Důvodová zpráva

OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Za Potokem VII.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu pro jednání zastupitelstva města **návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Potokem VII** v k.ú. České Budějovice 6 (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatelem je fyzická osoba, vlastník pozemků parc. č. 2503/7, 2508/1 a 2508/3 v k.ú. České Budějovice 6, která bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území se nachází v ulici Za Tratí a je tvořeno pozemky parc. č. 2503/7, 2508/1 a 2508/3 v k.ú. České Budějovice 6.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 3 - Příměstí, čtvrti 3.1. – Nové Hodějovice - obec, lokality – 3.1.3. Za Potokem.

Dle ÚPnM je řešené území tvořeno částí makrobloku 3.1.3.014.z-65 se **způsobem využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3)*** ve smyslu čl. 18 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, ve znění pozdějších změn (dále jen „OZV“).

Pro makroblok 3.1.3.014.z-65 jsou dle ÚPnM stanoveny další podmínky v příloze č. 4 OZV. Zejména je stanovena podmínka, že v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována veřejná infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území jejím vybudováním.

Záměrem navrhovatele je dodatečné povolení stavby rodinného domu, který byl postaven na místo rekreačního objektu, který byl zničen požárem.

Předmět Změny ÚPnM:
Předmětem Změny ÚPnM bude prověření možnosti vymezení nového makrobloku obsahujícího pozemky navrhovatele, pro který nebude stanovena podmínka vybudování veřejné infrastruktury v předstihu před zahájením výstavby, jak je tomu v celém makrobloku 3.1.3.014.z-65, při zachování stávajícího způsobu využití.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství: **NESOUHLASNÉ VYJÁDŘENÍ** Jedná se o rodinný dům pro bydlení, náhradou za rekreační objekt. Pokud byl původní rekreační objekt povolen a užíván s možností individuálního odkanalizování do jímky na vyvážení, bylo toto řešení akceptovatelné. Způsob využití pro bydlení však musí být řešen koncepčně, v souladu s platným územním plánem a individuální odkanalizování se nepřipouští. Pokud by navrhovaná změna spočívala ve vybudování veřejné infrastruktury v Etapách, tj. nemusí být řešeno celé území najednou, ale lze budovat infrastrukturu postupně v menších smysluplných celcích při zajištění bezproblémového fungování její postupné realizace, a bude-li rodinný dům na pozemku parc. č. 2508/3 napojen na veřejnou kanalizaci, je předložený návrh na změnu přípustný. V lokalitě však nemůžeme souhlasit s individuálním odkanalizováním současných i budoucích objektů pro bydlení.

		Z hlediska ochrany přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, ochrany lesa a nakládání s odpady*:* **BEZ PŘIPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	**VYJÁDŘENÍ S INFORMACÍ** V souvislosti s návrhem na pořízení změny ÚPnM Vám stavební úřad sděluje, že v současné době je na předmětných pozemcích vedeno řízení o odstranění stavby rodinného domu a dřevěného přístřešku pod zn: SU/3207/2021 Br a současně bylo vyhotoveno rozhodnutí zamítnutí dodatečného povolení na uvedené stavby ze dne 28.8.2023 pod. zn.: SU6105/2022 Br, které nabylo právní moci dne 21.3.2024.
3.	**Investiční odbor**	Neuplatněno
4.	Odbor správy veřejných statků	**SDĚLENÍ S UPOZORNĚNÍM** Celá lokalita byla zřízena jako zahrádkářská kolonie. Z tohoto důvodu zde nebyla vybudována ani základní technická infrastruktura (např. vodovodní přípojky si někteří majitelé zahrádek budují po pozemcích, které jsou přístupové cesty k jednotlivým zahrádkám a jsou ve společném vlastnictví). Šířka přístupových nesplňuje požadavky na zajištění příjezdu IZS, vozů na odvoz odpadu atd. Stále více majitelů pozemků se zahradním domkem žádá rekolaudaci zahradního domku na rodinný dům s trvalým bydlením. V celé lokalitě však nejsou podmínky k tomu, aby zde město zajistilo alespoň základní služby (odvoz odpad, čištění soukromých přístupových cest, veřejné osvětlení) které budou občané s trvalým bydlištěm po čase vyžadovat.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:
Řešené území je v rozsahu jednoho stavebního pozemku tvořeného třemi pozemky ve vlastnictví navrhovatele o velikosti 872 m^2. Na předmětných pozemcích je v současnosti umístěn RD, který nahradil původní rekreační objekt, který byl zničen požárem.

Součástí návrhu na pořízení Změny ÚPnM jsou doplňující podklady, ze kterých je patrné umístění záměru, popis záměru, hmotové řešení, dopravní řešení a širší vztahy a vazby v území (viz příloha – Podkladová studie).

Řešené území je součástí plochy, ve které proběhla Změna č. 65 ÚPnM z původní plochy BZ na plochu IN-3. Vzhledem k tomu, že v původní ploše BZ nebyla dostatečná dopravní a technická infrastruktura odpovídající parametrům navrhovaného rodinného bydlení, byla v rámci změny pro nově vzniklý makroblok 3.1.3.014.z-65 se způsobem využití IN-3 stanovena podmínka vybudování technické a dopravní infrastruktury v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území. Tato podmínka byla stanovena zejména na základě požadavku dotčeného orgánu z hlediska dopravy a silničního hospodářství, který jinak se změnou v této lokalitě nesouhlasil.

Dále byla stanovena podmínka pořízení územní studie, která stanoví mimo jiné podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání včetně řešení dopravní a technické infrastruktury s tím, že pokud územní studie prověří možnost vybudovat veřejnou infrastrukturu v etapách při zajištění bezproblémového fungování její postupné realizace a jejího napojení v rámci výstavby další etapy, je možné v rámci územní studie rozdělit plochu nového makrobloku 3.1.3.014.z-65 na smysluplné celky, v kterých bude možné realizovat po etapách veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu, tj. jak technickou, tak i dopravní. Další stupně projektové dokumentace a správní rozhodnutí musí být vždy řešeny pro celou navrženou etapu.

Pro makroblok 3.1.3.014.z-65 byla pořízena Územní studie „Nové Hodějovice - Za Potokem“, která je neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. V rámci projednání ÚS bylo společností E.ON upozorněno na skutečnost že v zájmové lokalitě nelze řešit napojení na technickou infrastrukturu

v etapách (potřeba přeložení stávajících sítí a nutné posílení stávající distribuční sítě) – nutno řešit ZTV komplexně pro celý makroblok.

Na základě výše zmíněného i s přihlédnutím k upozornění OSVS a nesouhlasnému sdělení OOŽP z hlediska vodního hospodářství, ze kterých vyplývá, že lokalitu je nutné řešit jako celek, **OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořízení Změny ÚPnM.**

Krajský úřad Jihočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal dne 22. 2. 2024 stanovisko č.j.: KUJCK 40324/2024 k navrhovanému obsahu Změny ÚPnM, ze kterého vyplývá, že zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území **není požadováno.**

V případě zahájení procesu pořízení Změny ÚPnM bude změna pořízena zkráceným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané Změny ÚPnM, pokud by byl zahájen, může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že Změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM, bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 6 odst. 5 a § 46 odst. 3 ve vazbě na § 55a stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 3. 6. 2024 vzala na vědomí návrh na pořízení Změny ÚPnM, nedoporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě Za Potokem VII v katastrálním území České Budějovice 6
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
OSVS	odbor správy veřejných statků Magistrátu města České Budějovice
OOŽP	odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s odkazem na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
IN-3	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* dle čl. 18 OZV
BZ	*zastavitelné území zahradního bydlení* dle čl. 26 OZV
RD	rodinný dům
ÚS	Územní studie „Nové Hodějovice – Za Potokem“