# Důvodová zpráva

**Komise pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice nedoporučila zahájení procesu pořizovány Změny ÚPnM.**

**OÚP na základě doplnění obsahu Změny ÚPnM o podmínku zpracování územní studie doporučuje schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitách U Řeky, Sídliště Vltava, České Vrbné v katastrálním území České Budějovice 2, České Vrbné** (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh fyzických osob, které mají vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

**Navrhovatel:**

Navrhovateli Změny ÚPnM jsou konkrétní fyzické osoby, které mají vlastnická práva k pozemku na území města dle § 44 písm. d) stavebního zákona a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

**Řešené území:**

Řešené území se nachází v severním okraji města České Budějovice 2 a v místní části České Vrbné. Plocha se nachází v blízkosti nákupní zóny v Českém Vrbném. V současně době se jedná o nezastavitelné území, které na jižní straně navazuje na zastavené území. Plocha je dobře napojitelná na silnici I/20, která vede při jejím západním okraji. Řešená plocha má výměru 2,0 ha

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – příměstí, 5 - Vltava, lokality 1 – Sídliště Vltava, 3–U Řeky, 5 – České Vrbné.

Řešené území dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM, v rozsahu pozemků parc. č. 2201/1, 2202, 2205/1 v k.ú. České Budějovice 2 a pozemku parc. č. 189/24 v k.ú. České Vrbné.

Dle ÚPnM je upravené řešené území v rozsahu:

- části makrobloku 3.5.1.087.z-75/U SA se způsobem využití ***zastavitelné území pro sportovní areály (SA)*** ve smyslu čl. 45 OZV,
- *částí makrobloků 3.5.3.043.z-72/U KR,* 3.5.3.044.z-72/U KR, 3.5.3.045.z-72/U KR *se způsobem využití* ***nezastavitelné území krajinné zeleně (KR)*** ve smyslu čl. 83 OZV,
- *částí makrobloků* 3.5.5.083.z-96 KV, 3.5.1.086.z-72/U KV se způsobem využití ***nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV)*** ve smyslu čl. 82 OZV,
- *části makrobloku* 3.5.3.055.z-96 ZPF se způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)*** ve smyslu čl. 86 OZV,
- *části makrobloku* 3.5.3.042.z-72/U VT se způsobem využití ***soustava povrchových vod na území města (VT)*** ve smyslu čl. 142 OZV.

Řešené území je dále dotčeno veřejně prospěšnou stavbou systému zeleně města a územního systému ekologické stability **Z22 – stavba (rozšíření) lokálního biocentra (LBC 18) Vltavské v nadregionálním biokoridoru (NRBK 118) Vltava** ve smyslu čl. 141 OZV a veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování teplem **T2 – stavba tepelného napaječe pro dodávku tepla z JETE.**

**Záměr navrhovatele:**

Záměrem je využití pozemků parc. č. 2201/1, 2202, 2205/1 v k.ú. České Budějovice 2 a pozemků parc. č. 189/24 v k.ú. České Vrbné k realizaci čtyř bytových domů s uvažovanou výškou 6 nadzemních podlaží a dvě plochy pro sportoviště a jiné občanské vybavení a plochy veřejné zeleně. Dopravně je území dopravně dostupné z jižní strany, kde se navržena komunikace napojuje na stávající komunikaci. Uvažuje se s 8 parkovišti obsluhující bytové domy a sportoviště.

**Předmět Změny ÚPnM:**

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území ze způsobu využití *území pro sportovní areály (SA)* ve smyslu čl. 45 OZV, *území krajinné zeleně rekreační (KR)* ve smyslu čl. 83 OZV, *území krajinné zeleně*

*všeobecné (KV)* ve smyslu čl. 82 OZV a *území zemědělského půdního fondu (ZPF)* ve smyslu čl. 86 OZV, *soustava povrchových vod na území města (VT)* ve smyslu čl. 142 OZV na způsob využití ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)*** ve smyslu čl. 22 OZV.

Podkladem pro zpracování návrhu Změny ÚPnM bude navrhovatelem doložená podkladová studie.

***<u>Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:</u>***

| **Magistrát města České Budějovice** | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Odbor ochrany ŽP** | <u>Z hlediska vodního hospodářství;</u><br>**NESOUHLAS**<br>V oblasti vodních poměrů a zachování ploch schopných zadržování a zasakování srážkových vod považujeme zastavování těchto pozemků, původním územním plánem nazvaných jako „nezastavitelné zelené klíny“, za nepřípustné. Plochy přiléhající k řece Vltava jsou již jediným přírodě blízkým územím vhodným pro rekreaci obyvatel stále se zahušťujících urbanizovaných území. S návrhem na pořízení změny z nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační, všeobecné a území ZPF na zastavitelné území pro 4 bytové domy nesouhlasíme.<br><br><u>Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny:</u><br>**POŽADAVEK**<br>Se změnou zastavitelného území pro sportovní areály nedojde k zásadnímu zhoršení potencionálních rizik z pohledu ochrany přírody. Ostatní měněné makrobloky by ovšem mohly závažným způsobem změnit a zhoršit stav životního prostředí v údolní nivě řeky Vltavy. Před započetím procesu návrhu změny by tedy žadatel měl doložit minimálně:<br>1) Biologický průzkum lokality osobou (osobami) autorizovanými v oboru<br>2) Posouzení vlivu na údolní nivu a migrační koridor nadregionálního významu<br>3) Posouzení zásahu do krajinného rázu (odbornou osobou)<br>4) Posouzení možného kumulativního efektu a násobení negativního dopadu na významný krajinný prvek ze zákona v důsledku sdružení dvou významných zásahů, tedy severní spojky a výstavby bytových domů<br>Výše uvedené jsou dle názoru ochrany přírody zásadní a rozhodné aspekty, které vyloučí nebo potvrdí pořízení změny územního plánu a minimálně pomohou nastavit parametry možně změny. Je zcela zjevné, že se z pohledu zákona jedná o velmi citlivé území, a i k jako takovému byl nastaven platný územní plán, jenž ochranu převzal formou vytvoření zeleného klínu.<br><br><u>Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, a ochrany lesa:</u><br>**BEZ PŘIPOMÍNEK.**<br><br><u>Z hlediska ochrany ovzduší a nakládání s odpady:</u> **BEZ PŘIPOMÍNEK.** |
| **2.** | **Stavební úřad** | **BEZ PŘIPOMÍNEK**<br>V souvislosti s návrhem na pořízení Změny ÚPnM Vám stavební úřad sděluje, že v současné době nevede žádná řízení, která by se mohla týkat předmětného návrhu Změny ÚPnM. |
| **3.** | **Investiční odbor** | **BEZ PŘIPOMÍNEK**<br>IO k předloženému záměru nemá žádné připomínky a nedochází k vzájemné kolizi s žádnou akcí připravovanou investičním odborem. |
| **4.** | **Odbor správy veřejných statků** | Zatím neuplatněno |
| **5.** | **Majetkový odbor** | **UPOZORNĚNÍ**<br>Upozornění, že přes řešené území je umístěna trasa horkovodu ČEZ, a.s. |
| **6.** | **Odbor rozvoje a veřejných zakázek** | **BEZ PŘIPOMÍNEK**<br>Doporučujeme prověřit kapacity napojení na stávající infrastrukturu, bezpečný pohyb pěších a autobusovou dopravu. |

**Stanovisko pořizovatele:**

Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona.

KOL-3 je území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 $m^2$.

Řešené území zahrnuje odjímané půdy v části řešeného území se způsobem využití KV s třídou ochrany V. tedy produkčně málo významné půdy s kódem 5.21.12. Ostatní odjímané půdy v řešeném území s třídou ochrany I. tedy nejcennější půdy s kódem 5.56.00.

Součástí návrhu na pořízení Změny ÚPnM jsou doplňující 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 – Podkladová studie).

Dle doložené podkladové studie vychází urbanistické řešení záměru navrhovatele velikostně, tvarem a umístěním řešeného území, z širších vazeb a respektuje okolní zástavbu. Tvar území umožňuje vést svým středem přístupovou komunikaci s navazujícími parkovišti. V řešeném území jsou navrženy 4 bytové domy s předpokládanou výškou 6. NP. Současně je zde uvažováno o 2 plochách pro sportoviště nebo jinou občanskou vybavenost. Bytové domy mají rozměry cca 20x20 m a v každém z nich by bylo možné vytvořit cca 36 bytových jednotek, což představuje celkem 144 bytových jednotek. Hrubý odhad nárůstu obyvatel je kolem 430. Mezi parkovišti, bytovými domy a parkovišti jsou navrženy plochy veřejné zeleně. Podkladová studie uvažuje s 8 parkovišti obsluhující bytové domy i sportoviště.

Na základě sdělení odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice byl do obsahu změny doplněn požadavek na prověření a zdůvodnění posouzení vlivu na údolní nivu a migrační koridor nadregionálního významu, zásahu do krajinného rázu a posouzení možného kumulativního efektu a násobení negativního dopadu na významný krajinný prvek ze zákona v důsledku sdružení dvou významných zásahů, tedy severní spojky a výstavby bytových domů. Požadavek na biologický průzkum lokality osobou (osobami) autorizovanými v oboru nebyl do obsahu Změny ÚPnM doplněn, neboť nelze v procesu naplnit.

**Návrh na pořízení změny ÚPnM byl dne 23.4.2024 projednán v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice. Komise k tomuto návrhu přijala usnesení, ve kterém nedoporučuje schválit pořízení změny ÚPnM.**

S ohledem na výsledek jednání komise byl doplněn do obsahu **požadavek na stanovení podmínky pořízení územní studie** v rozsahu řešeného území Změny ÚPnM, která stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání území, včetně prověření možností dopravní infrastruktury a napojení na Sídliště Vltava. Na základě uvedeného doplnění obsahu Změny ÚPnM **lze ze strany pořizovatele doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že ve fázi návrhu na pořízení Změny ÚPnM lze předpokládat, že nedojde k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v uvedených prvcích soustavy Natura 2000. Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí. Současně bylo konstatováno, že z hlediska podrobnosti předloženého obsahu nelze v této fázi změny ÚPnM komplexně vyhodnotit míru vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví, která by v řešeném území mohla být považována za významnou. Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny uplatní své stanovisko z hlediska ostatních zájmů sledovaných tímto dotčeným orgánem až v rámci veřejného projednání návrhu změny ÚPnM. Předmět změny ÚPnM může zásadním způsobem změnit urbanistickou koncepci a koncepci zeleně stanovené v ÚPnM, neboť se jedná o zásah do jednoho ze tří tzv. „zelených klínů“ vymezených v platné ÚPD. Krajský úřad dále upozorňuje, že pokud dojde ve změně ÚPnM k vymezení konkrétních opatření, která budou v rozporu se standardními postupy podle zvláštních právních předpisů, může krajský úřad v průběhu

projednání Změny ÚPnM uplatnit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny ÚPnM na životní prostředí.

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. 659/2024 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 lokalitách U Řeky, Sídliště Vltava, České Vrbné v katastrálních územích České Budějovice 2, České Vrbné |
| **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 |
| **KOL-3** | *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí* dle čl. 22 OZV |
| **SA** | *zastavitelné území pro sportovní areály dle čl. 45 OZV* |
| **KR** | *nezastavitelné území krajinné zeleně dle čl. 83 OZV* |
| **KV** | *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné dle čl. 82 OZV* |
| **ZPF** | *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu dle čl. 86 OZV* |
| **VT** | *soustava povrchových vod na území města dle čl. 142 OZV* |