Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Haklovy Dvory III.

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Haklovy Dvory III** v k.ú. Haklovy Dvory (dále jen „Změna ÚPnM“), a to na návrh fyzických osob, které mají vlastnická práva k pozemku na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatelem je konkrétní fyzická osoba, která je vlastníkem pozemků parc. č. 491/6, 491/7, 491/2, 490/2, 491/1, 471/2, 503/4, 503/13,503/2, 503/12, 503/11 a 491/3 v k.ú. Haklovy Dvory a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území Změny ÚPnM:
Řešené území se nachází v osadě Nové Dvory na severním okraji Starohaklovského rybníka a navazuje na stávající zástavbu tvořenou venkovskými usedlostmi.

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

Řešené území je tvořeno pozemky parc. č. 491/3, 490/2, 491/2, 491/1, 491/6, 491/7, 503/2, 503/11, 503/4, a 503/13 v k.ú. Haklovy Dvory.

Dle ÚPnM je řešené území v rozsahu makrobloku 4.0.1.183.z-72 s rozdílným způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)***.

Jižní část makrobloku je součástí nadregionálního biokoridoru **NRBK 6**. Tato část makrobloku je zároveň dle ÚPnM veřejně prospěšnou stavbou systému zeleně města a územního systému ekologické stability **Z 35 - *stavba (rozšíření) jednotlivých ploch břehových, doprovodných a rekreačních porostů nadregionálního biokoridoru NBK 118 Hlubocká obora – Dívčí kámen***.

V průběhu pořizování Změny ÚPnM může vyplynout nutná úprava řešeného území.

Účel Změny ÚPnM:
Záměrem navrhovatele je přestavba bývalého zemědělského objektu na pozemcích parc. č. 491/2, 491/6 a 491/7 v k.ú. Haklovy Dvory na rodinné domy.

Předmět Změny ÚPnM:
Změna ÚPnM prověří záměr vymezení zastavitelné plochy a změnu způsobu využití v části makrobloku 4.0.1.183.z-72 v rozsahu pozemků parc. č. 491/2, 491/6 a 491/7 v k.ú. Haklovy Dvory na ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4)***, a to zejména s ohledem na NRBK 6.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství: **požadavek:** Vodoprávní úřad sděluje, že záměr je přípustný za předpokladu, že budou RD napojeny na veřejný vodovod a odkanalizování bude zajištěno společnou čistírnou odpadních vod. Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: **bez připomínek** Návrh Změny ÚPnM spočívá ve vymezení zastavitelné plochy a změny způsobu využití v části makrobloku 4.0.1.183.z-72 na pozemcích parc. č.491/2, 491/6 a 491/7 v k.ú. Haklovy Dvory. S ohledem na přítomnost zemědělského objektu je změna možná. V dalších stupních PD bude

		řešeno zakomponování hospodaření s dešťovou vodou (MZI). Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **bez připomínek**
2.	**Stavební úřad**	**bez připomínek**
3.	**Investiční odbor**	neuplatněno
4.	**Odbor správy veřejných statků**	neuplatněno
5.	**Majetkový odbor**	neuplatněno
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:
Dle ÚPnM je řešené území součástí plochy se způsobem využití ZPF nicméně plocha je v katastru nemovitostí vedena jako ostatní plocha a nádvoří, přičemž se jedná o pozemky s bývalými objekty zemědělské výroby chovu kachen a se zpevněnými plochami u těchto objektů. Současné využití ploch a objektů jsou skladové a manipulační plochy.

Dne 2. 2. 2024 byl navrhovateli návrh na pořízení Změny ÚPnM doplněn o další podklady, ze kterých je patrné schéma možného řešení záměru (viz příloha – Podklady – doplnění návrhu).

Na základě sdělení OOŽP z hlediska vodního hospodářství je v obsahu Změny ÚPnM stanoven požadavek na napojení lokality na veřejný vodovod a zajištění odkanalizování společnou čistírnou odpadních vod.

S ohledem na výše zmíněné **lze za pořizovatele návrh na pořízení Změny ÚPnM doporučit.**

V případě zahájení procesu pořizování 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 projednání prokázat, že Změna ÚPnM není možná.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM je po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 55a odst. 1 stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 25. 3. 2024 usnesením č. 397/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM, doporučila jej schválit a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na zasedání zastupitelstvu města.

Zkratky použité v textu:

ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě Haklovy Dvora III v katastrálním území Haklovy Dvory
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování 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,
RM	Rada města České Budějovice
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
ZPF	*nezastavitelné území zemědělského půdního fondu ve smyslu čl. 85 OZV*
VEN-4	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově ve smyslu čl. 25 OZV*
NRBK 6	*nadregionální biokoridor*