Důvodová zpráva

OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitách Na Světlících a U Čertíka.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitách Na Světlících a U Čertíka** v k.ú. České Budějovice 3 a 4 (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatelem je fyzická osoba, vlastník 2/3 podílu k pozemku parc. č. 591/8 v k.ú. České Budějovice 3 a 2/3 podílu k pozemkům parc. č. 1154/11 a 1155/12 v k.ú. České Budějovice 4, která bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území je o rozloze cca 2,8 ha a nachází se severně od ulice Okružní, na jihovýchodním okraji lokality Nemanice v blízkosti Nemanického rybníka a rybníka Čertík. Řešené území je tvořeno pozemky parc. č. 591/1, 591/4, 591/5, 591/6, 591/7, 591/8, 590(část), 584/61(část), 584/24(část), 584/25(část) a 584/60(část) v k.ú. České Budějovice 3 a pozemky parc. č. 1154/5(část), 1154/6, 1154/7, 1154/8, 1154/9, 1154/10, 1154/11, 1155/8(část) 1155/9, 1155/10, 1155/11 a 1155/12 v k.ú. České Budějovice 4.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – Příměstí, čtvrti 3.2. – Světlická a 3.3. – Nemanice, lokality 3.2.3 Na Světlících a 3.3.3 U Čertíka.

Dle ÚPnM je řešené území součástí následujících makrobloků s rozdílným způsobem využití:

- 3.2.3.001 a 3.3.3.013. – ***nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační*** **(KR)** dle čl. 83 OZV,
- 3.3.3025. - ***nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné*** **(KV)** dle čl. 82 OZV.

Záměrem navrhovatele je umožnit v zájmovém území zahradní bydlení v bytových vilách.

Předmět Změny ÚPnM:
Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití řešeného území z *nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR)* a z *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV)* **na *zastavitelné území zahradního bydlení*** **(BZ**) dle čl. 26 OZV.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství: **VYJÁDŘENÍ S POŽADAVKY** Všechny stavby a celé území bude odkanalizováno oddílnou kanalizací a dešťové vody svedeny do vod podzemních případně do vod povrchových. Pro plochy kolem vodního toku OOŽP navrhuje, aby byl vymezen pás krajinné zeleně podél vodního toku v rozsahu cca velikosti (šířky) nově vymezeného biokoridoru dle Plánu ÚSES pro ORP České Budějovice aktualizace k 1/2012. cca 12,5 m od osy toku. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **NESOUHLASNÉ VYJÁDŘENÍ** S navrženou změnou v k.ú. ČB 3 nesouhlasíme. Lokalita je součástí jednoho z tzv. Zelených klínů do města. Jedná se část přírodě blízkého území, navazující na zastavěné území. Současný způsob využití území formou zeleně všeobecné a rekreační plně odpovídá hodnotám, které je nutno v území zachovat. Část lokality je vymezena jako interaktivní prvek IP 10 a jedná se o inundační území, tj. Nivu vodního toku, jímž je přítok do Nemanického rybníka. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, ochrany lesa a nakládání s odpady: **BEZ PŘIPOMÍNEK**

2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**VYJÁDŘENÍ S POŽADAVKY** Z hlediska správce komunikace, OSVS upozorňuje, že v této části města, není plánována investice širšího charakteru, která by řešila dopravní obslužnost daného území. Některé lokality jsou již za současného stavu z hlediska dopravy silně poddimenzovány, město pak je nuceno řešit vzniklé komplikace s nárůstem 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 ÚPnM vyřešením těchto nedostatků.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:
Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji lokality Nemanice a navazuje na zastavitelnou plochu se způsobem využití BZ. Dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM podaného 13.9.2022 navrhovatel požadoval změnu většího řešeného území na způsob využití IN – 3.

K návrhu na pořízení Změny ÚPnM byla doložena e-mailová korespondence navrhovatele s ostatními vlastníky pozemků v řešeném území, kteří se záměrem pořízení Změny ÚPnM souhlasí.

Krajský úřad Jihočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal dne 12. 12. 2022 stanovisko č.j.: KUJCK 150045/2022 k navrhovanému obsahu Změny ÚPnM, ze kterého vyplývá, že **zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území není požadováno.**

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF s třídou ochrany III. tedy průměrné produkční půdy s kódem BPEJ 5.53.01.

Dne 9. 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, širší vztahy a vazby v území (viz příloha – Podkladová studie).

Na základě doplnění návrhu na pořízení Změny ÚPnM ve formě podkladové studie je řešené území zmenšeno a upraven předmět Změny ÚPnM. **Předmětem Změny ÚPnM je rozšíření stávající zastavitelné plochy BZ na úkor ploch KR a KV.**

Území BZ jsou určená pro individuální bydlení v zahradách. Obvyklé a přípustné jsou obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m^2. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku.

Stávající zastavitelná plocha BZ je vymezena tak, aby vznikl plynulý přechod mezi poměrně hustou zástavbou v plochách IN-3 a nezastavitelným územím KR a KV. Zastavitelné území BZ, na které řešené území navazuje v současnosti není zastavěno. Ani západně navazující zastavitelná plocha IN-3 není doposud zcela využita. Řešené území je tvořeno poměrně velkou plochu nezastavitelného území (cca 2,8 ha), které zde smysluplně odděluje plochy bydlení a plochu pro areály nadměstského významu.

Se změnou ploch KV a KR nesouhlasí i OOŽP. Současný způsob využití území formou zeleně všeobecné a rekreační plně odpovídá hodnotám, které je nutno v území zachovat. Plochy zeleně KR a KV propojují

interakční prvek Nemanický rybník s regionálním biocentrem rybník u Čertíka a slouží tak k pohybu a setrvání zvěře. Plocha zeleně se dále napojuje na zeleň rekreační vedoucí k hřbitovu Otýlie a na skladebné části umístěné jihovýchodně od záměru. Tímto vzniká tzv. zelený klín do města. Tyto klíny jsou základní strukturou zeleně ve správním území města a jejich základní charakteristikou je propustnost pro pěší a cyklistický pohyb obyvatel. Jakákoliv redukce ploch zeleně na úkor zastavitelných ploch, zvláště pak v dotyku s okrajem města, je nevhodná. Město České Budějovice trpí nedostatkem ploch zeleně a je v zájmu města a jeho občanů, jejich zachování.

Část plochy KR v jihozápadní části řešeného území je navíc součástí navrženého lokálního biocentra dle plánu ÚSES pro ORP České Budějovice - aktualizace k 1/2012.

Na základě výše zmíněného **OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořízení Změny ÚPnM.**

Pro případ zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM je vzhledem k poměrně velkému rozsahu řešeného území, které v současnosti není zastavěno, stanovena v návrhu **podmínka pořízení územní studie**, která stanoví zejména podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání území, včetně řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň je nutné **vymezit v návrhu Změny ÚPnM veřejné prostranství** v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, požadující pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezení související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m^2, přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

OSVS dále upozorňuje na stav stávajících komunikací, které neodpovídají technickým požadavkům a požadované infrastruktuře pro navýšení kapacity obytné zástavby, která by Změnou ÚPnM vznikla. Tento problém je nad podrobnost řešení Změny ÚPnM. V případě pořízení Změny ÚPnM bude možné částečně řešit tento problém v rámci navazujícího územně plánovacího podkladu v podobě územní studie, ve které je možné upřesnit vedení dopravní a technické infrastruktury, případně v navazujících správních řízeních (dokumentace pro územní rozhodnutí či stavební povolení).

V případě zahájení procesu pořízení 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 projednávání prokázat, že Změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM, 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, nedoporučila 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 lokalitách Na Světlících a U Čertíka v katastrálních územích České Budějovice 3 a 4
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
OSVS	odbor správy veřejných statků 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-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* dle čl. 18 OZV
BZ	*zastavitelné území zahradního bydlení* dle čl. 26 OZV
A	*zastavitelné území pro areály nadměstského charakteru a významu* dle čl. 47 OZV

KV	*nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné* dle čl. 82 OZV
KR	*nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační* dle čl. 83 OZV