OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ 2.3.3. PEKÁRENSKÁ II

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“), s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

katastrální území:
České Budějovice 4

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

květen 2024

OBSAH

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

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 lokalitě 2.3.3. Pekárenská v katastrálním území České Budějovice 4 (dále jen „změna ÚPnM“).

Navrhovatelem změny ÚPnM je společnost Bitters s.r.o., 5. Května 1, Praha 4, 140 00, jedná se tedy o změnu územního plánu na návrh právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území města, dle § 44 písm. d) stavebního zákona.

Změna ÚPnM bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to z podnětu navrhovatele v souladu s § 44 písm. d) stavebního zákona.

B. Řešené území Změny ÚPnM

Řešené území je v rozsahu pozemků parc. č. 711/2, 711/27 a 711/3 v k.ú. České Budějovice 4 a nachází se východně od železniční trati v ulici U Smaltovny. Jedná se o bývalý objekt společnosti SFINX.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území změny ÚPnM součástí dílu 2 - Předměstí, čtvrti 2.3. – Brněnské předměstí, lokality – 2.3.2. Pekárenská.

Dle ÚPnM je řešené území součástí makrobloku 2.3.3.030.z-10 se způsobem využití ***zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí*** **(PA-2)** ve smyslu čl. 39 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších změn (dále jen „OZV“).

Řešené území se dále nachází v **ochranném pásmu železniční dráhy.**

C. Účel Změny ÚPnM

Záměrem navrhovatele je přestavba stávajícího objektu hlavní budovy SFINX, na pozemcích parc. č. 711/2, 711/27 a 711/3 v k.ú. České Budějovice 4, na polyfunkční dům zahrnující bydlení, administrativu a služby.

D. Předmět změny ÚPnM

Předmětem změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití v řešeném území ze zastavitelného území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí (PA-2) ve smyslu čl. 39 OZV na ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí*** **(SKOL-2)** ve smyslu čl. 34 OZV.

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 1.3.2024 a se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací a rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 15/2016-85.

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 prověří možnost změny způsobu využití zejména s ohledem na ochranné pásmo železniční dráhy.

Bude prověřeno stanovení podmínek pro zajištění dostatečných kapacit z hlediska požadavků na dopravní a technické připojení.

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

V průběhu pořizování Změny ÚPnM může vyplynout další nutná úprava řešeného území.

F. Požadavky na uspořádání obsahu a struktury návrhu změny územního plánu 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 ÚPnM umožní následně v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona zajistit vyhotovení 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.

- <u>Požadavky na digitální zpracování</u>
- 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 20. 5. 2024 stanovisko č.j.: KUJCK 62687/2024 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 předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 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 navrhovaného obsahu změny územního plánu města České Budějovice na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Na základě výše zmíněného **se zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území nepožaduje.**