OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITÁCH LODĚNICE A SÍDLIŠTĚ VLTAVA

Stupeň dokumentace:

OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

ve smyslu § 55a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Katastrální území:
České Budějovice 2

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

Listopad 2023

OBSAH

A. Důvod pořízení Změny ÚPnM 3
B. Řešené území Změny ÚPnM 3
C. Účel Změny ÚPnM 4
D. Předmět Změny ÚPnM 4
E. Požadavky na řešení Změny ÚPnM 5
F. Požadavky na uspořádání obsahu a struktury návrhu Změny ÚPnM a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 5
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území 7

A. Důvod pořízení Změny ÚPnM

Odbor územního plánování, Magistrátu města České Budějovice, (dále jen „OÚP“) jako pořizovatel územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace a příslušný úřad územního plánování ve smyslu § 6 stavebního zákona zaevidoval návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava v katastrálním území České Budějovice 2 (dále jen „Změna ÚPnM“).

Navrhovatelem je firma AUTOIMPORT MACH.CZ a.s., Na Vyšehradě 616, 38411 Netolice, zastoupená jednatelem panem Lubomírem Machem, jedná se tedy o změnu na návrh právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území města dle § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona, a to z podnětu navrhovatele v souladu s § 44 písm. d) stavebního zákona.

B. Řešené území Změny ÚPnM

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 Územního plánu města České Budějovice, ve znění jeho pozdějších změn (dále jen „ÚPnM“) součástí následujících makrobloků:

- 1.4.4.008., 1.4.4.045.z-75, 1.4.4.001 se způsobem využití ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1*)** ve smyslu čl. 33 obecně závazné vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn (dále jen „OZV“),
- 1.4.4.016. (část), 3.5.1.097.z-72 (část) se způsobem využití ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II.)*** ve smyslu čl. 73 písm. d) OZV,
- 1.4.4.042. se způsobem *využití* ***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,
- 1.4.4.007. (z části) se způsobem využití ***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,
- 1.4.4.046. z-75 a 1.4.4.002. se způsobem využití ***nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)*** ve smyslu čl. 79 OZV,
- 3.5.1.053., 3.5.1.052, 3.5.1.067 (část) se způsobem využití ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** **ve** smyslu čl. 81 OZV,
- 3.5.1.098.z-72 se způsobem využití ***zastavitelné území technické vybavenosti pro teplo (TT)*** ve smyslu čl. 62 OZV,
- 3.5.1.068. se způsobem využití ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu (DP)*** ve smyslu čl. 72 OZV,
- 3.5.1.080.z-10 (část) se způsobem využití *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)* ve smyslu čl. 35 OZV.

Řešené území je dále dotčeno:

- **veřejně prospěšnými stavbami:**
  - **DI15 –** *přestavba mimoúrovňového křížení u Nového mostu* ve smyslu čl. 125 odst. 1 čísl. 13 OZV,
  - **A11 –** *stavba (změna profilu) ulice Na Dlouhé louce, tzv. „levobřežní" komunikace* ve smyslu čl. 176 odst. 2 čísl. 11 OZV,
  - **T2 –** *stavba tepelného napáječe pro dodávku tep-la z JETE* ve smyslu čl. 119 odst. 1 čísl. 2 OZV
  - **T6 –** *přeložka trasy horkovodu z technologické lávky do nového mostu v ulici u Trojice* ve smyslu čl. 119 odst. 1 čísl. 3 OZV,
  - **T7 –** *CPS – řídící bod – propojení tras přes Vltavu (vyšší zabezpečení při havárii)* ve smyslu čl. 119 odst. 1 čísl. 7 OZV,
  - **Z23 a Z6 –** *stavba (rozšíření) jednotlivých ploch břehových, doprovodných a rekreačních porostů nadregionálního biokoridoru Vltavy a trvalá péče o ně* ve smyslu čl. 141 OZV,
  - **DK 7** a **DK 8** - *stavba hromadné garáže*,
- **území se zvláštním režimem využití a uspořádání podle vztahu k povodni:**
  - **TYP 2 –** *území pasivní zóny Q100* – neurčené k ochraně ve smyslu čl. 87c OZV,
  - **TYP 3 –** *území pasivní zóny Q100* – určené k ochraně ve smyslu čl. 87d OZV,
  - ***TYP 5*** *– území záplavy vyšší než Q100* ve smyslu čl. 87f OZV,
- **architektoniky významnou části území tzv. *ohnisko území* dle čl. 90 písm. b) OZV.**

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

C. Účel Změny ÚPnM

Záměrem navrhovatele je uvést do souladu Územní plán města České Budějovice se skutečným využitím území a umožnit další rozvoj stávajícího areálu ve vlastnictví navrhovatele. Tento areál (v jižní části řešeného území) je využíván jako prodejna automobilů včetně zpevněných ploch, kterou navrhovatel plánuje dále směrem k řece rozšířit.

Návrh na pořízení změny ÚPnM 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.

Vzhledem k usnesení komise a po dohodě s navrhovatelem změny ÚPnM pořizovatel řešené území rozšířil severním směrem podél levobřežní komunikace I/3 až ke křižovatce s ul. Strakonická a západním směrem přes levobřežní komunikaci I/3, kde bude řešeno parkování související se stavbou aquaparku.

D. Předmět změny ÚPnM

Předmětem změny ÚPnM je:

1. prověření změny způsobu využití v jižní části řešeného území konkrétně makrobloku 1.4.4.042. N, části makrobloku 1.4.4.007 MO a části makrobloku 1.4.4046 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.

Změna ÚPnM bude koordinována s pořizovanou **Územní studií Levý Břeh Vltavy** v k.ú. České Budějovice 2, resp. studie se po jejím schválení využití stane podkladem pro změnu ÚPnM. Tato ÚS v řešeném území zásadně mění charakter území, posiluje jeho atraktivitu a zintenzivňuje jeho využití.

Rozšíření zastavitelných ploch je k tomu nezbytným předpokladem. Platí ale, že prostor pro rekreaci, oddych ani plochy zeleně v žádném případě nemizí, je jen umožněno jejich kvalitnější a intenzivnější využití. Dle ÚS je navrženo prověření celého řešeného území **na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL – 1).***

E. Požadavky na řešení Změny ÚPnM

Pro řešení návrhu Změny ÚPnM není dán požadavek na zpracování variant. Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a §55b stavebního zákona.

Návrh Změny ÚPnM bude zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen „PÚR“), a se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací a rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 15/2016-85 (dále jen „AZÚR).

V návrhu Změny ÚPnM budou navrženým řešením respektovány, chráněny a vhodným způsobem rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Návrh změny ÚPnM bude vycházet z podkladové studie doložené k návrhu na pořízení změny ÚPnM.

Prověření Změny způsobu využití předmětného území bude koordinováno s v současné době pořizovanou změnou ÚPnM lokalitách Loděnice, Výstaviště a Sídliště Vltava v k.ú. České Budějovice 2 a s pořizovanou ÚS Levý břeh Vltavy.

V koordinaci s ÚS bude prověřena změna řešeného území na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL – 1).*

Bude prověřena plocha s rozdílným způsobem využití *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II.)* v souvislosti s úpravou křižovatky na komunikaci I/3.

Bude prověřena úprava veřejně prospěšné stavby DI15 – *přestavba mimoúrovňového křížení u Nového mostu* ve smyslu čl. 125 odst. 1 čísl. 13 OZV v souvislosti s umístěním stavby aquaparku včetně parkování a potřeby dopravního napojení této stavby na komunikaci I/3.

Změna ÚPnM prověří vedení všech dotčených veřejně prospěšných staveb dle ÚPnM a vymezení architektoniky významné části území tzv. ohnisko území dle čl. 90 písm. b) OZV**.**

Bude prověřena potřeba zajištění průchodu územím ve směru stávajících ploch N a MO.

Bude prověřena možnost Změny způsobu využití s ohledem na zvláštní režim území podle vztahu k povodni *TYP 2 – území pasivní zóny Q100* dle čl. 87c OZV, *TYP 3 - území pasivní zóny Q100* – určené k ochraně ve smyslu čl. 87d OZV a *TYP 5 – území záplavy vyšší než Q100* dle čl. 87f OZV.

F. Požadavky na uspořádání obsahu a struktury návrhu Změny ÚPnM a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh Změny ÚPnM bude zpracován v nezbytném a přiměřeném rozsahu podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., výkresy budou vyhotoveny v měřítku shodném s ÚPnM.

Návrh Změny ÚPnM bude zpracován ve struktuře a měřítku ÚPnM, tj. bude obsahovat textovou a grafickou část ve dvou částech – I. Změna ÚPnM a II. Odůvodnění Změny ÚPnM. Návrh Změny ÚPnM bude ve výrokové části zpracován způsobem, kdy bude jednoznačně zřejmé, co se mění a bude nahrazeno oproti platnému ÚPnM. Soutisk textu původního ÚPnM se zapracováním změny ÚPnM s vyznačenými revizemi textu bude pro účely srozumitelnosti a jednoznačnosti součástí Odůvodnění Změny ÚPnM, a to jako samostatná kapitola. Tento způsob struktury a formulace textové a grafické části Změny ÚPnM umožní následně v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona zajistit vyhotovení Změny ÚPnM zahrnujícího úplné znění po vydání Změny ÚPnM.

Návrh bude vypracován a odevzdán v souladu s § 55b stavebního zákona v těchto etapách:

Etapy 1 a 2, tj. návrh pro řízení dle § 55b ve vazbě na § 52 stavebního zákona a návrh upravený dle § 53 stavebního zákona budou odevzdány vždy v tištěné podobě, v počtu 1 kompletní paré, a v digitální podobě, vždy celá etapa 1x na datovém nosiči CD nebo DVD ve formátu *.pdf.

Etapa 3, tj. změna ÚPnM po vydání zastupitelstvem města opatřením obecné povahy, bude odevzdána v tištěné podobě v počtu 4 kompletní paré a 2x na datovém nosiči CD nebo DVD v jednom z formátů uvedených dále pod odrážkou „Požadavky na digitální zpracování" tohoto bodu obsahu změny a ve formátu *.pdf. Zároveň bude odevzdáno úplné znění po vydané Změně ÚPnM 4x na datovém nosiči CD nebo DVD v jednom z formátů uvedených dále pod odrážkou „Požadavky na digitální zpracování" tohoto bodu obsahu změny a ve formátu *.pdf.

Projektant je povinen jednotlivé etapy Změny ÚPnM opatřit uznávaným elektronickým podpisem a zajistit úplnou shodu jejich tištěné a elektronické podoby.

- Požadavky na digitální zpracování

- textová část ve formátu MS Office Word, *.doc, *.docx, případně tabulkové přílohy formátu MS Office Excel *.xlsx, *.xls a dále ve formátu *.pdf,
- grafická část:
  - elektronická verze ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě v jednom z dále uvedených formátů: *.gdb (Esri file geodatabase); *.shp (Esri shapefile); *.dwg; *.dgn,
  - data budou zpracovaná a popsaná takovým způsobem, aby bylo možné je jednoznačně začlenit a zapracovat do struktury aktuální verze datového modelu Jihočeského kraje pro zpracování dat územně analytických podkladů.

  Pro zpracování je stanoven tento základní obsah:
  - plochy s rozdílným způsobem využití,
  - zastavěné území,
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby,
  - plochy změn v krajině,
  - plochy a koridory územních rezerv,
  - plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby,
  - plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření,
  - plochy asanací a pro stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
  - plochy a koridory (pokud nejsou obsaženy v plochách s rozdílným způsobem využití),
  - plochy a koridory s podmínkou prověření územní studií nebo s podmínkou pořízení regulačního plánu,
  - plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci,
  - územní systém ekologické stability,
  - popisy, názvy jednotlivých vrstev/hladin budou jednoznačně identifikovatelné a v souladu s položkami legenda rastrových výkresů ÚPnM,
  - data budou topologicky čistá (uzavřené polygony bez odsazování z důvodu zachování přesnosti při výpočtu výměr jednotlivých ploch a spojité linie stejného typu; body, linie i polygony budou jednotlivě v odlišených hladinách či vrstvách),
  - výkresy v rastrové podobě – rastrové výkresy budou předány ve formátu *.tif, *.jpg, případně ve formátu*.png, georeferencované nebo se souborem obsahující souřadnice vztažných bodů, dále budou výkresy předány ve formátu *.pdf a budou odpovídat skutečným formátům výkresů v tištěné podobě (tzn. velikost stránky v *.pdf při velikosti zobrazení 100 % bude rovna skutečnému výtisku daného výkresu v měřítku),
  - vektorová a rastrová data budou opatřena metadaty (formát *.XML) v souladu s platnou směrnicí INSPIRE,
  - souřadným systémem dat bude S-JTSK Krovak EastNorth.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Jihočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal dne 16. 11. 2023 stanovisko č.j.: KUJCK 136643/2023 k navrhovanému obsahu Změny ÚPnM:

Stanovisko k § 55a odst.2 písm. d) stavebního zákona:

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.

Nicméně krajský úřad upozorňuje, že záměr umístění stavby aquaparku zasahuje do navrženého lokálního biocentra LBC 19, vloženého do nadregionálního biokoridoru NBK 118 Hlubocká obora – Dívčí Kámen, které je zároveň které je zároveň v územním plánu města České Budějovice vymezen jako veřejně prospěšná stavba Z 23 – stavba (rozšíření) lokálního biocentra (LBC 19) U nového mostu v nadregionálním biokoridoru (NRBK 118) Vltava (lokalita 1.4.4. Loděnice).

Na základě této skutečnosti krajský úřad upozorňuje na zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené v kapitole d) textové části AZÚR a to zejména na ustanovení v odst. (39) písm. b., e. a f. této kapitoly:

- *u vymezených prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter,*
- *vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umisťováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch,*
- *vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušení (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru.*

Stanovisko k § 55a odst.2 písm. e) stavebního zákona:

Vzhledem k přílišné obecnosti návrhu obsahu Změny ÚPnM, s využitím principu předběžné opatrnosti a 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 (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“) Krajský úřad sděluje, že **požaduje** zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí (dále též „vyhodnocení SEA“) ve zkráceném postupu pořizování.

Vyhodnocení SEA a vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví bude nedílnou součástí Změny ÚPnM **jako součást vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**, zpracované na základě ustanovení § 19 odst. 2 stavebního zákona podle přílohy ke stavebnímu zákonu, osobou k tomu oprávněnou podle § 19 zákona o posuzování vlivů na ŽP.

Vyhodnocení SEA bude zpracováno v rozsahu celé Změny ÚPnM se všemi možnými negativními dopady na všechny složky životního prostředí a veřejné zdraví – posouzení vlivu na krajinný ráz, na zvláště chráněná území a na prvky ÚSES, soulad s územní studií krajiny Jihočeského kraje.

Součástí vyhodnocení SEA bude i návrh případných opatření k předcházení nepříznivých vlivů, popř. K eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů prostředí.

V rámci vyhodnocení SEA musí být provedeno i vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů jednotlivých návrhových ploch i v širších návaznostech v území. Proces SEA je nástrojem, který neřeší pouze konkrétní záměry, ale má vyhodnotit všechny souběžně řešené zájmy a širší souvislosti v území.

Ve vyhodnocení SEA bude vypracována kapitola „Závěry a doporučení“ včetně návrhu stanoviska příslušného úřadu s uvedením zejména jasných výroků, zda lze z hlediska zjištěných negativních vlivů na životní prostředí s návrhem územního plánu souhlasit, souhlasit s podmínkou vč. jejich upřesnění nebo nesouhlasit.