OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ U ŠVÁBA III

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 2

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 3
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 6

A. Důvod pořízení Změny ÚPnM

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitě České Budějovice 2 (dále jen „Změna ÚPnM“) bude pořizována na základě návrhu na pořízení územního plánu, kterou zaevidoval OÚP jako pořizovatel ÚPD.

Navrhovatel je konkrétní fyzická osoba, vlastník pozemků, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 44 písm. d) stavebního zákona.

B. Řešené území Změny ÚPnM

Řešené území se nachází na západním okraji správního území Českých Budějovic v docházkové vzdálenosti k hlavnímu městskému parku Stromovka. V současnosti se jedná o nezastavitelné území, které nenavazuje na zastavěné území a je od něho odděleno pásem krajinné zeleně. Území navazuje na územní studii „Za Stromovkou II.“, která uvažuje potenciální napojení a rozvoj zástavby v řešeném území. Řešená plocha má výměru cca 7,9 ha.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 – Příměstí, čtvrti 8 – Švábův hrádek, lokality 2–U Švába.

Polygon zákresu řešeného území zahrnuje především **pozemky parc. č. 1900/73, 1900/74 a další v k.ú. České Budějovice 2.**

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)*** ve smyslu čl. 85 OZV, upřesněnou částí makrobloku **3.8.2.054.z-72 ZPF**

Řešené území je dále dotčeno:

- ÚSES dle ZÚR U Lesa – Bagr – jihozápadní část pozemku 1900/73

C. Účel Změny ÚPnM

Účelem změny ÚPnM je záměr nízkopodlažní zástavby rodinných domů, kterých je navrženo celkem 68. Průměrná velikost parcel je 936 m^2 a pohybuje se v rozmezí 756-1157 m^2. Výška zástavby bude mít maximálně jedno nadzemní podlaží + podkroví nebo dvě nadzemní podlaží. Podíl zastavěných ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit 35 %. Tento prostor umožňuje okružní obousměrně průjezdnou páteřní komunikaci. V centrální části je navrženo veřejné prostranství odpovídající vymezené ploše pro bydlení. Veřejné prostranství by mělo mít charakter parku s hracími prvky a městským mobiliářem. Součástí řešení bude výsadba dřevin pro zlepšení mikroklimatu. Výsadba vhodných stromů by měla být zajištěna i v podobě jednostranné uliční aleje.

Řešené území je dopravně přístupné ze severní strany. Zároveň se uvažuje s budoucím napojením na obchvat Litvínovice – M. Horákové. Parkování bude řešeno výhradně na pozemcích, pro návštěvníky bude v rámci uličního profilu vymezeno alespoň 15 parkovacích stání.

D. Předmět Změny ÚPnM

Předmětem Změny ÚPnM bude dle předloženého navrhovaného obsahu prověření záměru vymezení zastavitelné plochy a změny způsobu využití *území zemědělského půdního fondu (ZPF)* ve smyslu čl. 85 OZV na způsob využití ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** 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.

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, 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 pořízení územní studie v rozsahu řešeného území, která stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání území.

Pro nově vymezený makroblok se způsobem využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3) ve smyslu čl. 25 OZV bude stanovena maximální zastavitelnost 35 %.

Pro nově vymezený makroblok se způsobem využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3) ve smyslu čl. 25 OZV bude stanovena maximální výška zástavby 1.NP + obytné podkroví nebo 2. NP bez podkroví.

Bude prověřeno stanovení regulativu požadujícímu napojení na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV a napojení na veřejný vodovod.

V návrhu Změny ÚPnM bude prověřeno a zdůvodněno posouzení vlivu na regionální a lokální migrační biokoridor.

V návrhu Změny ÚPnM bude zdůvodněno posouzení zásahu do krajinného rázu.

V návrhu Změny ÚPnM bude prověřeno vymezení všech dotčených a navazujících veřejně prospěšných staveb.

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

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.

Krajský úřad Jihočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal dne 5. 4. 2024 stanoviska č.j.: KUJCK 42524/2024 k navrhovanému obsahu Změny ÚPnM. S využitím principu předběžné opatrnosti s 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“), **požaduje** zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny ÚPnM na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

Vyhodnocení SEA bude zpracováno v rozsahu celé změny ÚPnM se všemi možnými negativními dopady na všechny složky životního prostředí a veřejné zdraví:
- zábory zemědělské půdy,
- ochrana krajinného rázu,
- dopravní napojení lokality,
- zasakování srážkových vod, odvádění, čištění, případně jiné zneškodňování odpadních vod.

V rámci vyhodnocení vlivů změny ÚPnM na životní prostředí musí být provedeno i **vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů v širších návaznostech v území** (podstatné navýšení kumulace zástavby – zahuštění zastavitelných ploch ve smyslu podstatného zvýšení jejich využitelnosti a výrazného zvýšení předpokládaného nárůstu obyvatel a vymezování nových zastavitelných ploch řešené v krátkém časovém sledu dílčími změnami v území, a s tím související dopravní dostupnost lokality a zatížení v širších návaznostech). Proces SEA je koncepcí, která neřeší pouze konkrétní záměry, ale má vyhodnotit všechny souběžně řešené zájmy a širší souvislosti v území.

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

Nedílnou součástí návrhu změny ÚPnM bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí, 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.

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 podmínkami vč. jejich upřesnění, nebo nesouhlasit.