Důvodová zpráva

OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Rožnov – jih II

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – jih II** v katastrálním území České Budějovice 7 (dále jen „Změna ÚPnM"), a to na návrh fyzické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území města dle § 44 písm. d) stavebního zákona. Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona.

Navrhovatelem Změny ÚPnM je konkrétní fyzická osoba, a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území Změny ÚPnM:
V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – Předměstí, čtvrti – 9 Rožnov, lokality 3 Rožnov – jih

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (MO)*** ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV,
- ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** ve smyslu čl. 81 OZV.

Řešené území je dále dotčeno:
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování vodou ***V 9 stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území,***
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému kanalizace (stoková síť) ***K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě,***
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování elektrickou energií ***E2 – stavba kabelového rozvodu VN-22 kV.***

Účel Změny ÚPnM:
Účelem Změny ÚPnM je odstranění dopravní infrastruktury pro místní obslužné komunikace a následné prověření změny způsobu využití této plochy v návaznosti na okolní prostorové uspořádání, tj. na obytnou funkci. Změnou ÚPnM se odstraní navržené dopravní propojení, které je nerealizovatelné, jelikož je tato plocha reálně zastavěna objekty.

Dále je účelem Změny ÚPnM změna nezastavitelného území plochy městské zeleně na zastavitelnou plochu, která by zde umožňovala výstavbu objektů pro bydlení.

Předmět Změny ÚPnM:
Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití plochy ***z****astavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. Třídy (MO) a nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)* **na plochu *zastavitelné území s charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)***.

Budou prověřeny dotčené veřejně prospěšné stavby v řešeném území nebo s ním bezprostředně související (odstraněním, úpravou trasy nebo vymezením nové).

Plochy s rozdílným způsobem využití v řešeném území Změny ÚPnM nebo s ním bezprostředně související budou upraveny v návaznosti na nové prostorové uspořádání.

Návrh Změny ÚPnM bude vycházet z podkladové studie doložené k návrhu na pořízení Změny ÚPnM.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Stavební úřad**	**INFORMACE O STAVEBNÍCH ZÁMĚRECH – BEZ PŘIPOMÍNEK** Odbor eviduje na předmětných pozemcích následující záměry: Územní rozhodnutí o umístění stavby ZTV (základní technická vybavenost) Na Hraničkách – Rožnov, České Budějovice, (stavební pozemky pro rodinné domy č.1 až č.7) s nabytím právní moci 23.3.2010. K tomuto nebylo požádáno o stavební povolení a dle spisu dosud nebyla stavba zahájena). Územní rozhodnutí o umístění stavby „Nové Roudné, ul. Na Hraničkách (obratiště). Stavební povolení na tuto stavbu bylo vyhotoveno ODSH dne 16.3.2016. Sloučené řízení (rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení) na stavbu: Rodinný dům o dvou bytech vč. přípojek na inž. sítě, kanalizační jímky na vyvážení, zpevněné plochy a oplocení s nabytím právní moci 9.11.2006. Následně byla povolena změna stavby před jejím dokončením tohoto projektu s nabytím právní moci 5.11.2008 a dle informací ze spisu doposud stavebník nezahájil. Společné povolení na stavbu Garáž u rodinného domu s nabytím právní moci 29.6.2021. Stavba nebyla doposud dokončena.
2.	**Odbor ochrany životního prostředí**	Z hlediska vodního hospodářství: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany přírody a krajiny: **SDĚLENÍ S POŽADAVKEM** S komplexní změnou ÚP v lokalitě Rožnov – jih II nesouhlasíme. Změna se dotýká změny území MO (zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro obslužné komunikace III. a IV. Třídy) a ZO (nezastavitelné území ostatní městské zeleně) na IN-3 (zastavitelné území s charakterem obytným individuálním v příměstí). Na zač. roku 2023 v rámci předběžného vyjádření k dané změně ÚP nebyla lokalita ZO zahrnuta do návrhu, žádost se týkala pouze plochy MO, ke které jsme výhrady neměli. Lokalita ZO patří do přírodě blízkému typu zeleně, které plně odpovídá funkčnímu využití, tzn. ponechání bezúdržbového stavu s porostem stromů a keřů náletového (původu druhově se jedná o břízy, akáty, duby, vrby, osiky, traviny). Porosty tak na dalších navazujících pozemcích jednotlivě tvoří ochrannou bariéru drážního tělesa od okolní stávající zástavby (dle ÚP pás podél tělesa dráhy je vymezená plocha KR, nezastavitelné území krajinné zeleně), dále zajišťují prostor pro vsakování dešťové vody, ochlazují okolí v horkých dnech, zachytávají prachové částice a v neposlední řadě slouží jako biotop pro širokou škálu živočichů. ZO tvoří hranici katastru s obcí Roudné, která dle ÚP obce Roudné navazuje na plochy zemědělské (ZE) a smíšené nezastavitelné území (SNÚ). V těchto plochách je navíc vymapován biotop „Mokřady u železniční trati ČB – Horní Dvořiště“). Změna využití plochy ZP naruší charakter a ochranu navazujících území. Z těchto důvodů nelze souhlasit se změnou využití území plochy ZO a potažmo s celým návrhem. Z hlediska ochrany ZPF a lesního hospodářství: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **BEZ PŘIPOMÍNEK**
3.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Neuplatněno

4.	**Odbor správy veřejných statků**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska správy komunikací a správy veřejné zeleně nemáme k pořízení změny ÚP námitky.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Sděluje, že ke změně ÚPnM z hlediska majetkového odboru nemá žádné připomínky. Pozemky dotčené změnou ÚPnM v daných lokalitách nejsou v majetku statutárního města České Budějovice.
6.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** IO k předloženému záměru sděluje, že nedochází ke vzájemné kolizi s žádnou akcí připravovanou investičním odborem Magistrátu města České Budějovice. K předloženému záměru nemá žádné připomínky.
7.	**Odbor památkové péče**	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

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

K návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo doloženo stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 126891/2022 ze dne 19. 10. 2022.

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.

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí. Z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území.

Dne 6. 10. 2024 byl navrhovateli návrh na pořízení Změny ÚPnM doplněn 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 Podkladová studie).

Na základě sdělení oddělení ochrany přírody a krajiny OOŽP byl doplněn do obsahu Změny ÚPnM požadavek na prověření vymezení zeleně, která by nahrazovala rušenou plochu ZO v návaznosti na odclonění zástavby od drážního tělesa. Dále byl do obsahu Změny ÚPnM doplněn požadavek prověřit zachování části zeleně v návaznosti na sousední území obce Roudné se zohledněním vytipované plochy biotopu „Mokřady u železniční trati ČB – Horní Dvořiště“.

Změna ÚPnM bude prověřovat záměr navrhovatele, a to změnu způsobu využití plochy MO na plochu IN-3, která navazuje na řešené území navrhované Změny ÚPnM. Prověření změny způsobu využití MO vymezeného makroblokem 3.9.3.093.z.-72 je účelné i kvůli skutečnosti, že v severní části řešené plochy MO se reálně již nachází zástavba.

Dále bude změna ÚPnM prověřovat změnu způsobu využití plochy ZO na plochu IN-3. Plocha ZO vymezená stávajícím ÚPnM je situovaná mezi plochou určenou pro individuální bydlení a reálně zastavěnou plochou v navazujícím území obce Roudné. Řešené území je ze severní i z jižní části již obestavěné soukromými zahradami (viz. grafická situace nad ortofotomapou).

V případě pořízení Změny ÚPnM bude nutné po jejím vydání a nabytí účinnosti prověřit aktuálnost Urbanistické studie Rožnov jih část B a Urbanistické studie Rožnov jih část D.

Návrh Změny ÚPnM prověří návaznosti na územně plánovací dokumentaci sousední obce Roudné.

Návrh Změny ÚPnM prověří plánované zrušení železniční trati.

Nicméně vzhledem k tomu, že v územním plánu sousední obce Roudné je v navazujícím území vymezena zastavitelná plocha dopravní infrastruktury DI-3 – přeložka silnice III/15529 (přeložka „Plavské"), která je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba, viz Příloha č. 9, vzhledem k plánovanému zrušení železniční trati a plánované výstavbě nové sběrné komunikace nelze ze strany pořizovatele doporučit schválení pořízení Změny ÚPnM v této lokalitě. Toto území by mělo být s ohledem na budoucí záměr stavby dopravní infrastruktury řešeno koncepčně v novém Územním plánu České Budějovice.

V případě zahájení procesu pořízení Změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané Změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že Změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM je 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 25. 3. 2024 usnesením č. 399/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení Změny ÚPnM, nedoporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Rožnov – jih II v katastrálním území České Budějovice 7
IN-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)* ve smyslu čl. 18 OZV
MO	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích* *– území pro místní obslužné komunikace III. a IV třídy (MO)* ve smyslu čl. 73 odst., f. OZV
ZO	*nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)* ve smyslu čl. 81 OZV
OOŽP	odbor ochrany životního prostředí 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