

Důvodová zpráva

k materiálu ev. č. KP-ZM/809/2012/M/410 ze dne 13. 12. 2012 (přijato usnesení č. 379/2012)

Konkrétní fyzická osoba, jako majitel pozemků parc. č. 10/16 a 10/18 v k.ú. Třebotovice podal návrh na pořízení změny ÚPnM na VEN-4. Navrhovatel je také vlastníkem RD na sousedním pozemku parc. č. 10/16, jeho záměrem je rozšíření obytné zahrady ke stávajícímu RD a stavba technického zázemí k tomuto RD, což stávající zařazení pozemků do nezastavitelného území neumožňuje. Z uvedeného důvodu podal vlastník návrh na pořízení změny ÚPnM na VEN-4. Návrh na pořízení změny ÚPnM splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona a je přílohou č. 4 tohoto materiálu.

Řešené území

Sohledem na předběžné vyjádření Magistrátu města České Budějovice, Odboru ochrany životního prostředí, pořizovatel řešené území upravil do podoby jižních částí pozemků parc. č. 10/16 a 10/18 v k.ú. Třebotovice v rozsahu cca 15 x 45 m. Severní část pozemku parc. č. 10/18 byla z návrhu ÚPnM zcela vypuštěna, neboť se zde nachází vodní tok, s jehož změnou na zastavitelné území orgán ochrany životního prostředí nesouhlasí. Žadatel považuje za prioritní plochu, která v řešeném území změny ÚPnM i po této úpravě zůstává. Jedná se o území uprostřed zastavěného území místní části Třebotovice. Zákres řešeného území změny ÚPnM je vyznačen v přílohách č. 2 a č. 3 tohoto materiálu.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany ŽP	S požadavkem na úpravu řešeného území, který bude respektován: Řešené území bude upraveno do rozsahu 15 x 45 m (jižní části pozemků parc. č. 10/16 a 10/18), makroblok nezastavitelného území vodního toku zůstane zachován.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	S upozorněním, že v zastavitelném území musí být zajištěno parkování motorových vozidel na vlastním pozemku. Uvedené je respektováno, neboť se jedná pouze o možnost rozšíření obytné zahrady ke stávajícímu RD bez možnosti realizace dalšího hlavního objektu.
3.	Útvar hlavního architekta	Bez připomínek.
4.	Stavební úřad	Bez připomínek.
5.	Investiční odbor	Bez vyjádření.
6.	Odbor správy veřejných statků	Na jednání bylo dohodnuto: v daném území bude stanovena podmínka, že nebude umožněna další stavba hlavní a bude se jednat pouze o rozšíření obytné zahrady ke stávajícímu RD s možností výstavby technického zázemí k tomuto RD.
7.	Majetkový odbor	Bez připomínek.
8.	Odbor rozvoje a cestovního ruchu	Bez vyjádření.
Ostatní		
1.	Atelier Brno, s.r.o.	Souhlasné vyjádření.

Stanovisko pořizovatele:

Změna ÚPnM dle navrhovatele by znamenala změnu způsobu využití v rámci dvou lokalit a to z KV a VT na VEN-4 a zároveň zmenšení biotopu. Navrhovatel změny ÚPnM předpokládá rozšíření obytné zahrady ke stávajícímu RD, včetně možnosti výstavby technického zázemí k tomuto RD. Odbor ochrany životního prostředí souhlasí se změnou způsobu využití pouze v rozsahu cca 15 x 45 m (tj. jižní části pozemků parc. č. 10/16 a 10/18) v tomto rozsahu souhlasí také se zmenšením hranice biotopu, neboť toto pouze respektuje faktický stav v území, změna VT, který je významným krajinným prvkem, je pak z hlediska ochrany životního prostředí nepřipustnou.

Vzhledem k problematickému dopravnímu napojení uvedené lokality bude ve změně ÚPnM dána závazná podmínka, že v rozsahu řešeného území bude umožněno pouze rozšíření obytné zahrady ke stávajícímu západně navazujícímu RD a stavba technického zázemí k tomuto RD, aniž by zde byla umožněna stavba další stavby hlavní, neboť tímto nevzniknou další požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Na základě výše uvedeného a při zohlednění předběžných vyjádření dotčených odborů Magistrátu města České Budějovice a projektanta ÚPnM, **lze akceptovat zahájení procesu pořizování požadované změny ÚPnM za předpokladu, že:**

- řešeným územím změny ÚPnM bude pouze jižní část pozemků parc. č. 10/16 a 10/18 v rozsahu cca 15 x 45 m,
- bude stanovena podmínka, že v rozsahu řešeného území je přípustné pouze rozšíření obytné zahrady k sousednímu RD (včetně stavby technického zázemí k tomuto RD), aniž by zde byla umožněna realizace další stavby hlavní.

V kolegiu primátora byl návrh na pořízení změny ÚPnM projednán.

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

V souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona je návrh na pořízení změny ÚPnM po projednání v radě města předkládán k rozhodnutí zastupitelstvu města.

Rada města na svém jednání dne 21.11.2012 usnesením č. 1795/2012 vzala návrh na pořízení změny ÚPnM na vědomí, doporučila jej schválit a uložila Ing. Ivaně Popelové, náměstkyni primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	<i>územní plán města České Budějovice</i>
změna ÚPnM	<i>změna ÚPnM v lokalitě Třebotovice II v katastrálním území Třebotovice</i>
stavební zákon	<i>zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění</i>
OZV	<i>obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění</i>
OÚP	<i>odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice</i>
VEN-4	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (čl. 25 OZV)</i>
KV	<i>nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (čl. 82 OZV)</i>
VT	<i>nezastavitelné území vodních toků (čl. 76 odst. 3 OZV)</i>