

Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny ÚP v lokalitě Suché Vrbné – průmyslový obvod**, pro pozemky parc. č. 2330/2, 2330/5, 2330/12 a 2330/6 v k.ú. České Budějovice 5, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona a je přílohou č. 4 tohoto materiálu. Navrhovatelé jsou fyzické osoby a jako navrhovatelé budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚP.

Řešené území:

Řešené území se nachází v Suchém Vrbném v ulici El. Krásnohorské. Dle ÚP je řešené území součástí plochy se způsobem využití SA.

Předmět změny ÚP

Navrhovatelé změny ÚP předpokládají **změnu způsobu využití v části plochy SA v rozsahu výše uvedených pozemků na KOL-2**.

Záměrem navrhovatelů je výstavba bytového domu, na předmětných pozemcích s tím, že východním směrem od zájmových pozemků bude navrhovateli vybudována komunikace, pro dopravní napojení tohoto bytového domu. Tato nová komunikace bude napojena na již stávající komunikaci zpřístupňující stávající bytové domy jižně od řešeného území změny ÚP.

Vzhledem k tomu, že navrhovaná i stávající komunikace jsou dle ÚP součástí plochy se způsobem využití SA, rozšířil pořizovatel řešené území změny ÚP i na pozemky parc. č. 2330/7, 2330/8, 2330/9, 2330/13, 2330/10 a část pozemku parc. č. 2300/1. (viz příloha č. 3 tohoto materiálu).

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Nesouhlasné vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny, s doporučením zachovat SA, z následujících důvodů: <ul style="list-style-type: none"> - příliš malý pozemek pro vybudování bytového domu, - není akceptovatelné zastavění celého pozemku, nutné vyřešit, parkování zasakování dešťových vod apod., - na pozemku rostou vzrostlé dřeviny, které jsou případnou stavbou dotčeny, - zachování a budování občanské vybavenosti a zeleně zlepší pobyt ve městě. Vyjádření bez připomínek z hlediska lesního hospodářství, vodního hospodářství, zemědělského půdního fondu, ochrany ovzduší a odpadového hospodářství.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Vyjádření s podmínkou: <ul style="list-style-type: none"> - šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek bytového domu, bude min. 12 m, - nová komunikace bude navržena v souladu s ČSN 73 61 10 „projektování místních komunikací“.
3.	Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření: <ul style="list-style-type: none"> - sportovní a sportovně rekreační areály mají v půdorysu města jen omezené plošné zastoupení, - nežádoucí úbytek ploch pro sport a rekreaci, - potřeba ponechat rezervu ploch pro sportovní využití.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	Vyjádření s podmínkou vybudovat chybějící infrastrukturu.
7.	Majetkový odbor	Vyjádření bez připomínek.
8.	Odbor rozvoje a	Neuplatněno.

	veřejných zakázek	
9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Zpracovatel ÚP: Architekti Hrůša a spol. Atelier Brno, s.r.o.	Nesouhlasné vyjádření , s doporučením zachovat SA, z následujících důvodů: - předmětná plocha SA je součástí systému sportovních a sportovně rekreačních ploch města, - plochy pro sport a rekreaci jsou v ÚP záměrně vymezeny vlastní funkcí, aby nemohly být zastavěny komerční či bytovou zástavbou.
2.	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště České Budějovice, - jako vlastník pozemků v řešeném území změny ÚP	Vyjádření bez připomínek.

Stanovisko pořizovatele:

V roce 2007 pořídil OÚP analýzu ploch pro sport, jejíž prezentaci vzala na vědomí dne 18.7.20007 RM usnesením č. 602/2007. Z tohoto dokumentu vyplynulo, že v ÚP je celkem 9,86 ha ploch pro SA, do konce roku 2006 nedošlo k jejich zastavění. Nicméně bylo doporučeno je ponechat pro toto využití s ohledem na jejich důležitost pro budoucí vybudování sportovních zařízení v lokalitách spojených územně s těmito plochami.

Pořizovatel se ztotožňuje se závěry analýzy ploch pro sport a s vyjádřeními Atelieru Brno, útvaru hlavního architekta a odboru ochrany životního prostředí.

Změnou ÚP by došlo k nežádoucímu zmenšení předmětné plochy SA. Tato plocha je součástí systému sportovních a sportovně rekreačních ploch města. Plochy pro sport a rekreaci mají v území nezastupitelné místo a proto jsou v ÚP záměrně vymezeny vlastní funkcí, aby nemohly být zastavěny komerční či bytovou zástavbou. Plochy pro sport a rekreaci jsou důležité pro zajištění obytné pohody a kvality bydlení v území. Tyto plochy mají v půdorysu města jen omezené plošné zastoupení, a změnou ÚP dojde nenávratně k jejich ubývání. Změna ÚP by dala předpoklad dalším změnám podobného charakteru a dalšímu ubývání těchto ploch, což je z hlediska ÚP, zejména z hlediska urbanistické koncepce nepřipustné.

V minulosti již byla předmětná plocha z části využívána ke sportovnímu účelu, jako volně přístupné fotbalové hřiště ("Na Škváře"). To, že plocha není v současnosti využita dle stanoveného způsobu využití, neznamená, že je potřeba způsob využití změnit, naopak je žádoucí zachovat stávající způsob využití pro možné budoucí využití předmětné plochy.

V celé lokalitě Suché Vrbné - průmyslový obvod, dokonce ani v celé čtvrti Suché Vrbné, není vymezena žádná další podobná plocha občanského vybavení. Předmětná plocha je proto v území jedinečná a je nežádoucí, aby došlo k její změně na plochu bydlení.

Z hlediska zachování obytné pohody zástavby jižně od řešeného území jsou zájmové pozemky tvarem, velikostí a pozicí k uvažovanému záměru stavby bytového domu nevhodné.

Z těchto důvodů a s ohledem na výše uvedená nesouhlasná vyjádření OÚP **nedoporučuje zahájení procesu pořízení změny ÚP.**

V případě zahájení procesu pořízení změny ÚP budou v zadání stanoveny následující požadavky pro návrh změny ÚP:

- v předstihu před zahájením výstavby bytového domu musí být vybudována veřejná dopravní a technická infrastruktura,

- pro další stupně projektové dokumentace bude stanovena podmínka, že dopravní napojení bytového domu musí splňovat požadavky dle platných právních předpisů, tj. zejména šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, zpřístupňující pozemek bytového domu, min. 12 m a parametry komunikace v souladu s ČSN 73 61 10 „projektování místních komunikací“.

Změny ÚP bude zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚP může rovněž prokázat, že změna ÚP není možná.

Rada města České Budějovice na svém jednání dne 21. 3. 2016 usnesením č. 311/2016 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚP a uložila Mgr. Petru Podholovi, 1. náměstkovi primátora v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona předložit návrh na pořízení změny ÚP ke schválení Zastupitelstvu města České Budějovice. V ostatních částech RM nepřijala usnesení, tzn., že RM **nedoporučuje** zastupitelstvu města schválit záměr pořízení změny ÚP.

Zkratky použité v textu:

ÚP	územní plán České Budějovice, který nabyl účinnosti 8. 12. 2016
změna ÚP	změna ÚP v lokalitě Suché Vrbné – průmyslový obvod v katastrálním území České Budějovice 5
OÚP	Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
OOP	Opatření obecné povahy, kterým byl vydán územní plán České Budějovice
SA	plochy občanského vybavení – sportovní areály dle kap. I.F.3. výrokové části OOP
KOL-2	Plochy bydlení – kolektivní bydlení v předměstí dle kap. I.F.1. výrokové části OOP
RM	Rada města České Budějovice
analýza ploch pro sport	Územní studie „analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v územním plánu města České Budějovice pro sportovní využití – část A