Důvodová zpráva

Komise pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice nedoporučila zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM

OÚP na základě doplnění obsahu Změny ÚPnM doporučuje schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Za Voříškovým dvorem II v katastrálním území České Budějovice 3** (dále jen „Změna ÚPnM"), a to na návrh fyzické osoby nebo právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatel:

Navrhovatelem Změny ÚPnM je společnost STINGO s.r.o, Hradební 398/1, 370 01 České Budějovice, jedná se tedy o změnu na návrh právnické osoby 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:

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – Příměstí, čtvrti – 4 Kněžské Dvory, lokality 5 – Za Voříškovým Dvorem.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV)* ve smyslu čl. 82 OZV,
- *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)* ve smyslu čl. 85 OZV,

upřesněné makrobloky:

- 3.4.5.001. KV,
- 3.4.5.002. ZPF.

Řešené území je dále dotčeno:

- zvláštním režimem upřesňující možnosti zástavby podle vztahu k povodni – *typ 2 – území pasivní zóny Q100 – neurčené k ochraně,*
- **veřejně prospěšnou stavbou subsystému vodního hospodářství – *VH 41 – úprava vedení protipovodňových hrází Vltavy (Voříškův Dvůr) – rozliv hladiny Vltavy na pravém břehu pod městem.***

Záměr navrhovatele:

Záměrem je rozšířit stávající jižně sousedící skladovací areál a umožnit výstavbu objektů převážně pro komerční aktivity.

Předmět Změny ÚPnM:

Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití a rozsahu částí makrobloků 3.4.5.001. KV a 3.4.5.002. ZPF dle zákresu řešeného území, zahrnující pozemek parc. č. 1817/10 a část 1817/9 v k.ú. České Budějovice 3, se způsobem využití KV a ZPF **na SKOL-3**.

Nový makroblok se způsobem využití SKOL-3 bude podrobněji upřesněn vyloučením funkce bydlení a ubytování.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany životního prostředí**	Z hlediska vodního hospodářství: **UPOZORNĚNÍ** Změna z nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné a nezastavitelného území zemědělského půdního fondu na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3). Lokalita je v blízkosti vodního toku, obklopená zónou záplavového území Q100. Při povodni v roce 2002 byla tato lokalita

		zaplavena. Z tohoto důvodu jsou stavby a změny využití v tomto území nevhodné. V případě změn, objekty musí být napojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci, dešťové vody musí být řešeny zadržováním nebo zasakováním na pozemku stavebníka. Z hlediska ochrany přírody a krajiny **NESOUHLASNÉ SDĚLENÍ** S předloženým návrhem nesouhlasíme. Současný způsob využití území dle platného územního plánu je plně v souladu s dlouhodobou koncepcí ochrany předmětné lokality, jako tzv. zeleného klínu do města. Tyto zelené klíny jsou poslední enklávy přírodních ploch vnořených do zástavby, které mají nenahraditelné funkce, a to zejména ve vztahu k vyrovnávání teploty (ochlazování zpevněných ploch v okolí), vsakování vod, vytvoření útočiště pro živočichy apod. plocha změny leží v nivě řeky Vltavy, a proto je ze zákona významným krajinným prvkem, který není dovoleno poškozovat a ničit a dále těsně sousedí s nadregionálním biokoridorem NBK 118 Hlubocká obora-Dívčí Kámen. Žadatel navrhuje z důvodu kompenzace záboru aktivní biologické plochy ponechat 20 % výměry pro zeleň. Vzhledem k lokalizaci záměru a s ohledem na výše uvedené limity zákona bude nutno provést další opatření jako zajištění vsakování dešťové vody v místě a snížení dopadů zpevněných ploch na mikroklima u kterého je dnes standardním řešením provedení zelené střechy. Z hlediska nakládání s odpady **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ZPF, ochrany ovzduší a lesního hospodářství **BEZ PŘIPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** V souvislosti s návrhem na pořízení změny ÚPnM týkající se změny způsobu využití části pozemků v řešeném území Vám stavební úřad sděluje, že v současné době evidujeme dle údajů zjištěných v počítačovém systému stavebního úřadu, na předmětných pozemcích uvedený stavební záměr: Pod spis. Zn. SU/5926/2011 Ho byl dne 28. 8. 2011 vyhotoven kolaudační souhlas na stavbu STL plynovod Voříškův Dvůr (Sconto) – STL plynovod PE D 160 a STL přípojka PE D 63 na pozemku parc. č. 1800/19, 1817/9, 1830/1, 1841/1, 1842, 1843/4, 1843/7, 1844/23 v k.ú. České Budějovice.
3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Investiční odbor k předloženému záměru sděluje, že nedochází ke vzájemné kolizi s žádnou akcí připravovanou investičním odborem Magistrátu města České Budějovice. K předloženému záměru nemáme žádné připomínky.
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Odbor správy veřejných statků Magistrátu města České Budějovice, oddělení správy veřejné zeleně, nemá námitky k návrhu Změny na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Za Voříškovým dvorem II. Účelem Změny ÚPnM je rozšířit stávající jižně sousedící skladovací areál a umožnit výstavbu objektů převážně pro komerční aktivity.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Sdělujeme, že majetkový odbor nevede žádná řízení nebo jiné akce zajišťované majetkovým odborem, které by se předmětného návrhu na Změnu ÚPnM mohly týkat. Ke změně způsobu využití ploch v této lokalitě z hlediska majetkového odboru nemáme žádné připomínky.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	NEUPLATNĚNO

Stanovisko pořizovatele:

Změna ÚPnM bude pořizována v režimu zkráceného postupu pořizování ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona. Pro umožnění tohoto postupu bylo doloženo stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 48125/2022 ze dne 20. 4. 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.

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF s třídou ochrany I. tedy nejcennější půdy s kódem BPEJ 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).

Z hlediska zásahu rozšířením zastavitelného území do vymezené *veřejně prospěšné stavby subsystému vodního hospodářství – VH 41 – úprava vedení protipovodňových hrází Vltavy (Voříškův Dvůr) – rozliv hladiny Vltavy na pravém břehu pod městem,* uvádíme, že v souladu s čl. 145a OZV, Změna č. 10 ÚPnM ve vazbě na dopad povodní v srpnu 2022 definovala řešení hlavních problémů města z hlediska protipovodňové ochrany úpravou vedení tras protipovodňových hrází Vltavy – Voříškův Dvůr:
„Úsek zdrže jezu České Vrbné je oboustranně ohrázován až do oblasti k Novému mostu. Zřízení ochranných protipovodňových hrází koncem šedesátých let minulého století však způsobilo vzdutí hladiny povodně na odtoku z města. Toto vzdutí nebylo kompenzováno říční kapacitní úpravou pod městem.
Návrh řešení: *Perspektivně zvážit likvidaci hráze na pravém břehu mezi Voříškovým Dvorem až ramenem od Suchomela a posunutí hráze dále od řeky v nižší formě podél hranice stávající či perspektivní zástavby v oblasti (podél sběrače B a koryta Dobrovodské stoky). Tímto opatřením by došlo ke zisku nejenom dalšího prostoru vodní retence v území, ale hlavně výrazného průtočného profilu na výtoku z města a tím v úseku úpravy k minimalizaci sklonu hladiny při povodni. Výsledkem by byl výrazný pokles povodňové hladiny na výtoku z města v oblasti Voříškova Dvora, který by byl propagován proti proudu do oblasti Pražského předměstí a sídliště Vltava. V případě, že dojde ke změně funkčního využití území z nezastavitelného na zastavitelné v části lokality č.3.4.5. Za Voříškovým Dvorem, která je součástí navrhovaného řešení – Úprava vedení protipovodňových hrází Vltavy (Voříškův Dvůr) – rozliv hladiny Vltavy na pravém břehu pod městem, lze tento rozliv posunout aktuálně za hranici nově vymezeného zastavitelného území.“*

Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny bylo uplatněno nesouhlasné sdělení. Bylo konstatováno, že současný způsob využití území dle platného územního plánu je plně v souladu s dlouhodobou koncepcí ochrany předmětné lokality, jako tzv. zeleného klínu do města, kdy plocha navazuje na nadregionální biokoridor NBK 118 „Hlubocká obora – dívčí kámen“ a nachází se v širší nivě řeky Vltavy a jedná se o poslední enklávy přírodních ploch vnořených do zástavby, které mají nenahraditelné funkce, OÚP proto doporučil projednání návrhu ÚPnM v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice.

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 Změny ÚPnM **požadavek na upřesnění (omezení) navrhovaného způsobu využití SKOL-3. Pro nově vymezený makroblok bude nepřípustná funkce bydlení a ubytování.** Na základě uvedeného doplnění obsahu Změny ÚPnM **lze ze strany pořizovatele doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

Rada města na svém jednání dne 13. 5. 2024 usnesením č. 661/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení Změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM zkráceným postupem je následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 55a odst. 1 stavebního zákona.

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.

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 Za Voříškovým dvorem II v katastrálním území České Budějovice 6
KV	nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) ve smyslu čl. 82 OZV,
ZPF	nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF) ve smyslu čl. 85 OZV
SKOL-3	zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-1) ve smyslu čl. 35 OZV
VPS	veřejně prospěšná stavba
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