OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ ZAHRÁDKY 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 3

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

březen 2024

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 4
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 5
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 6

A. Důvod pořízení Změny ÚPnM

Změna Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Zahrádky II v katastrálním území České Budějovice 3 a 4 (dále jen „Změna ÚPnM“) bude pořizována na základě návrhu na pořízení změny územního plánu, kterou zaevidoval OÚP jako pořizovatel ÚPD. Navrhovatelem je vlastník pozemků parc. č. 1480/1 v k.ú. České Budějovice 3, kterým je společnost Luxury Home – BETA s.r.o., Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 44 písm. d) stavebního zákona.

B. Řešené území Změny ÚPnM

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti – 4 Severní předměstí, lokality 1 – Zahrádky.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)*** ve smyslu čl. 33 OZV,
- ***zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)*** ve smyslu čl. 34 OZV,
- ***zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí (PA-2)*** ve smyslu čl. 39 OZV,
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II)*** ve smyslu čl. 73 odst. d) OZV,
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané obslužné a místní komunikace III. třídy (III)*** ve smyslu čl. 73 odst. e) OZV,
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV třídy (MO)*** ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV,
- ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** ve smyslu čl. 81 OZV,
- ***nezastavitelná území vodních toků (VT)*** ve smyslu čl. 76 odst. 3 OZV,
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí (DZ)*** ve smyslu čl. 74 OZV.

Řešené území je dále dotčeno:

- zvláštním režimem upřesňující možnosti zástavby podle vztahu k povodni – ***typ 5 – území záplavy vyšší než Q100 do záplavy nejvýše zaznamenané*** a ***typ 3 – území pasivní zóny Q100 – určené k ochraně,***
- veřejně prospěšnou stavbou cyklistické a pěší dopravy ***DPC 2 – stavba (prodloužení) podchodu pod tratí pro cyklisty a chodce v trase stávajícího koryta Dobrovodské stoky,***
- veřejně prospěšnou stavbou cyklistické a pěší dopravy ***DPC 10 – stavba cyklostezky v trase Dobrovodská stoka, město, Vltava – Rudolfovská,***
- veřejně prospěšnou stavbou ÚSES ***Z 7 – stavba (obnova plochy) městské zeleně podél Dobrovodské stoky v lokalitě 2.4.1. Zahrádky,***
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému vodního hospodářství – ***VH 11 – stavba (přeložka) koryta Dobrovodské stoky,***
- veřejně prospěšné stavby subsystému zásobování teplem ***T2 – stavba tepelného napáječe pro dodávku tepla z JETE,***
- veřejně prospěšné stavby subsystému zásobování vodou ***V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu,***
- veřejně prospěšné stavby subsystému kanalizace (stoková síť) ***K5 – stavba (zvýšení kapacity) sběrače „B“ v trase „zanádražní“ komunikace nového sběrače „B19“ v souběhu se stavbou propojení dopravních okruhů,***

- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 3 – stavba komunikace „propojení pruhů“ v trase Okružní - Nádražní,***
- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 29 - stavba propojení Nádražní a Pražské včetně nadjezdu v trase Nádražní - ÚAMK - K. Světlé,***
- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 30 - stavba propojení „zanádražní“ a staré Nádražní včetně podjezdů,***
- veřejně prospěšné stavby dopravy na pozemních komunikacích ***DI 31 - stavba propojení „Klaricovy a U Trojice.***

C. Účel Změny ÚPnM

Účelem Změny ÚPnM je posun (odstranění a nové vymezení) ploch určených pro koryto Dobrovodského potoka, které neodpovídají jeho skutečné pozici, do trasy jeho aktuálního průběhu a využití takto uvolněného území pro zástavbu s charakterem smíšeným kolektivního bydlení.

D. Předmět Změny ÚPnM

Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití a rozsahu koryta Dobrovodského potoka, se způsobem využití *nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)* a *nezastavitelná území vodních toků (VT)* **na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)*.**

Předmětem změny ÚPnM bude zároveň prověření změny způsobu využití a rozsahu stávajícího koryta Dobrovodského potoka se způsobem využití *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)* na ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** a ***nezastavitelné území vodních toků (VT)***.

Bude prověřena potřeba vymezení plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu v ploše se způsobem využití SKOL-2, které se „přeložením“ potoka otevře pro využití SKOL-2.

Bude zachována stávající plocha DZ.

Budou respektovány všechny dotčené veřejně prospěšné stavby.

Podkladem pro zpracování návrhu Změny ÚPnM bude navrhovatelem doložená podkladová studie.

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, se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11 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 vhodné umístění plochy pro zeleň tak, aby byla pro budoucí výstavbu vytvořena odpovídající kvalita bydlení.

Bude prověřena potřeba vymezení plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu v ploše se způsobem využití SKOL-2.

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 1x 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

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM **nemůže** mít v 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**.