Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování změny ÚPnM v lokalitě Sídliště Máj v k. ú. České Budějovice 2.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu radě města **návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Sídliště Máj** v **katastrálním území České Budějovice 2** (dále jen „změna ÚPnM“), a to na návrh fyzické 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.

Navrhovatel:

Navrhovatelem změny ÚPnM je fyzická osoba, zastoupená na základě plné moci **společností Everest trading s.r.o., J. Plachty 1104/24, 370 04 České Budějovice**. Náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny bude hradit navrhovatel.

Řešené území (viz přílohy č. 2 až 4):
V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území změny ÚPnM součástí dílu 3. – Příměstí, čtvrti 3.7. – Máj, lokality 3.7.1. – Sídliště Máj.

Řešené území zahrnuje pozemky parc. č. 2061/632 a parc. č. 2985 v k.ú. České Budějovice 2, které jsou součástí plochy s rozdílným způsobem využití ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** ve smyslu čl. 81 OZV. Řešené území je součástí makrobloku 3.7.1.041. ZO.

V průběhu pořizování změny ÚPnM může vyplynout nutná úprava řešeného území.

Předmět změny ÚPnM:

Záměrem navrhovatele je uvést do souladu ÚPnM se skutečným stavem území na pozemcích parc. č. 2061/632 a parc. č. 2985 v k.ú. České Budějovice 2. Objekt, vyskytující se na pozemku parc. č. 2061/632 dříve sloužil jako herna/bar (viz kolaudační rozhodnutí v příloze č. 7). Nový majitel objektu (navrhovatel) chce stavební objekt opravit a vybudovat provozovnu pro podnikatelský záměr pánského holičství a kadeřnictví se školícím centrem, což mu plocha nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO) neumožňuje.

Navrhovatel dne 22. 8. 2023 na základě žádosti OÚP doplnil informace o výše uvedeném záměru, týkající se jeho popisu, urbanistického a hmotového řešení, HPP, dopravního řešení a širších vazeb a vztahů v území (viz příloha č. 8). Důvodem změny ÚPnM je **umožnit i do budoucna užívání stávající stavby, která byla povolena jako dočasná**. Cílem je tedy umožnit navrhovateli realizaci kadeřnictví a školící centra spojenou s rekonstrukcí stávající stavby.

Záměr předpokládá rekonstrukci stávající budovy a úpravu zastřešení, kdy stávající sedlová střecha by měla být změněna na střechu plochou a mělo by tak dojít k plnohodnotnému využití patra pro realizaci školícího střediska. Předpokládá se tak stavba o 2 nadzemních podlažích zastřešenou plochou střechou.

Předmětem změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití pozemků parc. č. 2061/632 a parc. č. 2985 v k.ú. České Budějovice 2 z *nezastavitelného území ostatní městské zeleně (ZO)* na ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)***.

Zpracovatel změny ÚPnM vymezí nově vzniklý makroblok s funkčním využitím SKOL-3 tak, aby byl v co největší možné míře zachován makroblok 3.7.1.041. ZO. Dále do nově vzniklého makrobloku nebudou zahrnuty pozemky parc. č. 2061/633 a parc. č. 2984 v k.ú. České Budějovice 2, které byly statutárnímu městu České Budějovice ve veřejném zájmu převedeny bezúplatně z vlastnictví ČR – ÚZSVM a s podmínkami, že budou nadále využívány v souladu s územním plánem jako veřejné prostranství – zeleň, a to po dobu 15 let od tohoto převodu (usnesení ZM o bezúplatném nabytí viz příloha č. 6).

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska ochrany vodního hospodářství: **Bez připomínek.** Z hlediska ochrany přírody a krajiny: **Vyjádření s upozorněním**, že bude-li změna vztažena pouze ke stávajícímu objektu na p. č. 2061/632 a chodníku p. č. 2985, nemají připomínek. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu: **Bez připomínek.** Z hlediska lesního hospodářství: **Bez připomínek.** Z hlediska ochrany ovzduší: **Bez připomínek.** Z hlediska nakládání s odpady: **Bez připomínek.**
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno.
3.	Útvar hlavního architekta	**Souhlasné vyjádření** s upozorněním, že se jedná o účelovou změnu o rozsahu jednoho objektu, což je poněkud v rozporu se smyslem územního plánu obce, který by měl území pojímat o plochách o větším rozsahu**.** Současný problém s nemožností oprav a úprav objektu je však možný řešit pouze touto cestou či budoucím dožitím objektu.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno.
5.	Investiční odbor	**Bez připomínek.**
6.	Odbor správy veřejných statků	Neuplatněno.
7.	Majetkový odbor	**Bez připomínek s upozorněním** na skutečnost, že sousední pozemky parc. č. 2061/633 a 2984 v k.ú. České Budějovice 2 byly statutárním městem České Budějovice bezúplatně převedeny z vlastnictví ČR – ÚZSVM ve veřejném zájmu a s omezujícími podmínkami.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.
9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Od ÚHA přišlo **souhlasné vyjádření s upozorněním**, že se jedná o změnu ÚPnM malého rozsahu, jejímž cílem je uvést do souladu ÚPnM se skutečným stavem v území. Stavba dlouhodobě slouží jako provozovna pro služby lokálního významu v místě a z urbanistického hlediska je zde tato stavba umístěna poměrně vhodným způsobem ve vazbě na panelové domy a autobusovou zastávku a její další fungování je pro lokalitu přínosem. Nicméně se jedná o účelovou změnu o rozsahu jednoho stavebního objektu, což je poněkud v rozporu se smyslem územního plánu obce, který by měl území pojímat v plochách o větším rozsahu. Současný problém s nemožností oprav a úprav objektu je však možný řešit pouze touto cestou změny ÚPnM či budoucím dožitím objektu.

Od OOŽP MMČB z hlediska ochrany přírody a krajiny přišlo **souhlasné vyjádření s upozorněním**, že bude-li změna ÚPnM vztažena pouze ke stávajícímu objektu na p.č. 2061/632 a chodníku na p. č. 2985 nemají námitek.

Od MO MMČB přišlo **vyjádření s upozorněním** na skutečnost, že sousední pozemky řešeného území parc. č. 2061/633 a parc. č. 2984 v k.ú. České Budějovice 2 byly statutárnímu městu České Budějovice převedeny bezúplatně z vlastnictví ČR – ÚZSVM, a to ve veřejném zájmu a s omezujícími podmínkami, že tyto pozemky budou nadále užívány v souladu s územním plánem jako veřejné prostranství – zeleň, a to po dobu 15 let od okamžiku právních účinků vkladu

vlastnického práva do katastru nemovitostí. Bezúplatný převod pozemků parc. č. 2061/633 a parc. č. 2984 v k.ú. České Budějovice 2 se zavazujícími podmínkami byl schválen na zasedání Zastupitelstva města České Budějovice dne 16. 9. 2019 usnesením č. 181/2019 (viz příloha č. 6).

Na základě vyjádření OOŽP MMČB pořizovatel nerozšířil řešené území i na okolní pozemky předmětného území. Do obsahu změny ÚPnM bylo na základě vyjádření MO MMČB doplněna podmínka, že řešené území se v rámci zpracování změny ÚPnM nerozšíří na sousední pozemky parc. č. 2061/632 a parc. č. 2985 ve vlastnictví statutárního města České Budějovice s omezujícími podmínkami využití.

Návrh na pořízení změny ÚPnM obsahoval v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona stanoviska KUJCK OZZL č.j.: KUJCK 132241/2022 k navrhovanému obsahu změny ÚPnM, ze kterých vyplývá, že navrhovaný obsah změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu. Dále 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, ve znění pozdějších předpisů, **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚPnM na životní prostředí** ve zkráceném postupu pořizování. Z tohoto důvodu **se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území**.

Vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na vyjádření odborů MMČB, **lze za pořizovatele doporučit zahájení procesu pořizování změny ÚPnM** v souladu s § 55a a § 55b stavebního zákona.

V případě zahájení procesu pořizování 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 projednání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Rada města na svém jednání dne 4. 9. 2023 usnesením č. 1143/2023 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na zastupitelstvu města.

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 ÚPnM	*změna Územního plánu města České Budějovice v lokalitě 3.7.1.Sídliště Máj v k. ú. České Budějovice 2*
OZV	*obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000, o závazných částech ÚPnM, v platném znění*
ZM	*Zastupitelstvo města České Budějovice*
stavební zákon	*zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
MMČB	*Magistrát města České Budějovice*
OOŽP	*odbor ochrany životního prostředí*
ÚHA	*útvar hlavního architekta*
MO	*majetkový odbor*
KUJCK-OZZL	*Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví*