Důvodová zpráva

Změna č. 100 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2

Navrhovatel Změny č. 100 ÚPnM:

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu pro jednání zastupitelstva města návrh Změny č. 100 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka II v katastrálním území České Budějovice 2 (dále též „Změna č. 100 ÚPnM“) **k vydání**.

Navrhovatelem Změny č. 100 ÚPnM je statutární město České Budějovice, jedná se tedy o změnu **z vlastního podnětu dle § 44 písm. a) stavebního zákona.**

Finanční náklady spojené se zpracováním předmětné územně plánovací dokumentace jsou hrazeny z rozpočtu města.

Projektant Změny č. 100 ÚPnM:

Zpracovatelem návrhu změny je projekční a inženýrská kancelář BKarchitekti s r.o., Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice, zastoupená autorizovaným architektem Ing. arch. Jiřím Brůhou, č. autorizace 00103.

Řešené území Změny č. 100 ÚPnM (viz příloha):

Řešené území se nachází na jižním okraji parku Stromovka severně od ulice Litvínovická.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti 2.7. – Litvínovické předměstí, lokality 2.7.1. Stromovka.
Oproti řešenému území změny ÚPnM vymezenému v návrhu na pořízení změny ÚPnM, který byl schválen na jednání ZM dne 12. 12. 2016 (usnesení č. 271/2016) bylo na základě připomínek vlastníků podaných k návrhu zadání Změny č. 100 ÚPnM rozšířeno řešené území západním směrem a je vymezena další samostatná plocha jako součást řešeného území změny.

Důvodem pro pořízení Změny č. 100 ÚPnM

Důvodem pro pořízení Změny ÚPnM jsou požadavky a zájem vlastníků pozemků na zkvalitnění podmínek pro bydlení a rozšíření možnosti bydlení v řešeném území. Zájem o bydlení v lokalitě Stromovka a s tím související potřeba upravení podmínek pro výstavbu jsou zřejmé i z velkého počtu žádostí o Změny ÚPnM v této lokalitě.

Předmět Změny č. 100 ÚPnM:

Předmětem Změny ÚPnM bylo zejména prověření změny způsobu využití ploch v řešeném území, a to **ze** *zastavitelného území zahradního bydlení (BZ*) ve smyslu čl. 26 OZV na ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným v předměstí (IN-2)*** **ve smyslu čl. 17 OZV** s tím, že pro řešení změny ÚPnM byly v zadání stanoveny zejména následující požadavky na plošné a prostorové uspořádání území:

- minimální velikost stavebních pozemků – 600 m^2,
- maximální výška zástavby,
- maximální zastavěná plocha,
- vyloučení všech forem bytových domů,
- v předstihu před zahájením výstavby musí být vybudována technická infrastruktura.

Tyto podmínky byly stanoveny na základě zpracovaného návrhu Územní studie „U Stromovky“ z 09/2016, který byl využit jako podklad pro zpracování Změny ÚPnM. Dalším z výstupů tohoto návrhu územní studie bylo ponechání plochy zastavitelného území zahradního bydlení (BZ) dle čl. 26 OZV

v okrajové části území z důvodu zajištění návaznosti na park Stromovka a vytvoření přechodu mezi zastavitelným územím a parkem Stromovka, který je významným krajinným prvkem.

Úkolem Změny č. 100 ÚPnM bylo nalezení vhodného návrhu plošného a prostorového uspořádání, které by sladilo a koordinovalo jak veřejné, tak i soukromé zájmy v řešeném území. Aby návrhem plošného a prostorového uspořádání nebyla narušena výjimečnost této lokality, byl zachován přechod zastavitelného území do nezastavitelného území parku Stromovka, ale zároveň byly vytvořeny podmínky pro rozvoj lokality a byla umožněna nová výstavba.

Pro území, které je součástí řešení změny a je **vymezeno nově s využitím IN-2 jsou závazně nastaveny další upřesňující podmínky pro využití**:

- Minimální velikost stavebních pozemků je 600 m^2
- Pro makroblok 2.7.1.044. IN-2 platí maximální výška hřebene objektů (u plochých střech atiky) nad přilehlým terénem ≤ 10,5 m a maximální procento zastavění pozemku = 30 %.
- Pro makroblok 2.7.1.045. IN-2 platí maximální výška hřebene objektů (u plochých střech atiky) nad přilehlým terénem ≤ 11,0 m u pozemků přilehlých k Litvínovické ulici a ≤ 9,0 m u pozemků ostatních a maximální procento zastavění pozemku = 30 %.
- Nepřípustné je umísťování všech forem bytových domů.
- V předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů musí být vybudována technická infrastruktura, přičemž toto neplatí pro přístavby a nástavby stávajících objektů.
- V rámci navazujících správních řízení bude součástí dokumentace základní technické vybavenosti návrh protihlukových opatření ve vztahu ke stávající ploše pro sport a rekreaci, která bezprostředně navazuje.

Důvodem nastavení dalších regulací, zejména min. velikosti stavebních pozemků, je specifické umístění zastavitelné plochy. Lokalita je vklíněna do významné oblasti ceněné zejména svou velikostí, jedinečností, obklopena parkem a sportovištěm a není žádoucí v blízkosti lesoparku umožňovat individuální zástavbu na menších pozemcích.

Řešené území navazuje jižní stranou na zastavitelné území se způsobem využití SKOL-2, které dává předpoklad vzniku husté zástavbě kolektivního charakteru v návaznosti na rušnou ul. Litvínovická. IN-2 s upravenými podmínkami prostorového uspořádání tak vytvoří plynulý přechod od zastavitelné plochy SKOL-2 k zastavitelným plochám BZ, které budou v souladu s podkladovou územní studií „U Stromovky“ ponechány na okraji zastavitelného území a dále navazují na nezastavitelné území parku Stromovka, který tímto řešením nebude nijak dotčen ani poškozen.

Zároveň je pro makrobloky v řešeném území pod označením 2.7.1.044. IN-2 a 2.7.1.045. IN-2 zachována **povinnost prověření změn využití území územní studií** v souladu s č. 181 OZV. Důvodem je potřeba stanovení řešení veřejné infrastruktury v ploše a stanovení zejména podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, minimální podíl biologicky aktivních ploch, stavební čáru, stavební hranici, požadavků na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Studie dále stanoví řešení veřejné infrastruktury, tj. dopravní řešení, včetně napojení jednotlivých stavebních pozemků na obslužné komunikace a řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, a řešení inženýrských sítí. Po společném jednání se na základě vyhodnocení připomínky *Magistrátu města České Budějovice – odboru ochrany životního prostředí* pro makroblok 2.7.1.045. IN-2 stanovuje podmínka vybudování veřejného prostranství, a to formou veřejně přístupné zeleně navazující na budoucí dopravní infrastrukturu, jehož velikost bude odpovídat množství předpokládaného počtu obyvatel a zpevněných ploch (např. formou uliční aleje nebo formou ucelené plochy s přidanou hodnotou pro komunitní setkávání a možností propojení na stávající park Stromovka apod.).

Kompletní vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí Zastupitelstva města České Budějovice (požadavky zahrnuté v zadání změny) je obsaženo v kapitole 9. textové části odůvodnění návrhu Změny č. 100 ÚPnM.

Postup prací na Změně č. 100 ÚPnM:

12. 12. 2016	Usnesením ZM č. 271/2016 - rozhodnutí zastupitelstva města o pořízení Změny č. 100 ÚPnM z vlastního podnětu dle § 44 písm. a) stavebního zákona
18. 9. 2017	Usnesení ZM č. 187/2017 – schválení zadání Změny č. 100 ÚPnM
18.9.2020 – 6.11.2020	Zveřejnění návrhu Změny č. 100 ÚPnM v rámci společného jednání
7. 10. 2020	Společné jednání o návrhu Změny č. 100 ÚPnM
6. 4. 2022	Stanovisko krajského úřadu č. j.: KUJCK 42412/2022 s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona
1. 8. 2022 – 8. 9. 2022	Veřejná vyhláška - oznámení o konání veřejného projednání Změny č. 100 ÚPnM a zveřejnění návrhu Změny č. 100 ÚPnM v rámci veřejného projednání
1. 9. 2022	Veřejné projednání návrhu Změny č. 100 ÚPnM
8. 9. 2022	Termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek
12. 10. 2023	Návrh Změny č. 100 ÚPnM projednán v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice (přijato usnesení č. 8/2023)

O pořízení Změny č. 100 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice (dále jen „ZM“) svým usnesením č. 271/2016 dne 12. 12. 2016. Navrhovatelem na pořízení Změny č. 100 ÚPnM je statutární město České Budějovice, jedná se o změnu z vlastního podnětu dle § 44 písm. a) stavebního zákona. Cena díla bude hrazena z rozpočtu OÚP.

Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 1 dle stavebního zákona návrh zadání Změny č. 100 ÚPnM. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování Změny č. 100 ÚPnM.

Na základě připomínek bylo v zadání Změny č. 100 ÚPnM rozšířeno řešené území změny ÚPnM. S ohledem na rozšíření řešeného území změny na základě podaných připomínek byla poměrná část nákladů hrazena těmi, kteří uplatnili předmětné připomínky (konkrétní fyzické osoby).

Výsledky projednání pořizovatel posoudil a vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem. Zadání upravené na základě tohoto vyhodnocení bylo schváleno usnesením ZM č. 187/2017 dne 18. 9. 2017.

Projektantem Změny č. 100 ÚPnM byl Ing. arch. Jiří Brůha, autorizovaný architekt, č. autorizace 103.

Společné jednání o návrhu Změny č. 100 ÚPnM proběhlo dne 7. 10. 2020. V rámci společného jednání bylo uplatněno 8 stanovisek, z toho 6 souhlasných a 2 souhlasné s požadavkem, na jejichž základě byl před zahájením řízení o Změně č. 100 ÚPnM návrh upraven. V rámci zveřejnění návrhu Změny č. 100 ÚPnM v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona (od 18.9. 2020 do 6. 11. 2020) byly uplatněny 4 připomínky, přičemž 1 byla fakticky bez připomínek, 1 se netýkala předmětu Změny ÚPnM, ale až navazujícího územně plánovacího podkladu, 1 byla zamítnuta a 1 připomínka obsahovala podmínky, na základě kterých, byl návrh Změny č. 100 ÚPnM pro veřejné projednání upraven (viz. kap. 16 odůvodnění návrhu Změny č. 100 ÚPnM).

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán vydal dne 6. 4. 2022 stanovisko pod č. j.: KUJCK 42412/2022 ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že lze zahájit řízení o návrhu této ÚPD s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona.

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 100 ÚPnM, bylo učiněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města České Budějovice, která byla vyvěšena v termínu od 1. 8. 2022 do 8. 9. 2022. Veřejné projednání se konalo 1. 9. 2022. K návrhu Změny č. 100 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů, z toho 5 souhlasných bez požadavků a 1 stanovisko s požadavky, které jsou respektovány, dále bylo uplatněno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu a byla uplatněna 1 námitka a 1 připomínka shodná s podanou

námitkou. Jedná se o námitku společnosti Aspera, spol. s.r.o., Křižíkova 734/1, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice, které je navrženo **nevyhovět** a věcně shodnou připomínku společnosti Villa Resort. s.r.o. Litvínovická 1711/12b, České Budějovice 2, 370 01 České Budějovice, které je také navrženo nevyhovět.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínek, které zaslal dne 28. 11. 2023 v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k těmto návrhům. V řádné lhůtě bylo uplatněno 6 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 4 stanoviska byla souhlasná, 1 stanovisko obsahovalo doporučení, na základě kterého návrh v této fázi již upravován nebyl, a 1 stanovisko obsahovalo požadavek, který se týká až navazujících správních řízeních. Ostatní dotčené orgány svá stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona má za to, že se s návrhy pořizovatele souhlasí.

Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění, je součástí kap. 15 a 16 textové části odůvodnění návrhu Změny č. 100 ÚPnM.

Dne 12. 10. 2023 byl návrh Změny č. 100 ÚPnM projednán **v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice**, která svým **usnesením č. 8/2023** doporučila vydat Změnu č. 100 ÚPnM a doporučila zpracovat územní studii na celou lokalitu u Stromovky komplexně i z pohledu dopravního napojení a průchodnosti do parku Stromovka.

Po projednání v radě města bude tento materiál předložen na jednání zastupitelstva města, v jehož kompetenci je v souladu s § 6 odst. 5 a § 54 stavebního zákona **vydání Změny č. 100 ÚPnM formou opatření obecné povahy.**

Rada města na jednání dne 25. 3. 2024 usnesením č. 393/2024 vzala opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 100 ÚPnM vydána, **na vědomí, doporučila Změnu č. 100 ÚPnM vydat** a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit návrh Změny č. 100 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná Změna č. 100 ÚPnM nabude účinnosti v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona až po zpracování úplného znění a doručení Změny č. 100 ÚPnM a úplného znění veřejnou vyhláškou.

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 č. 100 ÚPnM	Změna Územního plánu v lokalitě Stromovka II
OOP	opatření obecné povahy
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s odkazem na ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 500/2006 Sb.	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
BZ	*zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) dle* čl. 26 OZV
IN-2	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2) dle čl. 17 OZV*
SKOL-2	*Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2) dle čl. 34 OZV*
OZV	*obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších předpisů*