

Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD zaevidoval návrh na pořízení **změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Suchomel IV** v katastrálním území České Budějovice 3 pro pozemek parc. č. 927, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona.

Navrhovatelem je vlastník uvedeného pozemku, který bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Žádost navrhovatele a veškerá níže uvedená předběžná vyjádření byla uplatněna v době, kdy byl v platnosti ÚP, který byl zpracován dle § 188 odst. (1) stavebního zákona úpravou ÚPnM. To znamená, že ÚP pouze pro zajištění souladu ÚPnM s platnými právními předpisy nově vyjádřil již dříve schválenou základní koncepci rozvoje města beze změn urbanistické koncepce včetně koncepce krajiny, infrastruktury a dalších územně plánovacích souvislostí.

Řešené území (viz příloha č. 2):

Řešené území se nachází v lokalitě Suchomel, v jihovýchodní části mezi železničním koridorem a ulicí A.Trägera.

Dle ÚPnM je řešené území změny ÚPnM vymezeno plochou se způsobem využití **ZO**. Východní část řešeného území sousedí s VPS **DH 27 – stavba (zdvoukolejnění) trati železnice Plzeň – České Budějovice v části úseku Nemanice – Zliv na území města České Budějovice**, která byla nově vymezena změnou č. 72 ÚPnM. Výše zmiňovaná VPS nesmí být návrhem změny ÚPnM omezena.

Předmět změny ÚPnM:

Záměrem navrhovatele je na pozemku parc. č. 927 v k.ú. České Budějovice 3 vybudovat rodinný dům a doplňkové stavby k rodinnému domu. Dalším důvodem k pořízení změny ÚPnM navrhovatel uvádí nesoulad s faktickým a historickým využíváním pozemku. Předmětný pozemek s rozlohou 702 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a je v současné době oplocen a využíván jako část obytné zahrady u rodinného domu, který je na pozemku parc. č. 928, tj. je součástí celku pozemků parc. č. 927, 928 a 929 ve vlastnictví navrhovatele.

Pro umožnění tohoto záměru v návrhu na pořízení změny požadoval navrhovatel změnu způsobu využití na **SKOL-3**. Pro výše zmiňovaný záměr postačuje změna způsobu využití na **IN-3**, se kterým navrhovatel souhlasí (viz příloha č. 6). Proto je **předmětem změny ÚPnM změna způsobu využití ze ZO na IN-3**.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska vodního hospodářství : Bez připomínek , pokud nemovitosti budou napojeny na kanalizaci a dešťové vody budou likvidovány v souladu s ust. § 5 vodního zákona. Z hlediska ochrany ovzduší a odpadů : Bez připomínek.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Bez připomínek.
3.	Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření – ÚHA není přesvědčen, že lze pozemek změnit bez důkladných informací. Pozemek v městské zeleni navazuje na zeleň krajinou a propojuje ji tak se zastavěným územím. V těsné blízkosti pozemku se navíc nachází hlavní koridor železnice.
4.	Stavební úřad	Neuplatněno.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno.
6.	Odbor správy veřejných statků	Neuplatněno.
7.	Majetkový odbor	Bez připomínek.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno.

9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno.
Ostatní		
1.	Projektant ÚPnM: Architekti Hrůša & spol. Atelier Brno, s.r.o.	Souhlasné vyjádření.

Stanovisko pořizovatele:

ÚHA v předběžném vyjádření ze dne 13. 11. 2017 sdělil, že nelze pozemek změnit bez důkladných informací a proto se změnou ÚPnM nesouhlasí. Pozemek v městské zeleni navazuje na zeleně krajinnou a propojuje ji tak se zastavěným územím. V těsné blízkosti pozemku se navíc nachází hlavní koridor železnice.

Řešené území se nachází mezi železničním koridorem a ulicí A.Trägera. Severní hranice řešeného území navazuje na vodní plochu, která má přímou vazbu na ostatní plochu ZO. Jižní hranice řešeného území navazuje na zastavěné území. Na předmětném pozemku lze podmíněně připustit výstavbu jednoho rodinného domu, který neovlivní charakter lokality a bude respektovat limity území. Vzhledem k výše uvedenému a vzhledem k dalším jevům, jimiž je předmětný pozemek omezen, musí být změnou ÚPnM prověřena především reálnost prostorového umístění rodinného domu s ohledem na výměru předmětného pozemku, která činí 702 m².

Projektant ÚPnM s návrhem na pořízení změny ÚPnM souhlasí s tím, že změna předmětného pozemku na IN-3 v souladu s řešením sousední plochy jižním směrem se jeví jako možná, charakter území se nezmění.

OÚP obdržel od KUJCK-OZZL pod č.j.: KUJCK 48428/2018/OZZL/2 dne 6. 4. 2018 souhlasné stanovisko k obsahu návrhu změny ÚPnM ve zkráceném postupu pořizování v souladu s § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákon (viz příloha č. 7).

Na základě výše uvedeného a při zohlednění nesouhlasných předběžných vyjádření, lze ze strany pořizovatele doporučit zahájení procesu pořizování požadované změny ÚPnM zkráceným postupem pořizování.

V případě zahájení procesu pořizování změny ÚPnM zkráceným postupem pořizování, budou s ohledem na vyžádaná předběžná vyjádření stanoveny mj. tyto požadavky:

- důkladné prověření informací o pozemku
- prověření, že záměr navrhovatele nebude mít negativní vliv na přiléhající ZK a VPS
- výstavba jednoho rodinného domu

Změna ÚPnM bude zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Rada města na svém jednání dne 20. 8. 2018 usnesením č. 977/2018 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Mgr. Petru Podholovi, 1. náměstkovi primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Zkratky použité v textu:

OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚPD	územně plánovací dokumentace
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
ÚP	územní plán České Budějovice (vydaný úpravou ÚPnM) s účinností od 8. 12. 2015
ÚPnM	územní plán města České Budějovice, schválený zastupitelstvem města v r. 2000
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Suchomel IV v katastrálním území České Budějovice 3
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění
ZO	nezastavitelné území ostatní městské zeleně dle čl. 81 OZV
SKOL-3	zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí dle čl. 35 OZV
IN-3	zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí dle čl. 18 OZV

VPS	veřejně prospěšná stavba
ÚHA	Útvar hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice
KUJCK-OZZL	Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví