OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITÁCH V HLUBOKÉ CESTĚ, PĚTIDOMÍ, POHŮRKA, U RYBNÍČKU, SUCHÉ VRBNÉ

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 5

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 5
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 7

A. Důvod pořízení Změny ÚPnM

Změna územního plánu města České Budějovice v lokalitách V Hluboké cestě, Pětidomí, Pohůrka, U Rybníčku, Suché Vrbné (dále jen „Změna ÚPnM“) bude pořizována na základě návrhu na pořízení územního plánu, kterou zaevidoval OÚP jako pořizovatel ÚPD.

Navrhovatel je společnost ASPERA, spol. s.r.o., Křižíkova 734/1, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 44 písm. d) stavebního zákona.

B. Řešené území Změny ÚPnM

Řešené území se nachází na východním okraji správního území Českých Budějovic, v místní části Suché Vrbné. Území se nachází v docházkové vzdálenosti k základní škole Pohůrecká, sportovnímu a rekreačnímu areálu Složiště a k Suchovrbenskému náměstí. Zároveň se při ulici Ledenická nachází zastávky hromadné dopravy Pohůrka, U křížku a Želivského.

Řešené území zahrnuje pozemky parc. č. 627/1, 627/3, 622/2, 627/16, 594/7 atd. ve vlastnictví navrhovatele a dále řešené území zahrnuje všechny pozemky, které jsou dotčeny regulačním plánem „Suché Vrbné – V Hluboké cestě“.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 2 – předměstí, 1- Suché Vrbné-předměstí, lokality 1 – Suché Vrbné, 2 – Pětidomí, 3–U Rybníčku, 4– V Hluboké cestě, 5 - Pohůrka.

Polygon zákresu řešeného území zahrnuje **pozemky parc. č. 627/1, 627/3, 622/2, 627/16, 594/7 atd. ve vlastnictví navrhovatele a dále všechny pozemky, které jsou dotčeny regulačním plánem** „Suché Vrbné – V Hluboké cestě“ **v k.ú. České Budějovice 5.**

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití:

- ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-2)*** ve smyslu čl. 17 OZV, upřesněnou částí makrobloků **2.1.039. IN-2, 2.1.1.041. IN-2, 2.1.2.012. IN-2, 2.1.2.017./R IN-2, 2.1.2.029.z-57/IN-2, 2.1.4.001./R IN-2, 2.1.4.009./R IN-2, 2.1.4.010./R IN-2, 2.1.4.011.z-53.IN-2, 2.1.5.001. IN-2**
- ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí (KOL-2)*** ve smyslu čl. 21 OZV, upřesněnou částí makrobloků **2.1.4.007./R KOL-2, 2.1.4.008./R KOL-2,**
- ***zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí (SIN-2)*** ve smyslu čl. 30 OZV, upřesněnou částí makrobloku **2.1.1.040. SIN-2,**
- ***nezastavitelné území ostatní městské zeleně (ZO)*** ve smyslu čl. 81 OZV, upřesněnou částí makrobloku **2.1.4.002./R ZO,**
- ***nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)*** ve smyslu čl. 79 OZV, upřesněnou částí makrobloku **2.1.3.018./U ZR,**
- ***zastavitelné území pro sport a rekreaci (SR)*** ve smyslu čl. 46 OZV, upřesněnou část makrobloku **2.1.4.012.z-53. SR,**
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích (III.)*** ve smyslu čl. 73 e) OZV, upřesněnou částí makrobloku **2.1.2.013./R III., 2.1.4.006./R III., 2.1.3.011./U III., 2.1.1.049.z-10 III., 2.1.5.003. III.**
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích (MO)*** ve smyslu čl. 73 OZV, upřesněnou částí makrobloku **2.1.3.017./U MO,**
- ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích (MT)*** ve smyslu čl. 73 h) OZV, upřesněnou částí makrobloku **2.1.4.004./R MT, 2.1.3.019./R MT.**

Řešené území je dále dotčeno:

- veřejně prospěšnou stavbou cyklistické a pěší dopravy ***DPC 23 – stavba cyklostezky v území Suché Vrbné a v lokalitě 2.1.3. U Rybníčku v trase ulice V hluboké cestě-jih*** ve smyslu čl. 130 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou dopravy na pozemních komunikacích ***DI 46 – přestavba křižovatky v Suchém Vrbném na křížení v trase Ledenická silnice-V Hlubocké cestě*** ve smyslu čl. 125 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování elektrickou energii ***E1 – stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV*** ve smyslu čl. 105 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou uspořádání subsystému kanalizace ***OK1 Pětidomí – soubor hlavních odlehčovacích komor v povodí stoky „A“*** ve smyslu čl. 114 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému zásobování vodou ***V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu*** ve smyslu čl. 113 OZV,
- veřejně prospěšnou stavbou subsystému kanalizace ***K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu*** ve smyslu čl. 116 OZV,
- regulační plán České Budějovice, Suché Vrbné – V Hluboké cestě.

C. Účel Změny ÚPnM

Účelem změny ÚPnM je záměr výstavby nízkopodlažní zástavby rodinných domů celkem 91 a rozdělení na parcely s průměrnou velikostí 962 m^2. Zástavba rodinných domů bude svým tvarem, velikostí odpovídat okolnímu charakteru zástavby a dopravního napojení v lokalitě. Pro udržení jednotného charakteru staveb bude toto území vymezeno jako část plochy ÚP s prvky regulačního plánu. Stejně tak bude stanoven podíl zastavěných ploch, stavební čára či stavební hranice v rámci stavební parcely.

Lokalita je dopravně přístupná ze severní a západní strany. Páteřní komunikace se napojuje na ulici Ledenická, další dvě napojení jsou navržena na ulici Prašná. Uliční profily jsou navrženy se zelenými pásy a doplněny sítí dalších místních komunikací pro přístup ke všem navrženým stavebním parcelám.

Zároveň účelem změny ÚPnM dle předloženého navrhovaného obsahu prověření záměru Změny ÚP v celém území stávajícího regulačního plánu „Suché Vrbné – V Hluboké cestě“ za účelem upřesnění řešeného území plochy ÚP, zachování regulací v rozsahu celého platného RP. Toto území bude vymezeno jako plocha ÚP s prvky regulačního plánu s následným zrušením stávajícího regulačního plánu po vydání změny ÚPnM.

D. Předmět Změny ÚPnM

Předmětem změny ÚPnM je dle předloženého navrhovaného obsahu prověření záměru zastavitelné plochy a změny způsobu využití *území zastavitelné s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí (KOL-2)* ve smyslu čl. 21 OZV a *území nezastavitelné ostatní městské zeleně (ZO)* ve smyslu čl. 81 OZV na způsob využití ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2)*** ve smyslu čl. 17 OZV. Zájmové území se nachází v makrobloku **2.1.4.002./R ZO** a **2.1.4.007./R KOL-2** na parcelách navrhovatele.

A zároveň dle předloženého navrhovaného obsahu prověření řešeného území regulačního plánu „Suché Vrbné – V Hluboké cestě“ za účelem jeho upřesnění a prověření regulací v rozsahu celého platného RPn. Změna ÚPnM bude pořizována s prvky regulačního plánu a se záměrem aktualizace a nahrazení RPn.

E. Požadavky na řešení Změny ÚPnM

Změna ÚPnM bude pořizována s prvky regulačního plánu.

Podkladem pro Změnu ÚPnM bude Regulační plán České Budějovice, Suché Vrbné – V hluboké cestě, který byl zapsán v Evidenci územně plánovací činnosti dne 27. 10. 2001. Vybrané regulativy prověří a převezme.

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 pozdější aktualizacá 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 prověřeno vymezení všech dotčených veřejně prospěšných staveb dle ÚPnM.

V návrhu Změny ÚPnM bude prověřena náhrada plochy makrobloku 2.1.4.002. ZO, vymezením plochy veřejné zeleně o celkové rozloze cca 0,5 ha tak, aby byly zachovány zejména její ekologické (např. snižování znečištění ovzduší, snižování teplot, zvyšování vzdušné vlhkosti aj.) a sociální funkce (např. rekreace, redukce hluku, estetika aj.). Bude naplněn požadavek dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, požadující pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezení související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m^2, přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

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.

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**.