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 vlastník pozemků Mgr. Stanislav Jirák, Třebín 15, 373 84 Dubné, 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 Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území z *nezastavitelného 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 ***nezastavitelné území ostatní zeleně (ZO)*** ve smyslu čl. 81 OZV a ***zastavitelné území veřejné vybavenosti pro školství (VS)*** ve smyslu čl. 53 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.