Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice VIII

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

Navrhovatel:
Navrhovatelem je vlastník pozemků parc. č. 1326 a 2727/2 v k.ú. Třebotovice, kterým je fyzická osoba, 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. 1326, 2727/2 (uvedené v žádosti) v k.ú. Třebotovice.
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 4.0.2.173. Řešené území je vyznačeno v grafických přílohách materiálu.

Účel Změny ÚPnM:
Záměrem navrhovatele je využití pozemků parc. č. 1326, 2727/2 v k.ú. Třebotovice pro vybudování venkovského stavení pro vlastní potřebu.

Předmět Změny ÚPnM:
Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití a rozsahu části makrobloku 4.0.2.173. dle zákresu řešeného území, zahrnující pozemky parc. č. 1326, 2727/2, 1325/2, 1325/3 a 2728/1 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: **NESOUHLASNÉ SDĚLENÍ:** Vzhledem k tomu, že řešené území není vodohospodářsky zabezpečeno technickou infrastrukturou (kanalizace, vodovod), se změnou využití nezastavitelného území zemědělského půdního fondu na zastavitelné území nelze souhlasit. Z hlediska ochrany přírody a krajiny: **POŽADAVEK:** Z hlediska ochrany krajinného rázu bude nutné zajistit, aby zde vznikla zástavba s proporcemi již stávajících staveb v blízkém okolí změnové plochy (např. minimální rozlohy parcel, sklony střech) 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 v lokalitě Třebotovice VIII týkající se změny způsobu využití předmětných pozemků v řešeném území Vám stavební úřad sděluje, že v současné době neeviduje, dle údajů zjištěných v počítačovém

		systému stavebního úřadu, na předmětných pozemcích žádný záměr či žádost k vydání písemnosti podle stavebního zákona. Stavební úřad městyse Ledenice, rozhodnutím vyhotoveným dne 20. 9. 2017, pod zn. 1577/17-17/17-F (č.j. UML 2044/2017), které nabylo právní moci dne 21. 10. 2017 umístil na předmětných pozemcích parc. č. 2728/1 a 1325/2) stavbu: „Ohrazení 27 – kabel NN, číslo. Stavby 1040004902" – jedná se o stavbu kabelového vedení za účelem zabezpečení dodávky elektrické energie odběratelům v dané lokalitě, mimo jiné k nemovitosti na pozemku parc. č. 29 (Třebotovice č. p. 2487).
3.	**Investiční odbor**	Neuplatněno
4.	**Odbor správy veřejných statků**	**POŽADAVEK:** Z hlediska správce komunikací a veřejné zeleně nemáme připomínky k pořízení Změny ÚPnM. Důrazně však upozorňujeme na to, že v části města, které se týká navrhovaná změna územního plánu, není plánovaná investice širšího charakteru, která by řešila výrazně dopravní obslužnost daného území. Některé lokality jsou již za současného stavu z hlediska dopravy silně poddimenzovány, město pak je nuceno řešit vzniklé komplikace s nárůstem dopravy související s novou bytovou výstavbou, řešení pak bývá obtížné, zdlouhavé a finančně náročné. Domníváme se, že při povolování změn územního plánu je nutno přihlédnout ke stavu stávajících komunikací, které často neodpovídají technickým požadavkům a požadované infrastruktuře pro navýšení kapacity obytné zástavby (nejsou chodníky, není vytvořeno bezpečné navedení chodců směr k zastávkám MHD, není veřejné osvětlení). Požadujeme podmínit uvažovanou změnu ÚPnM vyřešením těchto nedostatků.
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK:** K vaší žádosti o předběžné vyjádření k návrhu na pořízení Změny ÚPnM sdělujeme, že pozemky nejsou ve vlastnictví statutárního města České Budějovice. Ke změně způsobu využití předmětných pozemků z hlediska majetkového odboru nemáme další připomínky.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Neuplatněno

<u>Stanovisko pořizovatele:</u>

Řešené území se nachází u samoty U Votavů, jihovýchodně od sídla Třebotovice. Tato samota je zpřístupněna polní cestou, která je spojnicí mezi sídly Třebotovice a Ohrazení.

Řešené území navazuje na ***zastavitelné území pro lesní hospodaření (PL)*** *kde se nachází stávající* objekt samoty U Votavů. Plochy **PL** jsou dle ÚPnM určené pro lesní hospodářství a pro umístění provozů lesního hospodářství, zejména stavby a zařízení provozů lesního hospodářství a k tomu náležející byty, zpracovatelské provozovny lesnických podniků, jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství. Podmíněně je přípustné zejména zřizovat a provozovat na těchto územích i objekty, které mohou sloužit i kapacitní individuální rekreaci (typu penzionového ubytování), a to až do počtu 50 osob.

V katastrálním území Ohrazení navazuje řešené území dle ÚP Ledenice na plochu lesní.

Předmětem Změny je změna způsobu využití jihozápadně navazující plochy ZPF na VEN-4.

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF s třídou ochrany III. tedy průměrné produkční půdy s kódem BPEJ 7.50.01.

<u>Dne 2. 2. 2024 byl navrhovateli 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).</u>

Dle doplněných podkladů navrhovatel uvažuje realizaci objektu venkovského charakteru s částí obytnou a částí hospodářskou (statek s drobnou chovatelskou a pěstitelskou činností).

Na základě požadavku OOŽP z hlediska ochrany přírody a krajiny bude do obsahu doplněn požadavek na stanovení podmínky plošného a prostorového uspořádání pro umístění 1 RD venkovského charakteru a tvarosloví. Z hlediska Vodního hospodářství bude konkrétní řešení zásobování vodou a likvidace odpadních vod řešeno v navazujících stupních projektové dokumentace, navrhovatelem je uvažováno zásobování vodou z vrtu na pozemku žadatele a likvidace splaškových vod jímkou na vyvážení (viz příloha – podkladová studie). Dle ÚPnM krycího listu lokality 4.0.2 Třebotovice je zásobování z lokálních domovních studní a existence jímek na vyvážení přípustná.

Krajský úřad Jihočeského kraje v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona vydal dne 20. 10. 2022 stanoviska č.j.: KUJCK 127519/2022 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.

S ohledem na výše zmíněné **lze** za OÚP **doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

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

Rada města na svém jednání dne 13. 5. 2024 usnesením č. **657**/2024 vzala na vědomí návrh na pořízení Změny ÚPnM, doporučila 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 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.

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.

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 VIII 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.
ZPF	nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF) ve smyslu čl. 85 OZV
PL	zastavitelné území pro lesní hospodaření (PL) ve smyslu čl. 44 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