Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Pohůrka.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Pohůrka** v k.ú. České Budějovice 5 (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh fyzických osob, které mají vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovateli jsou konkrétní fyzické osoby, kteří jsou vlastníky pozemku parc. č. 2760 v k.ú. České Budějovice 5 a jako navrhovatelé hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území Změny ÚPnM:
Řešené území se nachází v ulici Ledenická na hranici k.ú. Českých Budějovic s k.ú. Srubec a k.ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic. V blízkosti řešeného území v současnosti probíhá stavba dálnice D3, která bude v tomto úseku v tunelu.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 - Předměstí, čtvrti 2.1. - Suché Vrbné - Předměstí, lokality – 2.1.5. Pohůrka.

Řešené území dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM, v rozsahu pozemku parc. č. 2760 v k.ú. České Budějovice 5, je pořizovatelem rozšířeno o část pozemků parc. č. 3684/1 a 2772/2 v k.ú. České Budějovice 5, z důvodu zachování celistvosti a návaznosti makrobloků dle ÚPnM.

Dle ÚPnM je upravené řešené území v rozsahu celého makrobloku 2.1.5.011. se způsobem využití ***nezastavitelné území pro zahrádky*** **(UZ)**.

Řešené území je dále dotčeno veřejně prospěšnou stavbou *P16 - stavba (překládka) VTL plynovodu DN250.*

Účel Změny ÚPnM:
Záměrem navrhovatelů je využití řešeného území, které je v podstatě prolukou ve stávající zástavbě podél Ledenické silnice, pro obytnou funkci doplněnou o podnikatelské činnosti, které nebudou rušit obytnou pohodu v řešeném území ani v sousedních objektech pro bydlení.

Předmět Změny ÚPnM:
Předmětem Změny ÚPnM je prověření změny způsobu využití v řešeném území z ne*zastavitelného území pro zahrádky* (UZ) **na *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* (SIN-2)**.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství; **požadavek:** Lokalita musí být napojena na kanalizaci a vodovod města České Budějovice. Dešťové vody musí být (i z komunikace) vsakovány nebo zdrženy a napojeny do vodního toku na severním okraji lokality. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **bez připomínek.** Z hlediska obecné ochrany rostlin a živočichů požadujeme prověřit vliv navrhované změny územního plánu na propustnost krajiny. Záměrem navrhovatelů je zastavět proluku mezi zástavbou na rozhraní území Českých Budějovic, Srubec a Dobré Vody u Českých Budějovic. Dle našeho názoru je naopak nutné proluky mezi sídlišti nezastavovat a zabránit tak takové míře fragmentace krajiny, kdy by městské aglomerace byly neprostupné a výrazně by ovlivnili pohyb organismů a genový tok

		v krajině. <u>Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, ochrany ovzduší a nakládání s odpady:</u> **bez připomínek.**
2.	**Stavební úřad**	**bez připomínek:** Pozemky parc. č. 2760 a parc. č. 3684/1 v k.ú. České Budějovice 5 jsou přímo dotčeny územním rozhodnutím ze dne 12.5.2011, pod zn. SU/4701/2010 Tm, které nabylo právní moci dne 29.9.2011; dále rozhodnutím o změně územního rozhodnutí č. 1 vyhotoveného dne 12.7.2013, pod zn SU/2787/2013 Tm (v právní moci ode dne 15.8.2013) a rozhodnutím o změně územního rozhodnutí č. 2 vyhotoveného dne 3.5.2017, pod. zn. SU/8200/2015 Tm (v právní moci ode dne 13.9.207).Citovaná územní rozhodnutí se týkají záměru dálnice D3, úseku 0310/I Úsilné-Hodějovice. Předmětné pozemky jsou dotčeny silničním ochranným pásmem dálnice. Pozemky jsou dále dotčeny již realizovanou výstavbou inženýrských sítí (veřejné osvětlení, kabelové vedení VN).
3.	**Investiční odbor**	**bez připomínek.**
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**bez připomínek.**
5.	**Majetkový odbor**	**bez připomínek:** Dotčený pozemek parc. č. 3684/1 v k.ú. České Budějovice 5 je v majetku Jihočeského kraje (SÚS). V rámci budoucího konečného vypořádání stavby LIDL Srubec se v této době (společností LIDL ČR) připravují geometrické plány na oddělení částí pozemku parc. č. 3684/1 se stavbami chodníků a VO. Po konečném zaměření budou oddělené části se stavbami chodníků převedeny do majetku města. Majetkový odbor se dále nezabývá žádnou další majetkovou dispozicí, týkající se řešených pozemků v k.ú. České Budějovice 5.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:
Řešené území přímo navazuje na ulici Ledenická. Řešeným územím je nezastavitelné území UZ, na které z obou stran podél ulice Ledenická navazuje již zastavěné území IN-2. Navrhovatel požaduje změnu způsobu využití z UZ na SIN-2.

SIN-2 je území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení obytných a podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Dle OZV mohou zástavbu v SIN-2 tvořit individuální domy, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a správních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních, kultovních, sportovních a rekreačních, nezbytných zařízení infrastrukturních a technických, pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, činností, dějů a zařízení administrativních, servisních a výrobních malého a středního rozsahu o podlažní ploše nejvýše 250 m^2.

Řešené území je v současnosti prolukou mezi zástavbou podél Ledenické ulice, která je zde tvořena rodinnými domy. Na protější straně ulice se nachází prodejna pneumatik a nově postavený supermarket LIDL a dále směrem na Srubec také autoservis a truhlářství.

Dne 15. 11. 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 a hmotové řešení, schéma možného řešení záměru, dopravní řešení a širší vztahy a vazby v území (viz příloha – Podkladová studie).

Na základě sdělení odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice byl do obsahu změny doplněn požadavek na prověření lokality z hlediska propustnosti krajiny, požadavek na napojení lokality na kanalizaci a vodovod města České Budějovice a dále požadavek na hospodaření s dešťovými vodami.

Vzhledem k tomu, že severně od řešeného území probíhá stavba dálnice D3 je v obsahu Změny ÚPnM stanovena potřeba prověření změny způsobu využití s ohledem na probíhající stavbu dálnice D3 a související stavební objekty, s ohledem na ochranné pásmo budoucí stavby dálnice i s ohledem na charakter okolní zástavby. Dále je pro návrh Změny ÚPnM stanovena podmínka, že umístění staveb v řešeném území nesmí narušit probíhající stavbu dálnice D3 a souvisejících stavebních objektů.

S ohledem na výše zmíněné **lze za pořizovatele 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, bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 55a odst. 1 stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 25.3.2024 usnesením č. 396/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na zasedání zastupitelstvu města.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě Pohůrka v katastrálním území České Budějovice 5
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování 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
IN-2	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* dle čl. 17 OZV
UZ	*nezastavitelné území pro zahrádky* dle čl. 84 OZV
SIN-2	*zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* dle čl. 30 OZV
P16	*stavba (překládka) VTL plynovodu DN250 dle čl. 108 OZV*