Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Suché Vrbné – průmyslový obvod IV v katastrální území České Budějovice 5 zkráceným postupem pořízení** a to dle § 55 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM uhradí navrhovatel.

Řešené území:
Řešené území se nachází v lokalitě 2.1.7. Suché Vrbné – průmyslový obvod. Podle ÚPnM jsou pozemky **parc. č. 2490/52, 2490/98, 2490/53 v katastrální území České Budějovice 5** (viz příloha tohoto materiálu) součástí následujících makrobloků:

- **makrobloku 2.1.7.073.z-39** se způsobem využití ***DD***,
- **makrobloku 2.1.7.074.z-39** se způsobem využití ***ZPF***
- **makrobloku 2.1.7.075.z-39** se způsobem využití ***KV***.

Předmětné pozemky dále zasahují do veřejně prospěšné stavby **DI 1** ***stavba tělesa dálnice D3.***

Předmět změny ÚPnM:
Navrhovatel změny ÚPnM předpokládá změnu způsobu využití pro umožnění vybudování Pneuservisu, autosalonu a značkového autoservisu (1.) a Motelu s restaurací (2.) na dvou protilehlých plochách přiléhajících k tělesu navržené dálnice D3.

1. Navrhovatel požaduje změnu způsobu využití pro záměr pneuservisu na pozemcích parc. č. 2490/98 a 2490/53 na **DA**.
2. Pro záměr motelu s restaurací na pozemku parc. č. 2490/52 je požadavek změny způsobu využití na **SKOL-1**.

Navrhovatel předpokládá provedení koordinace v území zejména pak nutnost zřízení přístupové komunikace a přivedení inženýrských sítí.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska vodního hospodářství **stanovisko informativního charakteru**, **upozorněním**, že objekty v řešených plochách musí být napojeny na kanalizaci splaškovou a vodovod. Dešťové vody budou řešeny v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. Z hlediska ochrany přírody a krajiny **nesouhlasné stanovisko.** Záměr návrhu změny ÚPD města České Budějovice v lokalitě Suché Vrbné – průmyslový obvod na p.č. 2490/52, 2490/98 a 2490/53 považujeme za velmi problematický. Především plocha p.č. 2490/52 je dotčena registrovaným významným krajinným prvkem „Hliníky“, významným krajinným prvkem vodní plocha, dále biotopem vytvářejícím ochranné pásmo těchto chráněných zájmů dle § 4 odst. 2 zákona. V platném ÚPD je vymezena z těchto důvodů plocha krajinné zeleně všeobecné. Dalším negativem plynoucím z případné změny je kumulace antropogenních vlivů v území, která vždy vede ke snížení potencionálu chráněných území a v důsledku k jejich zániku (rybolov, masivní rekreační využívání apod.). V území se předpokládá i výskyt zvláště chráněných živočichů. Dalším negativním vlivem může být nutnost řešení přístupu, likvidace srážkových a odpadních vod, které mohou dále negativně ovlivňovat chráněné zájmy v území. Důležitým prvkem pro funkci RVKP a VKP jsou porosty, které jsou součástí plochy krajinné zeleně všeobecné. Záměr zasahuje téměř na hranu svahu a lez zde tedy předpokládat nutnost stabilizace těchto svahů, které již jsou přímou součástí obou chráněných částí. Dále je zcela nevhodné případné oplocení

		této plochy z důvodů zamezení pohybu zvěře. S návrhem ke změně této plochy nedoporučujeme. Plocha pneuservisu je bez dalších negativních vlivů v z hlediska ochrany přírody a krajiny, ale dle ortofotomapy jsou zde již umístěny stavby a činnosti, které nejsou v souladu s využitím ploch zemědělského půdního fondu. Z hlediska nakládání s odpady **vyjádření bez připomínek**. Z hlediska ochrany ZPF, ochrany ovzduší a lesního hospodářství je vyjádření **informativního charakteru.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	**Souhlasné vyjádření s podmínkou** s tím, že následný stavební záměr bude koordinován s prioritní dopravní stavbou „Dálnice D3 0310/I Úsilné – Hodějovice“ v kat. území Hůry, Vráto, Hlinsko u Vráta, Dobrá Voda u Českých Budějovic, České Budějovice 5, Srubec, České Budějovice 6, Staré Hodějovice,“ jejímž stavebníkem je ŘSD a projektovou dokumentací zpracovanou společností PRAGOPROJEKT a.s. se sídlem K Ryšánce 1668/16, 147 54 Praha 4 – mj. Stavební objekt SO 120 – Úprava MK U Křížku. Nesmí být ztížen příjezd na stavbu „Dálnice D3 a související stavbu tunelu. Současně je nutno vyřešit dopravu staveništních vozidel s ohledem na stávající zástavbu rodinných domů, aby nedocházelo k jejich poškozování a ohrožení stavebně technického stavu přístupových komunikací, příp. postupovat podle § 38, § 39 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, případně postupovat podle § 38, § 39 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (zajištění potřebných úprav dotčených pozemních komunikací, popř. vybudování objížďky).
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné stanovisko.** V souvislosti s předpokládanou žádostí o vyjádření k návrhu na pořízení změny územního plánu Vás upozorňujeme na záměr výstavby komunikace propojující silnici III/0341 (směr Dubičné) se silnicí III/14611 (dobrovodská, jejíž trasa vede paralelně s připravovanou stavbou dálnice D3 a zasahuje pozemky, jež jsou předmětem návrhu na pořízení výše uvedené měny ÚPnM (viz příloha). Aby bylo možné tuto dopravní stavbu, jejíž realizace je v zájmu statutárního města České Budějovice, uskutečnit, je nutné v „Aktualizaci č. 7 ZÚR“ vymezit pro tuto propojující komunikaci nový koridor mezi ul. Dobrovodská – Rudolfovská. O vymezení koridoru pro předmětnou komunikaci v „Aktualizaci č. 7 ZÚR“ byl již požádán Jihočeský kraj. Jelikož by mola předmětná změna ÚPnM komplikovat proces zanesení koridor pro propojující komunikaci do „Aktualizace č. 7 ZÚR“, bylo by vhodné jí odložit až do doby, kdy bude koridor propojující komunikace do ÚPD zanesen. Na základě výše uvedeného doporučujeme změnu územního plánu pro záměr realizace pneuservisu a motelu provést až po dokončení „Aktualizace č. 7 ZÚR“, kde bude vymezen nový koridor pro propojující komunikaci mezi ul. Dobrovodská – Rudolfovská.
4.	Stavební úřad	Bez vyjádření.
5.	Investiční odbor	Bez vyjádření.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Souhlasné vyjádření bez připomínek**
7.	Majetkový odbor	**Vyjádření informativního charakteru,** s upozorněním, že v listech vlastnictví pozemků parc.č. 2490/52, 2490/98 a 2490/53 je omezeno vlastnické právo a to: předkupním právem podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. pro ČR, dále na pozemcích parc. č. 2490/52 a parc. č. 2490/98 jsou zapsána věcná břemena spočívající v právu využití částí pozemků za účelem umístění, povolení a realizace stavebního objektu SO 600 Tunel Pohůrka, a to na dobu neurčitou a

		dále věcné břemeno na pozemku parc. č. 2490/52 spočívající v umístění, povolení a realizaci stavebního objektu „SO 248 – Drenážní štola 134,600“, vše v k.ú. České Budějovice 5.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Bez vyjádření.
Ostatní		
1.	Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12 140 Praha 4	**Nesouhlasné vyjádření:** **Žádný ze záměrů nelze napojit na dálnici D3** Z hlediska územního plánu sdělujeme následující: ▪ Nesouhlasíme se zásahem do plochy VPS „DI I stavba tělesa dálnice D3“, ▪ V žádném případě nesouhlasíme se změnou plochy „dopravní infrastruktura – silniční dopravy pro dálnici“ na plochu jiného funkčního využití, ▪ V nezastavitelném území zemědělského půdního fondu a v nezastavitelném území krajinné zeleně všeobecné muže dojít ke změně funkčního využití ploch za předpokladu, že půjde o plochu „specifickou“, kde hlavním využitím bude stavba záměru dálnice D3, a to včetně staveb vedlejších, a ostatní využití bude podmíněno etapizací – tedy, že zbytek území bude využit až po realizaci a kolaudaci dálnice D3. Konkrétní využití v ploše pak nesmí ohrozit samostatnou stavbu dálnice a provoz na ní z hlediska BESIP, ▪ Souhlas ŘSD ČR s úpravou funkčních ploch v ÚPnM není současně souhlasem s komunikačním připojením výše uvedených záměrů na dálnici D3 nebo na stavby s ní související. Dálnice je dle § 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, pozemní komunikací pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu silničními motorovými vozidly, která je budována bez úrovňových křížení, a tudíž na ní nelze připojovat podnikatelské záměry. *Kompletní vyjádření je obsahem přílohy.*

Stanovisko pořizovatele:

Změna ÚPnM je vyvolaná záměrem navrhovatele, jehož požadavek je umístit z východní strany k dálnici D3 pneuservis, autosalon a značkový servis, ze západní pak motel. Záměr motelu o dvou nadzemních podlažích a zastavěné ploše 1700 m^2 obsahuje restauraci se zázemím, 30 pokojů s příslušenstvím a parkovací stání. Východní plocha pak obsahuje objekt pneuservisu o jednom nadzemním podlaží a 800 m^2 zastavěné plochy. V objektu je kromě servisu umístěna administrativa a sklad. V této ploše je dále bez podrobnějšího popisu (dle situace stavebních záměru) umístěn objekt autosalonu.

Změna ÚPnM je pořizovaná zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona. Pro umožnění tohoto postupu bylo vyžádáno stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 115162/2018/OZZL/2 ze dne 12. 9. 2018. Stanovisko konstatuje, že navrhovaný obsah změny ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu jihočeského kraje. Krajský úřad v rámci této změny, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí**.

K záměru navrhovatele bylo uplatněny celkem **5** předběžných vyjádření, přičemž **2** (ÚHA, OOZP) z nich jsou nesouhlasná. Jednotlivá vyjádření jsou obsahem přílohy.

Samostatně bylo z hlediska připravované stavby dálnice D3 obesláno ŘSD. Stanovisko ke všem uvedeným záměrům bylo nesouhlasné. Kompletní stanovisko je obsahem přílohy příloha.

Záměry navrhovatele jsou v současné době problematické a z hlediska jednotlivých předběžných vyjádření odborů konfliktní v jejich sledovaných zájmech. OÚP si v případě této změny z důvodu složitosti napojení daných záměrů navrhovatele vyžádal předběžné vyjádření ŘSD. Vyjádření jasně konstatuje, že **žádný ze záměrů navrhovatele nelze v současné době napojit na dálnici D3**.

Záměr pneuservisu na pozemku parc. č. 2490/98 v k.ú. České Budějovice 5 a záměr motelu na pozemku parc. č. 2490/52 v k.ú. České Budějovice 5 se nachází na hraně pozemku sousedícího s dálnicí (dálnice je umístěna v zářezu hlubokém 10 m). Z toho vyplývá, že plánovaný objekt by měl být postaven na hraně deseti metrového zářezu. Na tento stav nebylo nikdy zemní těleso dálnice posuzováno. Navíc v bezprostřední vzdálenosti podél objektu je plánována drenážní stěna, která má za úkol snižovat hladinu spodní vody. Založení stavby pneuservisu v těsné blízkosti stěny bude velmi problematické. Ze záměru není patrné, zda a jak bude areál osvětlen, případně vybaven poutači, apod. Není tudíž zřejmé, jestli nebude docházet k oslňování řidičů na dálnici vlivem provozu areálu. Ze záměru není patrné, jaká doprava by přijížděla do pneuservisu. Dnešní sjezd na pozemek je, vzhledem k jeho dnešnímu využití, koncipován pro občasný provoz jednotek vozidel. Sjezd není navržen pro obousměrný provoz nákladních vozidel. Příjezdová komunikace (najíždění vozidel do protisměru, stání vozidel na komunikaci, atd.) tak v daném místě nejsou přípustné. U záměru motelu, pak není patrno, jakým způsobem bude zajištěna dopravní obslužnost, protože naznačený příjezd z ulice Vrbenská neexistuje – v daném místě je pole. Navíc zde není řešena případná ochrana před hlukem z dálnice.

Soukromý záměr motelu a restaurace také není možno považovat za doprovodnou stavbu k dopravnímu systému dálnice. Dle ČSN 73 61 01 projektování silnic a dálnic, odstavce 14.1.1 se na dálnicích umisťují ČSPHM, motely, motoresty apod. jen na odpočívkách. Ustanovením zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, je odpočívka definována jako součást dálnice a jako taková musí být ve vlastnictví ŘSD ČR.

Na základě výše uvedeného **lze** ze strany pořizovatele **doporučit zamítnutí návrhu na pořízení změny ÚPnM.**

RM na svém jednání ze dne 29. 4. 2019 nepřijala k tomuto materiálu usnesení, tzn. že RM nedoporučuje zastupitelstvu města schválit pořízení změny ÚPnM.

Zkratky použité v textu:

změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Suché Vrbné – průmyslový obvod IV v katastrální území České Budějovice 5
OOŽP	odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice
DD	***plocha dopravní infrastruktury – silniční dopravy pro dálnici*** dle čl. 73 OZV
ZPF	***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu*** dle čl. 85 OZV
KV	***nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné*** dle čl. 82 OZV
DA	***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro obsluhu automobilové dopravy*** dle čl. 71 OZV
SKOL-1	***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě*** dle čl. 33 OZV
OZV	obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM
ÚPnM	územní plán města České Budějovice s účinností od 15. 6. 2000, ve znění jeho pozdějších změn