

Důvodová zpráva

Navrhovatel změny ÚPnM:

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu radě města návrh změny č. 90 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Sídliště Máj v katastrálním území České Budějovice 2, pořizované dle § 55a a 55b stavebního zákona, tzn. **zkráceným postupem pořizování** změny územního plánu, z podnětu navrhovatele, jímž je společnost AP1 SPV s.r.o., V podluží 672/4, Nusle, 140 00 Praha 4.

Projektant změny ÚPnM:

Projektantem změny ÚPnM je ateliér Žížala, zastoupený autorizovaným architektem Ing. arch. Petrem Žížalou, Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice, č. autorizace 01 947.

Řešené území změny ÚPnM:

Řešené území se nachází v lokalitě 3.7.1. Sídliště Máj, vymezené celou plochou makrobloku 3.7.1.010, jihozápadně od Vrbenských rybníků na křižovatce ulic E. Rošického a U Rozvodny.

Řešené území zahrnuje pozemky parc. č. 2061/617, parc. č. 2061/616, parc. č. 2061/618 a parc. č. 2212/3 v k. ú. České Budějovice 2. Dle ÚPnM je řešené území změny ÚPnM určeno jako plocha se způsobem využití *TT (zastavitelné území technické vybavenosti pro teplo)* dle čl. 62 OZV.

Předmět změny ÚPnM:

Předmětem změny ÚPnM je na základě návrhu na její pořízení, který podal nový vlastník předmětného objektu výměníku, změna způsobu využití z využití *zastavitelné území technické vybavenosti pro teplo (TT)* na využití ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)***.

Nový způsob využití umožní přeměnit stávající objekt bývalé výměníkové stanice tepla na víceúčelový dům s převažující obytnou funkcí, doplněnou o podnikatelské činnosti, zahrnující i možné poskytování služeb občanského vybavení, které nebudou rušit obytnou pohodu v tomto objektu ani v bytových domech v blízkém okolí. Na objektu samém i na pozemcích ve zbývajících částech makrobloku 3.7.1.010 budou umístěny doplňkové funkce pro jednotlivé byty i provozovny – potřebný počet parkovacích stání a související zázemí tohoto objektu.

Předmětný objekt bývalé výměníkové stanice tepla byl společností Teplárna České Budějovice a.s. prodán navrhovateli jako zbytný nepotřebný majetek, vzhledem ke skutečnosti, že již neplní svou původní funkci, není zapojen do systému zásobování teplem objektů v zájmové části sídliště Máj a dle vyjádření Teplárny České Budějovice a.s. ze dne 26. 2. 2019 s jeho zapojením do tohoto systému není uvažováno ani v případě budoucí dodávky tepla z JETE.

Postup prací na změně ÚPnM:

17. 2. 2020	usnesením ZM č. 9/2020 schválen návrh na pořízení změny ÚPnM včetně jejího obsahu
27. 7. 2020 – 3. 9. 2020	veřejná vyhláška: I. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny ÚPnM II. Oznámení o zveřejnění návrhu změny
26. 8. 2020	veřejné projednání návrhu změny ÚPnM
2. 9. 2020	termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek
27. 10. 2020	vydáno stanovisko krajského úřadu dle § 55b odst. (4) stavebního zákona

O pořízení změny č. 90 ÚPnM a jejím obsahu rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice (dále jen „ZM“) dne 17. 2. 2020 svým usnesením č. 9/2020, a to v souladu s § 55a ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona s tím, že změna č. 90 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona.

Návrh změny č. 90 ÚPnM pro veřejné projednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s obsahem změny č. 90 ÚPnM, o kterém rozhodlo ZM svým usnesením č. 9/2020.

Oznámení o zahájení řízení o změně č. 90 ÚPnM dle § 55b ve vazbě na § 52 a § 188 odst. (3) stavebního zákona a dle §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 7. 7. 2020. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 27. 7. 2020 do 3. 9. 2020). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na internetových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace. Veřejné projednání proběhlo dne 26. 8. 2020.

K návrhu změny č. 90 ÚPnM bylo v rámci veřejného vystavení a projednání uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů, přičemž 6 stanovisek bylo souhlasných a 1 stanovisko, a to od Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, vázalo souhlas na splnění konkrétních podmínek, které však byly nad rámec podrobnosti ÚPnM, resp. změny č. 90 ÚPnM (blíže viz kapitola e) odůvodnění změny č. 90 ÚPnM). Dále byla uplatněna 1 připomínka, která byla fakticky bez podmínek (blíže viz kapitola n) odůvodnění změny č. 90 ÚPnM) a 1 námitka dle § 55b odst. (2) ve vazbě na § 52 odst. (2) stavebního zákona (blíže viz kapitola o) odůvodnění změny č. 90 ÚPnM).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, (resp. o 1 námitce), včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínek (resp. o 1 připomínce), které zaslal v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k těmto návrhům. V řádné lhůtě byla uplatněna 3 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná. Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 55b ve vazbě na § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán, vydal dne 27. 10. 2020 pod č. j.: KUJCK 132722/2020 stanovisko k návrhu změny č. 90 ÚPnM. Stanovisko dle § 55b odst. (4) stavebního zákona z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vazby, souladu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 55b odst. (4) stavebního zákona, ale pouze upozornění, že v mezidobí od veřejného projednání návrhu změny č. 90 ÚPnM byla dne 11. 9. 2020 vládou ČR schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR. Jelikož Aktualizace č. 5 neměla významný dopad do navrženého řešení ve změně č. 90 ÚPnM, nebylo nutné veřejné projednání opakovat a bylo možné pokračovat v pořizování, tzn. návrh změny č. 90 ÚPnM upravený na základě výsledků veřejného projednání a na základě upozornění krajského úřadu předložit v souladu s § 55b ve vazbě na § 54 stavebního zákona k vydání ZM. Zároveň v tomto stanovisku krajský úřad jako nadřízený orgán konstatoval, že návrh rozhodnutí o námitce a způsob vypořádání připomínky se nedotýká zájmů chráněných krajským úřadem podle § 50 odst. 7 stavebního zákona.

Projektant následně dle pokynu pořizovatele ze dne 18. 11. 2020 před předložením k vydání ZM v souladu s § 55b ve vazbě na § 54 stavebního zákona návrh změny č. 90 ÚPnM upravil dle výsledků veřejného projednání a dle upozornění nadřízeného orgánu.

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 ÚPnM formou OOP.

Rada města na jednání dne 8. 3. 2021 usnesením č. 210/2021 vzala opatření obecné povahy, kterým bude změna ÚPnM vydána, na vědomí, doporučila změnu ÚPnM vydat a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit návrh změny ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná změna ÚPnM nabyde účinnosti až po zpracování úplného znění ÚPnM dle § 55c stavebního zákona.

Zkratky použité v textu:

OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
OZV	obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPnM	územní plán města České Budějovice (z roku 2000)
změna ÚPnM	změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Sídliště Máj v katastrálním území České Budějovice 2
OOP	opatření obecné povahy
JETE	Jaderná elektrárna Temelín