

Sdělení z hlediska územního plánování k prodeji části pozemku 1809/20 v k. ú. České Budějovice 2

Lokalita č. 2.7.1. Stromovka

Odbor územního plánování (dále jen „OÚP“) obdržel žádost majetkového odboru o vyjádření k žádosti o prodej části pozemku parc. č. 1809/20 v katastrálním území České Budějovice 2 o výměře cca 110 m², kterou podal vlastník bezprostředně navazujících pozemků parc. č. 1820, 1821, 1822/1 a 1822/2 o celkové výměře 1393 m².

Z hlediska zájmů územního plánování sdělujeme následující:

Dle územního plánu města České Budějovice (dále jen „ÚPnM“) je **pozemek parc. č. 1809/20 v k. ú. České Budějovice 2** součástí plochy makrobloku 2.7.1.026. se způsobem využití **zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)** ve smyslu čl. 26 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 statutárního města České Budějovice o závazných částech ÚPnM, v platném znění (dále jen „OZV“). Tato území určená pro individuální bydlení v zahradách. Obvyklé a přípustné jsou obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se **určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m²**. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku.

Předmětný pozemek je v souladu s čl. 88 OZV součástí transformačního území, kde se v souladu s ÚPnM zakládá zcela nové využívání území. Z tohoto důvodu byla pro předmětné území v ÚPnM uložena **podmínka pořízení územní studie**, a to vždy před podáním návrhu na zahájení prvního správního (zpravidla územního) řízení o povolení činností (obvykle stavebních), dějů nebo zařízení, pro něž je využití území určeno. Dne 4. 6. 2014 obdržel OÚP metodickou pomoc Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic č. j. KUJCK 34552/2014/OREG k pořizování územních studií a regulačních plánů vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace města České Budějovice (dále jen „metodická pomoc“). Dle krajského úřadu **nelze po novele stavebního zákona s účinností od 1. 1. 2013 s odkazem na přechodné ustanovení v čl. II bod 4. nadále uplatňovat podmínku zpracování pořízení nové územní studie** nebo regulačního plánu z povinnosti dané v územích řešených ÚPnM v platnosti 31. 12. 2006, tj. ve znění změn ÚPnM č. 1 – 17. **Toto se vztahuje i na území, jehož součástí je předmětný pozemek parc. č. 1809/20 v k. ú. České Budějovice 2.**

Navrhovatel ve své žádosti o odkoupení předmětné části pozemku parc. č. 1809/20 uvádí, že žádá z důvodu umožnění nástavby stávajícího rodinného domu. Dle čl. 26 OZV je nástavba rodinného domu možná pouze za předpokladu splnění minimální výměry parcely, a to 1500 m². **Navržené oddělení části pozemku parc. č. 1809/20 o výměře cca 100 m² respektuje stávající zpevněnou komunikaci a současně ponechává i dostatečnou šíři pozemku pro realizaci veřejného prostranství**, která by zde měla být ponechána **minimálně 12 m**, a to s ohledem na způsob využití dle ÚPnM, který v tomto území připouští mj. i bytové (nájemní vily). Bez zpracování řešení celého území však nelze

zajistit, zda by toto řešení vhodným způsobem koordinovalo a zohlednilo i ostatní zájmy v území, kdy i ostatní vlastníci pozemků v území na protilehlé straně předpokládaného veřejného prostranství mohou žádat o odkup částí pozemků ve vlastnictví města. Tyto žádosti vyplývají zejména ze snahy zajistit minimální výměru parcely v souladu s ÚPnM (1500 m²), která jim následně umožní realizaci nové stavby, příp. nástavby či přístavby stávajících rodinných domů na i pozemcích, které ji nyní nesplňují.

Závěr:

Pozemek je součástí transformačního území, pro které není v současné době zpracována žádná podrobnější dokumentace, která by vymezila skladbu uličního profilu k zachování dostatečné územní rezervy pro veřejné prostranství včetně komunikace pro obsluhu daného území. Z toho důvodu a s ohledem na výše popsané nelze z hlediska územního plánování doporučit oddělení a prodej požadované části pozemku parc. č. 1809/20 v k. ú. České Budějovice 2.

S pozdravem