OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ TŘEBOTOVICE X

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

katastrální území:
Třebotovice

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

Duben 2024

OBSAH

A. Důvod pořízení Změny ÚPnM 3
B. Řešené území Změny ÚPnM 3
C. Účel Změny ÚPnM 3
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 4
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 5

A. Důvod pořízení Změny ÚPnM

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě Třebotovice X (dále jen „Změna ÚPnM) bude pořizována na základě návrhu na pořízení územního plánu, kterou zaevidoval OÚP jako pořizovatel ÚPD.

Navrhovateli jsou vlastníci pozemků parc. č. 800, 799/1, 2704/4, 2665/14 v k.ú. Třebotovice, kterými jsou fyzické osoby, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 44 písm. d) stavebního zákona.

B. Řešené území Změny ÚPnM

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji sídla Třebotovice, ve výhodné lokalitě dostupné přímo z hlavní silnice vedené z Dobré Vody u ČB do Kaliště u ČB. V současné době se jedná o nezastavitelné území, které na jižní straně navazuje na zastavěné území. Řešená plocha má výměru cca 2,7 ha.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 4 – Venkov, lokality 2 – Třebotovice.

Řešené území je v rozsahu pozemků parc. č. 800, 799/1, 2704/4, 2665/35, 2665/14 a část parcely parc. č. 2705 v k.ú. Třebotovice.

Řešené území zahrnuje plochy se způsobem využití:

- ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)*** ve smyslu čl. 85 OZV, upřesněnou částí makrobloku **4.0.2.173. ZPF,**
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu (II.)*** ve smyslu čl. 73 d) OZV, upřesněnou částí makrobloku **4.0.3.016. II.**

Řešené území je dále dotčeno ***veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování vodou*** *V3 – stavba vodojemu Třebotovice, a to stavba nezbytného přiváděcího a rozvodného řádu ve správním území města České Budějovice* ve smyslu čl. 113 OZV

C. Účel Změny ÚPnM

Účelem změny ÚPnM je záměr nízkopodlažní zástavby rodinných domů, kterých je navrženo celkem 26. Velikost parcel je průměrně 830 m^2 a pohybují se v rozmezí 74–1023 m^2. Charakter staveb by měl odpovídat místnímu měřítku a tvarosloví stávajících venkovských staveb. Podíl zastavených ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit hodnotu cca 30 %.

V centru řešené plochy je uvažováno umístění veřejného prostranství v rámci, kterého mohou být vysázeny stromy, umístěny hrací prvky pro děti, městský mobiliář a další městotvorné prvky.

Navrhovaná plocha je dopravně přístupná z jižní a severní strany. Na severní straně napojena na silnici III/14611 a na jižní straně na místní komunikaci. Navržená hlavní komunikace v řešeném území má šíři 10 m pro zajištění dostatečného komunikačního prostoru. Komunikace je navržena jako obousměrná. Ostatní komunikace jsou navrženy v šířce 8 m a jsou navrženy tak, aby potencionálně navazovali na stávající komunikace v sídle. Parkování bude řešeno na vlastním pozemku pro alespoň dva automobily. Pro potřeby návštěvnických parkovacích stání bude v rámci uličního profilu alespoň pět parkovacích stání.

D. Předmět Změny ÚPnM

Předmětem Změny ÚPnM je změny způsobu využití v řešeném území **z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu* (ZPF)** ve smyslu čl. 85 OZV na ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4)*** ve smyslu čl. 25 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.

Bude stanoven regulativ pro nově vymezený makroblok se způsobem využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4)* stanovující maximální zastavěnost 30% plochy pozemku.

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

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.

V návrhu Změny ÚPnM bude stanovena podmínka napojení řešeného území na technickou a dopravní infrastrukturu kapacitně odpovídající navrhované i stávající zástavbě.

V návrhu Změny ÚPnM bude prověřena možnost změny způsobu využití řešeného území.

V návrhu Změny ÚPnM bude prověřeno vymezení všech dotčených veřejně prospěšných staveb dle 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 § 52 a následujících 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

K návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo doloženo stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 40789/2024 ze dne 23. 3. 2024.

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.