Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu radě města **návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků** v **katastrálním území České Budějovice 2** (dále jen „změna ÚPnM“), a to na návrh právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území města v souladu s § 55a a § 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatel:

Navrhovatelem změny ÚPnM je **společnost JTH Holding a.s., Krupská 33/20, 415/01 Teplice**, která bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Řešené území (viz přílohy č. 2 až 4):
V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území změny ÚPnM součástí dílu 3. – Příměstí, čtvrti 3.6. – Vrbenské rybníky, lokality 3.6.1. – U Vávrovských rybníků.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- ***zastavitelné území pro sportovní areály (SA)*** ve smyslu čl. 45 OZV,
- ***zastavitelné území pro sport a rekreaci (SK)*** ve smyslu čl. 46 OZV,
- ***nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV)*** dle čl. 82,

upřesněné makrobloky 3.6.1.067.z-73 SA, 3.6.1.065.z-73 SR a částí makrobloku 3.6.1.009.z-73 KV.

Předmět změny ÚPnM:

Záměrem navrhovatele je na částech pozemků parc. č. 2099/153, 2099/184, 2099/152, 2099/156, 2212/5 a 2081 v katastrálním území České Budějovice 2, upřesněnými makrobloky 3.6.1.067.z-73 SA, 3.6.1.065.z-73 SR a částí makrobloku 3.6.1.009.z-73 KV, zrealizovat zástavbu smíšeného charakteru. Změnou ÚPnM by vznikla nová lokalita pro kvalitní bydlení s občanskou vybaveností, s rekreačními plochami a přírodou v docházkové vzdálenosti.

Předmětem změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití makrobloků 3.6.1.0.67.z-73 SA, 3.6.1.065.z-73 SR a části makrobloku 3.6.1.009.z-73 KV na plochu ***zastavitelného území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL – 3)***. Hranice řešeného území jsou definovány v přílohách tohoto materiálu. Změna ÚPnM dále prověří řešení vedení dotčených veřejně prospěšných staveb dle ÚPnM (**DPC 9** – **stavba cyklostezky v úseku v přestavbovém území vojenského cvičiště** a **T 2 – stavba tepelného napáječe pro dodávku tepla z JETE**).

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	*Oddělení vodního hospodářství:* **Nesouhlasné vyjádření**, z důvodu umístění lokalit v těsné blízkosti s Vávrovskými rybníky a přírodní rezervace. Oddělení vodního hospodářství preferuje zachování území pro sport a rekreaci a nezastavitelné území krajinné zeleně. *Oddělení ochrany přírody a krajiny:* **Nesouhlasné vyjádření**, z důvodu toho, že makrobloky 3.6.1.067.z-73 SA a 3.6.1.065.z-73 SR jsou lokality v Evropsky významné lokalitě a v přírodní rezervaci Vrbenské rybníky, které jsou součástí NATURY 2000. Makroblok 3.6.1.065.z-73 SR je navíc dlouhodobě (od roku 2012) navržen jako plocha vhodná pro rozšíření lokálního biocentra Velký Vávrovský rybník). Makroblok 3.6.1.009.z-73 KV je součástí významného krajinného prvku registrovaného U Hvízdala, který je podle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn proti poškozování a ničení. *Oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu:*

		Bez připomínek. *Oddělení ochrany ovzduší a odpadů:* **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření**, z důvodu toho, že makroblok 3.6.1.009.z-73 KV je součástí významného krajinného prvku registrovaného U Hvízdala, který je dle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn proti poškozování a ničení. Není v zájmu města se zbavovat ploch zeleně, tato plocha je navíc součástí významného krajinného prvku. Makrobloky 3.6.1.067.z-73 SA a 3.6.1.065.z-73 SR jsou lokality v Evropsky významné lokalitě a přírodní rezervaci Vrbenské rybníky, které jsou součástí soustavy NATURA 2000. Makroblok 3.6.1.065.z-73 SR je navíc dlouhodobě navržen jako plocha vhodná pro rozšíření lokálního biocentra Velký Vávrovský rybník.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno.
5.	Investiční odbor	**Bez připomínek.**
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek s upozorněním**, že v předmětném území není plánovaná žádná investice širšího charakteru, která by řešila dopravní situaci v této lokalitě a s požadavkem, aby součástí změny ÚPnM byla řešena i dopravní koncepce předmětného území.
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek s upozorněním** na plánovanou realizaci projektu *„Regenerace stanovišť pro předměty ochrany a vybudování návštěvnické infrastruktury v EVL Vrbenské rybníky v lokalitě Vávrovské rybníky*“, kterou zajišťuje Jihočeský kraj, proto doporučuje veškeré plánované činnosti probíhající v tomto území projednávat s Jihočeským krajem – odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Dne 10. 10. 2022 RM usnesením č. 1391/2022 vzala na vědomí informativní zprávu o podaném návrhu na pořízení změny ÚPnM a uložila Ing. Pavle Kodadové, vedoucí OÚP, zajistit veškeré náležitosti a úkony pro schválení návrhu na pořízení změny ÚPnM zkráceným postupem pořizování do 31. 12. 2022. OÚP na základě toho požádal odbory MMČB o předběžná vyjádření k návrhu na pořízení změny ÚPnM a zaslal žádost KUJCK OZZL o stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny ÚPnM.

Od MO MMČB přišlo vyjádření s upozorněním na realizaci projektu *„Regenerace stanovišť pro předměty ochrany a vybudování návštěvnické infrastruktury v EVL Vrbenské rybníky v lokalitě Vávrovské rybníky*“ a s doporučením, aby veškeré plánované činnosti probíhající v tomto území byli projednávány s KUJCK OZZL. KUJCK OZZL je z hlediska procesu pořizování územního plánu a jeho změn dotčeným orgánem a příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny, který má v procesu pořizování možnost se k návrhu územního plánu a jeho změn vyjádřit.

OSVS MMČB ve svém vyjádření z hlediska správce komunikace upozornil na to, že v této části města není plánovaná investice širšího charakteru, která by řešila dopravní situaci v této lokalitě. Dle navrhované kapacity bydlení, požadují řešit i dopravní koncepci předmětného území. Navrhovatel změny žádá o změnu funkčního využití na plochy zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL – 3). V těchto plochách je mimo jiné obvyklé a přípustné umisťovat nezbytné zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu. Dopravní koncepce je zahrnuta v přípustném využití funkčního typu, proto požadavek OSVS nebude do obsahu změny ÚPnM zahrnut.

Od OOŽP MMČB přišlo **nesouhlasné vyjádření** z hlediska vodního hospodářství a ochrany přírody a krajiny. Oddělení vodního hospodářství upozorňuje na to, že lokality návrhu změny ÚPnM se nachází v těsné blízkosti Vávrovských rybníků a přírodní rezervace, a tudíž navrhovaný způsob využití považují za nevhodný. Oddělení ochrany přírody a krajiny upozornilo na to, že makrobloky 3.6.1.067.z-73 SA a 3.6.1.065.z-73 SR jsou součástí Evropsky významné lokality a přírodní rezervace Vrbenské rybníky. Makroblok 3.6.1.065.z-73 SR je navíc od roku 2012 navržen jako plocha vhodná pro rozšíření lokálního biocentra Velký Vávrovský rybník. S ohledem na přírodní podmínky, především z pohledu výstavby, nevhodného geologického podlaží, které v oblasti činí umisťování parkoviště pod budovu náročným, by byl zvýšen tlak na parkovací plochy v území. Již v současné době je v lokalitě značný nedostatek parkovacích ploch a dochází k setrvalému pozvolnému úbytku zeleně právě na úkor nových parkovišť, což má za následek zvyšování zpevněných ploch kácením stromů a keřů a tím v důsledku zhoršování životního prostředí na sídlišti. Zpevněné plochy a budovy nemalým vlivem zvyšují teplotu v letních období, a naopak zelené plochy (především pak přírodní) se stromy a keři poskytují žádoucí zastínění a přináší do území nemalou kulturní a přírodní hodnotu.
Plocha makrobloku 3.6.1.009.z-73 KV je součástí významného krajinného prvku registrovaného U Hvízdala, který je podle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny chráněn proti poškozování a ničení. Významné krajinné prvky lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. ***Změna územního plánu neumožní v dané lokalitě realizovat výstavbu.***

Od ÚHA přišlo obdobné **nesouhlasné vyjádření**, ve kterém také upozorňuje na významný krajinný prvek registrovaný U Hvízdala, který je součástí makrobloku 3.6.1.009.z-73 KV a na Evropsky významnou lokalitu a přírodní rezervaci Vrbenské rybníky (které jsou součástí NATURY 2000), které jsou součástí makrobloků 3.6.1.067.z-73 SA a 3.6.1.065.z-73 SR. Dále ÚHA upozorňuje na to, že město České Budějovice má v porovnání s jinými městy procentuální nedostatek zeleně, proto je nutné stávající zeleň chránit a nesnižovat její rozlohu na území města.

KUJCK OZZL v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal stanoviska č.j.: KUJCK 135795/2022 k navrhovanému obsahu změny ÚPnM, ze kterých vyplývá, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **může** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu. Dále s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚPnM na životní prostředí** ve zkráceném postupu pořizování. **Z tohoto důvodu se předpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území.**

Vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na nesouhlasná vyjádření odborů MMČB, **nelze za pořizovatele doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků** v **k. ú. České Budějovice 2 v souladu s § 55a a § 55b stavebního zákona**.

V případě zahájení procesu pořizování změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM, pokud by byl zahájen, může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Rada města na svém jednání dne 5. 12. 2022 **nepřijala usnesení** doporučující Zastupitelstvu města schválit návrh na pořízení změny ÚPnM.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	*odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice*
ÚPD	*územně plánovací dokumentace*
ÚPnM	*Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn*
změna ÚPnM	*změna Územního plánu města České Budějovice v lokalitě 3.6.1.U Vávrovských rybníků v k. ú. České*

	Budějovice 2
OZV	*obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000, o závazných částech ÚPnM, v platném znění*
RM	*Rada města České Budějovice*
stavební zákon	*zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
zákon o ochraně přírody a krajiny	*zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů*
MMČB	*Magistrát města České Budějovice*
OOŽP	*odbor ochrany životního prostředí*
ÚHA	*útvar hlavního architekta*
OSVS	*odbor správy veřejných statků*
MO	*majetkový odbor*
KUJCK-OZZL	*Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví*