Příloha č. 1

Důvodová zpráva

Komise rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice doporučila zahájení procesu pořízení Změny ÚPnM

OÚP doporučuje zahájení procesu pořízení Změny ÚPnM

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Zahrádky II v katastrálních územích České Budějovice** 3 a 4 (dále jen „Změna ÚPnM“). Navrhovatelem je vlastník pozemků parc. č. 1480/1 v k.ú. České Budějovice 3, kterým je společnost Luxury Home – BETA s.r.o., Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 44 písm. d) stavebního zákona. Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona.

Řešené území Změny ÚPnM:
V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti – 4 Severní předměstí, lokality 1 – Zahrádky.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití **SKOL-1, SKOL-2, PA-2, II, III, MO, VT, DZ a ZO.**

Řešené území je dále dotčeno:

- zvláštním režimem upřesňující možnosti zástavby podle vztahu k povodni – ***typ 5 – území záplavy vyšší než Q100 do záplavy nejvýše zaznamenané*** a ***typ 3 – území pasivní zóny Q100 – určené k ochraně,***
- veřejně prospěšnou stavbou cyklistické a pěší dopravy ***DPC 2 – stavba (prodloužení) podchodu pod tratí pro cyklisty a chodce v trase stávajícího koryta Dobrovodské stoky,***
- veřejně prospěšnou stavbou cyklistické a pěší dopravy ***DPC 10 – stavba cyklostezky v trase Dobrovodská stoka, město, Vltava – Rudolfovská,***
- veřejně prospěšnou stavbou ÚSES ***Z 7 – stavba (obnova plochy) městské zeleně podél Dobrovodské stoky v lokalitě 2.4.1. Zahrádky,***
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému vodního hospodářství – ***VH 11 – stavba (přeložka) koryta Dobrovodské stoky,***
- veřejně prospěšné stavby subsystému zásobování teplem ***T2 – stavba tepelného napáječe pro dodávku tepla z JETE,***
- veřejně prospěšné stavby subsystému zásobování vodou ***V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu,***
- veřejně prospěšné stavby subsystému kanalizace (stoková síť) ***K5 – stavba (zvýšení kapacity) sběrače „B“ v trase „zanádražní“ komunikace nového sběrače „B19“ v souběhu se stavbou propojení dopravních okruhů,***
- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 3 – stavba komunikace „propojení pruhů“ v trase Okružní - Nádražní,***
- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 29 - stavba propojení Nádražní a Pražské včetně nadjezdu v trase Nádražní - ÚAMK - K. Světlé,***
- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 30 - stavba propojení „zanádražní“ a staré Nádražní včetně podjezdů,***
- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 31 - stavba propojení „Klaricovy a U Trojice.***

Účel Změny ÚPnM:
Účelem Změny ÚPnM je posun (odstranění a nové vymezení) ploch určených pro koryto Dobrovodského potoka, které neodpovídají jeho skutečné pozici, do trasy jeho aktuálního průběhu a využití takto uvolněného území pro zástavbu s charakterem smíšeným kolektivního bydlení.

K záměru byla doložena podkladová studie, která je součástí přílohy tohoto materiálu. V podkladové studii je uveden záměr realizovat nájemní bytový dům, který by měl sloužit jako ubytování pro středoškoláky nebo vysokoškoláky a taktéž by v něm měly být obsaženy startovací byty. Mělo by dojít k vytvoření aktivního parteru s obchody, stravovací zařízení a dalšími službami. Cílem je, vytvořit bytových komplex o půdorysné velikosti cca 3000 m^2 s výškovým uspořádáním 8 až 12 nadzemních podlaží.

Předmět Změny ÚPnM:
Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití a rozsahu koryta Dobrovodského potoka, se způsobem využití nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO) a nezastavitelná území vodních toků (VT) na ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2).***

Předmětem změny ÚPnM bude zároveň prověření změny způsobu využití a rozsahu stávajícího koryta Dobrovodského potoka se způsobem využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1) na ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** a ***nezastavitelné území vodních toků (VT)***.

S ohledem na nutnost dořešení křižovatky bude prověřena potřeba vymezení plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu v ploše se způsobem využití SKOL-2, které se „přeložením“ potoka otevře pro využití SKOL-2.

Bude zachována stávající plocha DZ.

Budou prověřeny trasy všech dotčených veřejně prospěšných staveb.

Podkladem pro zpracování návrhu Změny ÚPnM bude navrhovatelem doložená podkladová studie.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany životního prostředí**	Z hlediska vodního hospodářství - **BEZ POŽADAVKŮ S UPOZORNĚNÍM:** Posun (odstranění a nové vymezení) ploch určených pro koryto Dobrovodského potoka, které neodpovídá jeho skutečné pozici, do trasy jeho aktuálního průběhu **souhlasíme za předpokladu, že správce vodního toku – Povodí Vltavy s.p., vydá k tomu kladné stanovisko**. Upozorňujme, že se zastavitelným územím s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2) umístěné v zóně Q100 nesouhlasíme. Z hlediska ochrany přírody a krajiny - **POŽADAVEK:** Minimální šíře překládaného lokálního biokoridoru musí být podle metodiky MŽP 15 metrů. Z hlediska nakládání s odpady **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ZPF, ochrany ovzduší a lesního hospodářství **BEZ PŘIPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	NEUPLATNĚNO

3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** IO k předběžnému záměru sděluje, že nedochází ke vzájemné kolizi s žádnou akcí připravovanou investičním odborem Magistrátu města České Budějovice. K přeloženému záměru nemáme žádné připomínky.
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Odbor správy veřejných statků MM, oddělení správy veřejné zeleně, nemá námitky k návrhu na pořízení Změny ÚPnM. Účelem Změny ÚPnM je posun ploch určených pro koryto Dobrovodského potoka, které neodpovídají jeho skutečné pozici, do trasy aktuálního průběhu a využití takto uvolněného území pro zástavbu s charakterem smíšeným kolektivního bydlení.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** K Vaší žádosti o vyjádření k návrhu na pořízení změny ÚPnM sdělujeme, že pozemky parc. č. 1461/6 a 1462/1 v k.ú. České Budějovice 3 statutární město České Budějovice pronajímá paní Daně Karafiátové za účelem užívání jako zahrádky, pozemek parc. č. 1441 v k.ú. České Budějovice 3 pronajímá panu Václavu Prenerovi za účelem užívání jako zahrádky a pozemky parc. č. 1442/1 a 1442/2 v k.ú. České Budějovice 3 pronajímá panu Peterovi Rafayovi za účelem jako zahrádky. Dále je v této lokalitě uzavřena smlouva o výpůjčce pro Jihočeský kraj prostřednictvím Správy a údržby silnic Jihočeského kraje za účelem realizace stavby „Most ev. Č. 157 – 024 přes Dobrovodskou stoku“ a smlouva o výpůjčce pro Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace za účelem realizace stavby „I/3 České Budějovice, úprava přemostění Dobrovodského potoka“. Majetkový odbor nevede žádná další řízení nebo jiné akce zajišťované majetkovým odborem, které by se předmětného návrhu na Změnu ÚPnM mohly týkat. Z hlediska majetkového odboru nemáme další připomínky.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	NEUPLATNĚNO

Stanovisko pořizovatele:
Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona.

K návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo doloženo stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 3781/2022 ze dne 10. 1. 2022.

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM nemůže mít v samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, lze proto předpokládat, že nedojde k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v uvedených prvcích soustavy NATURA 2000.

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí. Z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území.

Dne 23. 8. 2023 byl navrhovateli návrh na pořízení Změny ÚPnM doplněn o další podklady, ze kterých je patrné umístění záměru a hustota zástavby v dané lokalitě, popis záměru a jeho urbanistické řešení, schéma možného řešení záměru, předpokládané dopravní řešení, širší vztahy a vazby v území. Dne 10. 4. 2024 byla podkladová studie doplněna o požadavek na prověření vymezení plochy v návrhu Změny ÚPnM s možností podmínky zpracování regulačního plánu.

K návrhu na pořízení Změny ÚPnM bylo uplatněno celkem 7 předběžných sdělení, přičemž 5 z nich jsou bez připomínek, 1 s požadavkem a 1 s upozorněním.

Z hlediska sdělení oddělení vodního hospodářství a uvedené podmínky, že správce vodního toku – Povodí Vltavy s.p., vydá k návrhu Změny ÚPnM své stanovisko, uvádíme, že požadavek bude naplněn v rámci projednání návrhu Změny ÚPnM. Povodí Vltavy s.p., je vedeno v seznamu oprávněných investorů pro České Budějovice a disponuje tak, ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, možností uplatňovat ve veřejném projednání k návrhu územních plánů nebo jejich změn svoji námitku. K upozornění oddělení vodního hospodářství, že se zastavitelným územím s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2) umístěné v zóně Q100 nesouhlasí uvádíme, že veškeré navazující plochy v řešeném území Změny ÚPnM jsou v ploše se způsobem využití SKOL-2 (původní zahrádkářská kolonie určená ÚPnM k přeměně na kolektivní bydlení) a jsou také v záplavové zóně Q100. Nejedná se však o aktivní zónu Q100, ta je naopak v trase, do které Změna ÚPnM koryto překládá, jak je patrno z koordinačního výkresu ÚPnM (viz příloha).

OÚP byl informován, že Povodí Vltavy s.p., má na úsek mezi ul. Nádražní a Pražskou zpracovaný investiční záměr na zkapacitnění koryta. V minulosti byla snaha tento záměr realizovat z dotačních prostředků, ale překážkou byl nesoulad s ÚPnM. Vzhledem k tomu, že v ÚPnM je zatím nadále počítáno s přeložkou Dobrovodského potoka za Nádražní ulici k objektu SENESI, byl ze strany města udělen pouze souhlas se stavbu dočasnou. Z tohoto důvodu však Povodí Vltavy s.p. nemohlo čerpat peníze z dotačního titulu a ani vynakládat peníze. Současně Povodí Vltavy s.p., uvádí, že stávající varianta trasy koryta je však velmi složitá a téměř nereálná z důvodu obtížného výkupu pozemků a celkového projednání. Změnou ÚPnM by došlo k řešení problému zkapacitnění koryta v úseku ulic Nádražní a Pražská třída.

Dne 23. 4. 2024 byl návrh na pořízení Změny ÚPnM projednán **v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice**, která svým usnesením doporučila schválit návrh na pořízení Změny ÚPnM.

S ohledem na výše zmíněné **lze za pořizovatele návrh na pořízení Změny ÚPnM doporučit.**

Rada města na svém jednání dne 13. 5. 2024 **usnesením č. 652/2024** vzala na vědomí návrh na pořízení Změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM, je následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 55a odst. 1 stavebního zákona.

V případě zahájení procesu pořizování bude Změna ÚPnM 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.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Zahrádky II v katastrálním území České Budějovice 3 a 4
SKOL-1	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)* ve smyslu čl. 33 OZV
SKOL-2	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)* ve smyslu čl. 34 OZV
PA-2	*zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí (PA-2) ve smyslu čl. 39 OZV*
DZ	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí (DZ) ve smyslu čl. 74 OZV*
ZO	*nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO) ve smyslu čl. 81 OZV*
VT	*nezastavitelná území vodních toků (VT) ve smyslu čl. 76 odst. 3 OZV*
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů