Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Pekárenská.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Pekárenská II v katastrálním území České Budějovice 4** (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatel:

Navrhovatel je společnost Bitters s.r.o., 5. května 1, Praha 4, 140 00, jedná se tedy o změnu územního plánu na návrh právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území města, dle § 44 písm. d) stavebního zákona a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území:

Řešené území je v rozsahu pozemků parc. č. 711/2, 711/27 a 711/3 v k.ú. České Budějovice 4 a nachází se východně od železniční trati v ulici U Smaltovny. Jedná se o bývalý objekt společnosti SFINX.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti 3- Brněnské předměstí, lokality 2 – Pekárenská.

Dle ÚPnM je řešené území součástí makrobloku 2.3.3.030.z-10 se způsobem využití ***zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí*** **(PA-2)** ve smyslu čl. 39 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších změn (dále jen „OZV“).

Řešené území se dále nachází v **ochranném pásmu železniční dráhy**.

Záměr navrhovatele:

Záměrem navrhovatele je přestavba stávajícího objektu na pozemcích parc. č. 711/2, 711/27 a 711/3 v k.ú. České Budějovice 4 na bytový dům.

Předmět Změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území ze zastavitelného území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí (PA-2) ve smyslu čl. 39 OZV na ***zastavitelné území s charakterem kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)*** ve smyslu čl. 34 OZV.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství; **POŽADAVEK** Upozorňujeme, že pokud zde vznikne lokalita pro bydlení, budeme u objektů a ploch požadovat likvidaci dešťových vod podle § 5 odst. 3 vodního zákona. Pokud nebude možné vsakovat nebo vodu znovu využívat, řízeně bude možné vodu vypouštět pouze do Dobrovodské stoky. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, a ochrany lesa: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **BEZ PŘIPOMÍNEK**

2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK:** V souvislosti s návrhem na pořízení Změny ÚPnM Vám stavební úřad sděluje, že v uvedené lokalitě nevedeme žádné probíhající správní řízení.
3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
4.	**Odbor správy veřejných statků**	Z hlediska správce komunikací a veřejné zeleně **nemáme připomínky** k pořízení změny územního plánu ve výše uvedené lokalitě. **Důrazně však upozorňujeme** na to, že v této části města, která se týká navrhovaná změna územního plánu, není plánovaná investice širšího charakteru, která by řešila výrazně dopravní obslužnost daného území. Některé lokality jsou již za současného stavu z hlediska dopravy silně poddimenzovány, město pak je nuceno řešit vzniklé komplikace s nárustem dopravy související s novou bytovou výstavbou, řešení pak bývá obtížné, zdlouhavé a finančně náročné. Domníváme se, že při povolování změn územního plánu je nutno přihlédnout ke stavu stávajících komunikací, které často neodpovídají technickým požadavkům a požadované infrastruktuře pro navýšení kapacity obytné zástavby (nejsou chodníky, není vytvořeno bezpečné navedení chodců směrem k zastávkám MHD, není veřejné osvětlení). **Požadujeme** podmínit uvažovanou změnu územního plánu vyřešením těchto nedostatků.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází v ulici U Smaltovny přímo u železniční trati.

Jedná se o změnu malé části makrobloku se způsobem využití PA-2, tzn. že v případě změny by vznikla malá plocha SKOL-2 (v rozsahu jednoho stavebního objektu) na okraji území se způsobem využití PA-2. V rámci ploch PA-2 jsou stavby pro bydlení zcela nepřípustné. Změnou ÚPnM by došlo k umístění objektu pro bydlení (bytového domu, dle záměru navrhovatele) právě na okraji plochy PA-2, která se nachází v ochranném pásmu železniční dráhy. OSVS dále upozorňuje na nedostatečný stav stávajících komunikací v této oblasti a nevhodné pro navýšení kapacity obytné zástavby.

Dne 23. 5. 2024 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 a hmotové řešení, schéma možného řešení záměru, dopravní řešení a širší vztahy a vazby v území (viz příloha).

S ohledem na výše zmíněné **lze dle názoru OÚP návrh na pořízení změny ÚPnM doporučit.**

V případě zahájení procesu pořizování změny ÚPnM bude změna 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.

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 ve vazbě na § 55a stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 3. 6. 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.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě Pekárenská v katastrálním území České Budějovice 4
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
SÚ	Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
PA-2	*zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí* dle čl. 39 OZV
SKOL-2	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí dle čl. 34 OZV*