

## Důvodová zpráva

**Komise rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice doporučila oddělení části Změny Územního plánu města České Budějovice vyplývající ze Zprávy o uplatňování Územního plánu města České Budějovice za období 2000 - 2023**

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na oddělení části Změny Územního plánu města České Budějovice vyplývající ze Zprávy o uplatňování Územního plánu města České Budějovice za období 2000 - 2023** (dále též „Změna ÚPnM – oddělená část I.“), v rozsahu níže uvedených požadavků, a to z důvodu aktuální potřeby města řešit konkrétní záměry prioritně.

Zpráva o uplatňování Územního plánu města České Budějovice za období 2000 - 2023 (dále jen „Zpráva“) byla pořízena OÚP dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších. Zpráva byla schválena usnesením č. 103/2024 dne 17. 6. 2024. Součástí Zprávy, v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona, byl požadavek na zpracování návrhu změny Územního plánu města České Budějovice v rozsahu pokynů uvedených v kapitole g) Zprávy.

Zpracovatel Změny ÚPnM ze Zprávy byl vybrán ve veřejné zakázce malého rozsahu vyzváním 5 dodavatelů. Dodavatelem se stala společnost Studio MAP s.r.o., zastoupená Ing. Janem Šimou. Nedílnou součástí smlouvy o dílo č. 2024002636 na zpracování Změny ÚPnM vyplývající ze Zprávy, uzavřené mezi městem a společností Studio MAP s.r.o, je příloha č. 2 obsahově odpovídající pokynům uvedených v kapitole g) Zprávy, pro které byla jednotlivě stanovena cena.

Cena za zpracování Změny ÚPnM – oddělená část I. bude vycházet z požadavků přílohy č. 2 smlouvy o dílo č. 2024002636, které jsou samostatně odděleny - viz níže v tabulce. Celková cena díla za zpracování Změny ÚPnM vyplývající ze Zprávy se tímto poníží o cenu za zpracování Změny ÚPnM – oddělená část I., písemným dodatkem ke smlouvě o dílo č. 2024002636.

Celková cena za oddělenou Změnu ÚPnM – oddělená část I. za 1. etapu, tzn. zpracování návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání, by činila 320 000 Kč bez DPH. Cena za 2. etapu (úprava návrhu změny územního plánu po veřejném projednání) a cena za 3. etapu (čistopis změny územního plánu po vydání v zastupitelstvu města a zpracování úplného znění) by se pohybovala v průměrných částkách běžně užívaných při zpracování změn Územního plánu města České Budějovice v místě a času obvyklém, tj. za 2. etapu by činila 50 000 Kč bez DPH a za 3. etapu by činila 60 000 Kč bez DPH.

**Celková cena za zpracování Změny ÚPnM – oddělená část I. se předpokládá do 430 000 Kč bez DPH.**

### **Oddělené pokyny pro zpracování návrhu Změny ÚPnM – oddělená část I.:**

Pokyny jsou odděleny ze Zprávy, její kapitoly g) *Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu města České Budějovice nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné*, jejíž struktura odpovídá příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, tj. strukturu obsahu zadání územního plánu.

<b>1</b>	Aktualizace výčtu ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu, zároveň budou aktualizovány lhůty pro jejich pořízení, které nebudou delší než 4 roky (u regulačního plánu bude doplněno jeho zadání)	150 000	,- Kč bez DPH
----------	--	---------	---------------

- V souladu s § 317 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nový stavební zákon“), byly MMR vypuštěny dne 30. 9. 2024 veškeré údaje o urbanistických studiích, územních generelech a územních prognózách, z evidence územně plánovací činnosti. V rámci území ÚPnM se jednalo o 43 urbanistických studií pořízených nebo opatřených dle čl. 180 OZV. Jedná se o urbanistické studie, které byly pořízeny ještě před účinností stavebního zákona, tj. před 1. 7. 2006. Majorita z nich byla již naplněna (zastavěna). V několika plochách ale vyřazení zbývajících (nenaplněných) urbanistických studií odstranilo podrobnější úpravu podmínek prostorového uspořádání v území, kdy stavební záměr je posuzován jen z hlediska souladu s ÚPnM. Vznikla proto potřeba tyto plochy prověřit a v případě odůvodněné potřeby (ochrany charakteru lokality) opětovně stanovit podmínky pro zpracování územní studie.
- ÚPnM obsahuje vymezení doplňující regulace zastavitelných a nezastavitelných území pro zpracování územních studií nebo regulačních plánů. Grafická část ÚPnM vymezuje tyto podmínky plochou (symbol U, U\* a R), v textové části jsou podmínky popsány nebo stanoveny indexem příslušného makrobloku. Na základě metodického výkladu nadřízeného orgánu již ale nelze aplikovat podmínky podrobnějšího prověření územní studií nebo regulačním plánem, pokud nebyly stanoveny změnou ÚPnM vydanou po nabytí účinnosti stavebního zákona (tj. od 1. 7. 2006). V případě vydaných změn ÚPnM se jedná o Změnu č. 17 ÚPnM a následující. I když u těchto změn ÚPnM došlo k vymezení podmínky pro zpracování územní studie nebo regulačního plánu, tak již mohla uplynout podmínka pro jejich zpracování. K dnešnímu dni se nachází v grafické části ÚPnM značné množství ploch stanovující podmínky pro zpracování územních studií nebo regulačních plánů s pozbytou platností. Z těchto důvodů je potřebná jednotná aktualizace výčtu ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo regulačního plánu, včetně aktualizace lhůt pro jejich pořízení, v souladu s platnou legislativou.

2	Prověření vymezení nových zastavitelných ploch nebo ploch přestavby, zejména pro DA, DG, DH, VA, VPO, VV, VZ, DP, PA, IN, KOL, SIN, SKOL, VEN a SA s odkazem na kapitolu d) přílohy č. 1 smlouvy o dílo – <b>oddělení pouze pro změnu v lokalitě Žižkových kasáren a navazujícího okolí, viz grafická příloha</b>	adekvátní část z 160 000 (odhad do 50 000)	,- Kč bez DPH
---	---	--	---------------

- Dne 24. 7. 2024 město uspořádalo odborný workshop na téma dostupné bydlení s cílem prověřit možnosti vybudování dostupného bydlení v centru Českých Budějovic. Jako vhodná lokalita byla určena bývalá Žižkova kasárna u autobusového a vlakového nádraží. Tři týmy investorů a architektů nabídly různá řešení, jak potenciál území využít hmotově i ekonomicky. V reakci na výsledky odborného workshopu vznikla potřeba prověřit území v úrovni ÚPnM, v souladu s definovaným pokynem pro zpracování návrhu Změny ÚPnM ze Zprávy, požadující prověření vymezení nových zastavitelných ploch nebo ploch přestavby.
- Pokyn stanovuje řešit území Žižkových kasáren a navazujícího okolí v segmentu vymezeném ulicemi Žižkova třída, Nádražní, Mánesova, Novohradská, zahrnující makrobloky 1.2.2.028.z-80 MO, 1.2.2.029.z-80 SKOL-1, 1.2.2.030.z-80 VA, 1.2.4.007. III, 1.2.4.008. PA-1, 1.2.4.043.z-57 SKOL-1, 1.2.4.045.z-57 III, 1.2.4.046.z-57 PA-1, 1.2.4.048.z-57 SKOL-1, 1.2.4.049.z-57 III.

Bude prověřena změna způsobu využití makrobloků 1.2.2.028.z-80 MO, 1.2.2.029.z-80 SKOL-1, 1.2.2.030.z-80 VA, 1.2.4.008. PA-1, 1.2.4.043.z-57 SKOL-1, 1.2.4.046.z-57 PA-1, 1.2.4.048.z-57 SKOL-1, na plochu se způsobem **využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)** ve smyslu čl. 33 OZV a budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání tak, aby byl koordinován stav v území a záměry vlastníků se záměrem vybudování dostupného bydlení s charakterem smíšeného kolektivního.

3	Aktualizace hranice zastavěného území	120 000	,- Kč bez DPH
---	---------------------------------------	---------	---------------

- Od účinnosti ÚPnM nebyla žádnou změnou aktualizována hranice zastavěného území. Město se od roku 2000 rozšířilo, mimo zastavěné území se tak dle ÚPnM nachází již několik let mnoho realizovaných staveb. Tento stav může být mimo jiné komplikací při plnění podmínek dotačních titulů, kdy např. čerpání finančních prostředků pro veřejné osvětlení je vázáno na realizace pouze uvnitř zastavěného území. Aktualizace hranic zastavěného území by proto měla být řešena v přednostně, jako součást Změny ÚPnM – oddělená část I.

Ke Zprávě bylo dne 10. 4. 2024 uplatněno stanovisko krajského úřadu č.j. KUJCK 47242/2024, vydané v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

Z hlediska stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM ze Zprávy nemůže mít v samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, lze proto předpokládat, že nedojde k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v uvedených prvcích soustavy NATURA 2000.

Z hlediska stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona byl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM ze Zprávy na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM vyplývající ze Zprávy na životní prostředí.

Ke Změně ÚPnM – oddělená část I. bylo dne 6. 3. 2025 vydáno sdělení krajského úřadu č.j. KUJCK 30032/2025, které konstatovalo, že na základě žádosti, s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny ÚPnM – oddělená část I.** Změna ÚPnM – oddělená část I. prověřuje plochy a změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považována za významné.

Změna ÚPnM – oddělená část I. bude pořizována zkráceným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování Změny ÚPnM – oddělená část I., pokud by byl zahájen, může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že změna územního plánu není možná.

#### **Na základě výše uvedeného lze ze strany pořizovatele doporučit oddělení Změny ÚPnM – oddělená část I.**

Změna ÚPnM – oddělená část I. byla projednána dne 13. 2. 2025 Komisí rady města pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice. **Komise přijala usnesení č. 3/2025, kterým doporučila oddělení dílčí části ze Změny ÚPnM ze Zprávy a její samostatné pořízení.**

Rada města na svém jednání dne 24. 2. 2025 **přijala usnesení č. 181/2025, kterým doporučila zastupitelstvu města schválit oddělení samostatné části ze Změny ÚPnM ze Zprávy s tím, že finanční náklady spojené se zpracováním dokumentace budou hrazeny z rozpočtu města České Budějovice.**

## Zkratky použité v textu:

<b>ÚPnM</b>	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
<b>Zpráva</b>	Zpráva o uplatňování Územního plánu města České Budějovice o uplatňování za období 2000-2023
<b>Změna ÚPnM ze Zprávy</b>	Změna Územního plánu města České Budějovice vyplývající ze Zprávy o uplatňování za období 2000-2023
<b>Změna ÚPnM – oddělená část I.</b>	Změna Územního plánu města České Budějovice vyplývající ze Zprávy o uplatňování za období 2000-2023 – oddělená část I.
<b>MM ČB</b>	Magistrát města České Budějovice
<b>MMR</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
<b>OÚP</b>	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
<b>stavební zákon</b>	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZV</b>	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
<b>SKOL-1</b>	<i>zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1) ve smyslu čl. 33 OZV</i>
<b>PA-1</b>	<i>zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) ve vnitřním městě (PA-1) ve smyslu čl. 38 OZV</i>
<b>VA</b>	<i>zastavitelné území veřejné vybavenosti pro veřejnou správu (VA) ve smyslu čl. 49 OZV</i>
<b>III.</b>	<i>zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané hlavní obslužné komunikace III. a IV. třídy (III.) ve smyslu čl. 73 odst. e)</i>
<b>MO</b>	<i>zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy ve smyslu čl. 73 odst. f)</i>