Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Sokolský ostrov III

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Sokolský ostrov III v katastrálním území České Budějovice 1** (dále jen „Změna ÚPnM"), a to na návrh právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatel:

Navrhovatel je společnost STINGO s.r.o., Hradební 398/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, která je vlastníkem stavby na pozemku 594/6, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 44 písm. d) stavebního zákona a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území:

Řešené území se nachází v centru Českých Budějovic v docházkové vzdálenosti od náměstí Přemysla Otakara II. a Mariánského náměstí na pozemku parc. č. 594/6 a dalších pozemcích v sousedství. V bezprostřední blízkosti se nachází Sokolský ostrov a Slepé rameno Malše.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 1 – Vnitřní město, 1-Jádro, lokality 2 – Sokolský ostrov.

Řešené území dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM, v rozsahu pozemku parc. č. 594/6 a další pozemky v sousedství v k.ú. České Budějovice 1.

Dle ÚPnM je upravené řešené území v rozsahu části makrobloku 1.1.2.021. se způsobem využití ***nezastavitelné území zeleně parků*** **(ZP)** ve smyslu čl. 77 OZV.

Dle ÚPnM je řešené území dále dotčeno veřejně prospěšnou stavbou **E1 – subsystému zásobování elektrickou energií** – stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV ve smyslu čl. 105 OZV a veřejně prospěšnou stavbou **VH 48 – subsystému vodního hospodářství** – stavba Lannova plavebního kanálu ve smyslu čl. 142a OZV.

Záměr navrhovatele:

Záměrem navrhovatele je přístavba garáže pro hotel Budweis v Českých Budějovicích. Na místě návrhu stojí v současné době podzemní garáž, která má zelenou střechu s hracími kurty. Nově by tato garáž byla dostavěna o jedno patro s 31 novými parkovacími stáními s tím, že nová střecha by odpovídala původní – byla by řešena jako zelená s hracími kurty. Stěny nově vzniklého patra by byly opatřeny zelenou fasádou pro co největší splynutí s okolím. Pro přístup ke kurtům na střeše by sloužilo nové schodiště na původním místě ze západní strany objektu. Nástavba by měla skeletový systém odpovídající konstrukci v 1PP. Nosný systém vytvářejí železobetonové sloupy s hlavicí a monolitické železobetonové obvodové stěny. Materiálové řešení by co nejvíce odpovídalo stávající stavbě. Povrch příjezdové rampy do garáží by tvořily dlažební kostky stejně jako stávající rampa do 1PP. Po stranách nové rampy by byla nízká ŽB stěna a skleněné zábradlí.

Předmět Změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území z *nezastavitelného území zeleně parků* (ZP) ve smyslu čl. 77 OZV na ***zastavitelné území pro sportovní areály (SA)*** ve smyslu čl. 45 OZV.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství; **POŽADAVEK** Z hlediska zájmů chráněných na úseku státní zprávy ve vodním hospodářství v působnosti zdejšího vodoprávního úřadu se změnou využití pozemku p.č. 594/6

		v k.ú. České Budějovice 1 podle skutečného stavu souhlasíme za podmínky zabezpečení plochy sportovního areálu z hlediska omezení odtoku srážkových vod v souladu s ust. §5 odst. 3 vodního zákona. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **BEZ PŘIPOMÍNEK** S návrhem na pořízení změny ÚP, v rozsahu p.č. 594/6 v k.ú. Č. Budějovice 1, souhlasíme. Nový způsob využití (SA) prakticky popisuje nynější stav plochy a umožňuje do budoucna rozšíření stávajících staveb v podobných parametrech (dostavba garáže se zelenou střechou a kurty) Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, a ochrany lesa: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **BEZ PŘIPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK:** V souvislosti s návrhem na pořízení Změny ÚPnM Vám stavební úřad sděluje, že v současné době nevede žádná řízení, která by se mohla týkat předmětného návrhu Změny ÚPnM.
3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
4.	**Odbor správy veřejných statků**	Zatím neuplatněno
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Zatím neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:
Řešené území se nachází v centru Českých Budějovic v docházkové vzdálenosti od náměstí Přemysla Otakara II. a Mariánského náměstí na pozemku parc. č. 594/6 a dalších pozemcích v sousedství. V bezprostřední blízkosti se nachází Sokolský ostrov a Slepé rameno Malše. Navrhovatel požaduje změnu způsobu využití z ZP na SA.

Součástí návrhu na pořízení Změny ÚPnM jsou doplňující 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 (viz příloha – Podkladová studie – vybraná část, kompletní podkladová studie je součástí kolovadla).

SA je území pro sportovní areály. Obvyklé a přípustné pro území SA jsou činnosti, děje a zařízení určené pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a pro soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování, zejména pro zřizování a provozování
a) sportovních a zábavních komplexů,
b) sportovišť organizované tělovýchovy,
c) rekreačních středisek,
přičemž podíl zastavění území objekty, sportovišti, komunikacemi a obdobnými zařízeními převažuje nad plochami volnými.

Řešené území je v současné době využito pro podzemní garáž, na které je umístěno hřiště, které je oplocené. Z východní strany je území ohraničeno stávající zástavbou, především stavbou hotelu Budweis. Ze západní a severní strany je území ohraničeno Mlýnskou stokou. Jižní strana území navazuje na místní komunikaci Hroznová.

Z hlediska sdělení odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, požadavek na omezení odtoku srážkových vod, v souladu s ust. §5 odst. 3 vodního zákona, je zákonná povinnost, kterou bude

muset stavebník respektovat v navazujících správních řízeních. Požadavek proto není respektován v obsahu Změny ÚPnM.

Na základě výše uvedeného **lze ze strany pořizovatele doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM nemůže mít 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 k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí. Z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území.

V případě zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM bude změna pořízena zkráceným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané Změny ÚPnM, pokud by byl zahájen, může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že Změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM zkráceným postupem je po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 6 odst. 5 a § 46 odst. 3 ve vazbě na § 55a stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 13.5.2024 usnesením č. 656/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila 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 Sokolský ostrov III v katastrálním území České Budějovice 1
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
SÚ	Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	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
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
ZP	*nezastavitelné území zeleně parků* dle čl. 77 OZV
SA	*zastavitelné území pro sportovní areály dle čl. 45 OZV*