Důvodová zpráva

Změna č. 104 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků v katastrálním území České Budějovice 2

Navrhovatel Změny č. 104 ÚPnM:

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu pro jednání zastupitelstva města **návrh Změny č. 104 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě U Vávrovských rybníků** v katastrálním území České Budějovice 2 (dále jen „Změna č. 104 ÚPnM“) pořizovaný podle § 55a a 55b stavebního zákona zkráceným způsobem pořizování **k vydání**.

Navrhovatelem Změny č. 104 ÚPnM je právnická osoba. Náklady spojené se zpracováním předmětné změny územně plánovací dokumentace jsou hrazeny navrhovatelem.

Projektant Změny č. 104 ÚPnM:

Zpracovatelem návrhu Změny č. 104 ÚPnM je společnost Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice, zastoupená autorizovaným architektem Ing. arch. Radkem Bočkem, č. autorizace 03 094.

Řešené území Změny č. 104 ÚPnM (viz příloha):

Řešené území změny územního plánu je situováno na okraji sídliště Máj, na spojnici se sídlištěm Vltava, jihovýchodně se pak nachází sídliště Šumava.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – Příměstí, čtvrti 3.6. – Vrbenské rybníky, lokality 3.6.1. – U Vávrovských rybníků.

Důvodem pro pořízení Změny č. 104 ÚPnM

Důvodem Změny č. 104 ÚPnM je umožnit v řešeném území realizaci staveb bytových domů a v jejich parteru realizace staveb obchodů a služeb. S ohledem na situování řešeného území v návaznosti na budoucí významné ohnisko území je navrhováno využití kombinující bydlení, obchody a služby. Cílem je umožnit vytvoření polyfunkční území a kvalitní prostor menšího náměstí včetně vhodné struktury budoucí zástavby, která by podpořila a zkvalitnila život obyvatel v dané lokalitě.

Z hlediska širších vazeb je řešené území situováno na samotném okraji stávající zástavby, při jejím přechodu do volné krajiny. Tomuto umístění bude i záměr přizpůsoben v rámci výškového a hmotového členění budoucích staveb. Výškové uspořádání by mělo být max. 8 nadzemních podlaží ve směru k ulici E. Rošického a křižovatce ulic M. Horákové a E. Rošického. Směrem do volné krajiny, k rybníkům a lesním plochám by počet nadzemních podlaží měl klesat na max. 5 nadzemních podlaží.

Předmět Změny č. 104 ÚPnM:

Předmětem Změny č. 104 bylo zejména prověření změny využití části makrobloku 3.6.1.067.z-73 SA., 3.6.1.065.z-73 SR, 3.6.1.066.z-73 SR a 3.6.1.066.z-73 MO na plochu **zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3).**

Návrh plochy SKOL-3 navazuje na záměr dotvoření bývalého areálu kasáren a vojenského cvičiště podél ulice E. Rošického. Postupným vznikem zástavby od křižovatky ulic Evžena Rošického, Husova třída a Oskara Nedbala směrem ke křižovatce ulic Milady Horákové a Evžena Rošického by mělo dojít k oboustrannému zastavění ulice E. Rošického bytovými domy a občanskou vybaveností. Změna č. 104 ÚPnM by na tento koncept měla navázat a umožnit oboustranné zastavění ulice Evžena Rošického v místě křižovatky ulice Milady Horákové. Změna č. 104 ÚPnM podpoří vznik významného ohniska v území a centra urbánní struktury důležité pro rozvoj území.

Zrušením plochy SA a jejím nahrazením plochou SKOL-3 nedojde v území ke ztrátě ploch pro sportovní a rekreační aktivity. Plochy a stavby pro sportovní a rekreační aktivity již vnikly východně od řešeného území, a to v podobě „hokejového centra Pouzar“ a parku „4Dvory“ zahrnujícího workoutové hřiště, skatepark a dvě dětská hřiště. V rámci výstavby v řešeném území je počítáno se vznikem větších ploch zeleně směrem k volné krajiny.

Postup prací na Změně č. 104 ÚPnM:

3. 3. 2023	Stanovisko KUJCK odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k návrhu na pořízení Změny č. 104 ÚPnM, č.j. KUJCK 30890/2023 (stanovisko bylo součástí návrhu na pořízení Změny č. 104 ÚPnM), **nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**
31. 3. 2023	Doručení návrhu na pořízení Změny č. 104 ÚPnM na OÚP
12. 10. 2023	Návrh na pořízení Změny č. 104 ÚPnM projednán v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice – přijato usnesení č. 7/2023
20. 11. 2023	Návrh na pořízení Změny č. 104 ÚPnM projednán v Zastupitelstvu města české Budějovice – přijato usnesení č. 188/2023, kterým se schvaluje pořízení změny zkráceným postupem a obsah změny
4. 12. 2023	Předání schváleného obsahu Změny č. 104 ÚPnM navrhovateli
24. 4. 2024	Projektantem odevzdán návrh Změny č. 104 ÚPnM pro veřejné projednání
31. 5. 2024 – 18. 7. 2024	Veřejná vyhláška: oznámení konání veřejného projednání Změny č. 104 ÚPnM a zveřejnění návrhu Změny č. 104 ÚPnM na úřední desce
10. 7. 2024	Veřejné projednání návrhu Změny č. 104 ÚPnM
18. 7. 2024	Termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek
23. 8. 2024	Stanovisko nadřízeného orgánu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) č.j.: KUJCK 102231/2024.

Návrh na pořízení Změny č. 104 ÚPnM byl projednán v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice dne 12. 10. 2023. Komise k návrhu přijala usnesení č. 7/2023 a doporučila schválit pořízení Změny č. 104 ÚPnM.

O pořízení Změny č. 104 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 188/2023 dne 20. 11. 2023 s tím, že Změna č. 104 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 3. 3. 2023 pod č. j.: KUJCK 30890/2023 stanovisko k obsahu Změny č. 104 ÚPnM v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona krajský úřad konstatoval, že obsah Změny č. 104 ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost těchto prvků soustavy NATURA 2000. V části stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona konstatoval, že v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 104 ÚPnM na životní prostředí**. Vyhodnocení vlivů Změny č. 104 ÚPnM na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí tedy nebylo zpracováváno.

Obsah Změny č. 104 ÚPnM na základě schváleného návrhu na pořízení byl předán pořizovatelem navrhovateli dne 24. 4. 2024. Návrh Změny č. 104 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 104 ÚPnM bylo učiněno veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města České Budějovice, která byla vyvěšena v termínu od 31. 5. 2024 do 18. 7. 2024. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem Změny č. 104 ÚPnM. **Veřejné projednání se konalo 10. 7. 2024.**

K návrhu Změny č. 104 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno:

- 8 stanovisek dotčených orgánů. Jejich vypořádání je podrobněji popsáno v textové části odůvodnění návrhu Změny č. 104 ÚPnM v kapitole *„7.1 vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání“*.

Připomínky a námitky nebyly k návrhu Změny č. 104 ÚPnM uplatněny.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán vydal dne 23. 8. 2024 pod č. j.: KUJCK 102231/2024 stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona k návrhu Změny č. 104 ÚPnM, které **neobsahovalo** upozornění na zásadní nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vazby a souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 3. 2024, a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací.

Souběžně s pořízením Změny č. 104 ÚPnM, na žádost navrhovatele, byla pro její řešené území zpracována a projednána Územní studie U Vávrovských rybníků, která bude po vydání a nabytí účinnosti Změny č. 104 ÚPnM zapsána v Evidenci územně plánovací činnosti jako podklad pro rozhodování v území. Územní Studie U Vávrovských rybníků navrhla podrobnější členění prostorového uspořádání v souladu se Změnou č. 104 ÚPnM a v koordinaci s připravovaným stavebním záměrem. Zpracovatelem Územní Studie U Vávrovských rybníků je zpracovatel Změny č. 104 ÚPnM. Předmětná územní studie byla konzultována s dotčenými orgány a jejich požadavky byly respektovány. Hlavní výkres návrhu územní studie je obsažen v Příloze č. 4.

V souladu s vizí navrhovatele, dle předkládaného návrhu Změny č. 104 ÚPnM a Územní studie U Vávrovských rybníků, je připravována studie samotného stavebního záměru Ateliérem EIS.CZ s.r.o. Pro deklaraci záměru navrhovatele, v podrobnějším měřítku, urbanistického řešení budoucí zástavby, byla Ateliérem EIS.CZ s.r.o., poskytnuta koordinační situace polyfunkčního objektu, která je obsažena v příloze č. 5 tohoto materiálu.

Bytové domy jsou umístěny v severní části Českých Budějovic v návaznosti na sídliště Máj, v sousedství stávajících panelových domů o výšce 8 až 9 nadzemních podlaží. Navržené bytové objekty jsou situovány na samotném okraji stávající zástavby a navazují na volnou krajinu. K této situaci je přizpůsoben i návrh hmotového uspořádání, které je otevřené – prostupné do volné krajiny a městotvorně vyčleněné vůči ulicím E. Rošického a Milady Horákové. Z 8 podlažní uliční fronty těchto ulic zástavba klesá – uskakuje směrem do volné krajiny na úroveň 5.NP.

Parkovací místa pro rezidenty a návštěvníky jsou kompletně navrženy do úrovní 1.NP a 1.PP, tedy pod úrovní bytové zástavby. Na úrovni 1.NP – tedy parteru celé zástavby jsou umístěny směrem ke kruhovému objezdu a uličním frontám komerční plochy lokálního charakteru (kavárny, drobné obchody atd.), které jsou přístupné z navržených okolních tras pro pěší a cyklisty, které zajišťují dostatečnou prostupnost celého území s návazností na okolní pěší, cyklistickou a turistickou infrastrukturu. Samostatně je pak řešena v západní části bytového areálu na úrovni 1.NP (tedy na úrovni terénu) mateřská školka orientovaná a otevřená směrem do parku.

V navrhovaném bytovém komplexu jsou zastoupeny kategorie bytů 2kk, 3kk a 4kk. Celkový počet bytových jednotek bude cca 410, včetně dostatečného množství podzemních parkovacích stání.

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. 104 ÚPnM formou opatření obecné povahy.**

Rada města na jednání dne 7. 10. 2024 usnesením č. 1381/2024 vzala opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 104 ÚPnM vydána, **na vědomí a doporučila Změnu č. 104 ÚPnM vydat** a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit návrh Změny č. 104 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná Změna č. 104 ÚPnM nabude účinnosti v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona až po zpracování úplného znění a doručení Změny č. 104 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. 104 ÚPnM	Změna Územního plánu v lokalitě U Vávrovských rybníků
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 § 322 odst. 4 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
vyhláška č. 501/2006 Sb.	Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
ZM	Zastupitelstvo města České Budějovice
SA	*zastavitelné území pro sportovní areály dle čl. 45 OZV*
SR	*zastavitelné území pro sport a rekreaci dle čl. 46 OZV*
MO	*místní obslužné komunikace III. a IV. třídy dle čl. 73 OZV*
SKOL-3	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí dle čl. 35 OZV*
OZV	*obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších předpisů*