

Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny ÚP v lokalitě Vrbenská I** pro pozemek parc. č. 1763/5 v k. ú. České Budějovice 4, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona (viz příloha č. 6 tohoto materiálu). Navrhovatelem je fyzická osoba, která bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚP.

Předmět změny ÚP

Dle ÚP je pozemek parc. č. 1763/5 součástí plochy se způsobem využití A a jeho jihovýchodní část je součástí plochy se způsobem využití ZK,

Navrhovatel změny ÚP předpokládá **změnu způsobu využití v části ploch A a ZK** v rozsahu výše uvedeného pozemku **na plochu IN-2**. Záměrem navrhovatele je výstavba rodinného domu na předmětném pozemku s tím, že dopravní napojení bude ze severní strany tzn. z ul. Hlinská, přes pozemek parc. č. 203/1 v k.ú. Hlinsko u Vrátá.

Řešené území:

Řešené území je součástí dosud nezastavěného území jižně od ulice Hlinská na rozhraní města České Budějovice a obce Rudolfov – Hlinsko. Na severní straně ulice Hlinská se nachází zastavěné území s individuálním bydlením Nového Vrátá, na východní straně sousedí se stávající vodní plochou, která leží již na katastru obce Hlinsko u Vrátá.

Pozemek parc. č. 1763/5 je v jihovýchodní části dotčen lokálním biocentrem *BC 32 Hlinské*, které je součástí ÚSES s podmínkami ochrany dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Z tohoto důvodu pořizovatel zmenšil hranici řešeného území požadované změny ÚP tak, aby do tohoto biocentra nezasahovala,. Zároveň řešené území rozšířil o pozemky parc. č. 1758/6, 1759/1, 1759/2, část 1758/5 a část 1919/1, které se nacházejí mezi ulicí Hlinská a pozemkem navrhovatele a jejichž využití pro způsob využití A by s ohledem na jejich malou rozlohu a umístění nebylo samostatně možné.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Vyjádření s podmínkou z hlediska vodního hospodářství – podmínka napojení rodinného domu na obecní kanalizaci. Nesouhlasné vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny: - nevhodnost bydlení ve vazbě na předpokládané využití A, - část pozemku zasahuje do ÚSES, což je v rozporu se zákonem, - oplocením by byl znemožněn přístup k významnému krajinnému prvku ze zákona „rybník“, včetně jeho hrázového porostu. Vyjádření bez připomínek z hlediska lesního hospodářství, zemědělského půdního fondu, ochrany ovzduší a odpadového hospodářství.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Vyjádření s podmínkou , že dopravní napojení předmětného pozemku musí splňovat podmínky § 12 vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
3.	Útvar hlavního architekta	Vyjádření bez připomínek.
4.	Stavební úřad	Souhlasné vyjádření.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	Vyjádření bez připomínek.
7.	Majetkový odbor	Vyjádření bez připomínek.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno.

Ostatní		
1.	Zpracovatel ÚP: Architekti Hruša a spol. Atelier Brno, s.r.o.	Podmíněné vyjádření: <ul style="list-style-type: none"> - posun hranice plochy A nad „hlinským“ přivaděčem se obecně jeví jako možný, změna nebude mít dopad do charakteru celé lokality, - ovšem pro plochy oboustranně podíl přivaděče je dána v ÚP povinnost územních studií, proto je vhodně v předstihu před zahájením procesu pořizování změny ÚP prověřit nezbytný rozsah ploch pro rozvoj způsobu využití A, včetně dopravního řešení v těchto plochách.

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území je součástí plochy se způsobem využití A, pro kterou je v ÚP stanovena povinnost pořízení územní studie. Plochy se způsobem využití A jsou v lokalitě Vrbenská v ÚP vymezeny oboustranně podél „hlinského“ přivaděče od dálnice D3 v trase Hlinská – křížení Rudolfovská, s předpokladem umístění areálů celoměstského, popřípadě regionálního významu, které se svým rozsahem a účelem využití podstatně odlišují od běžného standardu využití území.

Koridor pro trasu „hlinského“ přivaděče je vymezen v ZÚR, kde je součástí koridoru *D7 Silnice I/20*, a to jako část *D7/8 úsek Okružní – křižovatka Hlinsko, zlepšení parametrů Okružní ulice navazující na silnici I/20, nový úsek pozemní komunikace od rybníku Kamenný přes Hlinskou ulici na novou mimoúrovňovou křižovatku Hlinsko na D3*.

Plocha se způsobem využití A severně od „hlinského“ přivaděče, v které je umístěno i řešené území této požadované změny ÚP, je pozemkově i vlastnický velmi rozčleněna. Lze se proto domnívat, že by byly po vydání této dílčí změny ÚP podány nekoordinovaně další návrhy na pořízení změny obdobného charakteru, a to pouze pro některé pozemky v ploše A. Takový postup se jeví z hlediska pořizovatele jako nesystémový pro rozvoj celého dosud nezastavěného rozvojového území podél dálničního přivaděče.

V současné době probíhají v návaznosti na usnesení RM č. 774/2015 a usnesení ZM č. 140/2015 přípravné práce pro zahájení procesu pořízení **změny ÚP většího rozsahu z podnětu města**. Do této systémové změny ÚP bude **zahrnut mimo jiné i požadavek na prověření způsobu využití ve všech plochách se způsobem využití A**, které jsou v ÚP vymezeny podél třech dálničních přivaděčů a nejsou dosud naplněny. V rámci prověřování těchto ploch se způsobem využití A budou muset být zváženy všechny limity v širších vazbách, a to i při respektování dálničních přivaděčů dle ZÚR.

Požadavek na prověření způsobu využití ve všech plochách se způsobem využití A byl již dne 30. 11. 2015 odsouhlasen v kolegiu primátora a dále se jím dne 4. 5. 2016 zabývala pracovní skupina pro přípravu této změny ÚP.

Vzhledem k tomu, že celá plocha se způsobem využití A, jejíž součástí je řešené území této změny ÚP bude prověřena v rámci pořizování změny ÚP většího rozsahu a na základě dalších výše uvedených skutečností **nelze doporučit ze strany pořizovatele zahájení procesu pořízení změny ÚP**.

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

- řešené území zůstane součástí plochy, pro kterou je v ÚP stanovena podmínka pořízení územní studie,
- pro další stupně projektové dokumentace budou stanoveny následující podmínky:
 - objekt na pozemku musí být napojen na veřejnou kanalizaci,
 - dopravní napojení předmětného pozemku musí splňovat podmínky § 12 vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

Změna 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.

RM na svém jednání dne 23. 5. 2016 usnesením č. 745/2016 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 ZM. V ostatních částech RM nepřijala usnesení, tzn., že RM **nedoporučuje** zastupitelstvu města schválit záměr pořízení změny ÚP.

Zkratky použité v textu:

OÚP	Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
RM	Rada města České Budějovice
ZM	Zastupitelstvo města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
ZÚR	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění jejich aktualizací
ÚP	územní plán České Budějovice, který nabyl účinnosti 8. 12. 2015
změna ÚP	změna ÚP v lokalitě Vrbenská I v katastrálním území České Budějovice 4
OOP	opatření obecné povahy, kterým byl vydán územní plán České Budějovice
A	plochy specifické –areály nadměstského významu dle kap. I.F.12. výrokové části OOP
ZK	plochy veřejných prostranství –zeleň krajinná dle kap. I.F.4. výrokové části OOP
IN-2	plochy bydlení – individuální bydlení v předměstí dle kap. I.F.1. výrokové části OOP