

Důvodová zpráva

Vydání Změny č. 112 ÚPnM v lokalitě Pohůrka v katastrálním území České Budějovice 5

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu pro jednání zastupitelstva města návrh **Změny č. 112 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Pohůrka** v katastrálním území České Budějovice 5 (dále jen „Změna č. 112 ÚPnM“) pořizovaný podle § 55a a 55b stavebního zákona, tzn. zkráceným způsobem pořizování **k vydání**.

Navrhovatel Změny č. 112 ÚPnM:

Navrhovateli jsou fyzické osoby, které jsou vlastníky pozemku parc. č. 2760 v k.ú. České Budějovice 5 a jako navrhovatelé budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Projektant Změny č. 112 ÚPnM:

Zpracovatelem návrhu je Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice, kterou zastupuje autorizovaný architekt Ing. arch. Jaroslav Daněk, č. autorizace 00 279.

Řešené území Změny č. 112 ÚPnM:

Řešené území se nachází v ulici Ledenická na hranici k.ú. Českých Budějovic s k.ú. Srubec a k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic.

Řešené území je v současnosti prolukou mezi zástavbou podél Ledenické ulice, která je zde tvořena rodinnými domy. Na protější straně ulice se nachází prodejna pneumatik a nově postavený supermarket a dále směrem na Srubec také autoservis a truhlářství.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 - Předměstí, čtvrti 2.1. - Suché Vrbné - Předměstí, lokality – 2.1.5. Pohůrka.

Řešené území dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM, v rozsahu pozemku parc. č. 2760 v k.ú. České Budějovice 5, je pořizovatelem rozšířeno o část pozemků parc. č. 3684/1, 3684/77 a 2772/2 v k.ú. České Budějovice 5, z důvodu zachování celistvosti a návaznosti makrobloků dle ÚPnM.

Předmět Změny č. 112 ÚPnM:

Předmětem Změny ÚPnM bylo zejména prověření změny způsobu využití v řešeném území z **nezastavitelného území pro zahrádky (UZ) na zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí (SIN-2)**.

Na základě individuálního posouzení lokality bylo Změnou č. 112 ÚPnM prověřeno následující:

Lokalita, která je podstatě prolukou ve stávající zástavbě podél Ledenické silnice, je vhodná pro umístění záměru obytné funkce doplněnou o podnikatelskou činnost, které nebudou rušit obytnou pohodu v řešeném území ani v sousedních objektech pro bydlení. Z toho důvodu byla provedena změna způsobu využití na smíšené území obytné (SIN-2).

Z urbanistického hlediska dojde k ucelení sídla. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace. Ochranné pásmo dálnice D3 zasahuje do řešeného území pouze okrajově a nebude mít do budoucna vliv na umístění záměru.

Kompletní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v kapitole k. textové části odůvodnění návrhu Změny č. 112 ÚPnM.

Postup prací na Změně č. 112 ÚPnM:

13. 9. 2019	Stanovisko KÚJCK OZZL k obsahu Změny č. 112 ÚPnM, č.j.: KUJCK 93603/2019 - zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno
15. 4. 2024	Usnesením ZM č. 38/2024 schválen návrh na pořízení Změny č. 112 ÚPnM zkráceným postupem pořizování a obsah Změny č. 112 ÚPnM
13. 5. 2024	Předání obsahu Změny č. 112 ÚPnM navrhovatelům změny
15. 10. 2024	Projektantem odevzdán návrh Změny č. 112 ÚPnM pro veřejné projednání
4. 10. 2024 – 12. 11. 2024	Veřejná vyhláška: oznámení o konání veřejného projednání Změny č. 112 ÚPnM
4. 11. 2024	Veřejné projednání návrhu Změny č. 112 ÚPnM
11. 11. 2024	Termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek
12. 12. 2024	Souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) č.j.: KUJCK 146078/2024.

O pořízení Změny č. 112 ÚPnM a jejím obsahu rozhodlo ZM dne 15. 4. 2024 svým usnesením č. 38/2024 s tím, že Změna č. 112 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 13. 9. 2019 pod č. j.: KUJCK 93603/2019 stanovisko k obsahu Změny č. 112 ÚPnM v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, ve kterém krajský úřad konstatoval, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 112 ÚPnM na životní prostředí.**

Obsah Změny č. 112 na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán navrhovatelům. Návrh Změny č. 112 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 112 ÚPnM se konalo dne 4. 11. 2024.

K návrhu Změny č. 112 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno **10 stanovisek dotčených orgánů:**

- 7 stanovisek souhlasných,
- 1 stanovisko s požadavky, které jsou respektovány (stanovisko MO),
- 1 stanovisko s upozorněním, na základě kterého bylo doplněno odůvodnění (stanovisko KÚJCK OZZL),
- 1 stanovisko s požadavky týkající se navazujících správních řízení (stanovisko KHS).

Vyhodnocení stanovisek je součástí kap. f. textové části odůvodnění Změny č. 112 ÚPnM.

Připomínky a námítky nebyly k návrhu Změny č. 112 ÚPnM uplatněny.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje a územního plánování jako nadřízený orgán vydal k návrhu Změny č. 112 ÚPnM dne 12. 12. 2024, pod č. j.: KUJCK 146078/2024 stanovisko, které **neobsahovalo** upozornění na nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vazby, souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací, a souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací. Stanovisko obsahovalo požadavky na úpravu textové části odůvodnění Změny č. 112 ÚPnM, které byly respektovány.

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. 112 ÚPnM formou opatření obecné povahy.**

Rada města na jednání dne 10. 3. 2025 usnesením č. 324/2025 vzala na vědomí opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 112 ÚPnM vydána, **doporučila Změnu č. 112 ÚPnM vydat** a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit návrh Změny č. 112 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná Změna č. 112 ÚPnM nabude účinnosti v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona až po zpracování úplného znění a doručení Změny č. 112 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. 112 ÚPnM	Změna č. 112 Územního plánu v lokalitě Pohůrka v k.ú. ČB 5
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s odkazem na ustanovení § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
SIN-2	zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí dle čl. 30 OZV
UZ	nezastavitelné území pro zahrádky dle čl. 84 OZV
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
OZV	Obecně závazná vyhláška č. 4/200 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších předpisů
ZM	Zastupitelstvo města České Budějovice
MM ČB OOŽP	Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí,
KUJCK OZZL	Krajský úřad Jihočeského kraje odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a Natura 2000
KHS	Krajská hygienická stanice
MO	Ministerstvo obrany ČR