Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za potokem IV v katastrálním území České Budějovice 6** ve smyslu §§ 55a a 55b stavebního zákona **(zkrácený postup pořizování).** Navrhovatelem je vlastník pozemků parc. č. 2591/4, 2591/9 a 2591/10 v k.ú. České Budějovice 6, společnost Mladé s.r.o., s adresou sídla Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice. Finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM budou uhrazeny navrhovatelem.

Řešené území:
Řešené území se nachází v jihovýchodní části Českých Budějovic v katastrálním území České Budějovice 6 v lokalitě 3.1.3 Za Potokem. Řešené území zahrnuje mimo jiné pozemky navrhovatele parc. č. 2591/4, 2591/9 a část pozemku 2591/10. Podle ÚPnM je řešené území (viz příloha tohoto materiálu) součástí **makrobloku 3.1.3.021.z-72** a **makrobloku 3.1.3.018.z-72** se způsobem využití ***ZPF.***

Předmět změny ÚPnM:
Navrhovatel změny ÚPnM žádá změnu způsobu využití **ze ZPF na** v převažující části řešeného území **IN-3** a ve zbývající **části na ZR a event. na další** způsoby využití, které umožní realizaci kvalitního zázemí pro budoucí obyvatele území. Přesné vymezení ploch bude prověřeno v návrhu změny ÚPnM.

Záměrem navrhovatele je v zájmové ploše realizovat rodinné domy doplněné o kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele v tomto území (např. veřejné prostranství – centrální prostor, dětské hřiště, rekreační zeleň) a to v pokračování již probíhající obytné zástavby v území severně od zájmového území.

Plocha řešeného území je již od roku 2006 v podkladu „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“, zahrnuta do ploch pro možný budoucí rozvoj individuálního bydlení ve městě.

Vyžádaná předběžná vyjádření k návrhu na pořízení změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	**Oddělení ochrany přírody a krajiny:** **Souhlasné vyjádření** s požadavkem za oddělení ochrany přírody a krajiny, který konstatuje, že území je ze severní a západní strany ohraničeno LBK Hodějovický potok. Dopravní napojení této lokality požadujeme pouze z jižní strany, bez zásahu do prvku ÚSES, Max. zastavitelnost pozemků pro RD požadujeme 70% včetně ploch ze zatravňovací dlažby. **Oddělení vodního hospodářství:** K návrhu nemáme připomínky. Upozorňujeme, že před výstavbou RD je nutné vyřešit odkanalizování lokality, zásobení pitnou vodou apod. a likvidaci srážkových vod řešit v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona. Vítáme případné řešení vsaku dešťových vod z veřejných ploch.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	**Souhlasné vyjádření** s konstatováním, že budou provedeny přístupové místní komunikace v souladu v souladu s ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“ včetně chodníků, veřejného osvětlení. Dále je nutno vyřešit i možnost obsluhy dotčeného území městskou hromadnou dopravou, zajištění prostoru pro bezproblémový pohyb autobusů včetně přístřešků na autobusových zastávkách, točny a zázemí pro řidiče MHD.
3.	Útvar hlavního architekta	**Souhlasné vyjádření** s konstatováním, že je tato změna ÚPnM možná, je však potřeba omezit zástavbu pouze na rodinné domy a před konečným

		rozhodnutím by měl být zhotoven návrh situace organizace zástavby tak, aby bylo možné kompetentně rozhodovat.
4.	Stavební úřad	Bez vyjádření.
5.	Investiční odbor	Bez vyjádření.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Vyjádření informativního charakteru** s upozorněním, že je nutné řešit komunikační napojení s ohledem na sousední lokality „U Špačků“ a „Za potokem – zahrádkářská kolonie“.
7.	Majetkový odbor	**Souhlasné stanovisko** bez připomínek
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Bez vyjádření.
9.	Institut regionálních informací, s.r.o. (zpracovatel nového územního plánu České Budějovice)	Vzhledem k potřebě zachovat zbytky zeleného prstence v této části města je nutné, aby v západní a severní části předmětné lokality byl podél Hodějovického potoka zachován dostatečně široký nezastavěný pás navazující na lokální biokoridor. Šířka pásu by měla být min. 50 m, pás by měl být vymezen jako území krajinné zeleně (KV), nikoliv jako území rekreační zeleně (ZR), aby bylo možné co nejvíce zachovat a rozvinout přírodní charakter nezastavěného území. Do plochy zeleně by bylo možné umístit komunikaci pro pěší a cyklisty, nikoliv však jiné stavby, především by zde nemělo dojít k oplocování. Veřejná prostranství dle záměru navrhovatele (centrální prostor, dětské hřiště, rekreační zeleň) lze zřídit v ploše bydlení individuálního. Vhodné by bylo celou lokalitu zařadit mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Stanovisko pořizovatele:

Žádost o změnu ÚPnM vychází z pořízeného ÚPP a jeho aktualizace, který nechalo zpracovat Statutární město České Budějovice. Plocha řešeného území je již od roku 2006 v podkladu „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“, zahrnuta do ploch pro možný budoucí rozvoj individuálního bydlení ve městě. Na základě této analýzy byla prokázána potřeba uvolnění dalších ploch z nezastavěného území pro různé formy bydlení, a to s **ohledem na zájem města České Budějovice zajistit pro své obyvatele kvalitní bydlení na území města a zastavit tak jejich odliv do sousedních obcí.**

ÚPP byl přijat RM usnesením č. 552/2007 – Prezentace ÚPP – Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v ÚPnM pro různé formy bydlení.

Zájem města o doplnění zástavby individuálního charakteru v předmětné ploše byl následně potvrzen i v aktualizaci této analýzy v r. 2016.

ÚPP byl přijat RM usnesením č. 567/2016 – Prezentace ÚPP – Aktualizace č. 1 územní studie „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch určených v ÚPnM pro různé formy bydlení“ – návrh nových zastavitelných ploch.

Zájmová plocha je ornou půdou ve větší části s IV. třídou ochrany, tj, dle katalogu BPEJ velmi málo produkční půdou, v menší části s II. třídou ochrany, tj. dle katalogu BPEJ nadprůměrně produkční půdou, vysoce chráněnou. S uvolněním této plochy ze zemědělského půdního fondu již v rámci analýzy **předběžně souhlasilo Ministerstvo životního prostředí** (dotčený orgán na úseku ochrany ZPF) a tento souhlas potvrdilo v rámci její aktualizace s tím, že se jedná o území, které je z hlediska organizace ZPF limitováno obklopující stávající zástavbou, komunikacemi a Hodějovickým potokem.

Předmětná plocha je hlediska povodní územím s bezvýznamným zásahem rozlivu. Z hlediska záplavy řeky Malše aktivní zóna záplavového území se předmětné lokality netýká a hladina Q_{100} (stoletá voda) se pouze dotýká okraje jihozápadního území.
Z hlediska Hodějovického potoka aktivní zóna záplavového území se předmětné lokality netýká, v omezené míře se území dotýká hladina Q_{100} v severním a severozápadním území. Nicméně zabývat se záplavovým územím Hodějovického potoka **je bezpředmětné**, protože investor předpokládá odvod dešťových vod do Hodějovického potoka, včetně úpravy (přestavby) dnes nevyhovujícího propustku pod ulicí Říční. Tímto dojde ke změně záplavových území, která bude muset Krajský úřad nutně nově stanovit. Úpravou (přestavbou) propustku dojde k pozitivnímu ovlivnění záplavových poměrů dotčené části území.

V kontextu hledání dalších ploch pro bydlení je předmětná plocha Za Potokem vyhodnocena jako nadmíru vhodná.

Navrhovatel podal žádost o změnu ÚPnM, jejíž obsah a rozsah řešeného území vychází z předmětné plochy Za Potokem (polygon je totožný). Změna ÚPnM je pořizovaná zkráceným postupem ve smyslu §§ 55a a 55b stavebního zákona, pro umožnění tohoto postupu žadatel doložil stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody. OZZL KUJCK vydal stanovisko vedené pod č.j. KUJCK 62389/2019/OZZL/2 ze dne 13. 6. 2019, ve kterém uvedl, že navrhovaný obsah změny ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost významných lokalit a ptačích oblastí. Zároveň OZZL KUJCK v tomto stanovisku sdělil, že s využitím principů předběžné opatrnosti, i 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, **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí.** Na základě tohoto stanoviska je nožné postupovat zkráceným postupem pořizování změny územního plánu s tím, že k návrhu pro veřejné projednání změny ÚPnM bude vypracováno vyhodnocení vlivů změny ÚPnM na životní prostředí.

Návrh na pořízení změny ÚPnM, včetně příloh byl zaslán výše uvedeným odborům k předběžnému vyjádření. K návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo uplatněno celkem **5** předběžných vyjádření, která jsou souhlasná nebo informativního charakteru, popřípadě souhlasné s požadavkem, který bude řešen v návrhu změny ÚPnM.

Žadatel uvádí, že změna ÚPnM přispěje v souladu s § 18 stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Požadovaná změna využití na individuální bydlení vhodným způsobem doplní stávající obytnou zástavbu v Mladém, která představuje velmi kvalitní prostředí pro bydlení v této části města, a to i s ohledem na zájem města zajistit pro obyvatele města vhodné plochy pro rozvoj individuálního bydlení. Zároveň žadatel uvádí, že dopravní **napojení stavebních pozemků v této ploše by bylo řešeno napojením na obslužnou komunikaci vedoucí z Novohradské ulice, která je v současné době společností žadatele již realizována pro probíhající zástavbu v sousedním území**, bez propojení na ulici Říční a jejího dalšího dopravního zatížení, zejména v místě křížení s železniční tratí. Rovněž napojení na inženýrské sítě by bylo řešeno napojením, na již vybudované sítě v sousedním území u Novohradské ulice.

Žádost o pořízení změny ÚPnM byla součástí souboru ostatních žádostí v rámci připravované změny územního plánu, která do sebe zahrnula jednotlivé žádosti v podobě řešených lokalit. Z této souhrnné velké změny ÚPnM byla předmětná změna vyjmuta – bude posuzována a pořizována samostatně, z důvodu žádosti navrhovatele. Navrhovatel doplnil žádost o změnu ÚPnM žádostí o samostatné vedení procesu pořizování, ve které uvedl následující skutečnosti:
1. Dotčené území se odlišuje od ostatních změn svojí velikostí a rozsahem,

2. Území je připravováno pro obytnou funkci ve spolupráci se Statutárním městem České Budějovice a navazuje na již budovanou etapu „Rezidence Mladé“,
3. V podané žádosti je již připojeno stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje jako k samostatné lokalitě,
4. V rámci změny ÚPnM je požadováno zpracování a vyhodnocení dokumentace procesu SEA, a tím by byly ostatní změny ÚPnM, které jsou součástí souhrnné změny ÚPnM brzděny.

Z hlediska procesu pořizování předmětné změny ÚPnM OÚP uvádí, že uvedené důvody jsou opodstatněné. Kompletní žádost navrhovatele o samostatný proces pořizování změny ÚPnM je obsahem kolovadla.

Na základě výše uvedeného **lze** ze strany pořizovatele **doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM zkráceným postupem.**

V případě zahájení procesu zkráceného pořízení změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Rada města na svém jednání dne 7. 10. 2019 usnesením č. 1270/2019 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Zkratky použité v textu:

OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
RM	Rada města České Budějovice
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Za potokem IV v katastrální území České Budějovice 6
ZR	***Nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)*** ve smyslu čl. 78 OZV
ZPF	***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)*** ve smyslu čl. 85 OZV
IN-3	***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** ve smyslu čl.18 OZV
OZV	obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM
ÚPnM	územní plán města České Budějovice s účinností od 15. 6. 2000, ve znění jeho pozdějších změn
OZZL KUJCK	odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje
ÚPP	Územně plánovací podklad