Důvodová zpráva

k návrhu na pořízení změny ÚPnM České Budějovice v lokalitě 3.8.1. U Hada I v katastrálním území České Budějovice 2 ve zkráceném postupu pořizování

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města návrh na pořízení **změny ÚPnM České Budějovice v lokalitě 3.8.1. U Hada I v katastrálním území České Budějovice 2 ve zkráceném postupu pořizování**, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona. Změna ÚPnM zahrnuje pozemky ve vlastnictví navrhovatele, kterým je společnost Ruhl Immo CZ s.r.o., Havlíčkova 717, 378 06 Suchdol nad Lužnicí.

Předmětná lokalita byla OÚP předložena již v rámci návrhu na pořízení změny ÚPnM k rozhodnutí Zastupitelstvu města České Budějovice dne 17. 2. 2020 v materiálu s evidenčním číslem KP-ZM/20/2020/M/10. Zastupitelstvo města nepřijalo k tomuto materiálu usnesení, z čehož vyplývá, že předložený záměr nebyl schválen (usnesení č. 8/2020).

Navrhovatel 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 50764/2020 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. 6).

Navrhovatel změny ÚPnM je společnost Ruhl Immo CZ s.r.o., sídlem: Havlíčkova 717, 378 06 Suchdol nad Lužnicí, která navrhuje změnu způsobu využití pozemků (nebo jejich částí) parc. č. 1983/1, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1984/9, 1984/73, 1984/74 a 1984/97 v katastrálním území České Budějovice 2. Pozemky jsou ve vlastnictví navrhovatele, který souhlasil s finančními náklady spojenými se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území změny ÚPnM se nachází mezi čtvrtí Máj a Švábův Hrádek naproti CB Auto. Ze severu navazuje na ulici Branišovskou, z východu na Jihočeskou univerzitu v Českých Budějovicích. Jedná se konkrétně o **pozemky (nebo jejich částí) parc. č. 1983/1, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1984/9, 1984/73, 1984/74 a 1984/97 v katastrálním území České Budějovice 2.**

V řešeném území se v současné době buduje výstavba **„ZTV Branišovská“.**

Předmětné pozemky či jejich části jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití *zastavitelné území zahradního bydlení **(BZ)*** dle čl. 26 OZV.

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z *BZ* na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)*** dle čl. 22 OZV s tím, že v navrhovaném způsobu využití ***KOL-3*** budou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání pro konkrétní makroblok v řešeném území.

Souhrnná změna ÚPnM, která nebyla schválena ZM dne 17. 2. 2020, zahrnovala předmětné pozemky řešeného území s požadavkem změny z ***BZ*** na ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)***.

Záměrem navrhovatele je: „*Ucelení využitelnosti pozemků včetně regulativů na výstavbu a narovnání nevhodného navržení dvou využitelností v lokalitě vedle sebe, a to zahradního bydlení a kolektivního bydlení. Důvodem, proč se mění pouze část plochy zahradního bydlení na bydlení kolektivní je zachování pozvoleného přechodu z vysokopodlažní zástavby podél Branišovské ulice, přes nízkopodlažní zástavbu zahradního bydlení do volné krajiny, a to zejména jižním směrem. Změna zachovává podstatnou část plochy zahradního bydlení, a to právě v částech přechodu zástavby do krajiny. Změna umožní kolektivní charakter bydlení, tedy i vyšší podlažnost, právě pouze podél ulice Branišovské, čímž naváže na její městský charakter tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů, akademií věd, areálu Jihočeské univerzity. Branišovská ulice je v územním plánu popsána jako významná kompoziční osa, jejíž význam by se měl do budoucna posílit. Změna části plochy zahradního bydlení na bydlení kolektivní jednak vhodně naváže na*

kolektivní bydlení vymezené východně, severně a částečně i severozápadně od řešeného území a zároveň zachová možnost přechodu z vyšší zástavby do nízkopodlažní zástavby a dále do volné krajiny".

Navrhovatel dále uvádí, že: *„Obsah změny* územního plánu *na těchto pozemcích by měl být proveden ve změně využitelnosti pozemků ze zahradního bydlení BZ a zastavitelnosti 30 % včetně maximálního počtu podlaží na kolektivní bydlení KOL a zastavitelnosti 50 % včetně změny maximálního počtu podlaží na 5, plus jedno ustupující a dvě podzemní podlaží určených k parkování. Dále změnu střešní konstrukce, aby byla možnost vytvoření ploché střechy a nebylo podmínkou podkroví. Podkroví bychom viděli v historičtějších částech měst".*

Tabulka vyžádaných předběžných vyjádření k návrhu na pořízení změny ÚPnM (předloženo v RM dne 29. 6. 2020) a **vyžádaných předběžných vyjádření ke změně ÚPnM, jejíž součástí byla tato řešená lokalita** (neschváleno v Zastupitelstvu města České Budějovice dne 17. 2. 2020)

<table>
<tr><th colspan="2">1. Odbor ochrany životního prostředí</th></tr>
<tr><td>Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020

Z hlediska vodního hospodářství:
Souhlasné vyjádření za podmínky, že jednotlivé stavby budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:
Nesouhlasné vyjádření. Stávající typ využití území je již dostatečně benevolentní (je možná jistá forma kolektivního bydlení) a 30% zastavitelných ploch je s ohledem na kumulativní efekt v lokalitě a jejím širším okolí nejvyšší možný. Parkování by s ohledem na zachování smysluplného stavu životního prostředí pro příští generace a udržitelný rozvoj mělo být řešeno v rámci objektů a ne záborem biologicky aktivních ploch (jak je naznačeno v návrhu). Lokalita se rovněž otevírá do stávající volné krajiny a procento zastavění by tedy mělo být postupně snižováno a nikoliv navyšováno. Lokalita bezprostředně navazuje na biologicky aktivní plochy. Tedy kde není dostatečně přírodní (přírodě blízký) očekávaný komfort, čímž je již snížena pohoda bydlení obyvatel v navazující zástavbě. Stávající typ zástavby čerpá především z možnosti rekreovat se na vlastních pozemcích bez potřeby veřejných prostranství, která v lokalitě zcela absentují. Jakékoliv další zahušťování zpevněnými plochami by mělo za následek neúměrnou zátěž životního prostředí a v důsledku jeho trvalé poškození.

Z hlediska ochrany ovzduší a odpadů:
Bez připomínek.</td><td>Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020

Vyjádření z hlediska vodního hospodářství:
Souhlasné vyjádření za podmínky, že jednotlivé stavby budou napojeny na veřejný vodovod a kanalizaci, dešťové vody budou zadržovány na jednotlivých pozemcích a bude stanovena podmínka, že nebudou v této lokalitě povolovány žádné vrtané studny a s tím související odběr podzemní vody.

Vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny:
Změna způsobu využití není v této lokalitě příliš vhodná.
„Jedná se o okraj města, kde by zástavba měla být spíš rozvolněná s převažující funkcí zeleně, tak aby přechod do okolní krajiny byl pozvolný a nenásilný.
V případě nutnosti záměny zahradního bydlení za bydlení kolektivní je z hlediska ochrany přírody podmínečně přípustný typ kolektivního bydlení s převažující zelení, kde celková zastavěnost (zpevněné plochy a budovy) bude činit maximálně 40 %. Zeleň by pak nadále měla z větší části být přístupná širší veřejnosti (ne soukromé zahrady k jednotlivým bytů, ale lze oplotit pro celý dům)."

Ostatní bez připomínek.</td></tr>
<tr><th colspan="2">2. Odbor dopravy a silničního hospodářství</th></tr>
<tr><td>Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020

Neuplatněno.</td><td>Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020

Souhlasné vyjádření za předpokladu splnění následujících podmínek:
- Zajištění odpovídající dopravní obslužnosti plánovaných aktivit, a s tím souvisejících nároků na parkovací či odstavná stání.
- Řešená plocha by měla i nadále respektovat rastr ulic vytvořený v rámci „územní studie Za</td></tr>
</table>

	Branišovskou.“ - V případě potřebných úprav stavby „ZTV Branišovská, SO.02 – Komunikace a zpevněné plochy“ bude nutno tyto úpravy projednat v řízení o změně stavby před jejím dokončením. ODSH doporučuje navrhovanou změnu rozšířit i na plochu podél ulice Branišovská až k betonárně U Hada. Důvodem je funkční sjednocení ploch bezprostředně přiléhajících ke komunikacím – Branišovské a plánovanému propojení Branišovská – Na Sádkách, a dále odhlučnění celého vnitřního prostoru určeného k zástavbě od těchto frekventovaných komunikací.
3. Odbor správy veřejných statků	
Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020 **Bez připomínek.** Důrazné upozornění týkající se všech lokalit – řešení dopravní obslužnosti daného území spojené s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou (přihlédnutí ke stavu stávajících komunikací a požadované infrastruktuře).	Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020 **Bez připomínek.**
4. Majetkový odbor	
Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020 **Bez připomínek.**	Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020 **Bez připomínek s uvedením informace,** že v současné době probíhá jednání s vlastníkem pozemků sousedících východně s řešeným územím o majetkovém vypořádání pro stavbu okružní křižovatky ulic Branišovská – M. Horákové pro realizaci stavby „propojení ulic Branišovská – Na Sádkách“ (veřejně prospěšná stavba).
5. Útvar hlavního architekta	
Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020 **Nesouhlasné vyjádření.** Doporučují nejdříve zhotovit v celém tomto území urbanistickou studii.	Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020 **Souhlasné vyjádření** za předpokladu, že budou dodrženy všechny dohodnuté regulativy a v dalších fázích projektu bude ÚHA předložena dokumentace k vyjádření.
6. Stavební úřad	
Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020 **Informativní charakter** – eviduje pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby: **„ZTV Branišovská“.** Na pozemcích, který jsou dotčený návrhem na pořízení změny ÚPnM, jsou stavební objekty: *SO.02 – komunikace a chodníky vč. zelených pásů, SO.03 – kanalizace dešťová + přípojky, SO.04 – kanalizace splašková + přípojky, SO.05 – vodovod + přípojky, SO.06 – veřejné osvětlení*, zn. SU/6860/2011 Di. Dále eviduje pravomocné stavební povolení na stavbu: „stavební objekt SO.06 – veřejné osvětlení“, zn. SU/8793/2012 Di, souhlas na stavbu: „horkovodní přípojka o celkové délce 528 m pro napojení Vilaparku Branišovská“, zn. SU/4042/2016 St, územní souhlas na stavbu: „prodloužení horkovodní přípojky v délce 141 m pro napojení Vilaparku Branišovská 2. etapa“, zn. SU/4566/2018 St.	Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020 **Bez připomínek s uvedením informace,** že v současné době pod spis. zn. SU/6860/2011 Di eviduje pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby: “ZTV BRANIŠOVSKÁ“. Stavba je rozdělena na stavební objekty: S0.02 komunikace a chodníky vč. zelených pásů, SO.03 kanalizace dešťová + přípojky, SO.04 kanalizace splašková + přípojky, SO.05 vodovod + přípojky, S0.06 veřejné osvětlení. Stavební úřad pod spis. zn. SU/8793/2012 Di eviduje pravomocné stavební povolení na stavbu: stavební objekt S0.06 veřejné osvětlení. Stavební úřad pod spis. zn. SU/4042/2016 St eviduje územní souhlas na stavbu: horkovodní přípojka o celkové délce 528 m pro napojení Vilaparku Branišovská. Stavební úřad pod spis. zn. SU/4566/2018 St eviduje územní souhlas na stavbu: prodloužení horkovodní přípojky v délce 141 m pro napojení Vilaparku Branišovská “2. ETAPA“.

7. Investiční odbor	
Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020 Neuplatněno.	Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020 **Bez připomínek s uvedením informace,** že investiční odbor zpracovává projektovou dokumentaci na akci „Okružní křižovatka Branišovská a napojení ul. Na Sádkách, Č. Budějovice“. V současné době je zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí včetně jeho vydání. Tato stavba řeší vybudování nové komunikace prodloužení ulice Milady Horákové do ulice Na Sádkách. V křížení ulice M. Horákové s ulicí Branišovskou bude vybudována nová křižovatka.
8. Odbor kultury a cestovního ruchu	
Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020 Neuplatněno.	Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020 **Pouze uvedená informace:** *„Uvedené sdělení se OKCR netýká.“*
9. Projektant nového ÚP: Institut regionálních informací, s.r.o.	
Vyjádření pro ZM dne 17. 2. 2020 **Souhlasné vyjádření.** Jedná se zvýšení flexibilnosti využití plochy, nejen pro kolektivní bydlení nebo bydlení zahradní, plocha navazuje na stávající intenzivně využívané území, plochu je vhodné vymezit v logickém tvaru, nikoliv dle hranice pozemků.	Vyjádření pro ZM dne 5. 10. 2020 **Souhlasné vyjádření.** Záměr navíc zakládá novou koncepci využití celé lokality, která by měla být podpořena další změnou ÚPnM, případně rozšířením řešeného území v této změně. Navrženou koncepci území lze převzít i do nového územního plánu města. Nicméně už v této změně by bylo vhodné plochu vymezit logičtějším způsobem, nikoliv pouze obrysem hranic dotčených pozemků, a to především podél ulice Branišovské.

Stanovisko pořizovatele

Způsob využití BZ umožňuje na ploše realizovat individuální bydlení v zahradách. Nejmenší výměra pozemku je 1.500 m^2 a nejmenší podíl k ozelenění je 70 % celkové výměry pozemku. Způsob využití KOL-3 umožňuje na ploše realizovat mj. zařízení obytné, obvykle v bytových domech. Zástavbu území mohou tvořit bloky i jednotlivé domy.

Předmětné pozemky jsou součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie pořízená České Budějovice „Za Branišovskou“,*** s podrobnější regulací v území, jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 27. 4. 2010 (viz příloha č. 7).

Pokud bude řešené území změněno na plochu se způsobem využití KOL-3 a budou v něm zároveň upřesněny regulativy pro konkrétní makroblok, pořizovatel schválí ukončení možnosti platné ÚS jako ÚPP pro rozhodování v území po nabytí účinnosti předmětné změny ÚPnM. Zároveň bude v této změně ÚPnM stanovena podmínka pořízení nové ÚS, která bude řešit menší území (na základě řešeného území změny ÚPnM) oproti aktuálně platné ÚS.

Požadovaný způsob využití KOL-3 obecně nestanovuje podmínky prostorového uspořádání, nicméně v tomto případě by se konkrétní regulativy staly již součástí změny ÚPnM.

V řešeném území je vydáno zejména pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby: **„ZTV Branišovská“** a stavební povolení na stavbu: **„ZTV Branišovská, SO.02 – Komunikace a zpevněné plochy“.** Dle získaných informací od odboru dopravy a silničního hospodářství je stavba už zrealizována, ale ještě neproběhla kolaudace stavby.

Pořizovatel spatřuje návrh diskutabilní v následujících bodech:

- není relevantní posouzení, že bude současně vybudované „ZTV Branišovská“ kapacitně dostačující i pro zástavbu dle požadavku navrhovatele v návrhu na pořízení této změny ÚPnM;
- budoucí výstavba v řešeném území a dále podél ulice Branišovská by měla podle ÚPnM a i logicky postupně klesat, aby docházelo k pozvolnému přechodu směrem do volné krajiny.

Poslední vysokopodlažní zástavba je předpokládána mezi prodlouženými ulicemi Větrná a M. Horákové. Jižně od řešeného území, a i severně se nachází zástavba nižší než záměr navrhovatele (existující i v návrhu). Taktéž by se měla zástavba prostorově rozvolňovat, a tudíž maximální celková zastavěnost by měla činit maximálně 40 % (viz požadavek OOŽP, se kterým se pořizovatel plně ztotožňuje);

- důvody zamítnutí návrhu na pořízení souhrnné změny (viz níže) zůstávají stále v platnosti, proto pořizovatel vidí jedinou možnou alternativu stanovit podíl nezastavěných ploch vůči zastavěným v poměru 60 % : 40 % a tím bude toto území s převahou zeleně a i přechodem do volné krajiny. Tento poměr považuje pořizovatel za naprosto nepřekročitelný.
- Podle záměru zpracovatele nového územního plánu České Budějovice se předpokládá obemknutí města zeleným prstencem, aby nedocházelo ke srůstu města a okolních obcí, do kterého bude muset město postupně sklesávat. Všechny tyto atributy (viz uvedená klesající podlažnost objektů a jejich ochrana před provozem blízké betonárny budou nutnými podmínkami v navazující územní studii – viz níže).

Pořizovatel se zpracováním této změny souhlasí, ale považuje intenzivní využití tohoto bydlení za velmi mezní z pohledu dlouhodobého vývoje města.

Předmětná lokalita byla OÚP předložena již v rámci návrhu na pořízení změny ÚPnM k rozhodnutí Zastupitelstvu města České Budějovice dne 17. 2. 2020 v materiálu s evidenčním číslem KP-ZM/20/2020/M/10. Zastupitelstvo města nepřijalo k tomuto materiálu usnesení, z čehož vyplývá, že předložený záměr nebyl schválen (usnesení č. 8/2020). V té době byla k této lokalitě uplatněna nesouhlasná vyjádření od OOŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny a ÚHA, dále podmíněně souhlasné vyjádření od OOŽP z hlediska vodního hospodářství, souhlasné vyjádření s informací od projektanta nového ÚP a vyjádření informativního charakteru od SÚ. Ostatní vyjádření byla bez připomínek.

Při samostatném projednávání předmětné lokality byla uplatněna v podstatě všechna vyjádření kladná. Za stěžejní považujeme vyjádření ODSH a projektanta nového ÚP s tím, že by řešená plocha měla i nadále respektovat rastr ulic vytvořený v rámci ÚS a řešené území by mělo být rozšířeno západním směrem ke stávající betonárně z důvodu komplexního řešení předmětné lokality. V návrhu změny ÚPnM zpracovatel prověří a posoudí případné rozšíření řešené lokality o zbytkové území směrem k betonárně. OOŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny ve svém vyjádření požaduje **maximální zastavěnost 40 %** (zpevněné plochy a budovy) oproti návrhu na pořízení změny ÚPnM, který požaduje 50 % (vyjádření OOŽP viz kolovadlo). Pokud dojde ke schválení návrhu na pořízení předmětné změny ÚPnM, pořizovatel společně s projektantem nového ÚP prověří názor na území nacházející se jižně od řešeného území, tedy směrem k lokalitě Švábův Hrádek.

Řešené území je dotčeno veřejně prospěšnou stavbou ***E1*** – *stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV*.

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 může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení změny ÚPnM je následně po projednání v RM předložen k rozhodnutí do ZM, a to v souladu s § 6 odst. (5) a § 44 písm. d) stavebního zákona.

RM na svém jednání dne 29. 6. 2020 usnesením č. 754/2020 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit jej na jednání ZM.

Zkratky použité v textu:

OZV	*obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění*
OÚP	*odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice*
RM	*Rada města České Budějovice*
ZM	*Zastupitelstvo města České Budějovice*

změna ÚPnM	*změna ÚPnM v lokalitě 3.8.1. U Hada I v katastrálním území České Budějovice 2*
ÚPnM	*územní plán města České Budějovice, který nabyl účinnosti dne 17. 6. 2000*
ÚS	*územní studie „Za Branišovskou" v k. ú. České Budějovice 2*
BZ	*Zastavitelné území zahradního bydlení dle čl. 26 OZV*
KOL-3	*Zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí dle čl. 22 OZV*
SKOL-3	*Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí dle čl. 35 OZV*
ÚPD	*Územně plánovací dokumentace*
ÚPP	*Územně plánovací podklady*
ÚHA	*Útvar hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice*
SÚ	*Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice*
OOŽP	*Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice*
ODSH	*Odbor dopravy a silničního hospodářství*
KUJCK-OZZL	*Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví*