Důvodová zpráva

Komise rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice doporučila zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitách V Hluboké cestě, Pětidomí, Pohůrka, U Rybníčku, Suché Vrbné

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitách V Hluboké cestě, Pětidomí, Pohůrka, U Rybníčku, Suché Vrbné v katastrálním území České Budějovice 5** (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 Změny ÚPnM je společnost ASPERA, spol. s r.o., Křižíkova 734/1, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice, jedná se tedy o návrh právnické osoby, které má vlastnická práva k pozemku na území města 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:

Řešené území se nachází na východním okraji správního území Českých Budějovic, v místní části Suché Vrbné. Území se nachází v docházkové vzdálenosti k základní škole Pohůrecká, sportovnímu a rekreačnímu areálu Složiště a k Suchovrbenskému náměstí. Zároveň se při ulici Ledenická nachází zastávky hromadné dopravy Pohůrka, U křížku a Želivského.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 – předměstí, 1-Suché Vrbné-předměstí, lokality 1 – Suché Vrbné, 2 – Pětidomí, 3–U Rybníčku, 4–V Hluboké cestě, 5 - Pohůrka.

Řešené území dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM, v rozsahu pozemků parc. č. 627/1, 627/3, 622/2, 627/16, 594/7 atd. ve vlastnictví navrhovatele a dále všechny pozemky, které jsou dotčeny regulačním plánem „Suché Vrbné – V Hluboké cestě“ v k.ú. České Budějovice 5. Řešené území přebírá rozsahu území RPn.

Dle ÚPnM je upravené řešené území v rozsahu:

- částí makrobloků 2.1.039. IN-2, 2.1.1.041. IN-2, 2.1.2.012. IN-2, 2.1.2.017./R IN-2, 2.1.2.029.z-57/IN-2, 2.1.4.001./R IN-2, 2.1.4.009./R IN-2, 2.1.4.010./R IN-2, 2.1.4.011.z-53.IN-2, 2.1.5.001. IN-2 se způsobem využití ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-2)*** ve smyslu čl. 17 OZV,
- částí makrobloků 2.1.4.007./R KOL-2, 2.1.4.008./R KOL-2 se způsobem využití ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí (KOL-2)*** ve smyslu čl. 21 OZV,
- částí makrobloku 2.1.1.040. SIN-2 se způsobem využití ***zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí (SIN-2)*** ve smyslu čl. 30 OZV,
- částí makrobloku 2.1.4.002./R ZO se způsobem využití ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** ve smyslu čl. 81 OZV,
- částí makrobloku 2.1.3.018./U ZR se způsobem využití ***nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)*** ve smyslu čl. 79 OZV,
- částí makrobloku 2.1.4.012.z-53. SR se způsobem využití ***zastavitelné území pro sport a rekreaci (SR)*** ve smyslu čl. 46 OZV,
- částí makrobloků 2.1.2.013./R III., 2.1.4.006./R III., 2.1.3.011./U III., 2.1.1.049.z-10 III., 2.1.5.003. III. se způsobem využití ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích (III.)*** ve smyslu čl. 73 e) OZV,
- částí makrobloku 2.1.3.017./U MO se způsobem využití ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích (MO)*** ve smyslu čl. 73 OZV,

Dle ÚPnM je upravené řešené území dále dotčeno:

- veřejně prospěšnou stavbou cyklistické a pěší dopravy ***DPC 23 – stavba cyklostezky v území Suché Vrbné a v lokalitě 2.1.3. U Rybníčku v trase ulice V hluboké cestě-jih*** ve smyslu čl. 130 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou dopravy na pozemních komunikacích ***DI 46 – přestavba křižovatky v Suchém Vrbném na křížení v trase Ledenická silnice-V Hlubocké cestě*** ve smyslu čl. 125 OZV,

- veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování elektrickou energii ***E1 – stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV*** ve smyslu čl. 105 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou uspořádání subsystému kanalizace ***OK1 Pětidomí – soubor hlavních odlehčovacích komor v povodí stoky „A“*** ve smyslu čl. 114 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování vodou ***V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu*** ve smyslu čl. 113 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému kanalizace ***K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu*** ve smyslu čl. 116 OZV,
- regulační plán České Budějovice, Suché Vrbné – V Hluboké cestě.

Záměr navrhovatele:

Záměrem navrhovatele je nízkopodlažní zástavba rodinných domů na pozemcích navrhovatele. Zástavba bude odpovídat okolní zástavbě. Navrhovaná plocha je dopravně přístupná ze severní a západní strany. Páteřní komunikace je napojena na ulici Ledenická, další dvě napojení navržena na ulici Prašná.

Současně je záměrem navrhovatele i řešení celého území stávajícího Regulačního plánu „Suché Vrbné – V Hluboké cestě“ a jeho vymezení jako plochu s prvky regulačního plánu, jelikož území platného RP zcela nerespektuje vymezené hranice makrobloků ÚPnM a předpokládá se jeho upřesnění.

Předmět Změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území:

1) *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí (KOL-2)* ve smyslu čl. 21 OZV a *území nezastavitelné ostatní městské zeleně (ZO)* ve smyslu čl. 81 OZV na způsob využití ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2)*** ve smyslu čl. 17 OZV.

Zájmové území se nachází v makrobloku 2.1.4.002./R ZO a 2.1.4.007./R KOL-2 na parcelách navrhovatele.

2) prověření řešeného území regulačního plánu „Suché Vrbné – V Hluboké cestě“ za účelem jeho upřesnění a prověření regulací v rozsahu celého platného RPn. **Změna ÚPnM bude pořizována s prvky regulačního plánu a se záměrem aktualizace a nahrazení RPn.**

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství; Zástavba bude napojena na vodovodní a kanalizační řád. Likvidace dešťových vod bude řešena v souladu s ustanovením §5 odst. 3 vodního zákona. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: Požadujeme v lokalitě zachovat plochu či plochy ZO o celkové rozloze cca 0,5 ha, aby byly zachovány zejména její ekologické (např. snižování znečištění ovzduší, snižování teplot, zvyšování vzdušné vlhkosti aj.) a sociální funkce (např. rekreace, redukce hluku, estetika aj.) Z hlediska nakládání s odpady: **bez připomínek.** Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, a ochrany lesa: **bez připomínek.** Z hlediska ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **bez připomínek.**
2.	**Stavební úřad**	**Zatím neuplatněno**
3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK S UPOZORNĚNÍM** IO sděluje, že nedochází ke vzájemné kolizi s žádnou akcí připravovanou investičním odborem. Zároveň upozorňujeme, že IO v navazující lokalitě připravuje projektovou dokumentaci na záměr výstavby „Sportovního areálu Složiště“

4.	**Odbor správy veřejných statků**	**Zatím neuplatněno**
5.	**Majetkový odbor**	**bez připomínek:** V této době se majetkový odbor nezabývá žádnou majetkovou dispozicí, týkající se řešených pozemků v k.ú. České Budějovice 5 – vyznačených situací č.1 nebo č.2. Dotčených pozemků se týká pouze uzavřená smlouva budoucí o zřízení věcného břemene za dne 19.1.2024 se společností Teplárna České Budějovice, a.s. na uložení potrubí přípojky horkovodu.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	**bez připomínek:** Upozorňujeme na to, že této části města, které se týká navrhovaná změna územního plánu, není plánována investice širšího charakteru, která by řešila výrazně dopravní obslužnost daného území. Některé lokality jsou již za současného stavu z hlediska dopravy silně poddimenzovány, město pak je nuceno řešit vzniklé komplikace s nárustem dopravy související s novou bytovou výstavbou, řešení pak bývá obtížné, zdlouhavé a finančně náročné. Dále upozorňujeme na regulační plán a s ním možné změny Domníváme se, že při povolování změn územního plánu je nutno přihlédnout ke stavu stávajících komunikací, které často neodpovídají technickým požadavkům a požadované infrastruktuře pro navýšení kapacity obytné zástavby (nejsou chodníky, není vytvořeno bezpečné navedení chodců směrem k zastávkám MHD, není veřejné osvětlení). Doporučujeme podmínit uvažovanou změnu územního plánu vyřešením těchto nedostatků.

Stanovisko pořizovatele:

Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona a bude pořizována s prvky regulačního plánu. Stávající Regulační plán České Budějovice, Suché Vrbné – V hluboké cestě, který byl zapsán v Evidenci územně plánovací činnosti dne 27. 10. 2001, by byl po vydání Změny ÚPnM postupem dle stavebního zákona zrušen.

K návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo doloženo stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 43926/2024 ze dne 4. 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.

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).

Dle podkladové studie navrhovatel uvádí, že zamýšlená urbanistická koncepce bude vycházet ze tvaru, velikosti řešeného území a okolního charakteru zástavby a dopravních napojení v lokalitě V Hluboké cestě. Středem je předpokládaný záměr vedení páteřní komunikace, podél které by byla dvě veřejná prostranství jako veřejná zeleň. Navrhovaná plocha je dopravně přístupná ze severní a západní strany., další dvě napojení jsou na ulici Prašná. Místní komunikace jsou navržené jako oboustranné průjezdné s vymezenými okrskovými místy pro parkování.

Požadavkem navrhovatele je změna způsobu využití KOL-2 a ZO na IN-3 tak, aby odpovídala okolní zástavbě. Zastavitelné *území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí (KOL-2)* ve smyslu čl. 21, umožňuje jako obvyklé a přípustné činnosti, děje a zařízení různorodé skladby, s převahou činností, dějů a zařízení obytných, obvykle v bytových (nájemních) domech. Zástavbu území s převažujícím obytným

charakterem kolektivním tvoří bloky. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména služby obchodní, administrativní, zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a rekreační, dopravní a technické místního až celoměstského dosahu, a činnosti, děje a zařízení výrobní s podlažní plochou nejvýše 250 m^2. Kolektivním se ve smyslu čl. 190 odst. c) OZV rozumí charakter území s měřítkem odpovídajícím bydlení v nájemních bytových domech, v nichž je přípustná a obvyklá výška zástavby zpravidla 4 až 6 nadzemních podlaží, nejvýše však 8 nadzemních podlaží, podmíněně přípustných (s přihlédnutím k charakteru stávající zástavby) až 12 nadzemních podlaží; vztahuje se na způsob využití a uspořádání území pro bydlení kolektivní, smíšené území s bydlením kolektivního charakteru, území sportovních areálů, popřípadě s přihlédnutím k charakteru a nejvýše přípustné výšce zástavby i na území pracovních aktivit.

Způsob využití *území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* IN-2 ve smyslu čl. 17 OZV definuje jako obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru. Individuálním se ve smyslu čl. 190 odst. c) OZV rozumí charakter území s měřítkem odpovídajícím bydlení v rodinných domech, popřípadě nájemních vilách; nejvýše přípustná výška objektu v takto označených územích je 3 nadzemní podlaží a podkroví, není-li stanoveno obecně závazným předpisem pro konkrétní stavby jinak. Bodovým domem individuálního charakteru se rozumí bodový dům o maximálně 4 nadzemních podlaží.

Dle PRn je plocha makrobloku 2.1.4.007. KOL-2 členěna na bloky s funkčním využitím *bydlení kolektivní* (2.1.4.007.010 a 2.1.4.007.011) a dle grafické části jsou zde vymezeny dva bytové domy o výškové úrovni 3. NP + obytné podkroví a s maximální výškou podkroví 11 m od upraveného terénu. V severozápadní části předmětného území (za zeleným klínem) v ploše makrobloku 2.1.4.008. KOL-2, je dle RPn navržena také odpovídající plocha *bydlení kolektivní*, přesto svým prostorovým uspořádáním odpovídá spíše charakteru individuálního, neboť umožňuje jen zástavbu do úrovně 1. NP + obytné podkroví s maximální výškou 4,5 m. To v konečném důsledku znamená, že přestože v předmětném území je v úrovni územního plánu vymezena plocha KOL-2 s možností maximální výšky zástavby 8 nadzemních podlaží (pro 12 zde není odpovídající okolní zástavba), tak RPn tento výškový potenciál citelně redukuje a vyjma stanovených 2 bytových domů, zástavba v řešeném území spíše odpovídá individuálnímu charakteru. Z hlediska změny charakteru kolektivního na individuální lze konstatovat, že nedojde k velkému rozdílu v předpokládaných bytových jednotek v území.

Z hlediska nahrazení RPn bude řešené území Změny ÚPnM, z důvodu udržení jednotného charakteru staveb, vymezeno jako část plochy územního plánu s prvky regulačního plánu. V návrhu Změny ÚPnM tak bude prověřeno stanovení podílu zastavitelnosti, biologicky aktívních ploch, stavební čára či stavební hranice v rámci stavební parcely.

Po dokončení Změny ÚPnM s prvky regulačního plánu bude zahájen proces zrušení regulačního plánu podle §71 stavebního zákona. Pro je zachování regulací RPn je řešené území Změny ÚPnM v převzato zcela v rozsahu území RPn.

V souladu se sdělením OOŽP byl do obsahu návrhu Změny ÚPnM doplněn požadavek na vymezení plochy veřejné zeleně, která by rozloze cca 0,5 ha kompenzovala měněnou plochu makrobloku 2.1.4.002. ZO.

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 a doporučila schválit pořízení změny ÚPnM. Na základě požadavku bude návrh Změny ÚPnM po vyhodnocení veřejného projednání předložen v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice.**

Rada města na svém jednání dne 13. 5. 2024 usnesením č. 658/2024 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, je 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:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitách V Hluboké cestě, Pětidomí, Pohůrka, U Rybníčku, Suché Vrbné v katastrálním území České Budějovice 5
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
SÚ	Stavební úřad 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
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
IN-2	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* dle čl. 17 OZV
KOL-2	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí* dle čl. 21 OZV
RPn	*Regulační plán České Budějovice, Suché Vrbné – V hluboké cestě, který byl zapsán v Evidenci územně plánovací činnosti dne 27. 10. 2001*