Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD zaevidoval návrh na pořízení **změny územního plánu města České Budějovice** v níže uvedených lokalitách:

1. Lokalita Rožnov-sever v katastrálním území České Budějovice 7,
2. Lokality Kněžské Dvory – obec a Suchomel v katastrálním území České Budějovice 3,

které splňují náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona.

Lokalita č. 1: Rožnov – sever v katastrálním území České Budějovice 7

Navrhovateli jsou vlastníci pozemků parc. č. 2748, 2749, 2750/4, 2747/1, 2746/1 a 2747/5 v k. ú. České Budějovice 7, tj. společnost Česká nájemní s r.o., Zborovská 814/19, 150 00 Praha 5 a společnost RAB s r.o., nám. Bratří Čapků 1244/6, 370 07 České Budějovice, které budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území (viz příloha č. 2 a 3):
Řešené území se nachází v blízkosti náměstí Bratří Čapků v Rožnově, mezi ulicí Jar. Hůlky, Josefa Němce a Bohumila Böhma.

Zájmová plocha včetně předmětných pozemků je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití - ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** dle čl. 81 OZV.

Předmět změny ÚPnM:

Záměrem navrhovatelů je uvést ÚPnM do souladu se skutečným využitím pozemků. V současné době se na předmětném území nacházejí zpevněné plochy, přístřešky pro mechanizaci (stavební dvůr).

Navrhovatelé změny ÚPnM žádají o prověření změny způsobu využití z ***nezastavitelného území ostatní městské zeleně (ZO)*** dle čl. 81 OZV na ***zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí (SIN-3)*** dle čl. 31 OZV.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Souhlasné vyjádření za předpokladu** napojení uvedených pozemků na vodohospodářskou infrastrukturu (vodovod, kanalizace a hospodaření se srážkovými vodami). Z hlediska **ochrany přírody a krajiny:** **Nesouhlasné vyjádření.** Musí být řešena adekvátní náhrada ZO v blízkém okolí, tzn. řešení území zeleně v rámci celého ÚP kompletně. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	**Souhlasné vyjádření za splnění podmínky.** Dopravní obslužnost uvedených pozemků nebude řešena skrze nevyhovující pozemní komunikaci na pozemku parc. č. 2750/1.
3.	Útvar hlavního architekta	**Nedostatek informací o záměru –** Záměr navrhovatelů by se měl koordinovat se záměry sousedních pozemků.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.**
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
9.	Odbor památkové péče	**Informativní charakter.** Vlastník nemovitosti je povinen k zamýšlené stavbě si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu ORP a případně

		zajistit archeologický výzkum.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.** Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, na kterých je ÚPnM vymezena plocha pro veřejnou zeleň. Taková plocha je prakticky nerealizovatelná. Obecně platí, že nároky na zřízení ploch veřejné zeleně nelze přenášet na soukromé vlastníky. Výsadbu veřejné zeleně nelze nijak vynutit a takové plochy, pokud nejsou městem vykoupeny, většinou leží ladem, jsou neupravené nebo slouží ke zcela jiným účelům. **Z hlediska nového ÚP lze konstatovat, že tato plocha do návrhu převzata nebude.** Nový ÚP se bude snažit nové plochy pro zeleň vymezovat především na pozemcích ve vlastnictví města, případně v místech, kde vlastnické vztahy budou zaručovat alespoň nějakou šanci, aby nové plochy vzniknout mohly.

Stanovisko pořizovatele:

K žádosti o předběžná vyjádření k návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo uplatněno celkem 6 vyjádření odborů MM ČB a vyjádření zpracovatele nového ÚP.

OOŽP nesouhlasí s návrhem změny ÚPnM **bez adekvátní náhrady zeleně v blízkém okolí.** Z čehož vyplývá řešení území zeleně komplexně v rámci celého ÚP. Zde pořizovatel podotýká, že z hlediska leteckých snímků se v řešeném území již plocha zeleně nenachází.

Projektant nového ÚP s návrhem na pořízení změny ÚPnM souhlasí s tím, že zeleň je vymezena ÚPnM na soukromých pozemcích a taková plocha zeleně je prakticky nerealizovatelná. **Projektant nového ÚP nebude z hlediska nového ÚP tuto plochu zeleně do návrhu ÚP přebírat.** Nový ÚP se bude snažit nové plochy pro zeleň vymezovat především na pozemcích ve vlastnictví města, případně v místech, kde vlastnické vztahy budou zaručovat alespoň nějakou šanci, aby nové plochy vzniknout mohly. Nový ÚP bude prověřovat koncepci zeleně komplexně na celém území města.

Ostatní předběžná vyjádření odborů MM ČB jsou buď bez připomínek nebo informativního charakteru nebo náleží do projednávání dalších stupňů dokumentace (např. územní rozhodnutí).

Zároveň navrhovatelé změny ÚPnM dne 20. 3. 2020 uplatnily připomínku k návrhu zadání ÚP, ve které žádají o prověření stejného území. Připomínka bude na základě vyhodnocení došlých požadavků k návrhu zadání ÚP do návrhu zadání ÚP zapracována. OÚP upozorňuje na § 140 odst. (1) správního řádu, který se týká společného řízení. Dle tohoto ustanovení může správní orgán z moci úřední spojit různá řízení, k nimž je příslušný, pokud se týkají téhož předmětu řízení nebo spolu jinak věcně souvisejí anebo se týkají týchž účastníků, nebrání-li tomu povaha věci.

Na tomto území je zpracován regulační plán Rožnov – vesnická památková zóna, který nabyl účinnosti 15.6.2000. Řešené území je součástí plochy se způsobem využití ***území zahrad soukromých, zvláštní typ území pro zahrádky (ZZ).*** Dle § 71 odst. (4) stavebního zákona je obec povinna uvést regulační plán z podnětu do souladu s následně vydaným územním plánem. Do té doby nelze rozhodovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací.

Z hlediska pořizovatele se tedy jeví jako nehospodárné při pořizování nového ÚP, který bude řešit všechna katastrální území města České Budějovice komplexně, začínat s dalším samostatným pořizováním změny ÚPnM:

- projektant nového ÚP vyjádřil názor, že nový ÚP v tomto území již zeleň obsahovat nebude,
- pro navrhovatele změny ÚPnM by zahájení pořizování změny ÚPnM znamenalo velké finanční zatížení, jelikož by museli uhradit náklady na změnu ÚPnM ale i na shora zmíněnou změnu regulačního plánu,

- při navržených finančních prostředcích na příští rok pro OÚP, lze předpokládat vydání pouze jednoho úplného znění, do kterého není časově možno tuto změnu ÚPnM stihnout, proto bude časově i finančně lepší řešit toto území v novém ÚP.

Vzhledem k výše uvedenému, **nelze doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v lokalitě Rožnov – sever v k. ú. České Budějovice 7 v souladu s § 55a a § 55b stavebního zákona**.

Lokalita č. 2: Kněžské Dvory - obec a Suchomel v katastrálním území České Budějovice 3

Navrhovatelem je vlastník pozemků parc. č. 705/47, 743, 744/1 a 747/12 v k. ú. České Budějovice 3, který bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území (viz příloha č. 6 a 7):
Řešené území se nachází v blízkosti společnosti Roberta Bosche v Kněžských Dvorech, severně mezi ulicí A. Trägera a Roberta Bosche.

Zájmová plocha včetně předmětných pozemků je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití - ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** dle čl. 18 OZV, ***nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV)*** dle čl. 82 OZV a ***nezastavitelné území vodního toku (VT)*** dle čl. 76 odst. (3) OZV.

Předmět změny ÚPnM:

Záměrem navrhovatele je výstavba smíšené obytné výstavby a přiblížení se infrastruktury k uvedeným nemovitostem.

Navrhovatel změny ÚPnM žádá o prověření změny způsobu využití ze ***zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** dle čl. 18 OZV, ***nezastavitelného území krajinné zeleně všeobecné (KV)*** dle čl. 82 OZV a ***nezastavitelného území vodního toku (VT)*** dle čl. 76 odst. (3) OZV na ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)*** dle čl. 35 OZV.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Nesouhlasné vyjádření.** Jedná se o plochu přímo přiléhající k vodnímu toku, kde je zapotřebí zachovat přírodní charakter území. Lokality v blízkosti vodních toků by neměly být výstavbou omezovány, zejména z důvodu případného rozlivu vod. Na území města nelze povolovat nové zastavitelné plochy, kde nejsou vybudované veřejné vodohospodářské sítě. Z hlediska **ochrany přírody a krajiny:** **Nesouhlasné vyjádření.** Vodní tok a jeho břehy jsou ze zákona významnými krajinnými prvky. Je zakázáno jejich poškozování a ničení. Současné vymezení ploch dle platného ÚPnM plně koresponduje se situací na místě. Pozemek parc. č. 744/1 v k.ú. ČB 3, který je dle platného ÚPnM plochou zastavitelnou, je kompletně zarostlý zapojenými porosty keřů a stromů. Dle § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů jsou dřeviny chráněny podle tohoto ustanovení před poškozením a ničením. Z hlediska **ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	**Souhlasné vyjádření za předpokladu,** že bude zajištěna odpovídající dopravní obslužnost.
3.	Útvar hlavního architekta	**Nedostatek informací o záměru –** ÚHA považuje změnu krajinné zeleně za těžko obhajitelné. V území se vyskytuje nízkopodlažní málo kapacitní výstavba v kontaktu s okolní zelení. Bez přesného záměru se nelze kompetentně vyjádřit.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.

6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek.**
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
9.	Odbor památkové péče	**Informativní charakter.** Vlastník nemovitosti je povinen k zamýšlené stavbě si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu ORP a případně zajistit archeologický výzkum.
Ostatní		
1.	Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	**Nesouhlasné vyjádření.** Pás zeleně podél vodního toku je v ÚPnM vymezen jako interakční prvek, který lze v současnosti považovat prakticky za funkční biokoridor. Takto utvářený biokoridor má významnou funkci jak z hlediska zadržování vod, tak i z hlediska ochrany klimatu a obytné pohody. Lze jej považovat za důležitou součást modrozelené infrastruktury. V plánu ÚSES pro ORP České Budějovice z roku 2012 je předmětná lokalita zařazena do lokálního biocentra, na které pak navazují lokální biokoridory. Východní část pozemku parc. č. 744/1 je v současnosti součásti plochy IN-3, takže je možné jej zastavět hned, i když by se jevilo jako vhodnější zachovat současný charakter – vzrostlou zeleň. Změnou ÚPnM by mohlo dojít k nevratnému narušení důležité součásti ÚSES na území města. Skutečnost, že se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví, je v tomto případě převýšena veřejným zájmem na ochraně přírody, neboť realizaci a ochranu skladebných částí ÚSES je možné zařadit mezi VPO. **Z hlediska koncepce nového ÚP lze konstatovat, že západní část předmětné lokality bude s velkou pravděpodobností zařazena do lokálního biokoridoru, popř. do lokálního biocentra v souladu s koncepcí navrženou v ÚPnM a v Plánu ÚSES pro ORP České Budějovice.**

Stanovisko pořizovatele:

K žádosti o předběžná vyjádření k návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo uplatněno celkem 6 vyjádření odborů MM ČB a vyjádření zpracovatele nového ÚP.

OOŽP i projektant nového ÚP nesouhlasí s návrhem změny ÚPnM. Jedná se o plochu přímo přiléhající k vodnímu toku, kde je zapotřebí zachovat přírodní charakter území. Lokality v blízkosti vodních toků by neměly být výstavbou omezovány, zejména z důvodu případného rozlivu vod. Vodní tok a jeho břehy jsou ze zákona významnými krajinnými prvky. Je zakázáno jejich poškozování a ničení. Současné vymezení ploch dle platného ÚPnM plně koresponduje se situací na místě. Pozemek parc. č. 744/1 v k.ú. ČB 3, který je dle platného ÚPnM plochou zastavitelnou, je kompletně zarostlý zapojenými porosty keřů a stromů. Dle § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů jsou dřeviny chráněny podle tohoto ustanovení před poškozením a ničením. Řešené území je v plánu ÚSES pro ORP České Budějovice z roku 2012 zařazeno do lokálního biocentra. Změnou ÚPnM by mohlo dojít k nevratnému narušení důležité součásti ÚSES na území města.

Projektant nového ÚP z hlediska koncepce nového ÚP s velkou pravděpodobností zařadí západní část řešeného území do lokálního biokoridoru, popř. do lokálního biocentra v souladu s koncepcí navrženou v ÚPnM a v Plánu ÚSES pro ORP České Budějovice.

Ostatní předběžná vyjádření odborů MM ČB jsou buď bez připomínek nebo informativního charakteru nebo náleží do projednávání dalších stupňů dokumentace (např. územní rozhodnutí).

Zároveň lze konstatovat, že změna nezastavitelného území na zastavitelné území ve městě České Budějovice je z hlediska vodohospodářského nevhodná, neboť dochází postupně k ubývání zelených ploch vhodných k přirozenému zasakování a zadržování srážkových vod v krajině, což se neslučuje s dlouhodobou koncepcí MŽP o zadržování vody v krajině.

Navržené využití pro smíšené kolektivní bydlení se rovněž pořizovateli jeví jako nevhodné, neboť řešené území z jedné strany přiléhá k individuálnímu bydlení a z druhé strany k příjezdové komunikaci a kapacitnímu parkovišti firmy Bosch, v čemž pořizovatel spatřuje možné konflikty v budoucnu.

Vzhledem k výše uvedenému, **nelze doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v lokalitách Kněžské Dvory - obec a Suchomel v k. ú. České Budějovice 3 v souladu s § 55a a § 55b stavebního zákona.**

Společně pro oba návrhy na pořízení změny ÚPnM:

Z důvodu časové efektivity OÚP zažádal o stanoviska v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny ÚPnM. KUJCK-OZZL ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 98471/2020 uvedl, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a s využitím principů předběžné opatrnosti, i s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí**.

Na základě tohoto stanoviska je možné pořizovat změnu ÚPnM zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona (viz příloha č. 10).

Zejména při zohlednění předběžných vyjádření jednotlivých odborů MM ČB, projektanta nového ÚP a výše uvedených skutečností, **nelze ze strany pořizovatele doporučit zahájení procesu pořizování ani jedné změny ÚPnM v uvedených lokalitách v souladu s § 55a a § 55b stavebního zákona.**

V případě zahájení procesu pořizování změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. 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 § 6 odst. (5) a § 46 odst. (3) stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 21. 9. 2020 usnesením č. 1100/2020 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města. **V doporučující části nebylo usnesení přijato - RM nedoporučuje ZM v bodě II. schválit návrh na pořízení změny ÚPnM.**

Zkratky použité v textu:

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	*odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice*
ÚPD	*územně plánovací dokumentace*
ÚPnM	*územní plán města České Budějovice*
změna ÚPnM	*změna územního plánu města České Budějovice v jednotlivých lokalitách*
ÚP	*územní plán České Budějovice*
OZV	*obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění*
stavební zákon	*zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění*
MM ČB	*Magistrát města České Budějovice*
KUJCK-OZZL	*Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví*
OOŽP	*Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice*

ÚHA	*Útvar hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice*
ÚSES	*územní systém ekologické stability*
VPO	*veřejně prospěšná opatření*