Příloha č. 1

Důvodová zpráva

Důvod předložení:

Dne 19. 7. 2021 přijala Rada města České Budějovice usnesením č. 916/2021 studii ČB.21 SMART GREEN CITY jako neopominutelný podklad pro přípravu nového územního plánu. Studie byla ihned předána zpracovateli Územního plánu České Budějovice. Od samého začátku Město České Budějovice považuje tuto studii za souladnou se zadáním územního plánu.

Dne 1. 10. 2021 byl zpracovatelem Územního plánu České Budějovice společností Institut regionálních informací, s.r.o. zaslán emailem návrh dodatku č. 2 ke smlouvě o dílo, který navrhuje prodloužení lhůty pro odevzdání návrhu Územního plánu České Budějovice pro společné jednání z 9 měsíců na 11 měsíců. Zpracovatel konstatoval, že důvodem pro další prodloužení termínu plnění díla je nesoulad Studie ČB.21 se Zadáním ÚP ČB.

Dne 13. 10. 2021 zpracovatel Územního plánu České Budějovice zaslal Dopis č.j. 068/2021 - návrh na uzavření Dodatku č. 2 1. náměstku primátora Mgr. Juraji Thomovi, ve kterém zpracovatel uvádí, že důvodnou skutečností pro další prodloužení termínu plnění díla je zejména předání „neopominutelného“ podkladu dokumentace Studie ČB.21, která je s celkovou koncepcí nového ÚP ČB, zpracovávaného dle Zadání ÚP ČB předaného dne 14. 1. 2021, v rozporu. Zde je nutno konstatovat, že situaci měl zpracovatel řešit v souladu se smlouvou, nikoliv dodatkem, ale pozastavením prací a následným jednáním. Proto dodatek uzavřen nebyl – viz. první odstavec.

V tuto fázi tedy bylo zřejmé, že názor města a názor zpracovatele Územního plánu na soulad Studie ČB.21 SMART GREEN CITY se zadáním nového územního plánu se zásadně liší a bude nutno situaci řešit následným způsobem.

Dne 22. 11. 2021 přijala Rada města České Budějovice usnesení č. 1461/2021, ve kterém doporučuje zastupitelstvu města schválit návrh na zastavení pořizování Územního plánu České Budějovice do doby vyhodnocení souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se schváleným zadáním a ukládá Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit návrh na zastavení pořizování Územního plánu České Budějovice do doby vyhodnocení souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se schváleným zadáním ke schválení zastupitelstvu města.

Dne 26. 11. 2021 převzal Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování dokumentaci „Druhá etapa – návrh ÚP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, včetně posouzení ÚP z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území“ k akceptaci. V předávacím protokolu o předání a převzetí dokumentace zpracovatel Územního plánu České Budějovice konstatoval, že Studie ČB.21 SMART GREEN CITY není v souladu se schváleným zadáním ÚP.

Dne 06. 12. 2021 Zastupitelstvo města České Budějovice přijalo usnesení č. 178/2021, kterým schvaluje zastavení pořizování Územního plánu České Budějovice do doby prověření souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se schváleným zadáním územního plánu a ukládá Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit zastupitelstvu města zprávu o vyhodnocení souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se zadáním územního plánu k rozhodnutí o dalším postupu ve věci pořizování Územního plánu České Budějovice, a to nejpozději do 30. dubna 2022. Na jednání zastupitelstva byl přítomen zástupce zpracovatele, který zde opětovně ústně tvrdil, že dle jejich názoru je Studie ČB.21 v rozporu se Zadáním Územního plánu České Budějovice.

Informace k aktuálnímu stavu pořizování Územního plánu České Budějovice

Odbor územního plánování (dále jen „OÚP“) informuje Zastupitelstvo města, že z pohledu pořizovatele má návrh Územního plánu České Budějovice pro společné jednání (dále jen „návrh ÚP“) po provedených úpravách veškeré náležitosti dle stavebního zákona a příslušných vyhlášek, nevykazuje vady, které by bránily užívání díla a předložení ke společnému jednání. Z tohoto důvodu byl dne 9. 3. 2022 návrh ÚP definitivně převzat dle smlouvy o dílo č. zhotovitele 913/2018, č. objednatele 2019001428 (dále jen „SOD“).

Případné podněty pro úpravu návrhu ÚP (tj. i další podněty vyplývající ze studie ČB.21 SMART GREEN CITY) lze řešit v následujících fázích projednání, tj. ve společném jednání a veřejném projednání, případně lze tak učinit v rámci reklamačního řízení dle SOD.

Zhotovitel návrhu ÚP byl upozorněn, že dle bodu 3.2.4. SOD je počínaje dnem 15. 10. 2021 v prodlení s plněním druhé etapy a je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % za každý započatý den prodlení z ceny díla, která se vztahuje k příslušné části díla nepředaného v dohodnutém termínu. Ke dni převzetí díla tj. 9. 3. 2022 činí smluvní sankce 1.007.400, - Kč bez DPH. Zhotovitel se ke smluvním sankcím v dopise ze dne 2. 3. 2022 vyjádřil nesouhlasně, neboť je toho názoru, že nedošlo k nedodržení termínu z jeho strany, a pokud bude objednatel trvat na uhrazení sankcí, bude se zhotovitel bránit právními prostředky.

Dne 14. 03. 2022 bylo zhotoviteli zasláno sdělení ve věci smluvní pokuty, vč. výpočtu smluvní pokuty a penalizační faktury. OÚP obdržel dne 21. 3. 2022 sdělení zpracovatele, že nesouhlasí se sdělením ve věci smluvní pokuty ze dne 14. 3. 2022, faktura na smluvní pokutu je dle jeho úsudku vystavena neoprávněně a nemá vůči Statutárnímu městu žádnou pohledávku.

Studie ČB.21 SMART GREEN CITY

Studie ČB.21 SMART GREEN CITY je dle odborných posudků v souladu se zadáním ÚP a je z podstatné části zapracována do návrhu ÚP. Není tak nutná úprava zadání ÚP.

Zpracovatel ÚP uvedl ve svém dopise ze dne 13. 10. 2021 následující důvod pro uzavření dodatku č. 2: „Důvodnou skutečností pro další prodloužení termínu plnění díla je zejména předání „neopominutelného“ podkladu dokumentace Studie ČB.21, která je s celkovou koncepcí nového ÚP ČB, zpracovávaného dle Zadání ÚP ČB předaného dne 14. 1. 2021, v rozporu.“ Uvedený rozpor byl dle odborných posudků vyvrácen, nevznikl tak objektivní důvod pro uzavření Dodatku č. 2 k SOD a prodloužení termínu plnění. Uplatňované smluvní sankce jsou tak ze strany města oprávněné.

OÚP je schopen okamžitě pokračovat v pořizování ÚP, neboť došlo k prověření souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se schváleným zadáním se závěrem, že studie ČB.21 SMART GREEN CITY je v souladu se zadáním ÚP.

OÚP ve věci souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se schváleným zadáním Územního plánu České Budějovice zajistil zpracování odborných posouzení, které byly zpracovány zhotoviteli:

- Ing. Jan Šíma, znalec v oboru stavebnictví se specializací postupy v územně plánovací činnosti;
- Ing. arch. Radek Boček, autorizovaný architekt, ČKA 03094.

Následující zpráva je shrnutím odborných posouzeních.

Zpráva o vyhodnocení souladu studie ČB.21 SMART GREEN CITY se schváleným zadáním Územního plánu České Budějovice a její implementace do návrhu Územního plánu České Budějovice pro společné jednání

Oba posudky shodně konstatují, že se nejedná o územní studii ve smyslu ust. § 30 stavebního zákona, nýbrž o koncepční studii či strategickou vizi ve velmi obecné rovině. Při posuzování zadání ÚP, návrhu ÚP a studie vzniká problém odlišné podrobnosti posuzovaných dokumentací a jejich odlišného obsahu.

Studie ČB.21 SMART GREEN CITY řeší 3 podstatné lokality:

1) Lokalita ZEVO se nachází severně od Rudolfovské třídy, v místech teplárny Nové Vráto.
2) Lokalita odkaliště Mladé Hodějovice se nachází východně od zástavby Nových Hodějovic. Z větší části je řešena mimo správní území města České Budějovice, na sousedních katastrech obcí Srubec a Staré Hodějovice.
3) Lokalita CITY se nachází východně od nádražního prostoru.

Oba zpracované posudky se shodují, že řešení studie je v souladu se schváleným zadáním ÚP, neboť zadání ÚP obsahuje:

1) požadavky na řešení lokality ZEVO;
2) požadavky na řešení lokality odkaliště;
3) obecné požadavky na řešení lokality CITY.

Oba zpracované posudky se dále shodují, že studie je z podstatné části zapracovaná do návrhu ÚP. Rozdíly však vznikají z důvodů viz uvedeno výše.

1) lokalita ZEVO – návrh ÚP je převážně v souladu se studií – funkční využití navrženo jako výroba energie a transformace do přírodního prostředí, avšak návrh ÚP nezohledňuje využití lokality pro aktivní rekreaci a sport (nicméně ani takové řešení by nebylo v rozporu se zadáním ÚP, protože zatím chybí detailní řešení);
2) lokalita odkaliště – návrh ÚP je v souladu se studií, neboť studie navrhuje umístění staveb mimo správní území Českých Budějovic (konkr. do správních území sousedních obcí – Srubec a Staré Hodějovice);
3) lokalita CITY – návrh ÚP není podstatným způsobem v rozporu se studií, avšak lokalita je v návrhu ÚP vymezována jako transformační primárně pro bydlení a občanskou vybavenost pouze minimálně (požadavek ze zadání *„Návrh ÚP prověří možnost částečné změny zastavitelného území mezi koridorem pro železniční dopravu a koridorem dálnice D3 z ploch pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu na plochy pro bydlení a občanskou vybavenost včetně prověření maximální výšky zástavby.“*) → hojně vymezeno jako plochy HK – plochy výrobní – obchodu a služeb: funkční využití umožňuje bydlení v bytových domech i občanské využití, případně i vznik byznysového centra města, ale taktéž umožňuje skladování a lehkou výrobu. Studie však nedefinuje konkrétní řešení ploch k transformaci. V tomto území je nicméně situace velmi složitá, protože kromě zájmů studie do hry ještě vstupují další záměry, a to přestavba železničního uzlu a záměr podjezdu pod nádražím.

Zpracované posudky se obecně shodují a liší se pouze v následujících nuancích:

4) Posudek Ing. Šímy nad rámec výše uvedeného shrnutí zmiňuje následující:

a. studie uvažuje o využití seřaďovacího nádraží pro výstavbu za podmínky změny ÚP, návrh ÚP vymezuje dané území jako plochu DD – doprava drážní (*pozn. OÚP: dle jednání ve věci přestavby ŽUČB)*;
b. studie pracuje s transformací nádražního a přednádražního prostoru v městskou a transformační zónu, studií je formulován pouze obecný trend na transformaci území, nenabízí žádné konkrétní řešení, návrh ÚP zde popisuje faktický stav území.

5) Posudek Ing. arch. Bočka dodává k řešení NEW BUSINESS CITY, že nelze jednoznačně konstatovat ani to, zda je záměr studie plně a zcela souladný se zadáním ani to, zda je zcela, úplně a konkrétně promítnut do návrhu ÚP pro společné projednání, protože studie jasně nedefinuje plochy.

OÚP nechal zpracovat třetí posudek, jehož zpracovatelem je Ing. arch. Pavel Grasse, který pracuje na mandátní smlouvu pro Statutární město České Budějovice v procesu pořizování územního plánu. Jmenovaný byl přítomen na jednání Rady města dne 28.3.2022, kde svůj posudek řádně prezentoval.

Ze všech tří posudků vyplývá doporučení zejména prověřit:

a) lokalizaci NEW BUSINES CITI jako lokálního centra v zanádražním prostoru v návaznosti na osu Lannovy třídy,
b) respektování struktury naznačených veřejných prostranství v lokalitě Husovy kolonie,
c) upřesnění regulace ploch ZP, NP, PZ, PX a WT a WX v lokalitě ZEVO ve smyslu umožnění i funkce rekreační a edukační a upřesnění hranic vymezení těchto ploch,
d) a dalších podnětů studie.

Kompletní znění odborných posudků je dostupné na Odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice. Vzhledem k odbornosti a složitosti nejsou odborné posudky součástí kolovadla, ale Odbor územního plánování je připraven posudky ihned zaslat zastupitelům na jejich vyžádání.

Rada města České Budějovice dne 28.3.2022 usnesením č. 366/2022 souhlasila s vyhodnocením, že studie ČB.21 SMART GREEN CITY není v rozporu se zadáním územního plánu České Budějovice.