Důvodová zpráva

OÚP předkládá zastupitelstvu města opětovně návrh na pořízení změny ÚPnM, který podal

. Původní návrh na pořízení změny ÚPnM nebyl zastupitelstvem města na jednání dne 21.06.2013 schválen.

Následně OÚP na žádost výše uvedených navrhovatelů (zastoupeni Ing. arch. Jiřím Brůhou, A+U DESIGN, spol. s.r.o., Nová 24, 370 01 České Budějovice) pořídil v souladu s § 25 stavebního zákona ÚS jako podklad pro změnu ÚPnM. ÚS stanovila upřesňující podmínky pro změnu ÚPnM, které jsou převzaty do nyní předkládaného návrhu na pořízení změny ÚPnM. Záměrem navrhovatelů zůstává i nadále rozšíření ploch pro podnikání a navržení nových ploch pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu.

Řešené území:

Řešené území změny ÚPnM *(viz příloha č. 2, č. 3)* se nachází severně od stávající zástavby Českého Vrbného, resp. doplňuje a zarovnává hranici sídla půlobloukového tvaru, a to v úseku mezi existující chatovou zástavbu u silnice I/20 (tzv. „Levobřežní komunikace") a místní obslužnou komunikaci vedoucí k přístavu, dále zahrnuje část dle ÚPnM navržené okružní křižovatky „U Cara", a přístupovou komunikaci do řešeného území.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Předběžná vyjádření dotčených odborů Magistrátu města České Budějovice a projektanta ÚPnM (Architekti Hrůša & spol., Atelier Brno, s.r.o.), která byla vyžádána k původnímu návrhu na pořízení změny ÚPnM, byla v návrhu ÚS respektována.

Stanovisko pořizovatele:

Návrh ÚS vzala rada města na vědomí dne 29.05.2013 svým usnesením č. 790/2013. Posléze byla ÚS projednána s dotčenými orgány, vlastníky pozemků v řešeném území ÚS a ostatními dotčenými právnickými osobami (např. správci sítí). Na základě vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek byla ÚS upravena.

Vymezením zastavitelné plochy dle ÚS se doplní a zarovná hranice sídla půlobloukového tvaru. S ohledem na charakter stávající zástavby a krajiny v širších vazbách navrhuje ÚS prvky plošné a prostorové regulace. Novou výstavbou v řešeném území ÚS by neměla být stávající dopravní situace zhoršena, jelikož ÚS stanovuje podmínku, že vždy v předstihu musí být realizována navržená veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro realizaci objektů v jednotlivých etapách zástavby, včetně případných úprav stávající infrastruktury vyvolaných záměrem investora. Naopak nově navržená obslužná páteřní komunikace do navrhovaného zastavitelného území umožní rovněž napojení přístavu České Vrbné i napojení obslužných komunikací pro dopravní obsluhu objektů bydlení, které jsou umístěné v severovýchodní a východní části Českého Vrbného. Spleť místních komunikací, která je plná bodových i lineárních dopravních závad, je v ÚS nahrazena jednou přehlednou komunikací. Výsledkem by měl být úbytek dopravního zatížení na stávajících komunikacích jeho částečným přenesením na navrhovanou komunikaci zaústěnou přímo do světelné křižovatky se silnicí I/20.

ÚS prokázala, že pořízení změny ÚPnM v rozsahu jejího řešeného území je možné. S ohledem na stávající provozní stav, reálnost případné výstavby a výhodnější napojení přilehlého území vyplynulo z ÚS, že vhodnější je zachovat stávající úrovňově křížení „U Cara" se světelnou signalizací. Z tohoto důvodu je v ÚS navrženo, aby předpokládaná změna ÚPnM zahrnula do svého řešení i vypuštění navržené okružní křižovatky.

Rada města na svém jednání dne 16. 10. 2013 usnesením č. 1541/2013 vzala návrh na pořízení změny ÚPnM na vědomí, doporučila jej schválit s podmínkou, že **součástí změny ÚPnM bude uzavřená plánovací smlouva** a finanční náklady na zpracování změny ÚPnM budou hrazeny

navrhovateli, a uložila Ing. Ivaně Popelové, náměstkyni primátora, předložit jej ke schválení zastupitelstvu města.

Dle stavebního zákona znamená podmínka uzavření plánovací smlouvy následující postup pořizování: Nejprve musí být pořízena změna ÚPnM, jejíž součástí musí být zadání regulačního plánu na žádost, ve kterém bude stanovena povinnost uzavření plánovací smlouvy. Po vydání změny ÚPnM následuje zahájení pořízení regulačního plánu, přičemž už v žádosti předkládá žadatel spolu s návrhem regulačního plánu rovněž návrh plánovací smlouvy. Následuje veřejné projednání regulačního plánu, uzavření plánovací smlouvy a až poté vydání regulačního plánu.

S ohledem na značnou časovou i finanční náročnost výše uvedeného postupu pořizování, byli nejprve o výsledku jednání rady města informováni navrhovatelé a rovněž byli vyzváni ke sdělení, zda při zvážení výše uvedeného trvá nadále jejich zájem o pořízení změny ÚPnM. Do této doby nebylo na OÚP předáno žádné jejich vyrozumění, z tohoto důvodu je dále pokračováno v procesu pořizování změny ÚPnM s uvedenou podmínkou uzavření plánovací smlouvy.

Na základě výše uvedeného **doporučuje pořizovatel zahájení procesu pořizování požadované změny ÚPnM za předpokladu, že:**

- Bude respektována podmínka stanovená radou města, tj. v souladu s § 66 odst. (2) stavebního zákona bude součástí změny ÚPnM zadání regulačního plánu na žádost, ve kterém bude stanovena povinnost uzavření plánovací smlouvy jako podmínky pro vydání regulačního plánu.
- Funkční využití nově navržených makrobloků ve změně ÚPnM bude stanoveno v souladu s ÚS, tj.: Navržená místní obslužná komunikace bude ve změně ÚPnM zahrnuta do makrobloku s funkčním využitím **MO**. Blok smíšené komerční činnosti dle ÚS bude zahrnut do funkčního využití **SIN-3**. Bloky bydlení v rodinných domech, obslužné komunikace zpřístupňující jednotlivé pozemky, pěší stezka a městská zeleň budou součástí makrobloku s funkčním využitím **VEN-3**. Dle ÚS je území dále doplněno rekreační zelení, která bude ve změně ÚPnM zahrnuta do funkčního využití **ZR**. Funkční využití **KV** a **VT** bude převzato z ÚPnM v rozsahu upřesněném ÚS.
- Změna ÚPnM stanoví regulační podmínky pro novou zástavbu s ohledem na stávající zástavbu a krajinu v širších vazbách.
- Ve změně ÚPnM bude stanovena etapizace shodná s ÚS (viz příloha č. 4).
- Ve změně ÚPnM bude prověřena možnost vypuštění v ÚPnM navržené okružní křižovatky „U Cara".

Změna ÚPnM bude zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	*územní plán města České Budějovice*
OZV	*obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění*
změna ÚPnM	*změna ÚPnM v lokalitách Stará cesta a České Vrbné II v k.ú. České Vrbné*
ÚS	*územní studie opatřená České Vrbné III v k.ú. České Vrbné*
MO	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy (čl. 73 písm. f) OZV)*
SIN-3	*zastavitelné území s charakterem smíšeným obytným individuálního bydlení v příměstí (čl. 31 OZV)*
VEN-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským v příměstí (čl. 24 OZV)*
ZR	*nezastavitelné území rekreační zeleně (čl. 79 OZV)*
KV	*nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (čl. 82 OZV)*
VT	*nezastavitelné území vodního toku (čl. 76 odst. (1), (3), (4) OZV)*