



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

Ing. Pavla Kodadová

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

370 92 České Budějovice

Develop Kappa s.r.o.

Skuherského 2887/57a

370 01 České Budějovice

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:
OÚP/3664/2023/Mal

Vyřizuje:
Bc. J. Malý

Tel.:
386 803 014

E-mail:
malyj@c-budejovice.cz

Datum:
2023-11-28

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OÚP“) jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 14. 11. 2023 žádost o poskytnutí územně plánovací informace, kterou podala společnost Develop Kappa s.r.o., Skuherského 2887/57a, 370 01 České Budějovice (dále jen "žadatel"), k **pozemkům parc. č. 430/98, 430/97, 430/99, 430/100 a 430/101 v katastrálním území Roudné** (dále také „předmětné pozemky“).

OÚP k předložené žádosti v souladu s § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona sděluje následující:

Podmínky využívání předmětných pozemků a změn jejich využití na základě Územního plánu Roudné, ve znění Změn č. 1 a č. 2:

Územní plán Roudné, ve znění Změn č. 1 a č. 2 (dále jen „ÚP“), vymezuje předmětné pozemky jako součást zastavitelné plochy Z13 (Br-5a), plochy s rozdílným způsobem využití **plochy bydlení – městské v rodinných domech (Br)** ve smyslu kap. f) textové části ÚP.

Podle ÚP pro **plochy bydlení – městské v rodinných domech (Br)** platí:

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit jednak bydlení zejména v rodinných domech a jednak umístění obslužných funkcí místního významu nerušících bydlení. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení převážně v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující hodnoty území.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení – umístování staveb rodinných domů s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)

- dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení;
- přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným,
- rekonstrukce stávajících staveb zejména pro bydlení
- veřejná prostranství
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační a telekomunikační vedení)
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití
- podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi)

Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
 - ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení
 - občanské vybavení (mimo přípustné)
 - obchodní činnosti (mimo přípustné) včetně staveb pro obchod které překročí místní význam (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety)
 - výroba a skladování, zemědělství včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
 - dále např. autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem
- chov hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci), mimo samozásobitelství, a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava

- dále je možno umísťovať stavby alebo zariadenia bezprostredne súvisiace s bydlením, sloužící výhradne pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. bazény, skleníky, pařeniště)
-

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelská činnost např. nerušící drobný maloobchod a služby charakteru drobného (např. krejčovství, kadeřnictví, spravování obuvi), které doplňují bydlení
- ubytovací zařízení, a to pouze při prokázání souladu s hlavní využitím plochy, tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění níže uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.

Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - stavby pro obchod s celkovou prodejní plochou větší než 80 m²
 - stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělské
 - dále např. Autoopravny, autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob.

b) Druh staveb

Druhy staveb, které lze kromě rodinného domu umístit na pozemek, určuje vyhl. č. 501/2006 Sb. § 21, odst.6.

c) Prostorové regulativy staveb

- hlavní stavební čára – na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota domu – poloha viz. 02 Koordinační výkres s regulativy v grafické části ÚS
- vedlejší stavební čára – stavby nepřekročí tuto stavební čáru – poloha je nejčastěji 2 m od boční hranice pozemku případně jiná vzdálenost zakreslená viz. 02 Koordinační výkres s regulativy v grafické části ÚS
- stavební čáry nepřekročí garáž ani jiná stavba. Před stavební čárou může výjimečně předstoupit prvek závětrří, arkýře, zimní zahrady, pergoly apod. Vedlejší stavební čáru boční může přestoupit přístřešek parkovacího stání.
- úroveň +0,0 1. np bude max. 0,30 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- garáž může být umístěna buď v rámci rodinného domu, nebo v samostatném objektu k domu přiléhajícímu
- garáž nelze umístit do suterénu
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 2 stání osobních vozidel (včetně garáže), doporučují se 4 stání.
- boční odstupy RD a dalších staveb se budou řídit vyhl. č. 501/2006 Sb. § 25.
- oplocení – ze strany ulice bude provedeno oplocení zídka, dřevěným plotem nebo jejich kombinací či živým plotem do max. výšky max. 1,6 m nad nejvyšší bod upraveného

přilehlého terénu. Poloha průčelního oplocení je zakreslena v grafické části územní studie. Oplocení pozemku mimo průčelní uliční čáru lze provést drátěným plotem, dřevěným plotem, zídkaou či jejich kombinací do max. výšky 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.

- dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou v maximální možné míře likvidovány vsakem na vlastním pozemku. (podmínka bude upřesněna základě provedení inženýrsko-geologického průzkumu a vodohospodářské studie na odvedení dešťových vod z území)

RD (dvoupodlažní) – toto řešení se doporučuje

výšková regulace je stanovena:

- jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha o sklonu 35-42 stupňů, výška římsy nepřesáhne 3,7 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Garáž může být zastřešena kromě výše uvedené sedlové střechy též rovnou střechou s nízkými atikami (klasické pojetí rodinného domu)
- dvě nadzemní podlaží + plochá střecha. Ve stejném charakteru zastřešit i garáž či přístřešek pro auto (moderní pojetí rodinného domu)

RD (typu bungalovu) – toto řešení není vzhledem k malým plochám pozemků optimální. Pokud se však pro ně stavebník rozhodne, je vhodnější v atypických (např. nárožních či odsunutých) polohách území.

výšková regulace je stanovena:

- na jedno nadzemní podlaží + valbová střecha o sklonu 30-35 stupňů. Výška římsy nepřesáhne 3,3 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu. Podkroví je možné využít jako obytné. Garáž bude zastřešena kromě výše uvedené valbové střechy též střechou sedlovou o shodném sklonu jako na RD.
- na jedno nadzemní podlaží + plochá střecha. Ve stejném charakteru zastřešit i garáž či přístřešek pro auto (moderní pojetí rodinného domu).



Podmínky využívání předmětných pozemků a změn jejich využití na základě územně analytických podkladů:

Výčet sledovaných jevů územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyskytující se na **pozemcích parc. č. 430/97, 430/98, 430/99, 430/100 a 430/101 v k. ú. Roudné:**

1. zastavěné území
- 1a. plochy s rozdílným způsobem využití
- 1b. zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině
16. území s archeologickými nálezy
- 17a. krajinný ráz
- 17b. krajiny a krajinné okrsky
41. bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu
43. investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
44. vodní zdroje pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma
46. zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod
47. vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma
49. povodí vodního toku, rozvodnice
53. území ohrožená zvláštními povodněmi
73. nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma
- 82a. elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území
- 93a. pozemní komunikace, jejich kategorie a jejich ochranná pásma
- 102a. letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území
- 116a. plán společných zařízení
119. další dostupné informace

Je nutné zdůraznit, že zobrazené sledované jevy jsou poskytovány v různých rozlišovacích kvalitách v závislosti na mapovém podkladu, nad kterým je daný sledovaný jev poskytován samotnými poskytovateli údajů o území. Poskytujeme ÚAP pouze v rozsahu, v jakém je máme v současné době k dispozici, není možné vyloučit, že se v území nacházejí další sledované jevy, které ale nebyly poskytovateli údajů o území dosud předány, a tudíž nemohly být ani zpracovány do ÚAP.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Dokumentace ÚP a ÚS je v celém rozsahu textové a grafické části dostupná na webových stránkách Jihočeského kraje <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/up/obce>. V přechodném období, kdy je průběžně tato dokumentace na stránky doplňována, jsou dokumentace nepřetržitě k nahlédnutí na odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice. Údaje o ÚP a ÚS jsou převzaty z evidence územně plánovací činnosti ke dni 28. 11. 2023.

S pozdravem

Ing. Pavla Kodadová
vedoucí odboru územního plánování

ÚAP pro ÚPI k pozemkům parc. č. 430/97, 430/98, 430/99, 430/100 a 430/101 v k. ú. Roudné

