ZPRÁVA 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 31.3.2025 usnesením č. 2/2/2025

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 8

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBRAVICE NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU 8

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚP 9

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE 9

ZÁVĚR 10

Úvod

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravice (dále jen „Zpráva“) je vyhotovena na základě ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 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 Nedabyle 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 Změn č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 (dále „ZÚR JK“), s Územním rozvojovým plánem 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, Nedabyle 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:

Uzemní 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.**

Vyhodnocení z hlediska širších územních vztahů. Sousedními obcemi jsou – Nedabyle, Nová Ves, Staré Hodějovice a Vidov. Územní plán reaguje na sousední obce a respektuje návaznost dopravní i technické infrastruktury a prvky územního systému ekologické stability. V ÚP Doubravice je v současnosti vymezen koridor veřejně prospěšné stavby pro přeložku silnice II/156, tento koridor je v současnosti v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a nekoliduje s ÚP Nedabyle, kde svojí současnou trasou zasahuje do zastavěné plochy ÚP Nedabyle. V tomto případě je nutné ÚP Doubravice uvést do souladu se ZÚR a tím zajistit soulad a odstranit kolizi s ÚP Nedabyle.

Dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vyplynula potřeba převedení ÚP Doubravice do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

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 (ha)	Naplněnost (ha)	Naplněnost (%)	Počet povolených RD	Poznámka
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 (ha)	Naplněnost (ha)	Naplněnost (%)	Počet povolených staveb OV	Poznámka
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 (ha)	Naplněnost (ha)	Naplněnost (%)	Počet přestaveb	Poznámka
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 (ha)	Naplněnost (ha)	Naplněnost (%)	Počet vydaných ÚR	Poznámka
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 (ha)	Naplněnost (ha)	Naplněnost (%)	Počet vydaných ÚR	Poznámka
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 jsou vymezeny koridory pro realizaci dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) na zastavitelné ploše D1, koridor pro železniční trať Plzeň – České Budějovice, úsek Staré Hodějovice na zastavitelné ploše D3 a koridor pro přeložku silnice II/156 na zastavitelné ploše D2, které ÚP vymezil jako upřesnění záměrů ze ZÚR JK, resp. z PÚR ČR. **Do změny ÚP je nutné promítnout, dle aktualizací ZÚR JK a PÚR ČR, vymezení koridoru dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru.**

Tab. č. 6 – Veřejně prospěšné stavby

Označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	vyhodnocení
DI 11 (D1) DI 1 (D1)	IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) a dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín	V realizaci pouze dálnice D3
DI 13 (D2)	Přeložka silnice II/156	nevyužito
DI 14 (D3)	Železnice Plzeň – České Budějovice	využito

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.

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.

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 Politikou územního rozvoje ČR 2008. Dle PÚR ČR je ve správním území obce Doubravice vymezen dálkovod – produktovod – stav v území je vymezen i s ochranným pásmem a je stabilizován. **V ÚP Doubravice je produktovod zakreslen v souladu s PÚR ČR a bude i s ochranným pásmem zachován.**

Území obce Doubravice je zahrnuto do rozvojové oblasti České Budějovice OB10. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou 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. **Dle PÚR ČR se obec Doubravice nachází v rozvojové oblasti OB10, vymezení je v souladu s PÚR ČR a oblast bude zachována a není potřeba její aktualizace.**

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. **Dle PÚR ČR tato oblast není v současnosti v ÚP Doubravice zapracována a je potřeba jí změnou ÚP doplnit a uvést ÚP do souladu s PÚR ČR.**

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). **Změna bude promítnuta do textové části změny ÚP č. 2, která je přílohou této zprávy a doplněny do změny ÚP Doubravice a ÚP uveden do souladu s PÚR ČR.**

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. **Změna bude promítnuta do textové části změny ÚP č. 2, která je přílohou této zprávy a doplněna do změny ÚP Doubravice a ÚP uveden do souladu s PÚR ČR.**

PÚR ČR ve znění 1, 2, 3, 5, 6, 7 a všechny její další aktualizace nevymezily na správním území obce Doubravice žádné nové záměry týkající se správního území obce Doubravice a není potřeba je zahrnout do změny ÚP.

Z Politiky územního rozvoje pro změnu ÚP Doubravice vyplynulo, že je potřeba změny ÚP dle obsahů aktualizací PÚR ČR. Konkrétně zapracováním specifické oblasti SOB 9 a přeznačení železničních koridorů a ploch a přeznačení silniční dopravy. Na základě vyhodnocení souladu ze ZÚR byla zjištěna potřeba úprav upřesněného záměru vymezeného PÚR ČR.

- **Soulad ÚP se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13** (dále jen „ZÚR JK“)

ÚP byl vydán v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, 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. **Dle ZÚR ČR se obec Doubravice nachází v rozvojové oblasti OB10, vymezení je v souladu se ZÚR, oblast bude zachována a není potřeba její aktualizace.**

Dálnice D3 v úseku Úsilné – Dolní Třebonín (D1/6). Úsek byl v rámci ZÚR JK aktualizován při 1. aktualizaci úseku 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. **Změny dle aktualizace č. 1 a 4a nejsou v ÚP Doubravice zapracovány a je potřeba jejich zapracování do změny ÚP a uvedení ÚP do souladu se ZÚR JK.**

IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice) D3/6, úsek převážně ve volné krajině, šíře koridoru 600 m. **V ÚP Doubravice již zapracováno a není potřeba úpravy.**

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. **V ÚP Doubravice již zapracováno a není potřeba úpravy.**

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. **Změnu dle aktualizace 4a. je potřeba zapracovat do změny ÚP a uvést ÚP do souladu se ZÚR JK.**

K.ú. Doubravice zahrnuje i území vymezeného ZÚR JK nadregionálního biokoridoru Hlubocká obora – NRBK118. **V ÚP Doubravice již zapracováno a není potřeba úpravy.**

4a. aktualizace ZÚR JK specifikovala novou specifickou oblast SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. **Tato specifická oblast v současném ÚP Doubravice není zahrnuta a je potřeba jí zapracovat a uvést ÚP do souladu se ZÚR JK.**

ZÚR JK ve znění změny č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 a 11 nevymezily žádné nové záměry týkající se správního území obce Doubravice a není potřeba je zahrnout do změny ÚP.

ÚP je potřeba uvést do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, konkrétně trasa koridoru pro záměr D3 v úseku Borek – Dolní Třebonín (D1/6), zapracování specifické oblasti SOB 9 a změnu trasy koridoru pro záměr D42/1 – silnice II/156.

- **Soulad ÚP s Územním rozvojovým plánem České republiky**

Územní rozvojový plán České republiky (dále jen „ÚRP ČR“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, které jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona, tudíž soulad ÚP Doubravice s ním nebyl posuzován.

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.

Z Politiky územního rozvoje pro změnu ÚP Doubravice vyplynulo, že je potřeba změny ÚP dle obsahů aktualizací PÚR ČR. Konkrétně zapracováním specifické oblasti SOB 9 a přeznačení železničních koridorů a ploch a přeznačení silniční dopravy. Na základě vyhodnocení souladu ze ZÚR byla zjištěna potřeba úprav upřesněného záměru vymezeného PÚR ČR

ÚP je potřeba uvést do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, konkrétně trasa koridoru pro záměr D3 v úseku Borek – Dolní Třebonín (D1/6), zapracování specifické oblasti SOB 9 a změnu trasy koridoru pro záměr D42/1 – silnice II/156.

Územní rozvojový plán České republiky (dále jen „ÚRP ČR“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, které jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona, tudíž soulad ÚP Doubravice s ním nebyl posuzován.

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 ze ZÚR JK. Plocha pro veřejně prospěšnou stavbu D1 je v současnosti využita na dostavbu dálnice D3 a IV. tranzitní železniční koridor a je potřeba její zachování.

Vzhledem k rychlosti zastavování stávajících vymezených zastavitelných ploch lze očekávat nutnost redukce či přehodnocení a vymezení jiných zastavitelných ploch, aby byl dodržen jednotný rozvoj obce v průběhu příštího období uplatňování územního plánu, tj. v období příštích 4 let. Bude tedy nutné přehodnotit a vymezit nové 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 vyplývající 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.

Zároveň bude změnou územního plánu vyhověno požadavkům obecního zastupitelstva pro vymezení nových ploch pro občanskou vybavenost obce.

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).

F) Vyhodnocení podnětů na změnu ÚP

Podněty na změnu ÚP Doubravice jsou přílohou této zprávy o uplatňování ÚP Doubravice za rok 2014–2023. Příloha č. 1 obsahuje podnět na změnu, a to převod ÚP na jednotný standard dle stavebního zákona a vyhlášky. Příloha č. 2 obsahuje podněty od obce a právnických a fyzických osob, které byly projednány s obcí před uveřejněním zprávy o uplatňování a které měla obec přijaté od právnických či fyzických osob.

Další podněty, které vyplynou z projednány této zprávy, budou doplněny po projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP do obsahu zadání Změny č. 1 a 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 změnu ZÚR JK ani PÚR ČR.

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.