Důvodová zpráva

OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice X

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice X v katastrálním území Třebotovice** (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.

Navrhovatel:

Navrhovateli Změny ÚPnM jsou fyzické osoby, a jako navrhovatelé budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území:

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji sídla Třebotovice.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 4 – Venkov, lokality 2.0.4. – Třebotovice.

Řešené území je v rozsahu pozemků parc. č. 800, 799/1, 2704/4, 2665/35, 2665/14 a část parcely parc. č. 2705 v k.ú. Třebotovice.

Dle ÚPnM je řešené území v rozsahu části makrobloku 4.0.2.173, a 4.0.3.016. se způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu* (ZPF)** ve smyslu čl. 85 OZV a ***zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu (II.)*** ve smyslu čl. 73 d) OZV.

Dle ÚPnM je řešené území dále dotčeno veřejně prospěšnou stavbou V3 – stavba vodojemu Třebotovice, a to stavba nezbytného přiváděcího a rozvodného řádu ve správním území města České Budějovice ve smyslu čl. 113 OZV.

Záměr navrhovatele:

Záměrem navrhovatele je nízkopodlažní zástavba rodinných domů s velikostí parcel průměrně 830 m^2. Charakter staveb by měl odpovídat místnímu měřítku a tvarosloví stávajících venkovských staveb. Podíl zastavených ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit hodnotu cca 30 %.

Předmět Změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu* (ZPF) ve smyslu čl. 85 OZV 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 oddělení ochrany přírody a krajiny: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Upozorňujeme, že navrhovaná zastavitelná plocha většinově nenavazuje na zastavitelné území sídla a že jsou v sídle velké nevyužité zastavitelné plochy, které doplňují zastavěné území v komplexní celek. Navrhovaná plocha se nachází na horizontu výseku krajiny s velmi nízkým zastoupením zástavby, proto by bylo nutné snížit negativní vliv předmětné zastavitelné plochy na krajinný ráz, např. pásmem

		krajinné zeleně na rozhraní zastavitelné plocha a volné krajiny. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, ochrany lesa, ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **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**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
4.	**Odbor správy veřejných statků**	Zatím neuplatněno
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** K žádosti o vyjádření k návrhu změny územního plánu sdělujeme, že pozemky nejsou ve vlastnictví statutárního města České Budějovice, kromě pozemku parc. č. 2705.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Zatím neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

K návrhu na pořízení změny ÚPnM bylo doloženo stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 40789/2024 ze dne 23. 3. 2024.

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona bylo konstatováno, že navrhovaný obsah Změny ÚPnM nemůže mít v samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, lze proto předpokládat, že nedojde k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v uvedených prvcích soustavy NATURA 2000.

Z hlediska stanoviska k § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na životní prostředí. Z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území.

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji sídla Třebotovice, v lokalitě dostupné přímo z hlavní silnice vedené z Dobré Vody u ČB do Kaliště u ČB. Řešená plocha má výměru cca 2,7 ha. V současné době se jedná o nezastavitelné území, které na jižní straně navazuje na zastavěné území. Navrhovatel požaduje změnu způsobu využití ze ZPF na VEN-4.

VEN-4 je území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově. Území tohoto funkčního typu je zvláštním případem území s obytným charakterem individuálním, s převažujícími přípustnými a obvyklými obytnými činnostmi, ději a zařízeními, doplněnými činnostmi, ději a zařízeními pěstitelskými a chovatelskými.

Řešené území z jižní strany navazuje na současnou zástavbu. Ze severní strany území navazuje na silnici vedené z Dobré Vody u ČB do Kaliště u ČB. Ze západní a východní strany navazuje území se způsobem využití ZPF.

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF převážně s třídou ochrany III. tedy průměrné produkční půdy s kódem BPEJ 7.50.01. Velice malé území jihovýchodní části řešeného území je s třídou ochrany II. tedy nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné s kódem BPEJ 7.32.01.

Součástí návrhu na pořízení Změny ÚPnM jsou doplňující podklady, ze kterých je patrné umístění záměru a hustota zástavby v dané lokalitě, popis záměru a jeho urbanistické a hmotové řešení, schéma možného řešení záměru, dopravní řešení a širší vztahy a vazby v území (viz příloha – Podkladová studie).

Záměrem navrhovatele je nízkopodlažní zástavba o 26 rodinných domech s velikostí parcel průměrně 830 m^2. Charakter staveb by měl odpovídat místnímu měřítku a tvarosloví stávajících venkovských staveb. Podíl zastavených ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit hodnotu cca 30 %.

Jedná se o nekoncepční záměr rozšíření relativně malého sídla. Na základě doložené podkladové studie se jedná o zcela odlišné prostorové uspořádání a charakteru zamýšlené výstavby, než je tomu v sídle Třebotovice, navíc řešené území přímo nenavazuje na zastavěné území a dává tak předpoklad vzniku tzv. „satelitu“ bez urbanistické a architektonické návaznosti na stávající sídlo.

S ohledem na výše zmíněné i s ohledem na skutečnost že tato změna ÚPnM by vytvořila precedent pro další rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny, tak **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.

Návrh na pořízení Změny ÚPnM byl předložen na jednání kolegia primátorky dne 16. 4. 2024, které se ztotožnilo se stanoviskem OÚP a **nedoporučilo** jeho schválení.

Pro případ zahájení procesu pořizování změny ÚPnM je na základě sdělení odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice byl do obsahu změny doplněn požadavek na napojení lokality na kanalizaci a vodovod města České Budějovice.

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 zkráceným postupem je po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 6 odst. 5 a § 46 odst. 3 ve vazbě na § 55a stavebního zákona.

Rada města na svém jednání 13. 5. 2024 usnesením č. -------/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.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Územní plán města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
Změna ÚPnM	Změna ÚPnM v lokalitě Třebotovice X v katastrálním území Třebotovice
MM ČB	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
SÚ	Stavební úřad 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
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn
VEN-4	*zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově* dle čl. 25 OZV
ZPF	*nezastavitelné území zemědělského půdního fondu dle čl. 85 OZV*