Důvodová zpráva

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

OÚP na základě doplnění obsahu Změny ÚPnM o podmínku zpracování územní studie doporučuje schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě U Švába III v katastrálním území České Budějovice 2** (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh fyzické 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 konkrétní fyzická osoba, jedná se tedy o návrh fyzické osoby, která 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 západním okraji správního území Českých Budějovic v docházkové vzdálenosti k hlavnímu městskému parku Stromovka. V současnosti se jedná o nezastavitelné území, které nenavazuje na zastavěné území a je od něho odděleno pásem krajinné zeleně. Území navazuje na územní studii „Za Stromovkou II.“, která uvažuje potenciální napojení a rozvoj zástavby v řešeném území.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – Příměstí, čtvrti 8 – Švábův hrádek, lokality 2–U Švába.

Řešené území dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM, v rozsahu pozemků parc. č. 1900/73, 1900/74 a dalších v k.ú. České Budějovice 2.

Dle ÚPnM je upravené řešené území v rozsahu části makrobloku 3.8.2.054 se způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu*** **(ZPF)** ve smyslu čl. 85 OZV.

Záměr navrhovatele:

Záměrem navrhovatele je nízkopodlažní zástavba rodinných domů, kterých je navrženo celkem 68. Průměrná velikost parcel je 936 m^2 a pohybuje se v rozmezí 756-1157 m^2. Výška zástavby bude mít maximálně jedno nadzemní podlaží + podkroví nebo dvě nadzemní podlaží. Podíl zastavěných ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit 35 %.

Důvodem je snaha o umožnění rozvoje města v oblasti bydlení, kdy v části lokality U Švába již došlo k zastavění území vymezeného pro bydlení v souladu s využitím dle územně plánovacího podkladu „Územní studie pořízená – Za Stromovkou II“. Cílem je snaha o zajištění dalšího přiměřeného růstu města.

Předmět Změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu* (ZPF) ve smyslu čl. 85 OZV na způsob využití ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** ve smyslu čl. 25 OZV.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství; **POŽADAVEK** Záměr je přípustný pouze za předpokladu, že bude řešeno odvádění odpadních vod z jednotlivých objektů napojením na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV, dešťové vody budou řešeny odděleně, a to přednostně zasakováním a zadržováním v území. Lokalita musí být napojena na veřejný vodovod, nejsou přípustné individuální zdroje podzemní vody. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **POŽADAVEK** Se změnou nezastavitelného území zemědělského půdního fondu by došlo k zásadnímu zhoršení potencionálních rizik z pohledu ochrany přírody v širším území. Lokalita je ze dvou stran obklopena územím, kde jsou prioritizovány původní přírodní děje v nezměněné podobě. Je tedy zjevné, že se jedná o nárazníkovou zónu, jejíž funkcí je rozmělnění antropogenního vlivu na původní segmenty krajiny. Před započetím procesu návrhu změny by tedy žadatel měl doložit minimálně: 1) Biologický průzkum lokality osobou (osobami) autorizovanými v oboru, a to především v okrajových částech. 2) Posouzení vlivu na regionální a lokální migrační koridor 3) Posouzení zásahu do krajinného rázu (odbornou osobou) Výše uvedené jsou dle názoru ochrany přírody zásadní a rozhodné aspekty, které vyloučí nebo potvrdí možnosti pořízení změny územního plánu a minimálně pomohou nastavit parametry možné změny, například zahuštění zástavby (IN je svou hustotou a benevolencí skutečně nepříliš vhodný do krajových částí města). I zde je zcela zjevné, že se z pohledu zákona jedná o velmi citlivé území. 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**	BEZ PŘIPOMÍNEK V souvislosti s návrhem na pořízení změny ÚPnM sděluje, že v současné době v řešené lokalitě neprobíhá žádné řízení, které by mělo přímou vazbu na pozemky dotčené projednávanou změnou.
3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK S UPOZORNĚNÍM** IO k předloženému návrhu sděluje, že nedochází ke vzájemné kolizi z žádnou akcí připravovanou investičním odborem. Zároveň upozorňuje, že IO v navazující lokalitě připravuje projektovou dokumentaci na záměr výstavby „Propojení ulice Na Sádkách – Litvínovice – silnice I/3“. K předloženému záměru nemáme žádné připomínky.
4.	**Odbor správy veřejných statků**	Zatím neuplatněno
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK.**
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	**BEZ PŘIPOMÍNEK.** Navrhujeme podmínit změnu ÚP vybudováním plnohodnotného ZTV s napojením na stávající komunikace, pokud to bude stavebně-technicky možné zkapacitnit i stávající komunikace.

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází na západním okraji správního území Českých Budějovic v docházkové vzdálenosti k hlavnímu městskému parku Stromovka. V současnosti se jedná o nezastavitelné území, které nenavazuje na zastavěné území a je od něho odděleno pásem krajinné zeleně. Území navazuje na územní studii „Za Stromovkou II.“, která uvažuje potenciální napojení a rozvoj zástavby v řešeném území. Charakter zástavby by měl vycházet ze stanovených regulativů vymezených pro sousední území, tzn. výška zástavby bude mít max. 1.NP + podkroví nebo 2.NP.

Navrhované urbanistické řešení vychází z tvaru, velikosti a okolního charakteru zástavby v místní lokalitě Švábův Hrádek. Jedná se o území obdélníkového tvaru, které umožňuje okružní obousměrně průjezdnou páteřní komunikaci. V centrální části je navrženo veřejné prostranství (0,4 ha) odpovídající vymezené ploše pro bydlení. Veřejné prostranství navržené v centru lokality bude mít charakter parku s hracími prvky pro děti s dalším městským mobiliářem. Bude zajištěna výsadba vhodných dřevin a stromů k vytvoření stinných míst pro zlepšení mikroklimatu lokality.
Navrhovaná plocha je dopravně přístupná ze severní strany. Hlavní dopravní přístup je uvažován navázáním na ulici Pod Železným vrškem. Druhé dopravní napojení je uvažováno ve dvou variantách. Buď napojením na konci hlavní větve ulice Na Stráňce nebo napojením na konci vedlejší ulice Na Stráňce. Navržené komunikace jsou navrženy v dostatečné šířce pro zajištění dostatečného prostoru pro všechny dopravní prvky a technickou infrastrukturu. Místní komunikace jsou navrženy jako obousměrně průjezdné. Zároveň se uvažuje s budoucím napojením na obchvat Litvínovice – M. Horákové. Parkování bude řešeno výhradně na vlastních pozemcích, pro alespoň dva osobní automobily. Pro potřeby okrskových parkovacích stání bude v rámci uličního profilu vymezeno alespoň 15 parkovacích stání.

Město v roce 2006 zajistilo zpracování podkladu „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“. V roce 2016 byla zpracována aktualizace této analýzy, která prokázala zvýšení naplněnosti ploch pro IN na osmdesát procent a byla navržena mj. lokalita 3.8.2. U Švába, která je předmětem této studie jako vhodná nová zastavitelná plocha pro bydlení.

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF s třídou ochrany III. tedy průměrné produkční půdy s kódem BPEJ 5.53.01 a zároveň jsou odjímané půdy s třídou ochrany IV. tedy podprůměrně produkční půdy s kódem 5.53.11.

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).

Na základě sdělení odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice byl do obsahu změny doplněn požadavek na posouzení vlivu na regionální a lokální migrační biokoridor a posouzení zásahu do krajinného rázu. Požadavek na biologický průzkum lokality osobou (osobami) autorizovanými v oboru, a to především v okrajových částech nelze v obsahu návrhu Změny ÚPnM naplnit.

Na základě požadavku oddělení vodního hospodářství byl v obsahu Změny ÚPnM doplněn požadavek na stanovení regulativu v návrhu Změny ÚPnM na napojení veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV a napojení na veřejný vodovod.

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 **požadavek na stanovení podmínky pořízení územní studie** v rozsahu řešeného území Změny ÚPnM, která stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání území. Na základě uvedeného doplnění obsahu Změny ÚPnM **lze ze strany pořizovatele doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

Krajský úřad Jihočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal dne 5. 4. 2024 stanoviska č.j.: KUJCK 42524/2024 k navrhovanému obsahu Změny ÚPnM, ze kterých vyplývá, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu. Dále s využitím principu předběžné opatrnosti s použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny ÚPnM na životní prostředí** ve zkráceném postupu pořizování. Z hlediska obsahu předložená žádost prověřuje plochu a změnu, která může být, především svojí velikostí, z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území, považována za významnou. Závažnost a rozsah vlivů nelze vyloučit, jelikož některé byly identifikovány jako významné (ucelený a souvislý blok zemědělské půdy, přechod do volné krajiny, těsné sousedství RBK 0 U lesa - Bagr).

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.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM zkráceným postupem je 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 13.5.2024 usnesením č. 660/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení Změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstvu města.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě U Švába III v katastrálním území České Budějovice 2
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-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* dle čl. 18 OZV
ZPF	*nezastavitelné území zemědělského půdního fondu dle čl. 85 OZV*