

Návrh ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE za období 2014–2023



Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování
Nám. Přemysla Otakara II. 1/1
370 92 České Budějovice
kontaktní osoba: Ing. Eliška Holubová
tel: 386 803 007
e-mail: holubovae@c-budejovice.cz

Obec: Doubravice, Doubravice 10, 370 06, České Budějovice
Starosta: Radim Šupka

Schváleno Zastupitelstvem obce Doubravice dne usnesením č.

Obsah

ÚVOD 3

A)	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE.....	3
A.1)	Využití zastavitelných ploch na celém území obce	4
A.2)	Pořízené územní studie	5
A.3)	Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	5
B)	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU DOUBRAVICE VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	6
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	6
D)	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	7
E)	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
F)	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚP	8
G)	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	8
H)	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚP A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	9
	ZÁVĚR	10

Úvod

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravice (dále jen „Zpráva“) je vyhotovena na základě ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Obsahové náležitosti Zprávy vyplývají z § 107 odst. 2 stavebního zákona.

Územní plán Doubravice (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem podle stavebního zákona, ve znění platném k datu vydání ÚP. ÚP byl Zastupitelstvem obce Doubravice přijat dne 27. 2. 2014 usnesením č. 2 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 28. 3. 2014. Byl tím tak nahrazen Územní plán obce Doubravice z 23. 10. 2001.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je pan starosta Radim Šupka, vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména územní a stavební řízení poskytnuté stavebním úřadem v Českých Budějovicích, a vycházel také z údajů z katastru nemovitostí a z vlastního průzkumu.

V průběhu uplatňování ÚP došlo ke změně názvu katastrálního území s účinností od 1. 1. 2019 z původního názvu k.ú. Doubravice u Nedabyhle na nový název k.ú. Doubravice u Českých Budějovic.

Výsledný návrh Zprávy byl zpracován v souladu s výše uvedeným stavebním zákonem a jeho prováděcích právních předpisů. Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 3. 2024 (dále „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 4 a, 13 (dále „ZÚR JK“) a zapracovány byly také nové skutečnosti převzaté z průběžně aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností České Budějovice týkající se daného území obce Doubravice v návaznosti na širší vztahy.

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Doubravice

Správní území je tvořené katastrálním územím Doubravice U Českých Budějovic (702064) o celkové rozloze 182,3 ha. Ke dni 1. 1. 2023 zde dle údajů Českého statistického úřadu žilo 318 obyvatel. Sousedními obcemi jsou obce Staré Hodějovice, Nová Ves, Nedabyhle a Vidov.

Zhotovitelem Územního plánu Doubravice vydaného formou obecné povahy Zastupitelstvem obce Doubravice je Projektový ateliér AD, s.r.o., Husova 4, České Budějovice; zastoupený Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, autorizovaným architektem (ČKA 00 279). Pořizovatelem byl Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování.

Za dobu účinnosti od 28. 3. 2014 nebyla pro ÚP Doubravice pořízena **žádná změna a hranice zastavěného území nebyla v průběhu aktualizovaná.**

ÚP je k nahlédnutí dálkovým přístupem zde:

[Územní plán - Obec - Obec Doubravice](#)

[Geoportál Jihočeského kraje \(gov.cz\)](#)

Územní plán řeší celé správní území obce Doubravice.

Celková výměra řešeného území je 182,3 ha, z toho:

- zemědělský půdní fond 126,8 ha (69,6 % z celkové výměry),
- lesní půda 28 ha (15,3 % z celkové výměry),
- vodní plochy 3,4 ha (1,9 % z celkové výměry),
- zastavěné plochy 3,9 ha a ostatní plochy 20,2 ha (celkem 13,2 % z celkové výměry).

Koncepce rozvoje území obce stanovená v ÚP respektuje současný způsob zástavby a není nutné ji podstatně měnit či upravovat. Územní plán Doubravice stanovuje podmínky na provedení změn v území, zejména s ohledem na ochranu stávajících historických, kulturních, urbanistických a přírodních hodnot území. ÚP navazuje na stávající urbanistickou strukturu sídel, respektuje dlouholeté cíle rozvoje a vytváří

předpoklady k dalšímu harmonickému komplexnímu rozvoji území. **Základní koncepce rozvoje území obce zůstane zachována, v průběhu uplatňování ÚP nevyplynula potřeba změny koncepce.**

A.1) Využití zastavitelných ploch na celém území obce

Plochy bydlení (B)

ÚP navrhl celkem 8 zastavitelných ploch, které jsou určeny pro bydlení. Veškeré zastavitelné plochy jsou v různém procentu využity. Částečné využití je na plochách pro bydlení B-1, B-2, B-5 a B-6. Dosud nevyužité tak zůstávají v plochách bydlení zastavitelné plochy B-3, B-4, B-7 a B-15 s celkovou výměrou 0,72 ha.

Tab. č. 1: Plochy bydlení – B

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet povolených RD	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
B-1	0,57	0,42	73,7	2	částečně využito
B-2	0,51	0,28	54,9	2	částečně využito
B-3	0,13	0	0	0	nevyužito
B-4	0,19	0	0	0	nevyužito
B-5	0,26	0,17	65,3	1	využito
B-6	2,85	0,30	10,5	4	zpracována územní studie, částečně využito
B-7	0,90	0	0	0	nevyužito
B-15	0,14	0	0	0	nevyužito

Plochy občanského vybavení (OV)

V ÚP byla vymezena v centrální části sídla a dosud nevyužita zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost OV-8 s celkovou výměrou 0,16 ha.

Tab. č. 2: Plochy občanského vybavení – OV

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet povolených staveb OV	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
OV-8	0,16	0	0	0	nevyužito

Plocha přestavby (R)

V ÚP byla vymezena v západní části řešeného území plocha přestavby R-10 plocha rekreace s celkovou výměrou 0,35 ha. V ploše došlo k využití ploch přestavby a je zcela naplněna.

Tab. č. 3: Plochy přestavby

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet přestaveb	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
R-10	0,35	0,35	100	0	využito

Plocha výroby a skladování (VS)

V ÚP byla vymezena v jižní části řešeného území, navazující na zastavěné území se stejným způsobem využití, zastavitelná plocha VS – 9 plocha výroby a skladování, která je částečně využita.

Tab. č. 4 – Plocha výroby a skladování

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
VS-9	2,86	0,63	22	0	využito částečně

Plocha technické infrastruktury (TI)

V ÚP byla vymezena jižně pod sídlem zastavitelná plocha TI-14 (E1) plocha technické infrastruktury. V ploše je vystavena trafostanice.

Tab. č. 5 – Plocha technické infrastruktury

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
TI-14	0,01	0,01	100	0	plně využito

V rámci změny ÚP bude převedena do stabilizovaných ploch plocha TI-14 pro technickou infrastrukturu a plocha přestavby R-10.

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Koncepce uspořádání krajiny potvrzuje stávající přírodní podmínky, vyplývá ze stávající situace v krajině a zohledňuje nadregionální, regionální a lokální systém ekologické stability. Pro zajištění prostupnosti krajiny je využita stávající cestní síť.

A.2) Pořízené územní studie

Lhůta pro pořízení územní studie (dále také „ÚS“) a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na deset let od nabytí účinnosti ÚP, tj. do deseti let ode dne 28. 3. 2014.

V průběhu účinnosti ÚP do současnosti byla pořízena v rámci ÚP Územní studie Doubravice plochy B-6, a to v roce 2018. Ta prošla úpravou a byla nahrazena aktualizovanou verzí dne 15. 12. 2021. ÚS je podkladem pro rozhodování v území, který prověřuje podmínky využití daného území, zejména velikost a rozmístění funkčních ploch, dopravní infrastrukturu a veřejné (inženýrské) sítě. Jejím pořizovatelem je Obecní úřad Doubravice prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti a zhotovitelem je Projektový ateliér AD, s.r.o. Husova 4, České Budějovice zastoupený Ing. arch. Jaroslavem Daňkem.

Další změna ÚP bude aktualizovat případný výčet ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, zároveň bude aktualizována lhůta pro jejich pořízení.

A.3) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V průběhu uplatňování ÚP i v současnosti dochází k realizaci dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru na zastavitelných plochách D1 a D3, které ÚP vymezil jako upřesnění záměrů ze ZÚR JK, resp. z PÚR ČR. **Do změny ÚP je nutné promítnout skutečný stav koridoru dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru, případně jejich stav po dokončení.**

Tab. č. 6 – Veřejně prospěšné stavby

Označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	vyhodnocení
DI 11	IV. tranzitní železniční koridor	V realizaci v návaznosti s dálnicí D3
DI 12	Dálnice D3	V realizaci dálnice D3
DI 13	Přeložka silnice II/156	nevyužito

B) Problémy k řešení v Územním plánu Doubravice vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností České Budějovice (dále jen „ÚAP“) byly zpracovány v roce 2008 a jsou průběžně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace ÚAP byla pořízena v roce 2020.

ÚAP pro ORP České Budějovice vymezila pro obec Doubravice několik negativ, které ovlivňují samotnou obec. Jedná se o absenci napojení na železnici, relativní úbytek dětí, nižší atraktivnost obce pro mladé rodiny vzhledem k absenci základní školy a narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení.

Dle aktualizace ÚAP pro ORP České Budějovice byla v ZÚR vypuštěna plocha dopravní infrastruktury ZNVUP_13 a plocha pro dopravní infrastrukturu VPZUP_14 – návrh plochy pro dopravní infrastrukturu – přeložka silnice II/156

Z ÚAP vyplývají tyto závady:

- Místní urbanistická závada – narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení – zvážit redukci ploch pro bydlení, popř. stanovit podmínky jejich zastavění.

Z ÚAP vyplývají tyto záměry k prověření v ÚPD:

- Nadmístní plocha (zZUR_D42/1 VPS_D2) – nové vymezení koridoru D42/1; VPS D2 jde mimo tento koridor – nutno prověřit soulad s platnou ZÚR, případně zpřesnit v následujících ÚPD – změnil se koridor.

ÚAP vymezují tyto střety záměrů s hodnotami v území:

- Nadmístní střet – nové vymezení koridoru D42/1; VPS D2 jde mimo tento koridor – nutno prověřit soulad s platnou ZÚR, případně zpřesnit v následující ÚPD – změnil se koridor.

Územně analytické podklady Jihočeského kraje (dále jen „ÚAP JK“) byly zpracovány v roce 2008 a jsou průběžně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace byla pořízena v roce 2021.

ÚAP JK v rámci zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území upravila dopravní koridor ze ZÚR – Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín. Dále upravila nesoulad se ZÚR v rámci silniční dopravní infrastruktury – silnice II/156 – úsek Č. Budějovice (MÚK s dálnicí D3 Hodějovice) – Nová Ves.

Změnou ÚP budou zohledněny problémy identifikované pro území obce v ÚAP a ÚAP JK.

C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Doubravice s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

- ✚ **Soulad ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (úplné znění závazné od 1. 3. 2024) (dále jen „PÚR ČR“)**

ÚP byl vyhodnocen v souladu s PÚR ČR 2008. Dle PÚR ČR je ve správním území obce Doubravice vymezen dálkovod – produktovod – stav. Dle ÚP je produktovod v území vymezen i s ochranným pásmem a je stabilizován.

Území obce Doubravice je zahrnuto do rozvojové oblasti České Budějovice OB10. Jedná se o území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha u připravované dálnici D3 z Prahy do Rakouska a na IV. TŽK. (vymezení rozvojové oblasti zpřesnila 4. aktualizace PÚR ČR)

Dle aktualizace č. 4 PÚR ČR byla obec Doubravice zařazena do specifické oblasti SOB 9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

V rámci 4. aktualizace PÚR ČR došlo k přeznačení železničních koridorů a ploch. Proběhla změna označení článku 92 - koridoru konvenční železniční dopravy z označení ŽD4 na ŽD16 s novým označením Trať úsek Plzeň–Strakonice–České Budějovice–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien). Důvodem vymezení je posílení obsluhy území. Podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí. Vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru, zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T, s nároky na případné změny vedení koridoru v území i jako spojnice III. a IV. TŽK, tak i propojení na Rakousko. Trať Plzeň (III. TŽK)–Strakonice– České Budějovice (IV. TŽK)–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien).

V rámci 4. aktualizace PÚR ČR došlo k přeznačení silniční dopravy a proběhla změna označení článku 98 - koridoru dálnic z označení D3 na SD3 v úseku Praha–Tábor–Dolní Třebonín–Kaplice–Dolní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz). Důvodem vymezení je příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy na tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy. Součást TEN-T.

PÚR ČR nevymezily na správním území obce Doubravice žádné nové záměry týkající se správního území obce Doubravice.

Soulad ÚP se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11 (dále jen „ZÚR JK“)

ÚP byl vydán v souladu se ZÚR JK, dle kterých leží správní území obce Doubravice v upřesněné rozvojové oblasti České Budějovice OB10, která má za úkol řešit souvislost s koridory dopravní infrastruktury republikového významu

- Dálnice D3 v úseku Úsilné – Dolní Třebonín (D1/6). Úsek byl v rámci ZÚR JK aktualizován při 1. aktualizaci úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro novou stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic, obvyklá šíře koridoru se stanovuje s rozšířením až na 1000 m. Při 4a. aktualizaci úsek Borek – Dolní Třebonín stanovena obvyklá šíře koridoru 600 m s rozšířením až na 1000 m.
- IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) D3/6, úsek převážně ve volné krajině, šíře koridoru 600 m.
- Silnice II/156 – dopravní koridor nadmístního významu Silnice II/156 v úseku České Budějovice (křižovatka s dálnicí D3 Hodějovice) – Nová Ves D42/1 v stanovené šířce koridoru 100 m.
- D14 Železnice Plzeň – České Budějovice – záměr se nespojitě vymezuje na území Jihočeského kraje od Starých Hodějovic (jižně od Českých Budějovic) po hranici s Plzeňským krajem. D14/6, Staré Hodějovice, koridor pro nové vedení trasy železniční tratě z důvodu koordinace s dálnicí D3, šířka koridoru 100 m. koridor vymezila aktualizace 4a ZÚR JK.

ZÚR JK vymezuje plochu pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti odkanalizování V 44 – ČOV České Budějovice – rozšíření stávající čistírny odpadních vod s předpokládaným napojením obce Doubravice.

K.ú. Doubravice zahrnuje i území vymezeného ZÚR JK nadregionálního biokoridoru Hlubocká obora – K118 (117). ÚP respektuje zásady dané ZÚR JK pro tyto oblasti.

4a. aktualizace ZÚR JK specifikovala novou specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ZÚR JK nevymezily žádné nové záměry týkající se správního území obce Doubravice.

ÚP je potřeba uvést do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Především v návaznosti na výstavbu dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru a D14 Železnice Plzeň–České Budějovice. V případě silnice II/156 – dopravní koridor uvést do současného stavu šíře dle ZÚR.

Soulad ÚP s Územním rozvojovým plánem České republiky

Územní rozvojový plán České republiky (dále jen „ÚRP ČR“) nebyl dosud zpracován, proto z něj v současné době nevyplývají žádné požadavky.

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Doubravice na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných

nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Při naplňování ÚP nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Navrhované řešení ÚP nepředstavuje pro území žádná rizika či ohrožení.

Koncepce ÚP vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v koncepci ÚP, neboť nedošlo k zásadním změnám podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán, ani nebyly zjištěny nové skutečnosti s negativními dopady na udržitelný rozvoj obce.

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny Územního plánu Doubravice nebo nového územního plánu

Z předchozích kapitol vyplynula potřeba změny ÚP.

Zadání Změny č. 1 ÚP je obsaženo v příloze č. 1 této Zprávy o uplatňování ÚP (převod do jednotného standardu).

Zadání Změny č. 2 ÚP je obsaženo v příloze č. 2 této Zprávy o uplatňování ÚP (věcná změna).

Od nabytí účinnosti ÚP došlo k využití pouze malého množství vymezených zastavitelných ploch – viz vyhodnocení v kap. a) návrhu Zprávy. V plochách B nebyly dosud využity zastavitelné plochy B-3, B-4, B-7, B-15 s celkovou výměrou 1,36 ha. V plochách OV zůstává nevyužita zastavitelná plocha OV-8 s výměrou 0,16 ha. Částečně využita je i plocha VS-9 plocha výroby a skladování.

Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu D2 je určena k vybudování nové komunikace I. třídy (obchvat obce Doubravice) a není dosud využita. Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu D3 je nutné zpřesnit dle stávajícího koridoru a po dokončení může být převedena do stabilizovaných ploch. Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu D1 je v současnosti využita na dostavbu dálnice D3.

Vzhledem k rychlosti zastavování stávajících vymezených zastavitelných ploch lze očekávat, že tyto dosud nevyužité plochy budou nedostatečné pro rozvoj obce v průběhu příštího období uplatňování územního plánu, tj. v období příštích 4 let. Bude tedy nutné vymezit nově zastavitelné plochy, změnou územního plánu.

Soubor změn zohlední kromě poznatků vyplývajících ze zkušeností s uplatňováním územního plánu Doubravice, oprávněných požadavků vlastníků pozemků a nemovitostí, obce Doubravice také změnu legislativních podmínek vyplývajících z nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. S ohledem na velmi malou naplněnost navržených zastavitelných ploch v ÚP bude v návrhu změny ÚP primárně prověřeno, zda je v současnosti vůbec reálné naplnit takto navržené zastavitelné plochy, zda tento návrh spíše neblokuje další rozvoj obce, který by mohl probíhat postupně, po menších plochách, např. s ohledem na již známé konkrétní záměry v území.

F) Vyhodnocení podnětů na změnu ÚP

Další budou doplněny po projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP do obsahu zadání Změny č. 2 ÚP.

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Návrhy se neuplatňují. Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Doubravice ve sledovaném období nevyplynuly žádné návrhy na aktualizaci ZÚR ani PÚR.

H) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny ÚP bude zpracován v rozsahu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., výkresy budou vyhotoveny v měřítku shodném s ÚP.

Návrh změny ÚP bude zpracován ve struktuře a měřítku ÚP, tj. bude obsahovat textovou a grafickou část ve dvou částech – I. Změna ÚP a II. Odůvodnění změny ÚP. Návrh změny ÚP bude ve výrokové části zpracován způsobem, kdy bude jednoznačně zřejmé, co se mění a bude nahrazeno oproti platnému ÚP. Soutisk textu původního ÚP se zpracováním změny ÚP s vyznačenými revizemi textu bude pro účely srozumitelnosti a jednoznačnosti součástí Odůvodnění změny ÚP, a to jako samostatná kapitola. Tento způsob struktury a formulace textové a grafické části ÚP umožní následně zajistit vyhotovení ÚP zahrnujícího úplné znění po vydání změny ÚP.

Zejména je nutné zpracovat změnu ÚP v **jednotném standardu** v souladu s § 59 stavebního zákona a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Návrh bude vypracován a odevzdán v souladu s § 108 stavebního zákona v těchto etapách:

Etapy 1 a 2, tj. návrh dle § 93 stavebního zákona a návrh upravený dle § 102 stavebního zákona budou odevzdány vždy v digitální podobě, vždy celá etapa 1x na datovém nosiči ve formátu *.pdf.

Etapa 3, tj. změna ÚP po vydání zastupitelstvem obce opatřením obecné povahy, bude odevzdána na datovém nosiči 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 na datovém nosiči 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 ÚP opatřit uznávaným elektronickým podpisem.

- 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 popsána takovým způsobem, aby bylo možné je jednoznačně začlenit a zpracovat 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 ÚP,
- data budou topologicky čistá (uzavřené polygony bez odsazování z důvodu zachování přesnosti při výpočtu výměr jednotlivých ploch a spojitě 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.

Závěr

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Doubravice za uplynulé období od jeho vydání doposud bude před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce ve smyslu § 104 odst. 1 stavebního zákona projednán v souladu s § 88 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravice, doplněná a upravená na základě projednání, bude předložena Zastupitelstvu obce Doubravice ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE

za období 3/2014 – 3/2024

Vydaného Zastupitelstvem obce Doubravice formou Opatření obecné povahy, který nabyl účinnosti dne 28. 3. 2014.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravice je zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

PŘÍLOHA Č. 1 ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE U ČESKÝCH BUDĚJOVIC ZADÁNÍ ZMĚNY č. 1. ÚP



Katastrální území:

Doubravice u Českých Budějovic

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

Zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem:

Radim Šupka, starosta obce Doubravice

březen 2024

OBSAH

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	1
DOUBRAVICE.....	1
A. OBECNÉ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ODŮVODNĚNÍ	4
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
C. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH A ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	4
C.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	4
C.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
C.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI KRAJINY	4
C.4. POŽADAVKY NA PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	4
D. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCHY A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ	5
E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VČETNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	5
F. POŽADAVKY NA STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	5
G. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	5
H. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	5
I. POŽADAVKY NA URČENÍ POŘADÍ V ÚZEMÍ – ETAPIZACI	5
J. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	5
K. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	5
L. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	6
M. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z NALEZENÝCH FORMÁLNÍCH CHYB.....	6
N. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ OBCE	6
O. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB	6
P. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ.....	6

ÚVOD

Příloha č. 1 Zprávy o uplatňování územního plánu Doubravice – Zadání změny č. 1 ÚP (dále též „Příloha č. 1 ZoU“) obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, tj. kap. E Zprávy o uplatňování. Tato kapitola je pro přehlednost vyňata ze ZoU jako její Příloha č. 1 a je nazvána Zadání změny č. 1 ÚP.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravice (dále též „ZoU“) je zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s § 107 stavebního zákona. V souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Změna č. 1 ÚP bude pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Doubravice.

A. OBECNÉ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ODŮVODNĚNÍ

- A.1. Bude prověřen obsah grafické části územního plánu v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- A.2. Bude prověřena struktura textové části územního plánu v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- A.3. Změna č. 1 provádí konverzi celého územního plánu Doubravice do jednotného standardu v souladu se stavebním zákonem v návaznosti na vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- B.1.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny. Změna č. 1 tedy nemá vliv na požadavky na vymezení zastavěného území.

C. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH A ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVIDNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- C.1.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny. Změna č. 1 tedy nemá vliv na požadavky na urbanistickou koncepci.

C.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- C.2.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny. Změna č. 1 tedy nemá vliv na požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.

C.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI KRAJINY

- C.3.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny. Změna č. 1 tedy nemá vliv na požadavky na koncepci krajiny.

C.4. POŽADAVKY NA PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- C.4.1. Změna č. 1 prověří změnu názvu, popisek, grafického zobrazení a číslování jevů a ploch objevujících se v ÚP. Jedná se o tzv. technickou část změny, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

D. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCHY A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ

- D.1.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny. Změna č. 1 tedy nemá žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití.

E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VČETNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- E.1.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny. Změna č. 1 tedy nemá žádné požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, včetně prospěšných opatření a asanací.

F. POŽADAVKY NA STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

- F.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

G. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- G.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

H. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

- H.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

I. POŽADAVKY NA URČENÍ POŘADÍ V ÚZEMÍ – ETAPIZACI

- I.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

J. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- J.1. Požadavky se neuplatňují. Ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplynula potřeba změn, které by byly nutné variantně prověřovat. Zpracování variant řešení není s ohledem na charakter jednotlivých dílčích změn požadováno.

K. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- K.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

L. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

- L.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

M. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z NALEZENÝCH FORMÁLNÍCH CHYB

Bez požadavků

N. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ OBCE

- N.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

O. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB

- O.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

P. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

- P.1. Změna č. 1 ÚP Doubravice řeší pouze převedení územního plánu do jednotného standardu a neobsahuje žádné věcné změny.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE

za období 3/2014 – 3/2024

Vydaného Zastupitelstvem obce Doubravice formou Opatření obecné povahy, který nabyl účinnosti dne 28. 3. 2014.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravice je zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

PŘÍLOHA Č. 2 ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE U ČESKÝCH BUDĚJOVIC ZADÁNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP



Katastrální území:

Doubravice u Českých Budějovic

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

Zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem:

Radim Šupka, starosta obce Doubravice

březen 2024

OBSAH

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	1
DOUBRAVICE.....	1
A. OBECNÉ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ODŮVODNĚNÍ	4
B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
C. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH A ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	4
C.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	4
C.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	5
C.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI KRAJINY	5
C.4. POŽADAVKY NA PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	5
D. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCHY A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ	6
E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VČETNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	6
F. POŽADAVKY NA STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	6
G. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	6
H. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	6
I. POŽADAVKY NA URČENÍ POŘADÍ V ÚZEMÍ – ETAPIZACI	6
J. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	6
K. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	6
L. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	7
M. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z NALEZENÝCH FORMÁLNÍCH CHYB.....	7
N. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	7
O. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ OBCE	7
P. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB	10
Q. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ.....	10

ÚVOD

Příloha č. 2 Zprávy o uplatňování územního plánu Doubravice – Zadání změny č. 2 ÚP (dále též „Příloha č. 2 ZoU“) obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, tj. kap. G Zprávy o uplatňování. Tato kapitola je pro přehlednost vyňata ze ZoU jako její Příloha č. 2 a je nazvána Zadání změny č. 2 ÚP.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravice (dále též „ZoU“) je zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s § 107 stavebního zákona. V souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Změna č. 2 ÚP bude pořizována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Doubravice.

A. OBECNÉ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ODŮVODNĚNÍ

- A.1. Bude prověřen obsah grafické části územního plánu v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- A.2. Bude prověřena struktura textové části územního plánu v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- A.3. Výroková část změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. V textové části bude uveden srovnávací text se zvýrazněním těch jevů, které jsou ve změně č. 2 ÚP měněny. Textová část bude obsahovat náležitosti v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2024 Sb.,
- A.4. Budou zapracovány aktualizované limity využití území a doplněny chybějící,
- A.5. Bude prověřeno řešení návaznosti z hlediska širších vztahů,
- A.6. V souladu se změnou legislativních podmínek bude v územním plánu mimo jiné řešeno zejména uplatnění nově definovaných pojmů (soubor staveb, stavba hlavní a stavba vedlejší) a doplněných cílů a úkolů územního plánování (stanovení požadavků na uspořádání a řešení veřejných prostranství, stanovení podmínek s ohledem na využitelnost navazujícího území).

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- B.1. Zastavěné území bude aktualizováno s ohledem na skutečný stav území.

C. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH A ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVIDNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- C.1.1. Urbanistická koncepce bude vycházet ze stávající koncepce Územního plánu Doubravice,
- C.1.2. Bude prověřena struktura a obsah urbanistické koncepce zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady,
- C.1.3. Bude prověřena správnost vymezení stabilizovaných ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému stavu,
- C.1.4. Bude prověřeno vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a výrobu a skladování,
- C.1.5. Bude prověřena možnost vymezení stabilizované plochy v zastavěném území, které jsou bez zástavby nebo s minimálním podílem zástavby, jako plochy zastavitelné, případně jako plochy přestavby, včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání. Současně bude v těchto plochách prověřena možnost stanovení podmínek pro rozhodování v území – územní studie, regulačního plánu, etapizace, apod.,
- C.1.6. Budou do stabilizovaných ploch převedeny plochy TI-14 (zastavitelná plocha technické infrastruktury) a R-10 (plocha přestavby pro rekreaci). Dále bude prověřena možnost převedení dalších zastavitelných ploch, které byly v průběhu zpracování, projednání a

schválení Zprávy zastavěny, do ploch stabilizovaných. V souvislosti s tím budou prověřeny stanovené podmínky pro rozhodování o změnách v území, např., pořízení územní studie, regulačního plánu, etapizace apod.

- C.1.7. Bude aktualizován výčet ploch s podmínkou zpracování územní studie a zároveň bude aktualizována lhůta pro jejich pořízení.
- C.1.8. Bude prověřena možnost převzetí prostorového uspořádání z evidované územní studie US Doubravice.
- C.1.9. Bude prověřeno znění definic základních pojmů, se kterými pracuje ÚP Doubravice ve výrokové části.
- C.1.10. Budou prověřeny požadavky uvedené ve Zprávě v kap. B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.

C.2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- C.2.1. Bude prověřena struktura a obsah koncepce veřejné infrastruktury zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady,
- C.2.2. Budou prověřeny a zpřesněny plochy a koridory ve vazbě na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje z hlediska aktuálních podkladů,
- C.2.3. Bude prověřen rozsah ploch veřejných prostranství s ohledem na skutečný stav území a majetkoprávní vztahy,
- C.2.4. Bude řešeno nové vymezení koridoru D42/1 – přeložka silnice II/156, jehož průběh byl upraven v aktualizaci ZÚR,
- C.2.5. Bude prověřena možnost vymezení nových veřejných prostranství ve vazbě na převzetí uspořádání z evidované územní studie,
- C.2.6. Bude prověřena šíře koridoru pro plochu silnice D42/1,
- C.2.7. Budou prověřeny možnosti technické infrastruktury a její dopady na úrovni územního plánu z hlediska propojení jednotlivých částí obce,
- C.2.8. Bude prověřeno vymezení koridoru Dálnice D3 – D1/6,
- C.2.9. Bude prověřeno vymezení koridoru IV. TŽK,
- C.2.10. Bude prověřeno vymezení koridoru železnice D14/6,
- C.2.11. Bude prověřena plocha SN-16, která je v současné době využívána jako plocha dopravní infrastruktury drážní.

C.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI KRAJINY

- C.3.1. Bude prověřena struktura a obsah koncepce uspořádání území zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady,
- C.3.2. Bude prověřeno křížení nadnárodního biokoridoru NBK 117 s navrženým dopravním koridorem D42/1,
- C.3.3. Bude prověřena návaznost prvků ÚSES sousedních území – lokální biokoridor LBK 0202 návaznost na ÚP Staré Hodějovice, lokální biokoridor LBK 0203 a návaznost na ÚP Nedabyle,
- C.3.4. Bude prověřena plocha SN na pozemku parc. č. 582 a její možnost zmenšení,
- C.3.5. Provéřit nutnost vymezení navrženého lokálního biocentra LBC1.

C.4. POŽADAVKY NA PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- C.4.1. Bude prověřena struktura a obsah podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady,
- C.4.2. Bude prověřena možnost doplnit strukturu zástavby v plochách, ve kterých chybí,

- C.4.3. Budou prověřeny podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení v zastavěném území obce, konkrétně z hlediska stavu, kdy u existujících stávajících parcel nejsou dosaženy minimální velikosti stavebních parcel.

D. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCHY A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ

- D.1. Bude prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VČETNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- E.1. Bude prověřeno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a asanací, zejména je nutné promítnout skutečný stav koridoru dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru, případně jejich stav po dokončení.
- E.2. Bude prověřena možnost dořešení podmínek využití ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb.

F. POŽADAVKY NA STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

- F.1. Bez požadavků.

G. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- G.1. V případě potřeby budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

H. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

- H.1. Bude prověřen rozsah ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

I. POŽADAVKY NA URČENÍ POŘADÍ V ÚZEMÍ – ETAPIZACI

- I.1. Bez požadavků.

J. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- J.1. Požadavky se neuplatňují. Ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplynula potřeba změn, které by byly nutné variantně prověřovat. Zpracování variant řešení není s ohledem na charakter jednotlivých dílčích změn požadováno.

K. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- K.1. Požadavky se neuplatňují. Na základě návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Doubravice včetně pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu Doubravice, nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu Doubravice na životní

prostředí. V návrhu zadání změny územního plánu Doubravice se předpokládá, že změna ÚP negativně neovlivní soustavu NATURA 2000. Změna ÚP proto nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

L. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

- L.1. Bude prověřena možnost a účelnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, jejichž architektonickou část projektové dokumentace může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.

M. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z NALEZENÝCH FORMÁLNÍCH CHYB

Bez požadavků

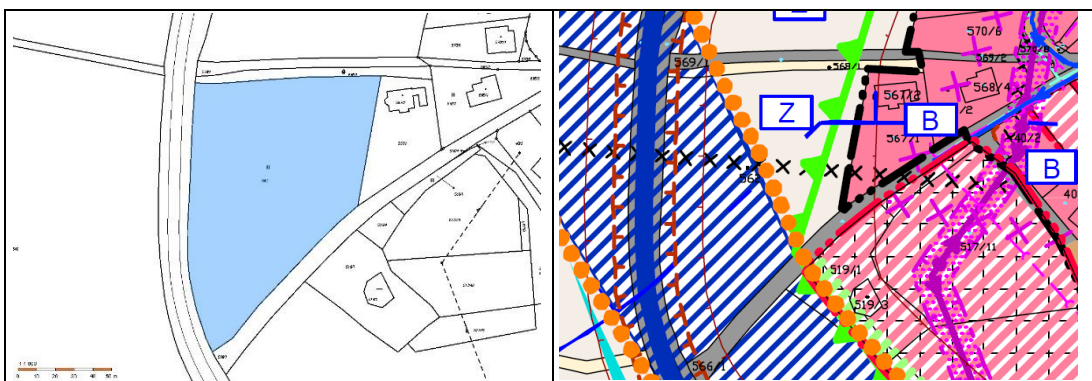
N. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- N.1. Z PÚR ČR vyplývá požadavek zohlednit aktualizované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území ve správním území obce Doubravice,
- N.2. Změna ÚP bude zpracována v souladu s požadavky ZÚR JK a budou zohledněny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje ve správním území obce Doubravice.
- N.3. ÚP je potřeba uvést do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Především v návaznosti na výstavbu dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru a D14 Železnice Plzeň-České Budějovice. V případě silnice II/165 – dopravní koridor uvést do současného stavu šíře dle ZÚR.

O. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ OBCE

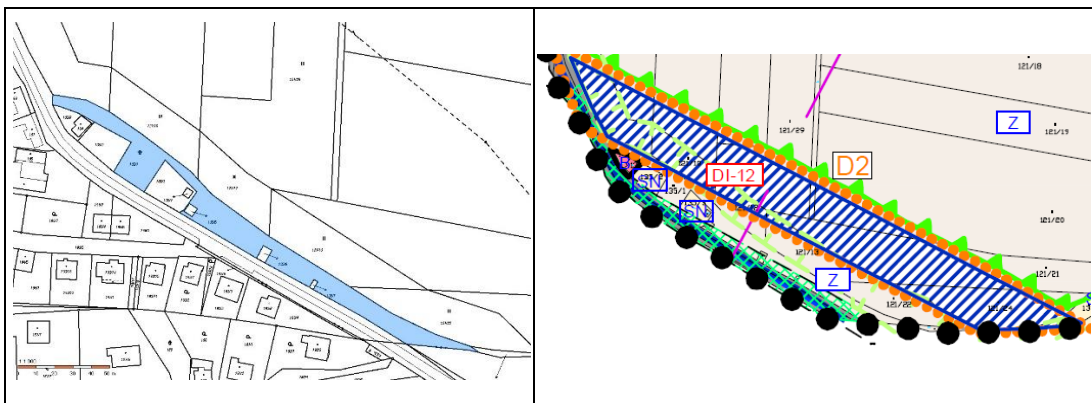
O.1. LOKALITA č. 1

Bude prověřena možnost rozšíření plochy se způsobem využití *bydlení (B)* na části pozemku parc. č. 562 k.ú. Doubravice u Českých Budějovic v úměrném rozsahu s vazbou na veřejně prospěšnou stavbu D2.



O.2. LOKALITA č. 2

Bude prověřena možnost rozšíření plochy se způsobem využití *bydlení (B) nebo zahrady na pozemcích parc. č. 135/1, 135/2, 135/3, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7 a 121/23* k.ú. Doubravice u Českých Budějovic.



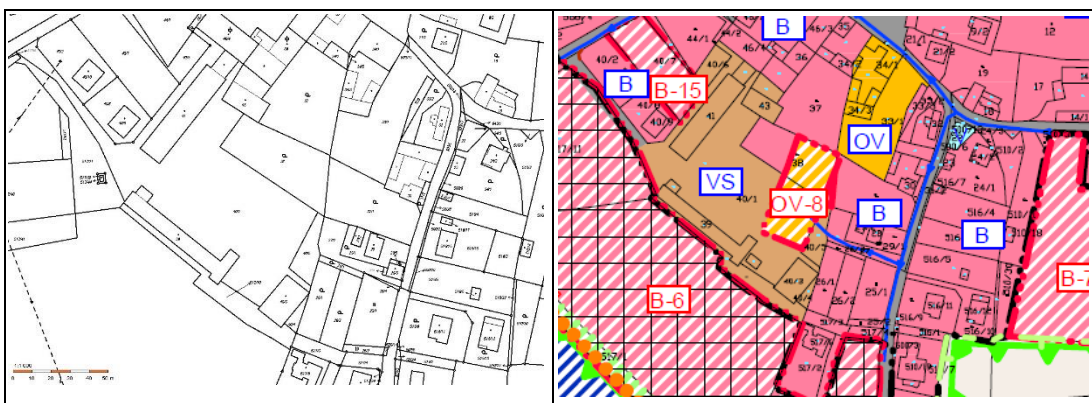
O.3. LOKALITA č. 3

Bude prověřena možnost rozšíření zastavitelného území o plochy *bydlení (B)* na pozemku parc. č. 570/1 k.ú. Doubravice u Českých Budějovic. V úměrném rozsahu a s vazbou na veřejně prospěšnou stavbu D2.



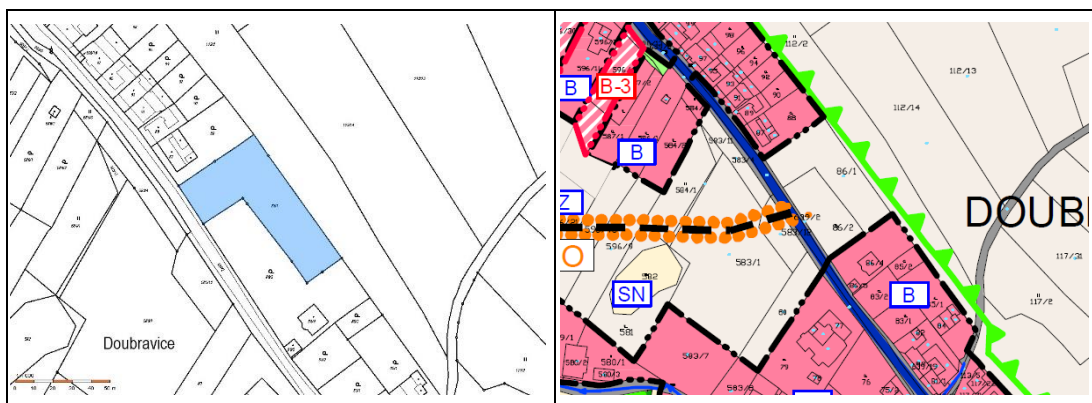
O.4. LOKALITA č. 4

Bude prověřena možnost rozdělení plochy OV-8 se způsobem využití *občanské vybavení (OV)* na plochy se způsobem využití *bydlení (B)* a plochy *výroby a skladování (VS)* na pozemcích parc. č. 38 a parc. č. 40/1 k.ú. Doubravice u Českých Budějovic.



O.5. LOKALITA č. 5

Bude prověřena možnost změny plochy se způsobem využití *plochy zemědělské (Z)* na plochu *občanského vybavení (OV)* na části pozemku parc. č. 86/1 k.ú. Doubravice u Českých Budějovic.



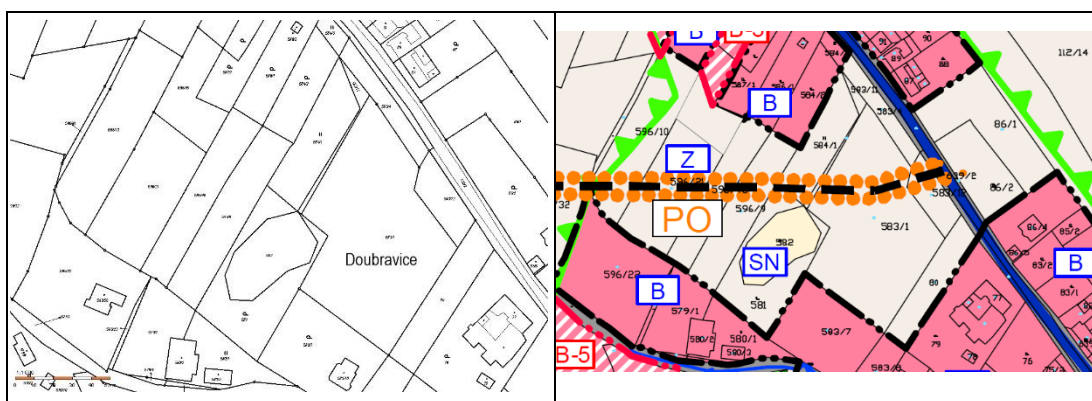
O.6. LOKALITA č. 6

Bude prověřena možnost změny plochy se způsobem využití *plochy zemědělské (Z)* na plochy *bydlení (B)* v rámci pozemků parc. č. 499/1, 497/1, 497/2 a 510/1 k.ú. Doubravice u Českých Budějovic. V úměrném rozsahu a s vazbou na veřejně prospěšnou stavbu D2 a NBK 118 Hlubocká obora.



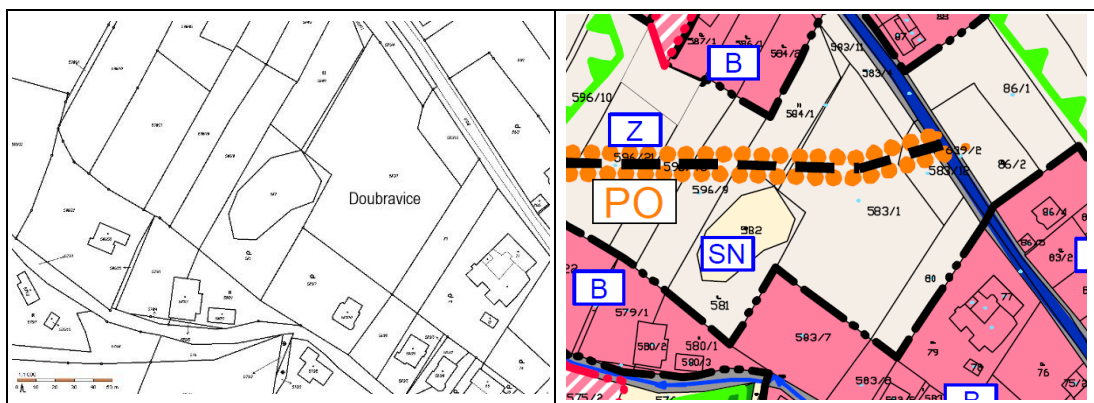
O.7. LOKALITA č. 7

Bude prověřena možnost změny způsobu využití *plochy zemědělské (Z)* na plochu *bydlení (B)* na částech pozemků parc. č. 80, 583/1, 581, 594/1, 596/9, 596/10 v k.ú. Doubravice u Českých Budějovic.



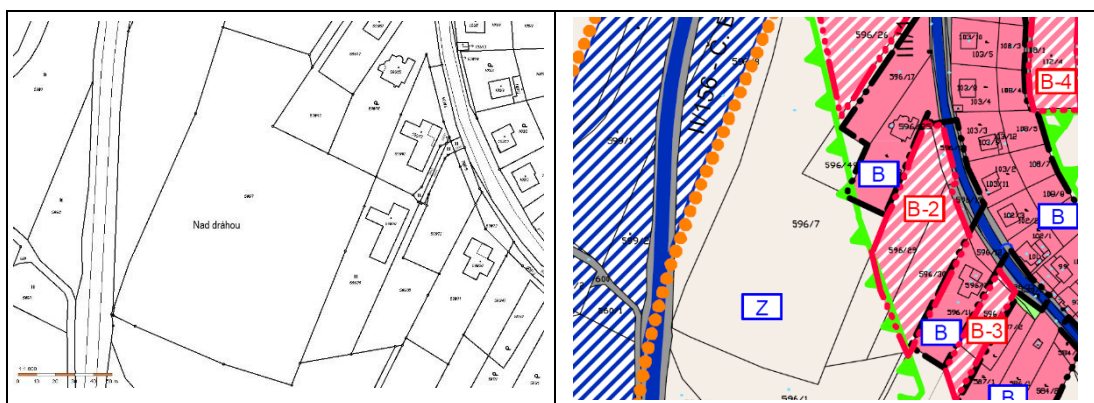
O.8. LOKALITA č. 8

Bude prověřena možnost zmenšení vymezeného území *plochy smíšené nezastavěného území (SN)* na *pozemku parc. č. 582 k.ú. Doubravice u Českých Budějovic*. Z hlediska zmenšení zásahu do pozemku majitele nezastavitelným územím.



O.9. LOKALITA č. 9

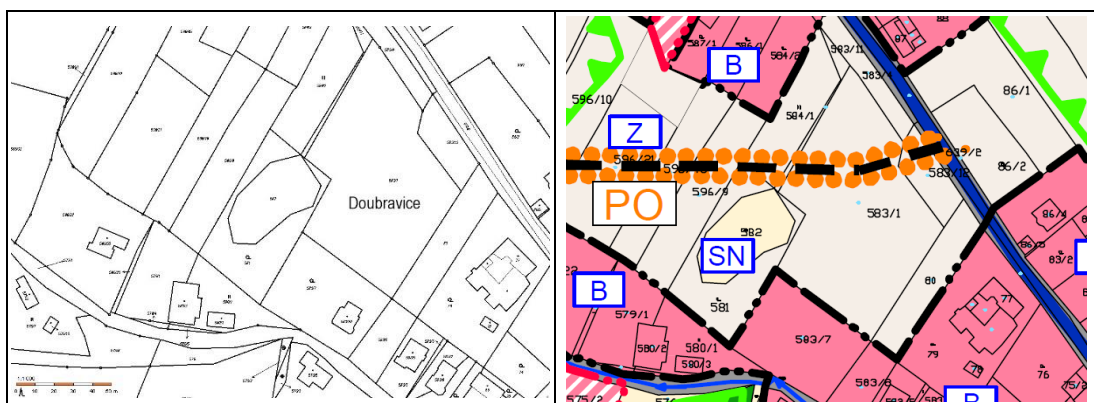
Bude prověřena možnost změny způsobu využití *plochy zemědělské (Z)* na plochu *bydlení (B)* na části pozemku parc. č. 596/7 v k.ú. Doubravice u Českých Budějovic.



P. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODNĚTŮ FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB

P.1. LOKALITA č. 1

Bude prověřena možnost změny způsobu využití *plochy zemědělské (Z)* se způsobem využití *bydlení (B)* pozemku parc. č. 582 k.ú. Doubravice u Českých Budějovic.



Q. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

Bude doplněno