

Důvodová zpráva

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Haklovy dvory – U Boru**, v k.ú. Haklovy Dvory (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, která bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny. Změna bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona.

Záměrem navrhovatele je výstavba rodinného domu na vlastním pozemku parc. č. 260/487 v k.ú. Haklovy Dvory.

Řešeným územím je část pozemku parc. č. 260/487 v k.ú. Haklovy Dvory dle požadavku navrhovatele.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 4 – Venkov, lokality 4.0.1 – Haklovy Dvory.

Dle Územního plánu města České Budějovice, ve znění jeho pozdějších změn (dále jen „ÚPnM“) je řešené území součástí makrobloku 4.0.1.101 se způsobem využití **nezastavitelné území hřbitovů (ZH)**.

Řešené území je dle ÚPnM dotčeno veřejně prospěšnou stavbou **A 5 – Založení nového hřbitova na levém břehu (za lesem Bor za Zavadilkou)**.

Předmět změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří způsobu využití řešeného území na **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním na venkově (IN-4)**

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany ŽP	Z hlediska vodního hospodářství; Vyjádření s upozorněním: Objekty musí být napojeny na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod, srážkové vody požadujeme řešit v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona, zasakováním a zadržováním na pozemku stavebníka. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny; Vyjádření s doporučením: Doporučujeme řešit plochu ZH a navazující plochy komplexně, nikoliv výseky. Z hlediska nakládání s odpady; Vyjádření bez připomínek.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Neuplatněno
3.	Útvar hlavního architekta	Nedoporučující vyjádření. Změna ÚPnM vyvolaná soukromým záměrem. Řešené území se nachází mezi volnou krajinou a lokalitou Zavadilka, která je využívána čistě k bydlení v individuálních rodinných domech. Žadatel požaduje vymezení plochy se způsobem využití IN-4 což odpovídá sousední výstavbě a přechodu zastavitelných ploch do volné krajiny. V ÚPnM je plocha jak způsobem využití, tak i umístěním VPS určena k založení nového hřbitova na levém břehu. Tato VPS byla vymezena a do současnosti je součástí ÚPnM. Její zmenšení je možné pokud zodpovědný orgán toto schválí.

		Změna však nekoncepčně řeší pouze malou část území. Pokud by změna v území měla proběhnout, pak na větší ploše a s podmínkou zpracování územní studie tak, aby zde byla vyřešena parcelace a dopravní obsluha místa. Změna ÚPnM tak jak je navržena oproti tomu může budoucí rozvoj území potenciálně zkomplikovat. Vzhledem k výše zmíněnému ÚHA návrh na pořízení změny ÚPnM nedoporučuje a upozorňuje, že by se plocha měla řešit spíše ve větším měřítku, nově vymezené zastavitelné plochy a měl by se řešit samotný zájem města na existenci hřbitova v lokalitě.
4.	Stavební úřad	Vyjádření informativního charakteru. SÚ eviduje souhlas s užíváním stavby rodinného domu na pozemku parc. č. 260/786 v k. ú. Haklovy Dvory.
5.	Investiční odbor	Vyjádření informativního charakteru. Statutární město v současné době připravuje investiční akci „České Budějovice – Haklovy Dvory – kanalizace“ která není v kolizi s předloženým záměrem navrhovatele.
6.	Odbor správy veřejných statků	Souhlasné vyjádření s upozorněním. Z hlediska správce komunikace, OSVS upozorňuje, že v této lokalitě není plánována investice širšího charakteru, která by řešila rekonstrukci místních komunikací pro stávající zástavby.
7.	Majetkový odbor	Vyjádření bez připomínek.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno
9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází na západním okraji lokality Zavadilka u lesu Bor a navazuje na zastavěné území, které je zde tvořeno rodinnými domy. Záměrem navrhovatele je také výstavba rodinného domu na vlastním pozemku. Řešené území se však nachází v ploše, která je dle ÚPnM vymezena jako nezastavitelné území hřbitovů (ZH) a je veřejně prospěšnou stavbou určenou pro založení nového hřbitova. Tato poměrně velká plocha nezastavitelného území je součástí mnoha pozemků v soukromém vlastnictví.

Vzhledem k rozsahu plochy **ZH**, která je jako celek veřejně prospěšnou stavbou, není provádění dílčích změn této plochy vhodné. S tímto názorem se ve svých vyjádřeních ztotožňuje i OOŽP a ÚHA. Změna by mohla vést k dalším návrhům na pořízení změn od soukromých vlastníků v území a tím k nekoncepčnímu „osekávání“ této plochy jakožto veřejně prospěšné stavby a utváření nového zastavitelného území bez komplexního řešení parcelace a technické a dopravní infrastruktury v území.

Řešené území je téměř na hranici katastrálního území Branišov u Dubného, kde se nachází les Bor, který má významné rekreační využití. Pro les Bor je zpracována Územní studie Rekreační využití lasu Bor. Nachází se zde množství vyhlídek, odpočívadel a turistických cest z nichž se některé nachází nebo vedou téměř na hranici řešeného území.

Řešeným územím změny by měla být celá plocha **ZH**, případně její ucelená část, kde by byla stanovena podmínka pořízení územní studie, která by řešila podrobnější podmínky pro novou výstavbu v území i v koordinaci s ÚS Rekreační využití lesu Bor.

Změnou ÚPnM by došlo k odstranění významné veřejně prospěšné stavby nebo její části a dle názoru OÚP je nutné prověřit potřebu vymezení plochy **ZH** v tomto místě koncepčně v měřítku celého Územního plánu města České Budějovice, eventuálně prověřit možnosti náhrady plochy v místě jiném. Z tohoto důvodu by neměla být takto významná změna veřejně prospěšné stavby řešena samostatnou změnou ÚPnM pouze v měřítku řešeného území nebo jedné lokality. Dle OÚP by bylo nejvhodnější řešit změnu plochy **ZH** až v rámci pořizování nového Územního plánu České

Budějovice, kde bude možné koncepčně řešit potřebu vymezení těchto ploch a možnosti jejich umístění v rámci celého správního území města České Budějovice.

Na základě výše zmíněného i s ohledem na předběžná vyjádření **OÚP změnu ÚPnM v požadovaném rozsahu nedoporučuje a konstatuje, že změnu plochy ZH by bylo vhodné řešit koncepčně v návrhu nového Územního plánu České Budějovice.**

V průběhu procesu pořizování nového Územního plánu České Budějovice budou mít vlastníci možnost uplatnit své námítky a připomínky.

Pro případ schválení pořízení změny ÚPnM v požadovaném rozsahu jsou v obsahu stanoveny následující podmínky:

- zajištění dopravní návaznosti navazujících pozemků se způsobem využití **ZH**,
- zajištění průchodu řešeným územím k lesu Bor v koordinaci s ÚS Rekreační využití lesu Bor,
- uvedení do souladu ÚPnM se skutečným stavem v území, zejména na pozemcích parc. č. 260/509, 260/786 a 260/568 v k.ú. Haklový Dvory (dle předběžného vyjádření SÚ) a
- upřesnění hranic nově vzniklých makrobloků, tak aby nevznikaly nevyužitelné zbytkové plochy s rozdílným způsobem využití, zejména pozemek parc. č. 261/5 v k.ú. Haklový Dvory, který vede podél hranice katastrálního území).

Z těchto důvodů bude potřeba v návrhu změny ÚPnM rozšíření řešeného území.

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.

Rada města na svém jednání dne 24.4.2023 **nepřijala usnesení** doporučující zastupitelstvu města schválit návrh na pořízení změny ÚPnM.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Haklový Dvory – U Boru v katastrálním území Haklový Dvory
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
OOŽP	odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice
ÚHA	útvár hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice
SÚ	stavební úřad Magistrátu města České Budějovice
OSVS	odbor správy veřejných statků Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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
IN-4	zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním na venkově dle čl. 19 OZV
MO	zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace II. A IV. třídy dle čl. 73 písm. f) OZV
ZH	nezastavitelné území hřbitovů dle čl. 80 OZV