

Dohoda o koordinaci při přípravě záměrů

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli:

statutární město České Budějovice,

se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice

IČO: 00244732

zastoupeno doc. Dr. Ing. Dagmar Škodovou Parmovou, primátorkou

na straně jedné jako „**Město**“

a

AUTOIMPORT MACH.CZ a.s.,

IČO: 26112671,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1554,

na straně druhé jako „**Navrhovatel**“

společně dále též jako „**Strany**“

Preambule

- [1] Město i Navrhovatel jsou vlastníky pozemků v k. ú. České Budějovice 2 v lokalitě vymezené jižně od křižovatky „Diamant“ v prostoru mezi řekou Vltavou (dále jen lokalita „Loděnice“) a levobřežní komunikací I/3 a z části západně od této komunikace (dále jen „Sídliště Vltava“).
- [2] Město v lokalitě Loděnice a Sídliště Vltava plánuje realizovat záměr výstavby aquaparku včetně související dopravní infrastruktury a ploch parkování související se stavbou aquaparku (dále jen „Záměr Města“). Město dále potřebuje zajistit dopravní obslužnost aquaparku, k čemuž dle informací dostupných v této fázi přípravy Záměru Města bude vhodné využít část pozemků Navrhovatele.
- [3] Navrhovatel na pozemcích v lokalitě Loděnice zapsaných na LV č. 1206 pro k. ú. České Budějovice 2 provozuje prodejnu automobilů, včetně souvisejících zpevněných ploch a aktuálně zamýšlí rozšíření svého areálu spočívající v rozšíření vstupní haly v západní části stávající budovy a rozšíření servisní části v řádech několika metrů směrem severním při zachování výškového a architektonického uspořádání a vznik nových ploch pro parkování v severní části řešeného území (dále jen „Záměr Navrhovatele“). Realizace Záměru Navrhovatele je předpokládána i částečně na pozemcích, které jsou majetkem Města a bude tak vyžadovat majetkoprávní vypořádání Navrhovatele s Městem.
- [4] Současně realizace Záměru Navrhovatele vyžaduje změnu aktuálního Územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn (dále jen „ÚPnM“) v Lokalitě Loděnice, přičemž

Navrhovatel podal dne 18. 1. 2023 podnět na pořízení změny ÚPnM, která má umožnit další rozvoj areálu Navrhovatele (dále jen „Podnět“). Podnět Navrhovatele byl dne 12. 10. 2023 projednán v komisi pro rozvoj metropolitní oblasti České Budějovice (dále jen „Komise“). Komise svým usnesením č. 6/2023 doporučila schválit pořízení této změny ÚPnM dle Podnětu s tím, že řešené území bude rozšířeno o území potřebné pro realizaci Záměru Města.

- [5] Město se na doporučení Komise s Navrhovatelem v rámci společných jednání dohodlo, že spojí přípravu podkladů pro pořízení změny ÚPnM v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava v katastrálním území České Budějovice 2 tak, aby na základě jedné změny ÚPnM bylo možné realizovat Záměr Navrhovatele i Záměr Města (dále jen „Změna ÚPnM“). Orientační zákres řešeného území pro Změnu ÚPnM ve výřezu Hlavního výkresu ÚPnM je obsažen v příloze č. 1 této dohody. Cílem tohoto postupu je mj. časová a finanční úspora při pořizování Změny ÚPnM a přípravě související dokumentace.
- [6] Vzhledem k výše uvedenému a při vědomí propojeností a vzájemných vlivů připravovaných záměrů Stran, uzavírají Strany tuto dohodu, jejímž účelem je zejména vymezit charakter záměrů Stran, koordinaci při pořizování Změny ÚPnM a plánovaný průběh vzájemných jednání o další možné spolupráci, a to v základních obrysech, jak mohou být v tuto chvíli předvídaný. Přesné vymezení charakteru záměrů Stran a vzájemných právních vztahů a rozsahu a podmínek spolupráce bude dále Stranami upřesňován v průběhu dalších jednání a případně v dalších navazujících smlouvách.

1 Postup při pořizování Změny ÚPnM

- 1.1 Cílem Navrhovatele je v rámci Změny ÚPnM změnit funkční vymezení části plochy „nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR) a části plochy „území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území (N)“, tak jak jsou nyní regulovány ÚPnM, na plochy s funkčním vymezením „zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)“, aby bylo možné realizovat rozšíření stávajícího areálu Navrhovatele v místech, které nyní odpovídají využití rekreační zeleni.
- 1.2 Cílem Města v rámci Změny ÚPnM je zejména v severní části řešeného území změnit funkční vymezení části plochy „nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR), části plochy „území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území (N)“, tak jak jsou nyní regulovány ÚPnM, na plochu s funkčním vymezením „zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)“ a plochu se způsobem využití zastavitelné území pro dopravní vybavenosti a za účelem umístění stavby aquaparku včetně parkování západním směrem od levobřežní komunikace I/3 – ul. Na Dlouhé louce a řekou Vltavou.
- 1.3 Předpokládaný obsah Změny ÚPnM je přílohou č. 2 této dohody.
- 1.4 Pro záměr Města je současně pořizována územní studie s názvem „Územní studie Levý Břeh Vltavy“ v. k.ú. České Budějovice 2, která se stane pokladem pro Změnu ÚPnM (dále jen „Územní studie“).
- 1.5 Navrhovatel prohlašuje, že se seznámil s aktuální verzí Územní studie (verze z června 2023) a nemá k ní žádné výhrady. Navrhovatel souhlasí s tím, že Změna ÚPnM bude zahrnovat i podmínky určené Územní studií.
- 1.6 Strany se dohodly, že veškeré projekční práce souvisejí s přípravou podkladů pro pořízení Změny ÚPnM včetně zpracování projekčních podkladů u příslušného odborníka zajistí Navrhovatel, a to na vlastní náklady. Navrhovatel zajistí, aby projekční podklady pro pořízení Změny ÚPnM

obsahovaly zpracování všech podmínek Územní studie, a zohlední i případné další připomínky Města v souladu s touto dohodou a jejím účelem; za tímto účelem bude příslušný odborník s Městem podklady průběžně konzultovat.

- I.7 V případě, že pro Změnu ÚPnM bude vyžadováno i zpracování hodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) nebo posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (posouzení SEA) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, je Město připraveno zajistit zpracování těchto posouzení na své náklady.
- I.8 Strany předpokládají, že účelně vynaložené náklady na zpracování posouzení dle čl. I.7 této dohody nepřesáhnou částku 300.000 Kč. Pokud by měly náklady přesáhnout uvedený limit, dohodnou se Strany na dalším postupu a poměru jejich hrazení.
- I.9 Projekční podklady pro pořízení Změny ÚPnM zpracované odborníkem dle bodu I.6 budou zajištěny Navrhovatelem a předány Městu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 4 měsíců od uzavření této dohody.
- I.10 Zpracování úplného znění Změny ÚPnM a vyhotovení úplného znění ÚPnM po jeho změně je připraveno zajistit Město na své náklady. Strany předpokládají, že účelně vynaložené na zpracování úplného znění Změny ÚPnM a vyhotovení úplného znění ÚPnM po jeho změně nepřesáhnou maximální částku 300.000 Kč. Pokud by měly náklady přesáhnout uvedený limit, dohodnou se Strany na dalším postupu a poměru jejich hrazení.
- I.11 Strany jsou připraveny poskytnout vzájemnou součinnost zpracovateli/zpracovatelům podkladů Změny ÚPnM, pořizovateli Změny ÚPnM, jakož i sobě navzájem tak, aby tato dokumentace byla vyhotovena nejpozději do 4 měsíců ode dne rozhodnutí o pořízení Změny ÚPnM zastupitelstvem Města.
- I.12 Strany se dohodly, že veškeré podklady zajištěné kteroukoli ze Stran dle čl. I.6, I.7 nebo I.10 budou průběžně předávány oběma Stranám a veškeré takové podklady (včetně pracovních verzí a meziverzí) bude oprávněna využít kterákoli Strana v souvislosti s jejím záměrem uvedeným v této dohodě. Strany jsou povinny zajistit k tomu potřebné kroky, zejména odpovídající smluvní ujednání se zpracovatelem dokumentace.
- I.13 Navrhovatel bere na vědomí, že Město uzavírá tuto dohodu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých prohlášení z této dohody nemůže a nebude jakkoli zasahovat do rozhodování nebo činnosti orgánů Magistrátu Města při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. Město bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů.
- I.14 Navrhovatel současně bere na vědomí, že Město nenese odpovědnost za neschválení pořízení a/nebo neschválení Změny ÚPnM zastupitelstvem Města, jejich obsahovou změnu v procesu pořizování, ani za případné zrušení Změny ÚPnM správním orgánem či správním soudem, ani za případné nevydání jakýchkoli správních aktů potřebných pro realizaci Záměru Navrhovatele.

II. Jednání stran o budoucích smlouvách

- II.1 Strany si jsou vědomy, že přijetí Změny ÚPnM (dojde-li k ní) a následná realizace záměrů Stran může vyvolat potřebu uzavření dalších smluv („**Navazující smlouvy**“), zejména Plánovací smlouvy a Smlouvy o smlouvě budoucí směnné a kupní (jak jsou tyto definovány níže).

- II.2 Strany jsou připraveny v dobré víře a bez zbytečného odkladu jednat o uzavření takových Navazujících smluv, připravit znění konkrétních smluv a dojednat jejich obsah tak, aby mohly být příslušné smlouvy uzavřeny nejpozději do 3 měsíců od veřejného projednání návrhu Změny ÚPnM. Navazující smlouvy mohou být uzavřeny mj. s odkládací podmínkou přijetí a vydání Změny ÚPnM.
- II.3 Strany jsou si vědomy, že na základě přijetí Změny ÚPnM (dojde-li k ní) bude možné v dotčených lokalitách realizovat záměry Stran, a předpokládají, že realizace záměrů mohou vyvolat v dotčených lokalitách zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské a rekreační vybavení, úpravu cyklostezek apod., které bude nezbytné uspokojit. Přijetí Změny ÚPnM může vést také ke zhodnocení pozemků Stran. Zároveň Strany předpokládají, že realizace záměrů Stran bude vyžadovat jejich vzájemnou součinnost. Za těmito účely mají Strany zájem jednat o uzavření smlouvy o další spolupráci mezi Městem a Navrhovatelem, jejímž obsahem bude zejména dohoda na poskytnutí součinnosti při přípravě obou záměrů a dohoda na kompenzaci důsledků vyvolaných Změnou ÚPnM a případnou realizací Záměrů (dále jen „Plánovací smlouva“).
- II.4 Plánovací smlouva zohlední případná pravidla nebo zásady Města pro jednání s developery či investory při realizaci jejich záměrů, budou-li taková pravidla Městem přijata.
- II.5 Samotná realizace Záměru Města i rozšíření areálu Navrhovatele bude vyžadovat úpravu vlastnických vztahů k pozemkům dotčeným Změnou ÚPnM, a to dle dosavadních informací tak, že dopravní infrastruktura budovaná v rámci Záměru Města částečně zasáhne zejména do pozemků Navrhovatele parc. č. 2162/11, parc. č. 2162/77 parc. č. 2162/71 parc. č. 2162/70 parc. č. 2162/78 a parc. č. 2162/107 v k.ú. České Budějovice 2. Současně rozšíření areálu Navrhovatele částečně zasáhne do pozemků Města parc. č. 2162/27, parc. č. 2162/105, parc. č. 2162/74, parc. č. 2162/104, parc. č. 2162/106, parc. č. 2162/25. parc. č. 2160/1 a parc. č. 2162/108 v k.ú. České Budějovice 2 navazujících na současný areál Navrhovatele směrem k řece Vltavě. Strany tak mají zájem jednat o budoucí směně a případně prodeji vybraných pozemků pro řádnou realizaci záměrů obou Stran a za tímto účelem uzavřít příslušnou smlouvu o smlouvě budoucí směnné a případně kupní (dále jen „Smlouva o smlouvě budoucí směnné a kupní“).
- II.6 Smlouva o smlouvě budoucí směnné a kupní vymezí zejména:
- definice dotčených částí pozemků Města a pozemků Navrhovatele,
 - uložení povinností Stranám vyhotovit příslušné geometrické plány pro případně dělení pozemků a zajištění souhlasu příslušných orgánů s dělením pozemků;
 - určení okamžiku realizace směny a prodeje pozemků, který nastane po vydání Změny ÚPnM;
 - ujednání o způsobu určení hodnoty směňovaných a prodávaných pozemků jako ceny obvyklé, určené na základě znaleckého posudku příslušným znalcem po vydání Změny ÚPnM a případného způsobu vyrovnání rozdílu těchto hodnot, přičemž zpracování takového znaleckého posudku zajistí Město a strany náklady uhradí poměrně, nedohodnou-li se jinak.
- II.7 Cílem této dohody je stanovit další postup při jednání stran o možném uzavření Navazujících smluv, tato dohoda však nepředstavuje záruku, že takové Navazující smlouvy budou uzavřeny ani závaznou dohodu na jejich obsahu. Navrhovatel bere na vědomí, že některá majetková jednání Města dle této dohody podléhají zvláštním podmínkám a omezením stanoveným v právních předpisech, včetně schválení a uveřejnění takového jednání ze strany zastupitelstva Města. S ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva nemůže Město garantovat Navrhovateli jakékoli budoucí schválení majetkoprávního jednání. Město nenes ve vztahu k Navrhovateli odpovědnost jenom proto, že nedojde ke schválení majetkoprávního jednání zastupitelstvem Města a uzavření jakékoli

Navazující smlouvy. Město současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout.

III. Ukončení dohody

- III.1 Strany uzavírají tuto dohodu na dobu určitou, a to na dobu 3 let od jejího uzavření, nebude-li dříve nahrazena uzavřením některé z Navazujících smluv.
- III.2 Každá Strana je oprávněna tuto dohodu písemně vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou 1 měsíc. Vypoví-li kterákoli Strana tuto Dohodu, nebudou mít vůči sobě Strany nárok na náhradu jakýchkoli nákladů, které případně v souvislosti s Dohodou hradily.
- III.3 K ukončení této dohody může dojít rovněž na základě písemné dohody Stran.
- III.4 Za písemnou formu bude pro účely tohoto ustanovení považována i výměna elektronických zpráv - datových zpráv - poštovní zásilkou odeslané prostřednictvím veřejné datové sítě.

IV. Závěrečná ustanovení

- IV.1 Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu Stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění této dohody v registru smluv zajistí Město nejpozději do 10 dnů od jejího uzavření. Nezajistí-li Město uveřejnění této dohody v registru smluv v uvedené lhůtě, je Navrhovatel oprávněn zajistit uveřejnění této dohody v registru smluv sám.
- IV.2 Dohodu lze měnit pouze na základě písemné dohody obou Stran, a to formou po sobě číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro účely tohoto ustanovení považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
- IV.3 Žádná Strana není oprávněna postoupit tuto dohodu, její část ani žádná práva z ní vyplývající na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany. Žádná Strana rovněž není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany započít žádnou svou pohledávku vyplývající z této dohody proti jakékoli pohledávce druhé Strany vyplývající z této dohody.
- IV.4 Veškerá ujednání této dohody se řídí českým právem. Strany se zavazují řešit vzniklé spory smírnou cestou. Všechny spory, které případně vzniknou z této dohody, nebo budou souviset s jeho porušením, zrušením či neplatností, budou s konečnou platností řešeny příslušnými obecnými soudy České republiky.
- IV.5 Tato dohoda je vyhotoveno ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce. Každá ze Stran obdrží jeden stejnopis.
- IV.6 Doložka dle ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání Města. Uzavření této dohody bylo schváleno rozhodnutím rady Města, a to usnesením ze dne [doplnit] č. [doplnit] a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.
- IV.7 Všechny přílohy tvoří nedílnou součást této dohody:
 - Příloha č. 1: Orientační zakres lokality zasažených Změnou ÚPnM
 - Příloha č. 2: Předpokládaný obsah Změny ÚPnM

IV.8 Strany prohlašují, že tuto dohodu uzavřely podle své skutečné a svobodné vůle, že si ji řádně a pozorně přečetly, s jeho obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V ___ dne 11-12-2023

[Redacted signature area]

Statutární město České Budějovice
doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
primátorka

V ___ dne

[Redacted signature area]

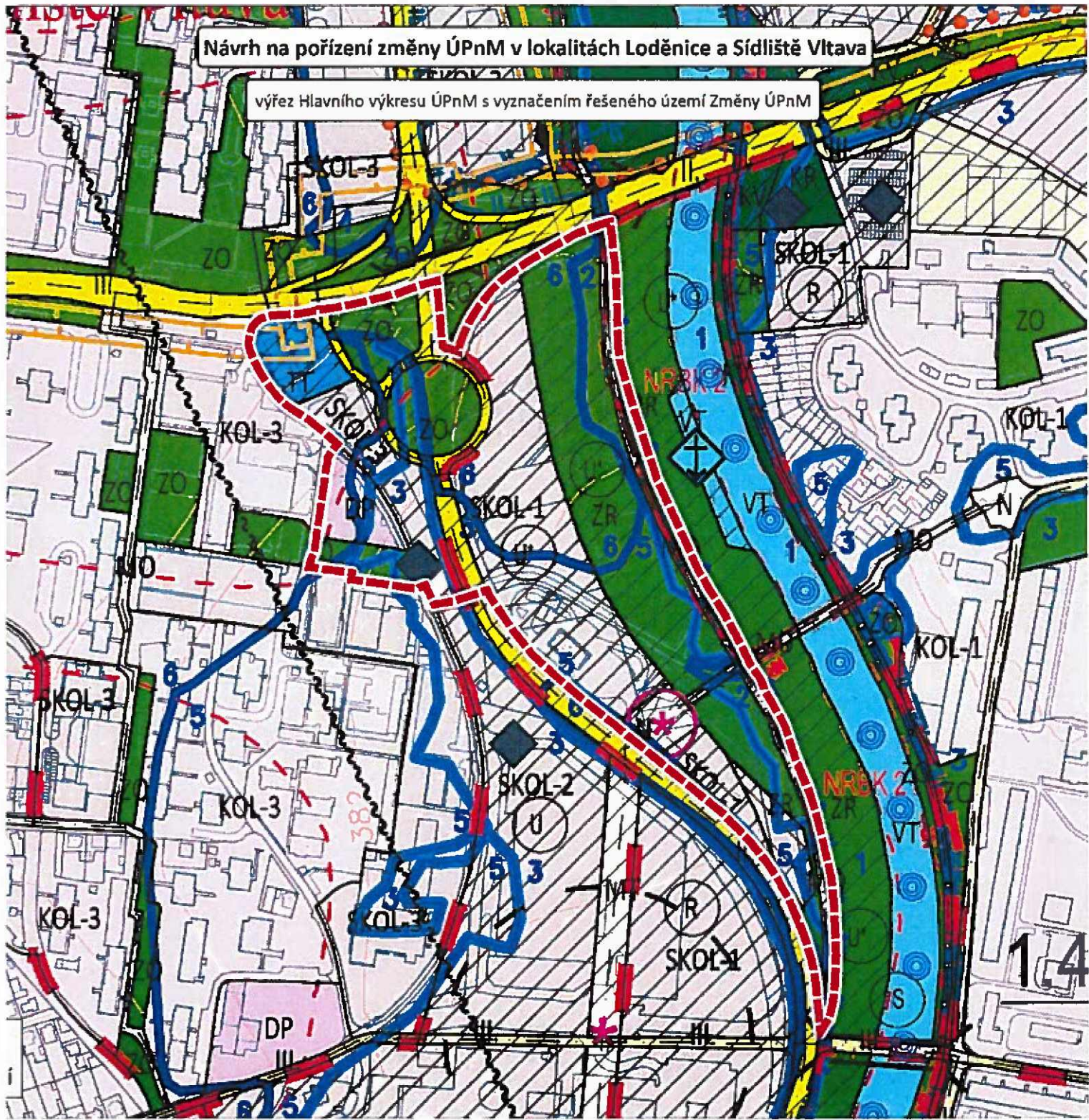
AUTOIMPORT MACH.CZ a.s.

[Redacted signature area]



Návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava

výřez Hlavního výkresu ÚPnM s vyznačením řešeného území Změny ÚPnM



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. – Staroměstská 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 vyhlášky 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 – řídicí 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,
- architektiky významnou částí 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 2R *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 zpracováním 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 popsána 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 asanační 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 spojitě 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 metadatami (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 (lokality 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 umísťováním 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 umísťovat 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.