Důvodová zpráva

OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice IX

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice IX** v katastrálním území Třebotovice (dále „Změna ÚPnM“) a to na návrh právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemkům na území města v souladu s § 55a a 55b ve vazbě na § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatelem je vlastník pozemku parc. č. 314/1 v k.ú. Třebotovice, jedná se tedy o změnu ve smyslu § 44 písm. d) stavebního zákona.

Navrhovatel:
Navrhovatelem je vlastník pozemku parc. č. 314/1 v k.ú. Třebotovice, kterým je společnost Lusný Housing s.r.o., Úzká 5/1, 373 71 Rudolfov, zastoupená panem Radkem Tyrpákem, Lipová 84/23, 373 71 Rudolfov, a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území Změny ÚPnM:
Řešené území zahrnuje pozemky parc. č. 314/1 (uvedené v žádosti) v k.ú. Třebotovice. Řešené území se nachází severozápadně od sídla Nové Třebotovice, na louce jihozápadně od rybníka Lusný.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 4 – Venkov, lokality 4.0.2 – Třebotovice.

Řešené území zahrnuje plochu se způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)*** ve smyslu čl. 85 OZV, upřesněnou částí makrobloku 4.0.2.260.z-92 ZPF. Řešené území je vyznačeno v grafických přílohách materiálu.

Účel Změny ÚPnM:
Záměrem navrhovatele je v zájmové ploše pozemku parc. č. 314/1 v k.ú. Třebotovice realizovat obytnou zástavbu rodinnými domy venkovského charakteru.

Předmět Změny ÚPnM:
Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití a rozsahu části makrobloku 4.0.2.260.z-92 ZPF dle zákresu řešeného území, zahrnující pozemky parc. č. 314/1 v k.ú. Třebotovice, se způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)*** na ***zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4)*** ve smyslu čl. 25 OZV.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany ŽP**	Z hlediska vodního hospodářství: **POŽADAVEK:** Z hlediska zájmů chráněných na úseku státní správy ve vodním hospodářství v působnosti zdejšího vodoprávního úřadu lze se změnou využití nezastavitelného území zemědělského půdního fondu na zastavitelné území souhlasit pouze za podmínky vodohospodářského zabezpečení řešeného území (oddílná kanalizace, vodovod). Z hlediska ochrany přírody a krajiny: **POŽADAVEK:** Upozorňujeme, že plocha navazuje na zastavitelné území jen okrajově a v důsledku návrhu by v lokalitě vznikla proluka. Dále požadujeme při vymezení nové zastavitelné plochy respektovat plochu

		navazující na litorální pásmo Lusného rybníku, která je biotopem obecně (např. vrubozobí, motýli) i zvláště chráněných (užovka obojková) druhů živočichů, tzn. Považujeme za nutné upravit severovýchodní hranici navrhované zastavitelné plochy. Z hlediska nakládání s odpady, ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství a ochrany ovzduší: **BEZ PŘIPOMÍNEK.**
2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK:** V souvislosti s návrhem na pořízení změny ÚPnM Vám stavební úřad sděluje, že v současné době v řešené lokalitě neprobíhá žádné řízení, které by mělo přímou vazbu na pozemky dotčené projednávanou změnou.
3.	**Investiční odbor**	Neuplatněno
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**NESOUHLASNÉ SDĚLENÍ:** Z hlediska správce komunikací a veřejné zeleně nesouhlasíme se změnou územního plánu, protože se jedná o území, které nenavazuje na současné pozemky využité pro bydlení, z tohoto pohledu se nám to zdá jako nekoncepční řešení.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK:** K Vaší žádosti o vyjádření k návrhu na pořízení změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Třebotovice IX k.ú. Třebotovice sdělujeme, že dotčený pozemek parc. č. 314/1 není ve vlastnictví statutárního města České Budějovice. Ke změně způsobu využití předmětného pozemku z hlediska majetkového odboru nemáme námitek.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází severozápadně od sídla Nové Třebotovice, na louce pod rybníkem Lusný. Řešená plocha je v současné době nezastavěná a má výměru cca 3,2 ha.

Řešené území navazuje na zastavitelné území pouze okrajově, a to ze severu na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4)*. Území pak ze severu dále navazuje na *nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV).* Z jihu území navazuje na *nezastavitelné území určené k plnění funkcí lesa (L)*. Východně a západně od řešeného území se nachází plochy *ZPF*.

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF s třídou ochrany III., tedy průměrné produkční půdy s kódem BPEJ 7.32.04, a s třídou ochrany II., tedy nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné s kódem BPEJ 7.32.11.

Dne 26. 4. 2024 byl navrhovatelem návrh na pořízení Změny ÚPnM doplněn o další podklady, ze kterých je patrné umístění záměru a hustota zástavby v dané lokalitě, popis záměru a jeho urbanistické řešení, schéma možného řešení záměru, předpokládané dopravní řešení, širší vztahy a vazby v území (viz příloha – podkladová studie).

Dle doplněných podkladů navrhovatel uvažuje realizaci obytné zástavby rodinných domů venkovského charakteru.

Řešené území Změny ÚPnM navazuje na řešené území Změny č. 92 ÚPnM na sousedních pozemcích parc. č. 314/6 a 314/7 (makrobloky 4.0.2.261.z-92 VEN-4, 4.0.2.259.z-92 BU, 4.0.2.262.z-92 ZPF), jejíž účelem bylo umožnění výstavby rodinného domu. Pro vymezení nové plochy VEN-4 Změnou č. 92 ÚPnM byla navrácena část pozemku 314/7 do nezastavěného území, tzn. zastavitelné území - původní plocha BU byla ve své severní části rozšířena o cca 1300 m^2 plochou VEN-4 a současně zbylá část zastavitelného území byla zúžena o cca 2000 m^2 ve prospěch plochy ZPF. Pořízením předložené Změny ÚPnM by došlo k disproporčnímu

přístupu k rozšiřování zastavitelných ploch v předmětné lokalitě, kdy Změna ÚPnM navrhuje vytvoření zahuštěné zástavby v kontrastu na přímou vazbu stávající hranice současného zastavitelného území, kde v ploše VEV-4 je možná realizace jednoho rodinného a v ploše BU rodinného domu s pozemkem nejmenší rozlohy 5000 m^2.

S ohledem na výše zmíněné **nelze** za OÚP **doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.** Rozvoj sídel takového rozsahu by měl být řešen koncepčně v rámci nového územního plánu, kde bude možné posoudit vhodnost vymezení nových zastavitelných ploch v širších souvislostech s ohledem na urbanistické a architektonické hodnoty území.

Na základě požadavku OOŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny byl do obsahu doplněn požadavek na prověření a případnou úpravu severovýchodní hranice navrhované zastavitelné plochy, aby zde byla respektována plocha biotopu navazujícího na litorální pásmo Lusného rybníka, kde se nachází zvláště chráněný druh živočichů (užovka obojková). Z hlediska vodního hospodářství byl stanoven požadavek zabezpečit napojení řešeného území na oddílnou kanalizaci a vodovod. Tato podmínka bude zohledněna do obsahu Změny ÚPnM.

Krajský úřad Jihočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal dne 13. 3. 2024 stanoviska č.j.: KUJCK 32852/2024 k navrhovanému obsahu Změny ÚPnM, ze kterých vyplývá, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM **nemůže** mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu. Dále s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 a § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, konstatoval, že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování. Z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území.

Rada města na svém jednání dne 3. 6. 2024 vzala na vědomí návrh na pořízení Změny ÚPnM, nedoporučila jej schválit, a uložila Ing. Lubomíru Burešovi, náměstkovi primátorky, předložit jej na jednání zastupitelstva města.

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

V případě zahájení procesu pořízení změny ÚPnM bude tato ÚPD zpracována v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚP může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Zkratky použité v textu:

OÚP/pořizovatel	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚPnM	Územní plán města České Budějovice
Změna ÚPnM	Změna Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Třebotovice IX v katastrálním území Třebotovice
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
OOŽP	Odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice
VEN-4	zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4) ve smyslu čl. 25 OZV.
KV	nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) ve smyslu čl. 82 OZV
L	nezastavitelné území určené k plnění funkcí lesa (L) ve smyslu čl. 86 OZV
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