

Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice II** pro pozemek **parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice**, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona (viz příloha tohoto materiálu). Navrhovatelem je pan Viliam Bodie, Nerudova 2568/2a, 370 04 České Budějovice, který bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Předmět změny ÚPnM:

Dle ÚPnM je pozemek **parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice** součástí makrobloku **4.0.2.075.se** způsobem využití **ZO**. Zároveň je předmětný pozemek dle ÚPnM součástí lokálního biokoridoru BK28 Dobrovodská stoka – Dobrá voda, Třebotovice, který je součástí ÚSES.

Navrhovatel změny ÚPnM předpokládá **změnu způsobu využití** v rozsahu výše uvedeného pozemku **na plochu VEN-4**. Záměrem navrhovatele je výstavba malého rodinného domu se zahradou na pozemku parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice.

Řešené území:

Řešené území se nachází jižně od hlavní komunikace spojující Dobrou Vodu a Třebotovice. Jedná se o část Třebotovic, která těsně sousedí s k.ú. Srubec a Dobrá Voda, přičemž řešené území se nachází na západním okraji tohoto sídla (viz příloha tohoto materiálu).

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Z hlediska ochrany přírody a krajiny vyjádření s podmínkou, že pořízení změny ÚPnM je možné pouze za předpokladu, že bude respektovat rozsah lokálního biokoridoru v šířce cca 7,5 m od linie vodního toku, jak je zakreslen v plánu ÚSES od Ing. Wimmera z roku 2011 a vyřeší případný překryv funkcí s nadřazenou funkcí ÚSES. Vyjádření bez připomínek z hlediska vodního hospodářství, lesního hospodářství, zemědělského půdního fondu, ochrany ovzduší a odpadového hospodářství.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Vyjádření s upozorněním na možný problém s povolením připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikace vzhledem k existenci stávající autobusové zastávky.
3.	Útvar hlavního architekta	Vyjádření bez připomínek.
4.	Stavební úřad	Bez vyjádření.
5.	Investiční odbor	Bez vyjádření.
6.	Odbor správy veřejných statků	Vyjádření bez připomínek.
7.	Majetkový odbor	Vyjádření bez připomínek.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Bez vyjádření.
9.	Odbor památkové péče	Bez vyjádření.
Ostatní		
1.	Zpracovatel ÚPnM: Architekti Hrůša a spol. Atelier Brno, s.r.o.	Vyjádření s podmínkou vymezení biokoridoru plošně šířeji na levém břehu toku tak, aby odpovídal požadovaným parametrům a aby bylo možné plochu předmětného pozemku záměru na pravém břehu uvolnit.
2.	Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy II, Mánesova 3a, 370 01 České Budějovice	Z hlediska ochrany ZPF vyjádření bez připomínek . Z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství vyjádření s požadavkem respektování poddolovaného území po těžbě polymetalických rud č. 2071 s názvem České Budějovice 5 – Dobrá Voda.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice je součástí **makrobloku 4.0.2.075** se způsobem využití **ZO**. Navrhovatel požaduje změnu způsobu využití na **VEN-4**.

Pozemek parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice je dle ÚPnM dotčen lokálním biokoridorem BK28 Dobrovodská stoka – Dobrá voda, Třebotovice, který je součástí ÚSES, dále pak ochranným pásmem lesa - vzdáleností 50 m od okraje lesa, aktivní zónou záplavového území a záplavovým územím Q100 (viz příloha tohoto materiálu).

Lokální biokoridor BK28 je zároveň vymezen v plánu ÚSES pro ORP České Budějovice, zpracovaného Ing. Jiřím Wimmerem. Dle tohoto plánu ÚSES již není vymezen na celém pozemku parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice, ale pouze na jeho části (viz příloha tohoto materiálu).

Navrhovatelem je žádost o změnu ÚPnM, tj. o změnu způsobu využití na pozemku parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice ze ZO na VEN-4, podána poněkoličtější, přičemž v roce 2014 byla na základě žádosti o předběžná vyjádření uplatněna k návrhu na pořízení změny ÚPnM nesouhlasná vyjádření ze strany OOŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny a ze strany zpracovatel ÚP. Ostatní vyjádření byla souhlasná nebo souhlasná s upozorněním. Tato žádost z roku 2014 byla navrhovatelem dne 15. 4. 2015 **stažena**.

Současně podaná žádost o pořízení změny ÚPnM je navrhovatelem nově doplněna o přílohu s vyjádřením Ing. Jiřího Wimmera z pohledu dotčení pozemku parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice lokálním biokoridorem BK28 Dobrovodská stoka – Dobrá voda, Třebotovice.

Takto podaná žádost, včetně příloh, byla zaslána výše uvedeným dotčeným orgánům k opětovnému předběžnému vyjádření.

K záměru navrhovatele bylo uplatněno celkem **7** předběžných vyjádření, přičemž jedním z nich je předběžné vyjádření OOŽP, ve kterém souhlasí s návrhem na pořízení změny za podmínky, že bude respektována šíři biokoridoru dle plánu ÚSES pro ORP od Ing. Wimmera, tj. dodržet šíři cca 7,5 m od linie vodního toku. K problematice biokoridoru se v rámci předběžných vyjádření rovněž vyslovil zpracovatel ÚPnM, který souhlasí se změnou ÚPnM za podmínky, že biokoridor bude rozšířen na levém břehu toku (ve správním území obce Srubec) tak, aby odpovídal požadovaným parametrům. Tím by došlo k posunutí celé šíře biokoridoru na levý břeh a umožnění realizace záměru navrhovatelem na pozemku parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice. Nicméně z hlediska pořizovatele posunutí biokoridoru na levý břeh Dobrovodského potoka není vhodné, jelikož dle ÚP Srubce je již nyní biokoridor z velké části navržen přes zastavěné území a jeho dalším rozšířením do zastavěného území by mohlo dojít k omezení funkčnosti biokoridoru.

Ostatní uplatněná vyjádření jsou souhlasná nebo souhlasná s upozorněním.

Vzhledem k výše uvedenému a vzhledem k dalším jevům, jimiž je předmětný pozemek omezen, musí být změnou ÚPnM prověřena především **realnost prostorového umístění rodinného domu** na tomto pozemku, a to s ohledem na výměru pozemku předmětného pozemku parc. č. 248/2 v k.ú. Třebotovice, která činí pouhých 405 m².

V případě zahájení procesu pořízení změny ÚP budou v zadání stanoveny následující požadavky pro návrh změny ÚPnM:

- zachovat min. šíři biokoridoru 7,5 m od linie vodního toku Dobrovodského potoka, příp. prověřit možnost vymezení biokoridoru na levém břehu Dobrovodského potoka v šíři odpovídající požadovaným parametrům pro biokoridory,
- prověřit, příp. zohlednit ochranné pásmo lesa – vzdálenost 50 m od okraje lesa,
- vyřešit případný překryv funkcí s nadřazením funkcí ÚSES,
- respektovat poddolovaného území po těžbě polymetalických rud č. 2071 s názvem České Budějovice 5 – Dobrá Voda
- pro další stupně projektové dokumentace budou stanoveny následující podmínky:

- prověřit dopravní napojení pozemku na dopravní technickou infrastrukturu, zejména s ohledem na existenci stávající autobusové zastávky,
- respektovat podmínku, že na poddolovaných územích lze zřizovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech

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

Rada města na svém jednání **dne 4. 9. 2017 usnesením č. 1190/2017** 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.

Poté následovalo několik jednání, které byly zapříčiněny jednak výsledkem přezkumného řízení o ÚP a jednak novou nutností zpracovat úplné znění ÚPnM.

Navrhovatel změny ÚPnM dne 30. 5. 2018 vyjádřil svůj souhlas s povinností uhrazení nákladů na pořízení změny ÚPnM, nákladů na zpracování změny ÚPnM, hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává a vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně.

Zkratky použité v textu:

OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
RM	Rada města České Budějovice
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Třebotovice II v katastrálním území Třebotovice
ÚSES	územní systém ekologické stability
OOŽP	odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice
ZO	nezastavitelné území ostatní městské zeleně dle čl. 81 OZV
VEN-4	zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově dle čl. 25 OZV
OZV	obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM
ÚPnM	územní plán města České Budějovice s účinností od 15. 6. 2000, ve znění jeho pozdějších změn
ÚP	územní plán České Budějovice s účinností od 8. 12. 2015 (zrušen v přezkumném řízení)