Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu radě města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Loděnice a Sídliště Vltava,** v katastrálním území České Budějovice 2, a to na návrh právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatelem je společnost AUTOIMPORT MACH.CZ a.s., Na Vyšehradě 616, 38411 Netolice, zastoupená jednatelem panem Lubomírem Machem, která bude částečně hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny.

Záměrem navrhovatele je uvést do souladu Územní plán města České Budějovice se skutečným využitím území a umožnit další rozvoj stávajícího areálu. Řešené území je v převážné části již využíváno jako prostor pro prodejnu automobilů včetně zpevněných ploch, kterou navrhovatel plánuje dále směrem k řece rozšířit.

Vzhledem k tomu, že město má v navazující ploše záměr umístění stavby aquaparku, je po dohodě s navrhovatelem Změny ÚPnM řešené území rozšířeno severním směrem podél levobřežní komunikace I/3 až ke křižovatce s ul. Strakonická a západním směrem přes levobřežní komunikaci, kde bude dále řešeno parkování související se stavbou aquaparku.

Řešené území se nachází jižně od křižovatky „Diamant" v prostoru mezi řekou Vltavou a levobřežní komunikací I/3 a z části západně od této komunikace.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 1 - vnitřní město, čtvrti 1.4 – Staroměstká a lokality 1.4.4 Loděnice a dílu 3 – příměstí, čtvrti 3.5 – Vltava a lokality 3.5.1. Sídliště Vltava.

Řešené území je dle ÚPnM součástí následujících makrobloků nebo jejich částí:

- 1.4.4.008., 1.4.4.045.z-75, 1.4.4.001 se způsobem využití *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1*) ve smyslu čl. 33 OZV,
- 1.4.4.016. (část), 3.5.1.097.z-72 (část) se způsobem využití *zastavitelné území pro dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II.)* ve smyslu čl. 73 písm. d) OZV,
- 1.4.4.042. se způsobem *využití zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přípustná území (N)* ve smyslu čl. 73 písm. g) OZV,
- 1.4.4.007. (z části) se způsobem využití *zastavitelné území pro dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. (MO)* ve smyslu čl. 73 písm. f) OZV,
- 1.4.4.046. z-75 a 1.4.4.002. se způsobem využití *nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)* ve smyslu čl. 79 OZV,
- 3.5.1.053., 3.5.1.052, 3.5.1.067 (část) se způsobem využití *nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)* ve smyslu čl. 81 OZV,
- 3.5.1.098.z-72 se způsobem využití *zastavitelné území technické vybavenosti pro teplo (TT)* ve smyslu čl. 62 OZV,
- 3.5.1.068. se způsobem využití *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu (DP)* ve smyslu čl. 72 OZV,
- 3.5.1.080.z-10 (část) se způsobem využití *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)* ve smyslu čl. 35 OZV.

Řešené území je dále dotčeno

- **veřejně prospěšnými stavbami**
  - DI15 - *přestavba mimoúrovňového křížení u Nového mostu* ve smyslu čl. 125 odst. 1 čísl. 13 OZV,
  - A11 – *stavba (změna profilu) ulice Na Dlouhé louce, tzv. „levobřežní" komunikace* ve smyslu čl. 176 odst. 2 čísl. 11 OZV*,*
  - T2 - stavba tepelného napáječe pro dodávku tep-la z JETE ve smyslu čl. 119 odst. 1 čísl. 2 OZV
  - T6 - *přeložka trasy horkovodu z technologické lávky do nového mostu v ulici u Trojice* ve smyslu čl. 119 odst. 1 čísl. 3 OZV,
  - T7 - *CPS – řídící bod – propojení tras přes Vltavu (vyšší zabezpečení při havárii)* ve smyslu čl. 119 odst. 1 čísl. 7 OZV,
  - Z23 a Z6 - *stavba (rozšíření) jednotlivých ploch břehových, doprovodných a rekreačních porostů nadregionálního biokoridoru Vltavy a trvalá péče o ně* ve smyslu čl. 141 OZV,
  - DK 7 a DK 8 - *stavba hromadné garáže*.
- **území se zvláštním režimem využití a uspořádání podle vztahu k povodni**
  - TYP 2 - *území pasivní zóny Q100* – neurčené k ochraně ve smyslu čl. 87c OZV,
  - TYP 3 – *území pasivní zóny Q100* – určené k ochraně ve smyslu čl. 87d OZV,
  - *TYP 5 - území záplavy vyšší než Q100* ve smyslu čl. 87f OZV**.**
- **architektoniky významnou části území tzv. *ohnisko území* dle čl. 90 písm. b) OZV.**

Předmětem Změny ÚPnM je:

1. prověření změny způsobu využití v jižní části řešeného území konkrétně makrobloku 1.4.4.042. N, části makrobloku 1.4.4.007 MO a části makrobloku 1.4.4046 ZR **na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL – 1)*** tak, aby bylo umožněno směrem k řece rozšíření stávajícího areálu prodejny automobilů včetně umístění souvisejících zpevněných ploch,
2. prověření změny způsobu využití ostatních makrobloků v severní části řešeného území za účelem umístění stavby aquaparku včetně parkování západním směrem od levobřežní komunikace I/3.

Změna ÚPnM bude koordinována s pořizovanou **Územní studií Levý Břeh Vltavy** v k.ú. České Budějovice 2, resp. studie se po jejím schválení využití stane podkladem pro Změnu ÚPnM. Tato ÚS v řešeném území zásadně mění charakter území, posiluje jeho atraktivitu a zintenzivňuje jeho využití. Rozšíření zastavitelných ploch je k tomu nezbytným předpokladem. Platí ale, že prostor pro rekreaci, oddych ani plochy zeleně v žádném případě nemizí, je jen umožněno jejich kvalitnější a intenzivnější využití. Dle ÚS je navrženo prověření celého řešeného území **na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL – 1).***

Vyžádaná předběžná vyjádření k původnímu záměru navrhovatele před rozšířením řešeného území v souvislosti se stavbou aquaparku (viz kolovadlo):

Magistrát města České Budějovice		
1.	Stavební úřad	**Vyjádření informativního charakteru.** V souvislosti s návrhem na pořízení Zněny ÚPnM v současné době neevidujeme na pozemcích předmětné lokality žádný záměr, probíhající řízení či žádost k vydání písemnosti podle stavebního zákona.
2.	Investiční odbor	**Vyjádření bez připomínek.**
3.	Odbor správy veřejných statků	**Souhlasné vyjádření.**
4.	Majetkový odbor	**Vyjádření bez připomínek**
5.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

Navrhovatel plánuje rozšíření stávající prodejny automobilů v jižní části řešeného území včetně rozšíření zpevněných ploch směrem k řece.

Dne 22. 8. 2023 byl navrhovatelem 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 včetně řešení cyklostezky a výsadby zeleně (viz příloha č. 7).

Návrh na pořízení Změny ÚPnM byl **dne 12. 10. 2023 projednán v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice**. Komise svým usnesením č. 6/2023 doporučila schválit pořízení této Změny ÚPnM s tím, že řešené území bude rozšířeno o území potřebné pro realizaci záměru aquaparku včetně souvisejícího území dopravy v klidu. Vzhledem k tomu, že dopravní napojení záměru navrhovatele i záměru výstavby aquaparku je společné, je potřeba vzájemné koordinace obou záměrů. Proto bylo po dohodě s navrhovatelem řešené území Změny ÚPnM rozšířeno za účelem umístění stavby aquaparku v navazující ploše severním směrem podél levobřežní komunikace I/3 až ke křižovatce s ul. Strakonická a západním směrem přes levobřežní komunikaci, kde bude řešeno parkování související se stavbou aquaparku.

Z důvodu společného dopravního napojení lokality a z důvodu majetkoprávních vztahů v území je aktuálně připravována **Dohoda o koordinaci při přípravě záměrů** mezi městem a navrhovatelem změny ÚPnM, která bude předložena radě města dne 27. 11. 2023 na stůl nebo dne 18. 12. 2023 dle připravenosti dohody k podpisu. Součástí dohody bude mj. článek o postupu při pořizování Změny ÚPnM a o jednání stran o budoucích smlouvách (plánovací smlouvě a smlouvě o smlouvě budoucí směnné).

Změna ÚPnM je koordinována s Územní studií Levý Břeh Vltavy, kterou OÚP v současnosti pořizuje, a ve které je zahrnuto i řešené území Změny ÚPnM. ÚS je nyní ve fázi projednání návrhu, mj. s dotčenými orgány z hlediska dopravy, ochrany životní prostředí, a dalšími, proto v případě zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM bude nutná další koordinace v navazujících fázích pořizování Změny ÚPnM s ÚS. Dle ÚS je navržena zásadní změna charakteru území, posílení jeho atraktivity a zintenzivnění jeho využití. Rozšíření zastavitelných ploch je k tomu nezbytným předpokladem. Platí ale, že prostor pro rekreaci, oddych ani plochy zeleně v žádném případě nemizí, je jen umožněno jejich kvalitnější a intenzivnější využití.

Řešené území zasahuje do záplavového území Q100, z tohoto důvodu je do obsahu Změny ÚPnM dán požadavek na prověření možnosti změny způsobu využití s ohledem na zvláštní režim území podle vztahu k povodni.

V jižně navazujícím území v současnosti probíhá Změna ÚPnM v lokalitě Výstaviště, jejíž předmětem je mimo jiné zrušení komunikace vedoucí v ÚPnM skrze území Výstaviště, která je zakončena právě plochou se způsobem využití N v řešeném území Změny ÚPnM. V případě zrušení této komunikace, která přímo navazuje na plochu se způsobem využití N v řešeném území Změny ÚPnM ztrácí plocha N v daném místě na významu.

Na základě výše zmíněného za podmínky další koordinace Změny ÚPnM s ÚS **lze zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM za pořizovatele doporučit.**

K původnímu návrhu na pořízení Změny ÚPnM bylo navrhovatelem současně s návrhem na pořízení změny doloženo stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j.: KUJCK 33217/2022 ze dne 14.3.2022 (viz kolovadlo), v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, ze kterého vyplynulo, že zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí není požadováno.

S ohledem na rozšíření řešeného území Změny ÚPnM pro záměr umístění stavby aquaparku, OÚP zaslal novou žádost o stanovisko krajského úřadu k rozšířenému obsahu změny. Na základě této žádosti vydal krajský úřad dne 16. 11. 2023 stanovisko č.j.: KUJCK 136643/2023 (viz kolovadlo)

k navrhovanému obsahu Změny ÚPnM, ze kterého vyplývá **požadavek** na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí. Z tohoto důvodu **bude zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** na základě ustanovení § 19 odst. 2 stavebního zákona podle přílohy ke stavebnímu zákonu, osobou k tomu oprávněnou podle § 19 zákona o posuzování vlivů na ŽP.

Náklady na zpracování Vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území a náklady spojené se zpracováním úplného znění po vydání změny ÚPnM budou hrazeny z rozpočtu města. Náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM hradí navrhovatel.

V případě zahájení procesu pořízení Změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. 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 27.11.2023 usnesením č. 1530/2023 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložit 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 Loděnice a Sídliště Vltava, v katastrálním území České Budějovice 2
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚS	Územní studie Levý břeh Vltavy
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
zákon o posuzování vlivů na ŽP	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů
ÚPD	územně plánovací dokumentace
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech Územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM Výstaviště	Změna ÚPnM v lokalitě Loděnice, Výstaviště a Sídliště Vltava v k.ú. České Budějovice 2
SKOL-1	*zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě* dle čl. 33 OZV
MO	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní a obslužné komunikace III. a IV. třídy* dle čl. 73 písm. f) OZV
N	*zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území* dle čl. 73 písm. g) OZV
ZR	*nezastavitelné území rekreační zeleně* dle čl. 79 OZV