Důvodová zpráva

Vydání Změny č. 120 ÚPnM v lokalitách Rybníky a Haklovy Dvory

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu pro jednání zastupitelstva města návrh **Změny č. 120 Územního plánu města České Budějovice v lokalitách Rybníky a Haklovy Dvory,** v katastrálních územích České Vrbné a Haklovy Dvory (dále jen „Změna č. 120 ÚPnM"), pořizovaný podle § 55a a 55b stavebního zákona, tzn. zkráceným způsobem pořizování změny územního plánu, **k vydání.**

Navrhovatel Změny č. 120 ÚPnM:

Navrhovatelem je statutární město České Budějovice, jedná se tedy o změnu z vlastního podnětu v souladu s § 44 písm. a) stavebního zákona.

Finanční náklady spojené se zpracováním předmětné územně plánovací dokumentace jsou hrazeny z rozpočtu města.

Projektant Změny č. 120 ÚPnM:

Zpracovatelem návrhu Změny č. 120 ÚPnM je projekční a inženýrská kancelář BKarchitekti s r.o., Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice, zastoupená autorizovaným architektem Ing. arch. Jiřím Brůhou, č. autorizace 00103.

Řešené území Změny č. 120 ÚPnM:

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí lokalit 4.0.1.– Haklovy Dvory a 3.6.3. - Rybníky.

Řešené území zahrnuje dvě lokality:

1. **Lokalita „Haklovy Dvory",** lokalizovaná v k.ú. Haklovy Dvory zahrnuje okolí sídla Nové Dvory nacházející se severně od Haklových Dvorů na rozhraní rybníků Starý Houženský a Starohaklovský a zahrnuje především pozemek parc. č. 481. V současné době se jedná o nezastavěné území. Řešené území změny je kromě zmíněného pozemku zvětšeno o oblast zahrnující trasování biokoridoru, prvku územního systému ekologické stability, za účelem jeho uvedení do souladu se ZÚR JČK v platném znění.
2. **Lokalita „Rybníky"**, ve správním území města umístěná východněji, tvoří pozemek k. ú. České Vrbné umístěný na břehu Nového vrbenského rybníka, tj. vodní plochy nacházející se v části České Vrbné. Řešené území změny zahrnuje koncovou parcelu pásu zahrádek tvořícího rozhraní mezi rybníkem a zastavěným územím sídla. Řešené území se nachází na pozemku parc. č. 263/23 na severozápadním okraji Českých Budějovic sídla České Vrbné v návaznosti na zastavěné území rodinných domů a nezastavitelného území pro zahrádky u Nového vrbenského rybníka. V současné době se jedná o nezastavěné území.

Dle ÚPnM je řešené území v rozsahu části makrobloku 3.6.3.075. se způsobem využití ***nezastavitelné území pro zahrádky*** **(UZ)** ve smyslu čl. 84 OZV a v rozsahu části makrobloku 4.0.1.185. se způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)*** ve smyslu čl. 85 OZV.

Předmět Změny č. 120 ÚPnM:

Jihočeský kraj má s městem České Budějovice sjednány výpůjčky pozemků v přírodní rezervaci, na kterých připravuje a realizuje projekty pro zlepšení přírodního prostředí, předmětů ochrany a jejich soulad s vysokou návštěvností lokality zejména občany města. V létech 2019-2021 byl realizován projekt Regenerace stanovišť předmětů ochrany v přírodní rezervaci Vrbenské rybníky Domin a Bažina

za 110 mil. Kč, v době schválení návrhu na pořízení Změny č. 120 ÚPnM byla ve vrcholné fázi příprava druhé etapy - Vávrovské rybníky včetně návštěvnické infrastruktury sloužící návštěvníkům a občanům města k využívání pro volnočasové aktivity, jejíž předpokládaný rozpočet byl 130 mil. Kč. Tyto investice jsou realizovány převážně na majetku města České Budějovice. Připravovány jsou další projekty. Jihočeský kraj musí také zajistit jako nositel projektů jejich udržitelnost, která bývá zpravidla 10 let. K zajištění péče o chráněná území, druhy a udržitelnosti projektů, tj. „správy PR, EVL a PO“, je nezbytné zázemí, k jehož vybudování Jihočeským krajem jsou navrženy níže uvedené lokality Změny č. 120 ÚPnM:

1. **Lokalita Haklovy Dvory –** umožnění vybudování střediska pro správu PR Vrbenské rybníky, EVL Vrbenské rybníky a PO Českobudějovické rybníky na pozemku parc. č. 481 v k. ú. Haklovy Dvory, které by mělo plnit několik základních funkcí souvisejících se zajišťováním péče o tato území:
   - technické zázemí pro stroje a zařízení, používané pro správu a hospodaření v lokalitě (kácení, výsadby, drobné vodohospodářské a stavební úpravy, značení hranic, informační prvky, návštěvnické prvky, opatření pro ochranu druhů atd.), přičemž technickým zázemím se rozumí uzavřené garáže, dílna pro servis strojů, truhlářská dílna pro prvky informační a návštěvnické infrastruktury, zpevněná plocha pro manipulaci se stroji, šatny a sociální zařízení pro zaměstnance, k tomu disponuje JčK technikou a zaměstnanci (zajišťuje Krajské školní hospodářství jako zřizovaná příspěvková organizace JčK);
   - informační středisko se zasedací místností a kuchyňkou, prostorem pro drobnou expozici pro návštěvníky s omezeným nebo příležitostným provozem (školy, objednané akce, semináře, porady apod.);
   - služební bydlení pro správce, popř. další personál;
   - voliéry a malé technické zázemí pro dočasný chov ptáků (handicap, vypouštění do přírody);
   - ochranná zeleň (úprava stávajícího nevyhovujícího stavu) upravená cílové podoby podél vodoteče.

Předmětem změny v **lokalitě Haklovy Dvory** bylo dle Obsahu Změny č. 120 ÚPnM:

a. Vymezení nové zastavitelné plochy a změna způsobu využití v části plochy makrobloku **4.0.1.185.** na pozemku parc. č. 481 v k. ú. Haklovy Dvory ze způsobu využití ZPF **na nově definovaný způsob využití**, který umožní na pozemku umístit požadovaný záměr, tj. středisko pro správu PR Vrbenské rybníky, EVL Vrbenské rybníky a PO Českobudějovické rybníky. Požadavkem navrhovatele bylo definovat obdobný způsob využití, který by odpovídal ploše občanského vybaveni veřejného ve smyslu § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb,
   Změnou č. 120 ÚPnM byl proto stanoven nový způsob využití „zastavitelné území pro občanské vybavení jiné značené indexem (OX) ve smyslu vloženého článku č. 56a OZV (podrobné znění čl. 56 OZV viz textová (výroková) část Změny č. 120 ÚPnM).

b. Úprava vedení části regionálního biokoridoru RBK 0 Vrbenské rybníky – U lesa, a to pokud možno, mimo pozemek parc. č. 481 v k. ú. Haklovy Dvory. Kromě pozemku p. č. 481 je do řešeného území změny v této lokalitě začleněno i širší území, a to z důvodu uvedení územního systému ekologické stability do souladu s nadřazenou ÚPD, tj. ZÚR JČK. Hlavního předmětu změny se přímo dotýkají prvky ÚSES ze ZÚR JČK, a to z důvodu trasování regionálního biokoridoru RBK 0 Vrbenské rybníky – U lesa, který přes dotčený pozemek vede v ZÚR JČK, aniž by ale toto řešení bylo přeneseno do ÚPnM ČB. V dokumentaci města byl dosud biokoridor trasován cca o 150 m jižněji, po severním břehu Starohaklovského rybníka, tzn. v nesouladu se ZÚR JČK. Proto bylo zpracovatelem změny přistoupeno nalezení východiska, kterým je rozšíření řešeného území o původní trasu biokoridoru, jeho zrušení a vymezení severněji, tzn. v souladu s trasováním ZÚR JČK s upřesněním do podrobnějšího měřítka ÚPnM. Zvolené řešení bylo předem konzultováno na jednáních mezi pořizovatelem, projektantem a KÚ JČK – odborem regionálního rozvoje a územního plánování ve dnech 3. 12. 2024, 11. 12. 2024, 12. 12. 2024, kdy však s výslednou variantou přijatelnou pro OREG nesouhlasil KÚ JČK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví. Dne 16. 1. 2025 se konalo další jednání mezi projektantem a KÚ OŽZL, kdy byla navrhnuta varianta konečná, kterou si

všechny dotčené strany dne 17. 1. 2025 odsouhlasily. Výsledným řešením bylo vymístit biokoridor z prostoru severního břehu Starohaklovského rybníka a přenést ho severněji do území podél bezejmenné vodoteče západně a severně stávající zástavba Nových Dvorů do zamokřeného území Starého houženského rybníka. Území, kterého se tato úprava týká, je zahrnuto do řešeného území Změny č. 120 ÚPnM. Další záležitost, se kterou se změna vypořádává, je kategorizace prvku ÚSES. ÚPnM zde eviduje nadregionální biokoridor NRBK 6, ZÚR JČK regionální biokoridor RBK 0. Z důvodu nadřazenosti ZÚR JČK je úroveň biokoridoru vyznačena v jako regionální ÚPnM a toto je přeneseno do celého jeho vymezení.

2. **Lokalita České Vrbné –** umožnění vybudování drobného objektu pro umístění technického zázemí a informačních systémů (IT technika a drobná servisní technik) pro obsluhu informačního a kontrolního systému v PR Vrbenské rybníky na pozemku parc. č. 263/23 v k. ú. České Vrbné. Požadavky na změnu ÚPnM zahrnovaly vybudování technického zázemí s napojením na technickou infrastrukturu (elektřinu a přenosové sítě WI-FI), jejich údržbu (kamerové systémy na ostrovech) a zázemí pro monitoring ptáků na ostrovech z důvodu jejich ochrany (unikátní hnízdiště kolpíků bílých a volavek stříbřitých v ČR),

   Předmětem změny v **lokalitě Rybníky** je dle Obsahu Změny č. 120 ÚPnM:
   změna způsobu využití v nezastavěném území v části plochy makrobloku 3.6.3.075. na pozemku parc. č. 263/23 v k. ú. České Vrbné ze způsobu využití ÚZ **na nově definovaný způsob využití**, který umožní v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona na pozemku umístit stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny za účelem realizace záměru č. 1, tj. drobného objektu pro umístění technického zázemí a informačních systémů (IT technika a drobná servisní technik) pro obsluhu informačního a kontrolního systému v PR Vrbenské rybníky, včetně oplocení pozemku.
   Změnou č. 120 ÚPnM byl také v této lokalitě na pozemku parc. č. 263/23 v k.ú. České Vrbné stanoven nový způsob využití „zastavitelné území pro občanské vybavení jiné značené indexem (OX) ve smyslu vloženého článku č. 56a OZV (podrobné znění čl. 56 OZV viz textová (výroková) část Změny č. 120 ÚPnM).

Kompletní zdůvodnění přijatého řešení je obsaženo v kapitole 9. textové části odůvodnění návrhu Změny č. 120 ÚPnM.

Postup prací na Změně č. 120 ÚPnM:

22. 4. 2024	Stanovisko KÚJCK OZZL k obsahu Změny č. 120 ÚPnM, č.j.: KUJCK 52251/2024 **- zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno**
27. 5. 2024	Usnesením ZM č. 2019/2023 schválen návrh na pořízení Změny č. 120 ÚPnM zkráceným postupem pořizování a obsah změny
18. 9. 2024	Nabytí účinnosti Smlouvy o dílo s vybraným projektantem návrhu Změny č. 120 ÚPnM
11. 2. 2025	Projektantem odevzdán návrh Změny č. 120 ÚPnM pro veřejné projednání
25. 3. 2025 – 2. 5. 2025	Veřejná vyhláška: oznámení o konání veřejného projednání Změny č. 120 ÚPnM
25. 4. 2025	Veřejné projednání návrhu Změny č. 120 ÚPnM
5. 6. 2025	Stanovisko nadřízeného orgánu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) č.j.: KUJCK 69547/2025

O pořízení Změny č. 120 ÚPnM a jejím obsahu rozhodlo ZM dne 11. 12. 2023 svým usnesením č. 66/2024 s tím, že Změna č. 120 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 22. 4. 2024 pod č. j.: KUJCK 52251/2024 stanovisko k obsahu Změny č. 120 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. 120 ÚPnM na životní prostředí.**

Návrh Změny č. 120 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Oznámení o zahájení řízení o Změně č. 120 ÚPnM dle § 55b ve vazbě na § 52 a § 188 odst. 3 stavebního zákona a dle § 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města České Budějovice v termínu od 25. 3. 2025 do 2. 5. 2025. Termín konání veřejného projednání byl stanoven na 25. 4. 2025.

K návrhu Změny č. 120 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno celkem 9 souhlasných stanovisek dotčených orgánů (blíže viz kapitola 6. odůvodnění Změny č. 120 ÚPnM). K návrhu Změny č. 120 ÚPnM **nebyla podaná žádná námitka ani připomínka**.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledek veřejného projednání návrhu Změny č. 120 ÚPnM. Vzhledem k tomu, že nebyly uplatněny žádné námitky, nebyl tak zpracován návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona. Na základě toho, že nebyly uplatněny žádné připomínky, nebyl zpracován návrh vyhodnocení připomínek ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, jako nadřízený orgán, vydal dne 5. 6. 2025, pod č. j.: KUJCK 69547/2025 stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu Změny č. 120 ÚPnM. Stanovisko neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona.

V souladu s vyhodnocením vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebylo nutné návrh Změny ÚPnM ve výrokové části dále upravovat.

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. 120 ÚPnM formou OOP**.

Rada města na jednání dne 18. 8. 2025 usnesením č. 1183/2025 vzala na vědomí opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 120 ÚPnM vydána, doporučila Změnu č. 120 ÚPnM vydat a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit návrh Změny č. 120 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná Změna č. 120 ÚPnM nabude účinnosti v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona až po zpracování úplného znění a doručení Změny č. 120 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. 120 ÚPnM	Změna č. 120 ÚPnM v lokalitách U Staroměstského hřbitova, U Požární zbrojnice a Loděnice, v katastrálních územích České Budějovice 2 a 3
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
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
UZ	*nezastavitelné území pro zahrádky* (UZ) ve smyslu čl. 84 OZV
ZPF	*nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF) ve smyslu čl. 85 OZV*
OX	*zastavitelné území pro občanské vybavení jiné značené indexem (OX)* ve smyslu vloženého článku č. 56a OZV (podrobné znění čl. 56 OZV viz textová (výroková) část Změny č. 120 ÚPnM
OZV	Obecně závazná vyhláška č. 4/200 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších předpisů
ZM	Zastupitelstvo města České Budějovice
KUJCK OZZL	Krajský úřad Jihočeského kraje odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a Natura 2000
OOP	opatření obecné povahy