Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD zaevidoval **návrh na pořízení změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Sídliště Máj v katastrálním území České Budějovice 2** ve smyslu §§ 55a a 55b stavebního zákona, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona.

Navrhovatelem změny ÚPnM je společnost AP1 SPV s.r.o., V podluží 672/4, Nusle, 140 00 Praha 4, která navrhuje změnu způsobu využití zájmové plochy, jejíž součástí je i pozemek parc. č. 2061/617 v katastrálním území České Budějovice 2, který je ve vlastnictví navrhovatele.

Návrh na pořízení změny ÚPnM byl již dne 7. 10. 2019 předložen RM, při čemž usnesení nebylo přijato. Opakované předložení do RM je z důvodu podání nového upraveného návrhu na pořízení změny ÚPnM totožným navrhovatelem. V návrhu bylo rozšířeno zájmové území na celou plochu se způsobem využití TT (viz. příloha č. 3 tohoto materiálu), která mj. zahrnuje pozemky ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice. K nově podanému návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo uplatněno nové vyjádření útvaru hlavního architekta.

Řešené území:

Řešené území se nachází v katastrálním území České Budějovice 2, jihozápadně od Vrbenských rybníků na křižovatce ulic E. Rošického a U Rozvodny.

Dle ÚPnM se řešené území nachází v lokalitě 3.7.1. Sídliště Máj a je vymezeno celou plochou makrobloku 3.7.1.010. se způsobem využití **TT**, jejíž součástí je i pozemek navrhovatele parc. č. 2061/617 v katastrálním území České Budějovice 2 s objektem bývalé výměníkové stanice tepla.

Předmět změny ÚPnM:
Navrhovatel změny ÚPnM požaduje prověřit změnu způsobu využití z **TT** na **SKOL-3**.

Záměrem navrhovatele je změna využití uvedeného objektu 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, a dále doplněnou o potřebný počet parkovacích stání pro jednotlivé byty i provozovny a o související zázemí tohoto objektu, s možností umístění těchto doplňkových funkcí v objektu samém i na pozemcích ve zbývající části makrobloku 3.7.1.010.

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.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska **vodního hospodářství:** **Bez připomínek** Z hlediska **ochrany přírody a krajiny:** **Bez připomínek.** Z hlediska **oddělení ochrany ovzduší a odpadů:** **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	**Neuplatněno.**
3.	Útvar hlavního architekta	**Bez připomínek,** s upozorněním, že pokud dojde ke změně způsobu využití, měla by být změna ku prospěchu občanského vybavení.

4.	Stavební úřad	**Neuplatněno.**
5.	Investiční odbor	**Neuplatněno.**
6.	Odbor správy veřejných statků	**Bez připomínek**, s upozorněním, že je nutné řešit vzniklé komplikace s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou.
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek.**
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	**Neuplatněno.**
Ostatní		
9.	IRI Institut regionálních informací s.r.o.	**Bez připomínek.**

Stanovisko pořizovatele:

Změna ÚPnM je pořizovaná zkráceným postupem ve smyslu §§ 55a a 55b stavebního zákona. Pro umožnění tohoto postupu žadatel doložil KUJCK OZZL vedené pod č. j.: KUJCK 22825/2019/OZZL/2 ze dne 18. 2. 2019, ve kterém uvedl, že navrhovaný obsah změny ÚPnM nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost významných lokalit a ptačích oblastí. Zároveň KUJCK OZZL v tomto stanovisku sdělil, že s využitím principů předběžné opatrnosti, i s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a §10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚPnM na životní prostředí.** Na základě tohoto stanoviska je možné postupovat zkráceným postupem pořizování změny ÚPnM**.**

Návrh na pořízení změny ÚPnM, včetně příloh, byl zaslán výše uvedeným odborům magistrátu města a zpracovateli nového územního plánu k předběžnému vyjádření. K návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo uplatněno celkem 5 předběžných vyjádření, včetně vyjádření zpracovatele nového územního plánu, která jsou bez připomínek, pouze 2 vyjádření obsahují upozornění.

Žádost o pořízení změny ÚPnM byla součástí souboru ostatních žádostí v rámci připravované změny územního plánu města, která do sebe zahrnula jednotlivé žádosti v podobě řešených lokalit. Z této souhrnné velké změny ÚPnM byla předmětná změna vyjmuta – bude posuzována a pořizována samostatně, z důvodu žádosti navrhovatele.

Navrhovatel předložil žádost o samostatné vedení procesu pořizování změny ÚPnM z důvodu urychlení možnosti realizace zamýšlené revitalizace prostoru s nevyužitým objektem technické infrastruktury v zastavěném území bez nároku na vymezení nové zastavitelné plochy. Dle navrhovatele nelze nemovitost efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace s cílem nahradit původní funkci zcela novým využitím, kterému musí předcházet pořízení změny ÚPnM. Dále k žádosti přikládá stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje jako k samostatné lokalitě.

Z hlediska procesu pořizování předmětné změny ÚPnM pořizovatel (OÚP) konstatuje, že důvody pro samostatné pořízení jsou opodstatněné. Kompletní žádost navrhovatele o samostatný proces pořizování změny ÚPnM je obsahem kolovadla.

V návrhu na pořízení změny ÚPnM je uvedeno, že požadovaná změna způsobu využití v celé ploše makrobloku 3.7.1.010. na SKOL-3 ve smyslu čl. 35 OZV, které je definováno jako obytné území s velmi různorodou skladbou činností až celoměstského dosahu v rovnováze činností obytných a činností podnikatelských podstatně nerušících bydlení, umožní rozšíření nabídky pracovních míst a služeb občanského vybavení zejména pro obyvatele sídliště Máj, ale i pro obyvatele dalších částí města. Vzhledem k tomu, že změna ÚPnM dle stavebního zákona stanovuje základní koncepci rozvoje území, bude skladba a rozsah činností v budoucím víceúčelovém domě upřesněna až po podrobnějším prověření v rámci projektové dokumentace na povolení stavby, a to v souladu s podmínkami využití stanovenými v ÚPnM.

Dle názoru navrhovatele přispěje změna ÚPnM v souladu s § 18 stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu

veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Požadovaná změna využití v ploše se stávajícím již nevyužívaným objektem technické infrastruktury na plochu se smíšenou obytnou funkci představuje vhodné doplnění využití území a zkvalitnění prostředí v zájmové části českobudějovického sídliště Máj. Zároveň navrhovatel uvádí, že změna využití nepotřebného objektu výměníku na bydlení s nerušícími podnikatelskými aktivitami je zároveň velmi vhodné i s ohledem na přímou vazbou na Vrbenské rybníky i blízké příměstské lesy v Branišově. Dále ještě navrhovatel uvádí, že na tento záměr, jehož cílem je revitalizace prostoru s nevyužitým objektem technické infrastruktury, lze nahlížet jako na záměr obecně prospěšný, protože jakýkoliv opuštěný objekt ve městě může působit nežádoucí problémy s dopadem na širší okolí.

Objekt s novým způsobem využití bude teplem zásobován ze sítě CZT v souladu se směrnou částí krycího listu lokality Máj, kde je stanoveno: *Při modernizaci, rekonstrukci, popř. výstavbě nových objektů zásobovat objekty ze sítě CZT.*

Na základě výše uvedeného **lze** ze strany pořizovatele **doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM zkráceným postupem.**

V případě zahájení procesu pořízení změny ÚPnM zkráceným postupem bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení změny ÚPnM bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí zastupitelstvu města, a to v souladu s § 6 odst. (5) a § 46 odst. (3) stavebního zákona.

Zkratky použité v textu:

OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
RM	Rada města České Budějovice
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Sídliště Máj v katastrálním území České Budějovice 2
TT	***zastavitelné území technické vybavenosti pro teplo (TT)*** ve smyslu čl. 62 OZV
SKOL-3	***Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)*** ve smyslu čl. 35 OZV
OZV	obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění
ÚPnM	územní plán města České Budějovice s účinností od 15. 6. 2000, ve znění jeho pozdějších změn
KUJCK OZZL	Krajský úřad Jihočeského kraje odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví
ÚHA	Útvar hlavního architekta
ÚPD	Územně plánovací dokumentace