Důvodová zpráva

Vydání Změny č. 107 Územního plánu města České Budějovice v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava v katastrálním území České Budějovice 2

Navrhovatel Změny č. 107 ÚPnM:

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu pro jednání zastupitelstva města **návrh Změny č. 107 Územního plánu města České Budějovice v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava** v katastrálním území České Budějovice 2 (dále též „Změna č. 107 ÚPnM“) pořizovaný podle § 55a a 55b stavebního zákona zkráceným způsobem pořizování **k vydání**.

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. Finanční náklady na zpracování Vyhodnocení URÚ a náklady spojené se zpracováním ÚZ budou hrazeny z rozpočtu města - akce/účel 6010.

Projektant Změny č. 107 ÚPnM:

Projektantem návrhu Změny č. 107 ÚPnM je společnost Studio Map s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice, kterou zastupuje Ing. Jan Šíma a Ing. Lenka Šímová, č. autorizace 05624.

Řešené území Změny č. 107 ÚPnM (viz příloha):

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 ploch:

- *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1*) ve smyslu čl. 33 OZV,
- *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,
- *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,
- *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,
- *nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)* ve smyslu čl. 79 OZV,
- *nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)* ve smyslu čl. 81 OZV,
- *zastavitelné území technické vybavenosti pro teplo (TT)* ve smyslu čl. 62 OZV,
- *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu (DP)* ve smyslu čl. 72 OZV,
- *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)* ve smyslu čl. 35 OZV.

Důvodem pro pořízení Změny č. 107 ÚPnM

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, bylo na základě podnětu komise pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice a 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.

Předmět Změny č. 107 ÚPnM:

1. prověření změny způsobu využití v jižní části řešeného území z plochy N, MO a 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.

Kompletní vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí Zastupitelstva města České Budějovice je obsaženo v kapitole 8. textové části odůvodnění návrhu Změny č. 107 ÚPnM.

Změna č. 107 ÚPnM navrhuje východní část řešeného území jako plochu se způsobem využití SKOL-1, kde je možné řešit záměr rozšíření prodejny automobilů i záměr výstavby aquaparku včetně všech staveb souvisejících s těmito záměry a v západní části plochu DP a SKOL-3, kde je předpoklad vzniku parkování pro stavbu aquaparku i navazující lokality.

Změna č. 107 ÚPnM byla koordinována s **Územní studií Levý Břeh Vltavy**. Dne 30. 9. 2024 byla schválena možnost využití této územní studie z části jako podkladu pro změny ÚPnM a z části pro rozhodování v území v souladu s ÚPnM. ÚS byla použita jako podklad pro zpracování Změny č. 107 ÚPnM. **Po vydání a nabytí účinnosti Změny č. 107 ÚPnM bude Územní studie Levý břeh Vltavy v souladu s ÚPnM neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území.**

V souladu s Územní studií Levý břeh Vltavy jsou ve Změně č. 107 ÚPnM stanoveny max. výšky nadzemních podlaží pro jednotlivé makrobloky a je stanoven požadavek na řešení náhradní výsadby zeleně. Další podmínky prostorového uspořádání, včetně stanovení min. podílu biologicky aktivních ploch, jsou upřesněny v Územní studii Levý břeh Vltavy. Tyto podmínky jsou zároveň součástí vyhodnocení SEA a součástí odůvodnění Změny č. 107 ÚPnM (kap. 9 a 11).

Dále je Změnou č. 107 ÚPnM upravena křižovatka na Levobřežní komunikaci a nájezdy na ul. Strakonická dle skutečného stavu v území.

Postup prací na Změně č. 107 ÚPnM:

18. 1. 2023	**Podán návrh** na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Loděnice včetně stanoviska KUJCK OZZL k návrhu ze dne 14.3.2022 č.j. KUJCK 33214/2022, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na zpracování Vyhodnocení SEA
12. 10. 2023	Návrh na pořízení Změny č. 107 ÚPnM projednán v **komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice** – přijato usnesení č. 6/2023, ve kterém bylo doporučeno pořízení změny ÚPnM s tím, že řešené území bude rozšířeno o území potřebné pro realizaci záměru aquaparku včetně souvisejícího území dopravy v klidu
16. 11. 2023	Nové stanovisko KUJCK OZZL k upravenému návrhu na pořízení Změny ÚPnM v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava, ze dne 16.11.2023 č.j. KUJCK 136643/2023, ve kterém byl **uplatněn požadavek na zpracování Vyhodnocení SEA**
27. 11. 2023	Projednána v Radě města České Budějovice **Dohoda o koordinaci** při přípravě záměrů mezi městem a navrhovatelem – přijato usnesení č. 1531/2023
11. 12. 2023	Návrh na pořízení Změny č. 107 ÚPnM projednán v Zastupitelstvu města České Budějovice – přijato usnesení č. 216/2023, ve kterém bylo **schváleno pořízení** změny zkráceným postupem a obsah změny
2. 1. 2024	Předání schváleného obsahu Změny č. 107 ÚPnM navrhovateli

10. 6. 2024	Doručení návrhu Změny č. 107 ÚPnM pro veřejné projednání od projektanta
9. 7. 2024 – 20. 8. 2024	Veřejná vyhláška – oznámení o konání veřejného projednání Změny č. 107 ÚPnM a Vyhodnocení URÚ a jejich zveřejnění na úřední desce
12. 8. 2024	Veřejné projednání návrhu Změny č. 107 ÚPnM a vyhodnocení URÚ
19. 8. 2024	Termín pro podání námitek, připomínek a stanovisek
15. 10. 2024	Dohodovací jednání ohledně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny a požadavků k vyhodnocení SEA
16. 10. 2024	Stanovisko nadřízeného orgánu (Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje a územního plánování) č.j.: KUJCK 111291/2024

Návrh na pořízení Změny č. 107 ÚPnM, tak jak byl podán navrhovatelem, 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.

Následně byla s navrhovatelem podepsána Dohoda o koordinaci při přípravě záměrů mezi městem a navrhovatelem Změny č. 107 ÚPnM, která byla dne 27. 11. 2023 projednána v Radě města – přijato usnesení č. 1531/2023 a která byla dne 11. 12. 2023 podepsána. Náklady na pořízení Změny č. 107 ÚPnM byly touto dohodou rozděleny:

- náklady na zpracování Změny č. 107 ÚPnM hradí navrhovatel,
- náklady na zpracování Vyhodnocení URÚ a ÚZ hradí město (podmínka zpracování Vyhodnocení URÚ vyplynulo až na základě rozšíření řešeného území pro aquapark).

O pořízení Změny č. 107 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 216/2023 dne 11. 12. 2023 s tím, že Změna č. 107 ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem podle § 55a a § 55b stavebního zákona.

KÚJCK OZZL vydal dne 16. 11. 2023 pod č. j.: KUJCK 136643/2023 stanovisko k obsahu Změny č. 107 ÚPnM a k jeho rozšířenému řešenému území v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, ve kterém uplatnil **požadavek na zpracování vyhodnocení SEA**. Z tohoto důvodu bylo zpracováno Vyhodnocení URÚ, jehož součástí je Vyhodnocení SEA.

Zpracovatelem Vyhodnocení SEA je Ing. Pavla Žídková, autorizovaná ke zpracování dokumentace a posudku podle § 19 zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 107 ÚPnM a Vyhodnocení URÚ se konalo dne 12. 8. 2024.

K návrhu Změny č. 107 ÚPnM a Vyhodnocení URÚ bylo v rámci veřejného projednání bylo uplatněno

- **9 stanovisek** dotčených orgánů, z toho:
  - 6 stanovisek bylo souhlasných,
  - 1 stanovisko obsahovalo požadavek, který byl respektován (stanovisko Ministerstva obrany),
  - 2 stanoviska (stanovisko KÚJCK OZZL a stanovisko MMČB OOZP obě z hlediska ochrany přírody a krajiny) obsahovala požadavky, které byly dohodnuty na jednání dne 15. 10. 2024, na základě kterého bylo upraveno odůvodnění návrhu Změny č. 107 ÚPnM
- **1 připomínka**, které nebylo vyhověno (viz příloha č. 5 tohoto materiálu),
- **vyjádření** KÚJCK OZZL k Vyhodnocení SEA, které obsahovalo požadavky, které byly dohodnuty na jednání dne 15. 10. 2024, na základě kterého bylo doplněno Vyhodnocení SEA a Vyhodnocení URÚ,
- nebyla uplatněna **žádná námitka.**

Vyhodnocení stanovisek a připomínky je součástí odůvodnění Změny č. 107 ÚPnM v kap. 7.1. a 17.

Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování, jako nadřízený orgán vydal dne 16. 10. 2024 stanovisko pod č. j.: KUJCK 111291/2024 ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona, které **neobsahovalo** upozornění na zásadní nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vazby a souladu s nadřazenou dokumentací.

Po projednání v radě města je tento materiál předložen na jednání zastupitelstva města, v jehož kompetenci je v souladu s § 6 odst. 5 a § 54 stavebního zákona **vydání Změny č. 107 ÚPnM formou opatření obecné povahy.**

Rada města na jednání dne 2. 12. 2024 usnesením č. 1682/2024 vzala opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 107 ÚPnM vydána, **na vědomí, doporučila Změnu č. 107 ÚPnM vydat** a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit návrh Změny č. 107 ÚPnM na jednání zastupitelstva města.

Vydaná Změna č. 107 ÚPnM nabude účinnosti v souladu s § 55 odst. 7 stavebního zákona až po zpracování úplného znění a doručení Změny č. 107 ÚPnM a úplného znění veřejnou vyhláškou.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna č. 107 ÚPnM	Změna Územního plánu v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava v k. ú. České Budějovice 2
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s odkazem na ustanovení § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších předpisů
ÚS	Územní studie Levý břeh Vltavy
ÚZ	Úplné znění ÚPnM po vydání Změny č. 107 ÚPnM
Vyhodnocené SEA	Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 107 ÚPnM na životní prostředí
Vyhodnocení URÚ	Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 107 ÚPnM na udržitelný rozvoj území
KÚJCK	Krajský úřad Jihočeského kraje
OZZL	Odbor Životního prostředí, zemědělství a lesnictví
MMČB	Magistrát města České Budějovice
OOZP	Odbor ochrany životního prostředí