Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě U Voříškova Dvora.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Voříškova Dvora** v k.ú. České Budějovice 3 (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.

Navrhovatelem je společnost CZ Immobilien s.r.o., Lannova tř. 14/9, 370 01 České Budějovice, která je vlastníkem pozemků parc. č. 1864/1, 1864/2, 4728/4, 1863/1, 1863/4, 1863/7, 1863/8, 1856, 1862/2, 2120/4 a 1864/1 v k.ú. České Budějovice 3 a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území Změny ÚPnM:
Řešené území se nachází mezi ulicemi Průběžná a Strakonická a navazuje na blok stávající zástavby, který je tvořen panelovými domy.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 1 – Vnitřní město, čtvrti 1.4. - Staroměstská čtvrť, lokality – 1.4.3. U Voříškova Dvora.

Dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM jsou předmětem změny zejména části pozemků parc. č. 1863/4, 1862/2, 1863/7 a 1863/1 v k.ú. České Budějovice 3, nicméně pořizovatelem je řešené území rozšířeno o pozemky nebo jejich části parc. č. 3684/1, 1805/2, 1805/31, 1863/5, 1862/1, 1856, 4728/4 a 1855/35 v k.ú. České Budějovice 3, v rozsahu celého makrobloku 1.4.3.032.ZO.

Dle ÚPnM je řešené území tvořeno makroblokem 1.4.3.032.ZO s rozdílným způsobem využití ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO).***

Účel Změny ÚPnM:
Záměrem navrhovatele je umožnění umístění parkoviště a zpevněných ploch na pozemcích parc. č. 1863/4, 1862/2, 1863/7 a 1863/1 v k.ú. České Budějovice 3 k záměru stavby bytového domu v navazující ploše se způsobem využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1) na pozemcích parc. č. 1864/2 a 1864/1 v k.ú. České Budějovice 3.

Předmět Změny ÚPnM:
Změna ÚPnM prověří nejvhodnější způsob zpracování záměru navrhovatele tak, aby bylo možné v rámci makrobloku 1.4.3.032.ZO umístit parkovací a zpevněné plochy o celkové ploše max. 1800 m^2 k záměru stavby bytového domu v navazující ploše SKOL-1.

Předmětem změny je dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM pouze úprava textové části tak, že pro makroblok 1.4.3.032.ZO bude umožněna realizace parkoviště a zpevněné plochy o maximální velikosti 1800 m^2 nebo úprava grafické části tak, že pro parkovací plochu bude vymezena plocha DP. Vzhledem k tomu, že úprava pouze textové části není s ohledem na způsob využití plochy ZO možná a plocha DP neodpovídá požadovanému záměru, navrhuje pořizovatel následující možnosti řešení změny:

- prověření změny způsobu využití makrobloku 1.4.3.032.ZO případně jeho části z plochy ZO **na plochu SKOL-1 se stanovenými podmínkami,** určujícími omezení pouze na funkci dopravy v klidu (doplňující kolektivní bydlení). Při vymezení plochy zeleně bude zajištěno její zachování v co největší možné míře z důvodu odclonění ulice Strakonická od budoucí zástavby bytového domu,
- nebo prověření změny způsobu využití makrobloku 1.4.3.032.ZO z plochy ZO **na speciální plochu městské zeleně**, ve které bude nově definovaný způsob využití v souladu se

způsobem využití stanoveným dle ÚPnM pro plochy ZO **s možností realizace parkoviště a zpevněných ploch o celkové velikosti max. 1800 m^2 za podmínek** zachování zeleně v co největší možné míře z důvodu odclonění ulice Strakonická od budoucí zástavby bytového domu.

Projektant Změny ÚPnM prověří navržené způsoby a vybere, jakým způsobem bude záměr umístění parkovacích a zpevněných ploch do Změny ÚPnM zapracován.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství; **požadavek:** Navržená změna možnosti umístit parkoviště do ploch ZO by byla nebezpečným precedentem k omezování vodohospodářsky cenných ploch umožňujících přirozený však srážkových vod vytvářejících pomocí vegetace příznivé mikroklima ve městech. Vegetace na nich, tvořená různými patry přispívá ke správnému koloběhu vody a udržuje adekvátní vodní status v původním profil. Počet a velikost zelených ploch na území města může mít zásadní vliv na mikroklima ve městě a koloběh vody v lokální krajině. Z vodohospodářského hlediska a vzhledem k problémům se kterými se město potýká (jednotná kanalizace, znečištění vodních toků odpadními vodami z odlehčovacích komor, horké vlny – nárůst počtu dní s extrémními teplotami, nedostatečné zasakování a bleskové povodně) je nutné zachování, udržení i další rozvoj zelených ploch ve městě. **Měla by se hledat taková řešení problémů s parkováním, jejichž dopad na městskou zeleň bude co nejmenší,** například zřizovat parkoviště na již zpevněných plochách, případně plochách, kde nemůže být zeleň vysazena. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **bez připomínek.** V dané lokalitě se jedná o poslední pozůstatek přírodě blízkého typu zeleně, která navíc odděluje navrhovaný bytový dům, který bude postaven na pozemcích parc. č. 1864/2 a 1864/1 v k.ú. České Budějovice 3 od okolních panelových domů. Stavba bytového domu si již vyžádala poměrně rozsáhlé kácení dřevin. Potřebná parkovací místa byla definována projektovou dokumentací ke stavbě BD a není je možné rozšiřovat za cenu likvidace zbylé zeleně, a to zejména s ohledem na zachování kvality života obyvatel v přilehlých domech, kteří se naše oddělení opakovaně obraceli z důvodu již proběhlého kácení a většinově s ním nesouhlasili. Stav pozemků, na nichž je v současné době dle ÚPnM vymezeno ZO plně odpovídá tomuto funkčnímu typu a proto doporučujeme tento funkční typ na těchto pozemcích zachovat. Stávající zeleň, a to zejména na tak rušném místě, jako je křižovatka ulic Strakonická x Pražská působí jako prachový filtr, významně ochlazuje okolní prostředí v horkých dnech a zajišťuje přirozený prostor pro vsakování dešťové vody. Neméně významné jsou i funkce estetické a rekreační. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **bez připomínek.**
2.	**Stavební úřad**	neuplatněno.
3.	**Investiční odbor**	**bez připomínek** S informací, že se jedná o koncepční rozhodnutí, jak přistupovat k budování parkovacích ploch ve vztahu k udržitelnosti ploch zeleně.
4.	**Odbor správy veřejných**	**nesouhlasné vyjádření**

	statků	Požadují přesunutí maximálního množství parkovacích míst do podzemí a zachování co největších ploch zeleně v okolí bytového domu.
5.	**Majetkový odbor**	**bez připomínek** S informací, že MO eviduje žádost společnosti Immobilien s.r.o., která je navrhovatelem Změny ÚPnM o majetkové vypořádání v rámci připravované akce „Novostavba bytového domu s nebytovými prostory, garážemi a parkovacími stáními (Víceúčelový dům), k.ú. České Budějovice 3, parc. č. 1865/1, 4728/3, 2120/2, 1866/1 a 2139/81“. Jedná se konkrétně o směnu částí pozemků a dále majetkové vypořádání veřejného osvětlení, zpevněných ploch, vodovodní přípojky a teplovodní přípojky.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:
Řešené území přímo navazuje na plochu se způsobem využití SKOL-1, kde navrhovatel plánuje výstavbu bytového domu. Na tento záměr navazuje záměr parkoviště, se kterým souvisí potřeba rozšíření parkovacích a zpevněných ploch do přilehlé plochy ZO. Plánované parkoviště by mělo sloužit pro parkování vozidel obyvatel přilehlého bytového domu. Stávající plocha ZO je v současnosti tvořena neudržovanou spontánně vyrůstající travinobylinnou a keřovou vegetací. V rámci výstavby bytového domu včetně zpevněných ploch pro parkování je plánována náhradní výsadba zeleně, která zajistí estetickou rekreační a ochrannou funkci.

Dne 22. 8. 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).

Z informace a podkladů, které uvedl MO vyplývá, že navrhovatel Změny ÚPnM má záměr stavby ještě dalšího bytového domu východně od řešeného území Změny ÚPnM, který by měl být součástí stávající plochy SKOL-1.

Na základě sdělení OOŽP a OSVS je do obsahu Změny ÚPnM doplněna podmínka zachování zeleně v co největší možné míře, která bude sloužit k odclonění ulice Strakonická od budoucí zástavby bytového domu.

Dne 27. 3. 2024 byl návrh na pořízení Změny ÚPnM projednán **v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice**, která svým usnesením č. 3/2024 doporučila schválit návrh na pořízení Změny ÚPnM.

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 13. 5. 2024 usnesením č. 651/2024 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:

ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě U Voříškova Dvora v katastrálním území České Budějovice 3
MMČB	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
MO	majetkový odbor Magistrátu města České Budějovice
OOŽP	odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice
OSVS	odbor správy veřejných statků
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
ZO	*nezastavitelné území ostatní městské zeleně dle čl. 81 OZV*
SKOL-1	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě dle čl. 33 OZV*