Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v lokalitě Stromovka III.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka III,** v k.ú. České Budějovice 2 (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, která je vlastníkem velké části pozemků v řešeném území a jako navrhovatelka bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území se nachází na jižním okraji parku Stromovka v ulici Stromovka.

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.

Dle ÚPnM je řešené území v rozsahu celého makrobloku 2.7.1.034.z-24 se způsobem využití *zastavitelné území pro sport a rekreaci* (SR) a severozápadní části makrobloku 2.7.1.041.z-63 se způsobem využití *zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)*.

Řešené území je dále dotčeno VPS *E 2 – stavba kabelového rozvodu VN – 22kV (viz příloha č. 4)*.

Záměrem navrhovatele je umožnit realizaci smíšených funkcí v území, tj. bydlení, občanského vybavení (realizace mateřské školy), drobného podnikání apod., a vytvořit tak podmínky pro kvalitní bydlení včetně realizace občanského vybavení a služeb pro nově vzniklé bydlení. Původním záměrem navrhovatele byla změna způsobu využití plochy SR na KOL-2 v rozsahu makrobloku 2.7.1.034.z-24, nicméně tento záměr byl následně navrhovatelem upraven tak, že změna způsobu využití plochy SR se navrhuje na IN-2, případně SIN-2 (konkrétní výběr využití prověří zpracovatel změny ÚPnM). Následně byl návrh ještě doplněn s tím, že změna ÚPnM bude cílena na využití bydlení individuálního charakteru bez možnosti realizace bytových domů a na základě doplněné podkladové studie ze dne 22. 8. 2023 bylo rozšířeno řešené území západním směrem o část makrobloku 2.7.1.041.z-63 se způsobem využití BZ.

Předmět změny ÚPnM:
Předmětem změny ÚPnM bude změna způsobu využití ze *zastavitelné území pro sport a rekreaci* (SR) a *zastavitelného území zahradního bydlení (BZ)* **na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* (IN-2),** případně **na *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* (SIN-2).** Změna ÚPnM prověří možnost změny způsobu využití řešeného území na zastavitelné území s bydlením individuálního charakteru s možností realizace občanského vybavení a služeb různorodého charakteru (IN-2, případně SIN-2) a zároveň s vyloučením možnosti realizace bytových domů.

Vyžádaná předběžná vyjádření k původnímu návrhu změny z SR na KOL-2 (pro makroblok 2.7.1.034.z-24):

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany ŽP	Z hlediska **vodního hospodářství;** **Vyjádření s upozorněním:** S ohledem na přilehlé plochy určené pro rekreaci a sport je nutno lokalitu pro bydlení navrhnout šetrně, tj. nízkopodlažní domy s velkým podílem zeleně. Objekty musí být napojeny na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. Srážkové vody zadržovat na pozemku zasakováním, případně zadržováním v otevřených, esteticky navržených nádržích (okrasný rybníček, jezírko). Z hlediska **oddělení ochrany přírody a krajiny;** **Nesouhlasné vyjádření:** Změna na KOL-2 je zcela nevhodná, neboť by zásadním způsobem negativně

		ovlivnila přilehlý významný krajinný prvek registrovaný Stromovka. Jako jediný možný je zde IN (ideálně IN-3), tedy bydlení v samostatných rodinných domech nebo nájemních vila domech. Změny ploch, jež by měli plnit funkce převážně rekreační (kde se nepředpokládá setrvalý antropogenní tlak na přilehlé chráněné území) na bydlení v bytových domech (velká kumulace obyvatel na malém prostoru a intenzivní tlak na rVKP Stromovka) je tedy významné zhoršení stavu a jako taková je z pohledu ochrany životního prostředí nepřijatelná. V případě jakékoliv změny je nutné zohlednit postupný přechod zástavby do rVKP a nutnost vytvoření komunitního veřejného prostoru pro rekreaci budoucích obyvatel a její napojení na rVKP. Z hlediska **nakládání s odpady;** **Vyjádření bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno
3.	Útvar hlavního architekta	**Nesouhlasné vyjádření** Jedná se o poměrně radikální změna způsobu využití v ploše a v lokalitě, kdy v blízkosti se vyskytují plochy se způsobem využití SR a BZ. Dále poblíž probíhá jiná změna, která v části mění způsob využití v ploše z BZ na IN-2. Celkově lokalita v přímé vazbě na park Stromovka a vzhledem ke svému rozsahu odpovídá spíše kombinaci bydlení individuálního a sportovního využití Schválení a pořízení této změny bude precedentem, který v budoucnu může způsobit kompletní změnu využití ploch v lokalitě a mohlo by zde pak vzniknout nevhodné kapacitní bydlení bytových domech, což neodpovídá lokalitě ani urbanisticky vhodnému pojetí místa. Město v současnosti pořizuje nový územní plán, který urbanisticky prověřuje vhodná nová využití pro plochy a dle odborného posouzení zpracovatelů má byt tato plocha využita jako plocha pro občanské vybavení – sport s tím, že v sousedství se vyskytují také plochy bydlení individuálního. Vzhledem k lokalitě, kapacitám místa a dalším výše zmíněným podkladům ÚHA preferuje, aby si plochy i nadále podržela způsob využití SR případně aby zde bylo pořízena změna, která by zde umožnila způsob využití IN-2.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno
5.	Investiční odbor	**Vyjádření bez připomínek.**
6.	Odbor správy veřejných statků	**Nesouhlasné vyjádření:** Odbor správy veřejných statků, oddělení veřejné zeleně, nesouhlasí s návrhem změny ÚPnM, která by v této lokalitě umožnila výstavbu bytových domů včetně realizace občanského vybavení a služeb spojených pro nově vzniklé bydlení v této lokalitě.
7.	Majetkový odbor	**Vyjádření bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno
9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází na okraji parku Stromovka a přímo navazuje na plochy ZP a KR a vytváří tak přechod zastavitelného území do území zeleně parků a krajinné zeleně rekreační. Zastavitelné území navazující na řešené území je tvořeno plochami SR a BZ, což odpovídá kombinaci sportovně rekreačního využití s individuálním bydlením v zahradách. V blízkosti řešeného území v současnosti probíhá změna ÚPnM z BZ na IN-2 (viz kolovadlo - Návrh změny ÚPnM v lokalitě Stromovka II – výrok a hlavní výkres).

Původním záměrem navrhovatele byla změna způsobu vyžití plochy SR na KOL-2. Tím by ale byla v tomto území umožněna výstavba zcela jiného charakteru, a to zejména bloková výstavba

bytových (nájemních) domů, o 4 – 6 nadzemních podlažích. Vzhledem k tomu, že tato změna by dle OÚP i dle vyjádření odborů MM ČB nebyla v daném území vhodná, **byl navrhovatelem záměr upraven tak, že změna způsobu využití plochy SR bude na IN-2, případně SIN-2**, s tím že změna ÚPnM bude cílena na využití bydlení individuálního charakteru bez možnosti realizace bytových domů a bylo rozšířeno řešené území západním směrem o část plochy BZ. Pořizovatel již dotčené odbory MM ČB upraveným návrhem k vyjádření neobesílal.

Způsoby využití IN-2 a SIN-2 jsou pro záměr navrhovatele dostačující. V IN-2 i SIN-2 je umožněno bydlení individuálního charakteru na místo kolektivního, **což zmiňuje jako vhodnější i ÚHA a OOŽP ve svých vyjádřeních.** Zároveň IN-2 i SIN-2 umožňuje činnosti děje a zařízení poskytující služby různorodého charakteru (např. zdravotní, sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní i sportovní dle čl. 30 OZV) jak požaduje navrhovatel.

Na základě výše zmíněného, s přihlédnutím k vyjádřením odborů MM ČB a s ohledem na skutečnost, že v navazujícím území již jedna změna způsobu využití na IN-2 probíhá (viz kolovadlo), **lze dle názoru OÚP návrh na pořízení změny ÚPnM akceptovat.**

Na základě jednání se zástupcem navrhovatelky, které proběhlo dne 26. 4. 2023 a které bylo svoláno na základě jednání kolegia primátorky p.č. 23/14-14, byly do obsahu změny ÚPnM doplněny následující požadavky pro návrh změny ÚPnM:

- návrh změny ÚPnM bude **koordinován se změnou ÚPnM Stromovka II** probíhající v navazujícím území, a to zejména **s ohledem na velikost parcel a zahuštění zástavby** v této oblasti přiléhající k parku Stromovka,
- v návrhu změny ÚPnM bude v řešeném území **vyloučena možnost realizace bytových domů,**
- v návrhu změny ÚPnM bude stanovena **podmínka pořízení územní studie**, která upřesní podmínky pro výstavbu v řešeném území, zejména s ohledem na charakter a hustotu okolní zástavby a s ohledem na navazující území parku Stromovka.

Dne 22. 8. 2023 byl navrhovatelkou 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 kolovadlo - Doplnění návrhu – podkladová studie).

Návrh na pořízení změny ÚPnM byl dne 12.10.2023 projednán **v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice**. Komise přijala usnesení č. 8/2023, ve kterém doporučila schválit návrh na pořízení změny ÚPnM ve stejných parametrech jako v současnosti pořizovaná změna ÚPnM v lokalitě Stromovka II. Doporučení Komise je zahrnuto v obsahu změny ÚPnM (viz výše – požadavky pro návrh změny ÚPnM).

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.

Rada města na svém jednání dne 6.11.2023 usnesením č. 1390/2023 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstvu města.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Stromovka III v katastrálním území České Budějovice 2
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
OOŽP	odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice
ÚHA	útvar hlavního architekta Magistrát města České Budějovice

stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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-2	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* dle čl. 17 OZV
KOL-2	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí* dle čl. 21 OZV
BZ	*zastavitelné území zahradního bydlení* dle čl. 26 OZV
SIN-2	*zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* dle čl. 30 OZV
SR	*zastavitelné území pro sport a rekreaci* dle čl. 46 OZV
ZP	*nezastavitelné území zeleně parků* dle čl. 77 OZV
KR	*nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační* dle čl. 83 OZV
VPS	*veřejně prospěšná stavba*