Základní shrnutí návrhu na pořízení změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě: 3.8.1. U Hada I v k. ú. České Budějovice 2 ve zkráceném postupu pořizování

(dále jen „změna ÚPnM“)

Návrh na pořízení změny ÚPnM byl podán dne 26. 2. 2020 společností Ruhl Immo CZ s.r.o. s tím, že náklady spojené se zpracováním uhradí navrhovatel této změny ÚPnM.

Předmětná lokalita byla OÚP předložena již v rámci návrhu na pořízení změny ÚPnM k rozhodnutí Zastupitelstvu města České Budějovice dne 17. 2. 2020 v materiálu s evidenčním číslem KP-ZM/20/2020/M/10. Zastupitelstvo města nepřijalo k tomuto materiálu usnesení, z čehož vyplývá, že předložený záměr nebyl schválen (usnesení č. 8/2020).

Změna ÚPnM bude pořizována dle § 55a a § 55b stavebního zákona (zkráceným postupem pořizování) a to z podnětu navrhovatele v souladu s § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatel zažádal o stanoviska v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny ÚPnM. KUJCK-OZZL ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 50764/2020 uvedl, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a 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**.

Řešené území změny ÚPnM se nachází mezi čtvrtí Máj a Švábův Hrádek naproti CB Auto. Ze severu navazuje na ulici Branišovskou, z východu na Jihočeskou univerzitu v Českých Budějovicích. Jedná se konkrétně o pozemky (nebo jejich části) parc. č. 1983/1, 1983/3, 1983/4, 1983/5, 1984/9, 1984/73, 1984/74 a 1984/97 v katastrálním území České Budějovice 2. V řešeném území se v současné době buduje výstavba **„ZTV Branišovská“.**

Předmětné pozemky či jejich části jsou dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití **–** *zastavitelné území zahradního bydlení* ***(BZ)*** dle čl. 26 OZV.

Řešené území je dotčeno veřejně prospěšnou stavbou ***E1*** – *stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV*.

Předmětné pozemky jsou součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie pořízená České Budějovice „Za Branišovskou“.***

Předmětem změny ÚPnM je změna způsobu využití **z *BZ* na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)*** dle čl. 22 OZV s tím, že v navrhovaném způsobu využití ***KOL-3*** budou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání pro konkrétní makroblok v řešeném území.

Navrhovatel ve své žádosti uvádí, že: *„Obsah změny územního plánu na těchto pozemcích by měl být proveden ve změně využitelnosti pozemků ze zahradního bydlení BZ a zastavitelnosti 30 % včetně maximálního počtu podlaží na kolektivní bydlení KOL a* ***zastavitelnosti 50 %*** *včetně změny* ***maximálního počtu podlaží na 5, plus jedno ustupující a dvě podzemní podlaží určených k parkování.*** *Dále změnu střešní konstrukce, aby byla* ***možnost vytvoření ploché střechy a nebylo podmínkou podkroví.*** *Podkroví bychom viděli v historičtějších částech města.“*

Stanovisko pořizovatele

Způsob využití BZ umožňuje na ploše realizovat individuální bydlení v zahradách. Nejmenší výměra pozemku je 1.500 m^2 a nejmenší podíl k ozelenění je 70 % celkové výměry pozemku. Způsob využití KOL-3 umožňuje na ploše realizovat mj. zařízení obytné, obvykle v bytových domech. Zástavbu území mohou tvořit bloky i jednotlivé domy.

Předmětné pozemky jsou součástí území, pro které byla zpracována ***územní studie pořízená České Budějovice „Za Branišovskou“,*** s podrobnější regulací v území, jejíž možnost využití byla pořizovatelem schválena 27. 4. 2010 (viz příloha č. 7).

Pokud bude řešené území změněno na plochu se způsobem využití KOL-3 a budou v něm zároveň upřesněny regulativy pro konkrétní makroblok, pořizovatel schválí ukončení možnosti platné ÚS jako ÚPP pro rozhodování v území po nabytí účinnosti předmětné změny ÚPnM. Zároveň bude v této změně ÚPnM stanovena podmínka pořízení nové ÚS, která bude řešit menší území (na základě řešeného území změny ÚPnM) oproti aktuálně platné ÚS.

Požadovaný způsob využití KOL-3 obecně nestanovuje podmínky prostorového uspořádání, nicméně v tomto případě by se konkrétní regulativy staly již součástí změny ÚPnM.

V řešeném území je vydáno zejména pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby: **„ZTV Branišovská“** a stavební povolení na stavbu: **„ZTV Branišovská, SO.02 – Komunikace a zpevněné plochy“.** Dle získaných informací od odboru dopravy a silničního hospodářství je stavba už zrealizována, ale ještě neproběhla kolaudace stavby.

Pořizovatel spatřuje návrh diskutabilní v následujících bodech:

- není relevantní posouzení, že bude současně vybudované „ZTV Branišovská“ kapacitně dostačující i pro zástavbu dle požadavku navrhovatele v návrhu na pořízení této změny ÚPnM;
- budoucí výstavba v řešeném území a dále podél ulice Branišovská by měla podle ÚPnM a i logicky postupně klesat, aby docházelo k pozvolnému přechodu směrem do volné krajiny. Poslední vysokopodlažní zástavba je předpokládána mezi prodlouženými ulicemi Větrná a M. Horákové. Jižně od řešeného území, a i severně se nachází zástavba nižší než záměr navrhovatele (existující i v návrhu). Taktéž by se měla zástavba prostorově rozvolňovat, a tudíž maximální celková zastavěnost by měla činit maximálně 40 % (viz požadavek OOŽP, se kterým se pořizovatel plně ztotožňuje);
- důvody zamítnutí návrhu na pořízení souhrnné změny (viz níže) zůstávají stále v platnosti, proto pořizovatel vidí jedinou možnou alternativu stanovit podíl nezastavěných ploch vůči zastavěným v poměru 60 % : 40 % a tím bude toto území s převahou zeleně a i přechodem do volné krajiny. Tento poměr považuje pořizovatel za naprosto nepřekročitelný.
- Podle záměru zpracovatele nového územního plánu České Budějovice se předpokládá obemknutí města zeleným prstencem, aby nedocházelo ke srůstu města a okolních obcí, do kterého bude muset město postupně sklesávat. Všechny tyto atributy (viz uvedená klesající podlažnost objektů a jejich ochrana před provozem blízké betonárny budou nutnými podmínkami v navazující územní studii – viz níže).

Pořizovatel se zpracováním této změny souhlasí, ale považuje intenzivní využití tohoto bydlení za velmi mezní z pohledu dlouhodobého vývoje města.

Předmětná lokalita byla OÚP předložena již v rámci návrhu na pořízení změny ÚPnM k rozhodnutí Zastupitelstvu města České Budějovice dne 17. 2. 2020 v materiálu s evidenčním číslem KP-ZM/20/2020/M/10. Zastupitelstvo města nepřijalo k tomuto materiálu usnesení, z čehož vyplývá, že předložený záměr nebyl schválen (usnesení č. 8/2020). V té době byla k této lokalitě uplatněna nesouhlasná vyjádření od OOŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny a ÚHA, dále podmíněně souhlasné vyjádření od OOŽP z hlediska vodního hospodářství, souhlasné vyjádření s informací od projektanta nového ÚP a vyjádření informativního charakteru od SÚ. Ostatní vyjádření byla bez připomínek.

Při samostatném projednávání předmětné lokality byla uplatněna v podstatě všechna vyjádření kladná. Za stěžejní považujeme vyjádření ODSH a projektanta nového ÚP s tím, že by řešená plocha měla i nadále respektovat rastr ulic vytvořený v rámci ÚS a řešené území by mělo být rozšířeno západním směrem ke stávající betonárně z důvodu komplexního řešení předmětné lokality. V návrhu změny

ÚPnM zpracovatel prověří a posoudí případné rozšíření řešené lokality o zbytkové území směrem k betonárně. OOŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny ve svém vyjádření požaduje **maximální zastavěnost 40 %** (zpevněné plochy a budovy) oproti návrhu na pořízení změny ÚPnM, který požaduje 50 % (vyjádření OOŽP viz kolovadlo). Pokud dojde ke schválení návrhu na pořízení předmětné změny ÚPnM, pořizovatel společně s projektantem nového ÚP prověří názor na území nacházející se jižně od řešeného území, tedy směrem k lokalitě Švábův Hrádek.