Důvodová zpráva

OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Za Potokem VI

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Potokem VI** v katastrálním území České Budějovice 6 (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh 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 je vlastník pozemků parc. č. 3375/2, 3380, 3375/1, 3445/1 a 3444/1 v k.ú. České Budějovice 3, kterým je společnost CAR 45 s.r.o., K Jezu 1959/16, České Budějovice, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 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 – 1 Nové Hodějovice, lokality 2 – Za Potokem.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí (DZ*)** ve smyslu čl. 74 OZV
- ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** ve smyslu čl. 81 OZV,

Řešené území je dále dotčeno:

- veřejně prospěšné stavby městské hromadné dopravy ***DH 26 - stavba IV. tranzitního železničního koridoru na území města České Budějovice.***

Záměr navrhovatele:

Účelem Změny ÚPnM je vytvoření smíšené zóny zahrnující v sobě parkování, dětské hřiště a sportoviště, nebytové prostory (drobné sklady, kanceláře), mimo ochranné pásmo železnice i s možností bydlení.

Předmět Změny ÚPnM:

Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití ploch, v rozsahu řešeného území, se způsobem využití *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí (DZ*) a *nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)* **na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)*.**

Řešené území by mělo být rozděleno na část se způsobem využití SKOL-3 a část území zeleně ostatní ZO. V případě plochy ZO by měly dominovat nezpevněné plochy určené pro realizaci zeleně hřišť. V případě plochy SKOL-3 s ohledem na polyfunkční využití by zastavitelnost měla být 60 až 80 %.

Výškové uspořádání bude max. 2. NP.

Parkování by mělo být řešeno v ploše SKOL-3 buď jako kryté nebo v prvním nadzemním podlaží staveb.

Bude prověřeno vymezení veřejně prospěšné stavby městské hromadné dopravy *DH 26 - stavba IV. tranzitního železničního koridoru na území města České Budějovice* v rámci řešeného území.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany životního prostředí**	Z hlediska vodního hospodářství – **UPOZORNĚNÍ** Z hlediska zájmů chráněných právními předpisy ve vodním hospodářství je záměr přípustný za předpokladu, že případné objekty budou napojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Z hlediska ochrany přírody a krajiny – **NESOUHLASNÉ SDĚLENÍ** **S předloženým návrhem změny ÚPnM nesouhlasíme**. Lokalita se rozkládá na území ZO a DR, které měly kdysi při budoucí plánované zástavbě daný účel. Toto území kdysi spadalo pod katastr obce Staré Hodějovice a v rámci změny ÚP Č. 3 (2010) byla vymezena nová plocha pro bydlení v rodinných domech (plocha C). Společně bylo v území (plocha C) řešeno i vymezení bezzásahovosti ochranného pásma PP „Tůně U Špačků" a plánu ÚSES — RBC (u západní strany lokality) a z východní strany pásmem „izolační zeleně - plocha veřejného prostranství" související se zastavitelnou plochou bydlení, která bude plnit funkce významné izolační a ochranné zeleně (liniová zeleň, uliční stromořadí, veřejná prostranství) s nepřípustným využitím jakýkoliv zařízení (zejména stavby). Hlavni podmínkou pro prověření plochy pro bydleni lokality C bylo pořízení ÚS (U Ostrova), ve které byly podrobněji stanoveny regulativy ve vazbě na dodržení podmínky, že prostorové uspořádání zástavby musí zohlednit vazby na navazující krajinu a respektování PP. Po převedení lokality pod katastr města České Budějovice tato plocha izolační zeleně zůstala (pod ZO, a i koridor DR) a podmínky byly přeneseny a akceptovány. Nyní se na místě vyskytuje porostlý zelený pás („zelený klín" na okraji intravilánu), který plnohodnotně odcloňuje obytnou zástavbu od dopravní infrastruktury (železnice, komunikace**). Nesouhlasíme s redukcí nezastavitelného území na úkor další zástavby.** Vymezený prostor vykazuje parametry fungování přírodních cyklů, mimo jiné přirozený vsak na terénu a s tím související prostupnost dešťových vod do půdního profilu, kde dochází k jeho sycení a udržení hladiny spodní vody. V souvislosti s globální změnou klimatu a přijetím „Adaptační strategie" Statutárním městem České Budějovice, je žádoucí tlumit dopady na životní prostředí a vytvoření takových podmínek, které přispějí k udržení klima v alespoň trochu snesitelnější podobě. Prioritou území je podpora biologické a klimatické funkce formou modrozelené infrastruktury, udržení ekologicko-stabilizační funkce území a zajištění zvyšování ekologické biodiverzity. Zrušení nezastavitelného území v neposlední řadě ovlivní i klid a pohodu bydlení ve stávajících rodinných domech. Z hlediska nakládání s odpady - **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ZPF, ochrany ovzduší a lesního hospodářství - **BEZ PŘIPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**

		SÚ v současné době v řešené lokalitě nevede žádné řízení, které by mělo přímou vazbu na pozemky dotčené projednávanou změnou.
3.	**Investiční odbor**	NEUPLATNĚNO
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Na pozemku parc. č. 3375/2 byl vybudován v rámci výstavby ZTV protihlukový val, požadovaný z důvodu odhlučení sousedící železniční tratě. Na pozemku parc. č. 3375/2 a 3380 je v rámci výstavby ZTV vybudováno koryto nepojmenované vodoteče, která přitéká propustkem pod tělesem železniční tratě a ústí do ramene řeky Malše.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Změnou ÚPnM nejsou dotčené pozemky ve vlastnictví statutárního města České Budějovice. Ke změně způsobu využití předmětných částí pozemků z hlediska majetkového odboru nemáme další připomínky.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	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 48541/2024 ze dne 12. 4. 2024.

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 IV., s kódem BPEJ 2.21.10.

Změna ÚPnM řeší plochu v lokalitě, která byla převzata z řešení z ÚPO Staré Hodějovice, především z jeho změn č. 3 a 4 a pořízené územní studie. Na základě změny katastrálního území mezi městem České Budějovice a obcí Staré Hodějovice. Byly tak vymezeny plochy (makrobloky) s rozdílným způsobem využití, které byly shodné s využitím jednotlivých ploch ve změnách č. 3 a 4 ÚPO Staré Hodějovice (mimo jiné v plochách určených pro bydlení v rodinných domech makroblok 3.1.3.025.z-86 se způsobem využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným* ***individuálním*** *v příměstí (IN-3)).*

Změnou č. 86 ÚPnM se rozšířila hranice lokality 3.1.3. Za Potokem o území s rozlohou 10,4 ha, které bylo již v převážné části zastavěným území s rodinnými domy a městskou zelení plnící izolační ochrannou funkci, vůči na východní straně řešeného území vymezenému koridoru pro stavbu IV. TŽK, a v malé části na západní straně nezastavěným územím s ornou půdou. Pro zajištění souladu s AZÚR (šířka dopravního koridoru byla upřesněna Změnou č. 72 ÚPnM) byla Změnou č. 86 ÚPnM vymezena 1 zastavitelná plocha, a to makroblok 3.1.3.028.z-86

se způsobem využití DZ o výměře 0,55 ha pro umístění stavby IV. TŽK, včetně souvisejících staveb a zařízení (zejména přeložka stávající místní obslužné komunikace a úprava trasy stávající železnice České Budějovice – České Velenice). Změnou ÚPnM by došlo k znemožnění stavby IV. TŽK a narušení návaznosti ploch a koridorů vymezených v sousedním Územním plánu Staré Hodějovice, ve kterém plocha DZ přímo navazuje na zastavitelnou plochu *dopravní infrastruktury – IV. TŽK (DZT)* a současně veřejně prospěšnou stavbu VPS 5.

Jako bariéra mezi plochou DZ byl dále vymezen pás plochy ZO, v současné době obsahující protihlukový val chránící zástavbu rodinných domů. Změna č. 86 ÚPnM mimo jiné převzala pro ochranu již realizované zástavby individuálního charakteru rodinných domů některé prvky prostorového uspořádání, stanovující maximální výšku zástavby max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví a max. 8,5 m od přilehlého upraveného terénu, avšak vždy zároveň v souladu s ochranným pásmem vzletového a přibližovacího prostoru letiště Planá u Českých Budějovic. Umožnění všech funkcí a činností v souladu s definicí plochy *smíšené kolektivního bydlení* by především došlo k narušení charakteru a obytné pohody lokality.

Na základě výše uvedeno **lze ze strany pořizovatele nelze doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

Rada města na svém jednání dne 3. 6. 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.

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

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 ÚP může rovněž na základě veřejného projednávání 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 Zahrádky II v katastrálním území České Budějovice 3
IN-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)* ve smyslu čl. 18 OZV
SKOL-3	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)* ve smyslu čl. 35 OZV
DZ	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí (DZ) ve smyslu čl. 74 OZV*
ZO	*nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO) ve smyslu čl. 81 OZV*
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