Důvodová zpráva

Změna č. 105 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka III v katastrálním území České Budějovice 2

Navrhovatel Změny č. 105 ÚPnM:

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh Změny č. 105 Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Stromovka III** v katastrálním území České Budějovice 2 (dále též „Změna č. 105 ÚPnM“) pořizovaný podle § 55a a 55b stavebního zákona zkráceným způsobem pořizování **k vydání**.

Navrhovatelem Změny č. 105 ÚPnM je fyzická osoba (dále jen „navrhovatel“)**.** Finanční náklady spojené se zpracováním předmětné územně plánovací dokumentace jsou hrazeny navrhovatelem.

Projektant Změny č. 105 ÚPnM:

Zpracovatelem návrhu změny je společnost Studio Map s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice, kterou zastupuje Ing. Jan Šíma a Ing. Lenka Šímová, č. autorizace 05624.

Řešené území Změny č. 105 ÚPnM (viz příloha):

Řešené území se nachází 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)*.

Důvodem pro pořízení Změny č. 105 ÚPnM

Záměrem navrhovatele je umožnit realizaci smíšených funkcí v území a vytvořit tak podmínky pro kvalitní bydlení včetně realizace občanského vybavení a služeb pro nově vzniklé bydlení. Změna ÚPnM je cílena na využití bydlení individuálního charakteru bez možnosti realizace bytových domů.

Předmět Změny č. 105 ÚPnM:

Předmětem Změny č. 105 ÚPnM bylo zejména prověření změny způsobu využití ploch v řešeném území, a to ze *zastavitelné území pro sport a rekreaci* (SR) a *zastavitelného území zahradního bydlení (BZ)* na ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným v předměstí (IN-2)*** s tím, že je v řešeném území vyloučena možnost realizace bytových domů.

Pro **nově vymezený makroblok s využitím IN-2 jsou závazně nastaveny zejména tyto další upřesňující podmínky pro využití území**:

- Maximální zastavitelnost 60 % z plochy makrobloku s tím, že zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry makrobloku.
- Minimální rozsah biologicky aktivních ploch 30 % z plochy makrobloku.

Dále je v návrhu změny stanovena pro nově vzniklý makroblok **podmínka pořízení územní studie** pro rozhodování o změnách v území, která navrhne zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a upřesní podrobné podmínky prostorového uspořádání území.

Kompletní vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí Zastupitelstva města České Budějovice je obsaženo v kapitole 8. textové části odůvodnění návrhu Změny č. 105 ÚPnM.

Postup prací na Změně č. 105 ÚPnM:

12. 9. 2022	Podán návrh na pořízení Změny č. 105 ÚPnM včetně stanoviska KUJCK odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví k návrhu ze dne 21.7.2022 č.j. KUJCK 91774/2022, ve kterém **nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí**
12. 10. 2023	Návrh na pořízení Změny č. 105 ÚPnM projednán v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice – přijato usnesení č. 8/2023, ve kterém bylo doporučeno pořízení změny
20. 11. 2023	Návrh na pořízení Změny č. 105 ÚPnM projednán v Zastupitelstvu města české Budějovice – přijato usnesení č. 189/2023, ve kterém bylo schváleno pořízení změny zkráceným postupem a obsah změny
20. 12 .2023	Předání schváleného obsahu Změny č. 105 ÚPnM navrhovateli
10. 6. 2024	Odevzdán projektantem návrh pro veřejné projednání
13. 6. 2024 – 31. 7. 2024	Veřejná vyhláška - oznámení o konání veřejného projednání Změny č. 105 ÚPnM a zveřejnění návrhu Změny č. 105 ÚPnM v rámci veřejného projednání
24. 7. 2024	Veřejné projednání návrhu Změny č. 105 ÚPnM
31. 7. 2024	Termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek
28. 8. 2024	Stanovisko nadřízeného orgánu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) č.j.: KUJCK 102247/2024.

Návrh na pořízení Změny č. 105 ÚPnM byl projednán v komisi rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice dne 12. 10. 2023. Komise k návrhu přijala usnesení č. 8/2023 a doporučila schválit pořízení Změny č. 105 ÚPnM.

O pořízení Změny č. 105 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 189/2023 dne 20. 11. 2023 s tím, že Změna č. 105 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydal dne 21. 7. 2022 pod č. j.: KUJCK 91774/2022 stanovisko k obsahu Změny č. 104 ÚPnM v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, ve kterém **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.

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 13. 6. 2024 do 31. 7. 2024. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem Změny č. 105 ÚPnM. **Veřejné projednání se konalo 24. 7. 2024.**

K návrhu Změny č. 105 ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno **8 stanovisek** dotčených orgánů, přičemž bylo 6 stanovisek souhlasných, 1 stanovisko obsahovalo požadavky, které byly zapracovány a 1 stanovisko obsahovalo upozornění, na základě kterého bylo upraveno odůvodnění návrhu Změny č. 105 ÚPnM. Jejich vypořádání je podrobněji popsáno kap. 7.1. textové části odůvodnění návrhu Změny č. 105 ÚPnM. **Připomínky a námitky nebyly k návrhu Změny č. 105 ÚPnM uplatněny.**

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán vydal dne 28. 8. 2024 stanovisko pod č. j.: KUJCK 102247/2024 ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona, 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.

Po projednání v radě města je tento materiál předložen na jednání zastupitelstva města, v jehož kompetenci je v souladu s § 6 odst. 5 a § 54 stavebního zákona **vydání Změny č. 105 ÚPnM formou opatření obecné povahy.**

Rada města na jednání dne 7. 10. 2024 usnesením č. 1382/2024 vzala opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 105 ÚPnM vydána, **na vědomí, doporučila Změnu č. 105 ÚPnM vydat** a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit návrh Změny č. 105 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná Změna č. 105 ÚPnM nabude účinnosti v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona až po zpracování úplného znění a doručení Změny č. 105 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. 105 ÚPnM	Změna Územního plánu v lokalitě Stromovka III
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
IN-2	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2)* dle čl. 17 OZV
BZ	*zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)* dle čl. 26 OZV
SR	*Zastavitelné území pro sport a rekreaci* dle čl. 46 OZV
OZV	*obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších předpisů*