do budoucna žádoucích k zastavění individuální zástavbou byla v analýze navržena i plocha odpovídající řešenému území návrhu změny č. 94 ÚPnM (viz str. 8 – 10 dokumentu analýzy).

Se začleněním tohoto území do zastavitelných ploch předběžně vyjádřilo písemný souhlas MŽP, které je dotčeným orgánem na úseku ochrany ZPF. K prezentaci analýzy přijala rada města dne 20. 6. 2007 usnesení č. 552/2007.

V rámci aktualizace materiálu byl zaktualizován i návrh nových zastavitelných ploch, a to při zohlednění již naplněných některých ploch z návrhu nových zastavitelných ploch v analýze a při zohlednění zákona o ZPF v aktuálně platném znění. Řešené území návrhu změny č. 94 ÚPnM bylo opětovně zahrnuto do návrhu nových zastavitelných ploch, přičemž s jeho začleněním do zastavitelných ploch **opakovaně předběžně souhlasilo MŽP ve vyjádření** konstatovalo, že větší část území se nachází ve IV. třídě ochrany ZPF a zbývající menší část do II. třídy ochrany ZPF. Svůj předběžný souhlas odůvodnil dotčený orgán zejména tím, že z hlediska organizace se jedná o území ohraničené vodotečí a místními komunikacemi s navazující zástavbou a s ohledem na umístění **lze toto území považovat za vhodné pro vymezení nových zastavitelných ploch**. **K aktualizaci analýzy přijala rada města usnesení č. 561/2016 ze dne 2. 5. 2016, čímž byl ze strany města potvrzen zájem o doplnění zástavby individuálního charakteru v předmětném území.**

Projektant v návrhu změny č. 94 ÚPnM pro veřejné projednání řešené území prověřil a vymezil, v souladu s výše uvedeným podkladem, nové zastavitelné plochy (majoritně zastoupené plochou se

způsobem využití IN-3). Předmětné území, ve kterém je změnou ÚPnM nově vymezena zastavitelná plocha pro individuální bydlení doplněná o plochy pro veřejnou zeleň, náměstí a místní obslužnou komunikaci, se nachází v urbanizovaném území v jižní části města České Budějovice, je obklopeno enklávou stávající zástavby s převážně rodinnými domy a je možné ho bez větších investic napojit od severu přes Hodějovický potok na sousedící vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Nejedná se tedy o vymezení nové zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na sídlo, ale o území uvnitř zástavby, ve kterém je obtížné zajistit intenzivní zemědělské obhospodařování půdy bez zátěže obytné pohody v okolní zástavbě (zemědělská technika, prašnost, hlučnost, hnojení a chemizace ohrožující kvalitu životního prostředí zejména v sousedících zahradách plnících funkci pobytovou pro obyvatele rodinných domů).

Celé řešené území je sice vymezeno jako zastavitelná plocha, ale na území o rozloze 1,18 ha jsou vymezeny plochy rekreační zeleně (makrobloky 3.1.3.032.z-94, 3.1.3.033.z-94 a 3.1.3.034.z-94), které budou plnit funkci veřejného prostranství se zachováním biologicky aktivních ploch.

Při vymezování těchto navrhovaných zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území. Vycházel z platného územně plánovacího podkladu, výše uvedené analýzy a její aktualizace. Zastavitelná plocha zahrnující makrobloky s rozdílným způsobem využití byla navržena v širší koordinaci s navazujícím územím. Je vhodné zdůraznit, že MŽP jak v r. 2006, tak i v r. 2016 vyjádřilo předběžný souhlas s tímto začleněním řešeného území do zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh změny č. 94 ÚPnM byl projednán v souladu s § 55b ve vazbě na §§ 52 až 53 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu. **MŽP jako dotčený orgán** na úseku ochrany zemědělského půdního fondu **udělilo ve stanovisku** č.j.: MZP/2021/510/488 **souhlas s předpokládaným záborem ZPF.**

Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 94 ÚPnM, zpracované včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo učiněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města České Budějovice, která byla vyvěšena v termínu od 19. 10. 2020 do 27. 11. 2020. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem změny č. 94 ÚPnM a samostatnou přílohou zahrnující vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Veřejné projednání se konalo 19. 11. 2020. Z důvodů vyhlášení nouzového stavu a epidemiologických opatření bylo pořizovatelem zajištěno dodržení všech hygienických opatření (dodržení bezpečných vzdáleností zúčastněných osob, ochrany dýchacích cest prostřednictvím roušek a určení minimálního počtu osob ve vnitřním prostoru). Zároveň byl umožněn vzdálený přístup k návrhu změny č. 94 ÚPnM a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Na základě uplatněné námitky označené č. 2 v kapitole o) odůvodnění změny č. 94 ÚPnM požádal pořizovatel nadřízený orgán, kterým je Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, o metodickou pomoc k problematice konání veřejného projednání návrhu změny č. 94 ÚPnM v době vyhlášeného nouzového stavu pro území České republiky v rámci pandemie koronaviru SARS-CoV-2. Krajský úřad vydal dne 4. 12. 2020 pod č. j.: KUJCK 145666/2020 sdělení, na jehož základě pořizovatel přistoupil k oznámení nového veřejného projednání o návrhu změny č. 94 ÚPnM, neboť omezení volného pohybu osob v rámci trvání nouzového stavu mohlo negativně ovlivnit možnost přímé účasti veřejnosti při veřejném projednání dne 19. 11. 2020. Veřejná vyhláška s termínem nového veřejného projednání byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města České Budějovice v termínu od 5. 1. 2021 do 15. 2. 2021. Oznámení s novým termínem veřejného projednání bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této ÚPD a samostatnou přílohou zahrnující vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jejichž obsah zůstal shodný s obsahem zveřejněným na úřední desce v termínu od 19. 10. 2020 do 27. 11. 2020. Nové veřejné projednání se konalo dne 5. 2.2021. Pořizovatel zároveň zajistil vzdálený přístup formou online přenosu

K návrhu změny č. 94 ÚPnM a k vyhodnocení vlivů bylo v rámci veřejného projednání uplatněno:

- 11 stanovisek od 9 dotčených orgánů (z toho 2 stanoviska byla podána duplikátně – 2x shodná). Jejich vypořádání je podrobněji popsáno v textové části odůvodnění návrhu změny č. 94 ÚPnM v kapitole „e) *vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů“*,
- 11 námitek, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu změny č. 94 ÚPnM, kapitola *„o) návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění*, nebo příloha č. 5 *základní shrnutí vypořádání po veřejném projednání“*
- 2 připomínky, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu změny č. 94 ÚPnM, kapitola *„n) vyhodnocení připomínek“.*

Změna č. 94 ÚPnM byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a § 55b stavebního zákona a ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona vyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Ke zprávě vyhodnocení vlivů změny č. 94 ÚPnM na udržitelný rozvoj území, která byla zveřejněna společně s návrhem změny č. 94 ÚPnM pro veřejné projednání, bylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona dne 29. 3. 2021 pod č.j.: KUJCK 37243/2021. Sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno je podrobněji rozepsáno v příslušné kapitole odůvodnění návrhu změny č. 94 ÚPnM.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínek, které zaslal dne 28. 4. 2021 v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval jej k uplatnění stanoviska k těmto návrhům. V řádné lhůtě byla uplatněna 3 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná. Ostatní dotčené orgány svá stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Krajský úřad jako nadřízený orgán vydal dne 20. 5. 2021 pod č. j.: KUJCK 56828/2021 stanovisko dle § 55b odst. (4) stavebního zákona k návrhu změny č. 94 ÚPnM, které neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vazby a souladu s politikou územního rozvoje, ale že nelze konstatovat soulad s ÚPD vydanou krajem. Nicméně vzhledem k tomu, že žádost o stanovisko krajského úřadu byla doplněna pokynem pořizovatele na provedení úprav v předloženém návrhu změny č. 94 ÚPnM, lze důvodně předpokládat, že dojde k odstranění tohoto nesouladu, a to dle doručeného pokynu pořizovatele. Krajský úřad ve stanovisku sdělil, že v řízení o změně č. 94 ÚPnM lze tedy pokračovat, ovšem za podmínky, že před dalšími kroky budou provedeny úpravy dle doručeného pokynu pořizovatele. Návrh změny č. 94 ÚPnM byl následně na základě pokynu pořizovatele opraven (blíže viz kapitola b) bod 2. a kapitola i) bod 4. odůvodnění změny č. 94 ÚPnM.
Zároveň v tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že návrh rozhodnutí o námitkách a způsob vypořádání připomínek se ze zájmů chráněných krajským úřadem podle § 55b odst. 4 stavebního zákona dotýká IV. tranzitní železniční koridor (dále též „IV. TŽK“), resp. křížení ul. Říční s ním a dotčení území záplavovým územím řeky Malše Q_{100}. **S provedeným vypořádáním konstatoval krajský úřad svůj souhlas**.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění, je součástí odůvodnění návrhu změny č. 94 ÚPnM

Po projednání v radě města je tento materiál předložen na jednání zastupitelstva města, v jehož kompetenci je v souladu s § 6 odst. (5) a § 54 stavebního zákona **vydání změny č. 94 ÚPnM formou opatření obecné povahy.**

Rada města na jednání 31. 5. 2021 usnesením č. 605/2021 vzala opatření obecné povahy, kterým bude změna č. 94ÚPnM vydána, **na vědomí, doporučila změnu č. 94 ÚPnM vydat** a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit návrh změny č.94 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná změna ÚPnM nabude účinnosti až po zpracování úplného znění ÚPnM dle § 55c stavebního zákona. Zpracování úplného znění ÚPnM předpokládá pořizovatel v průběhu roku 2021.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
AZÚR	zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich aktualizací
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPnM	územní plán města České Budějovice
Změna č. 94 ÚPnM	změna územního plánu v lokalitě Za Potokem IV
OOP	opatření obecné povahy
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
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,
IN-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí dle článku 18 OZV*
ZR	*nezastavitelné území rekreační zeleně dle článku 79 OZV*
ZPF	*nezastavitelné území zemědělského půdního fondu* dle článku 85 OZV
N	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území*
MO	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy dle článku 73 písm. f) OZV*
PO	*ptačí oblast*
EVL	*evropsky významná lokalita*
OZV	obecně platná vyhláška 4/2000 o závazných částech ÚPnM v platném znění
MŽP	Ministerstvo životního prostředí