Důvodová zpráva

OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Haklovy Dvory V

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Haklovy Dvory V v katastrálním území Haklovy Dvory** (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:

Navrhovatelem Změny ÚPnM je konkrétní fyzická osoba, jedná se tedy o návrh fyzické osoby, které má vlastnická práva k pozemku na území města dle § 44 písm. d) stavebního zákona a jako navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním Změny ÚPnM a úplného znění po vydání změny.

Řešené území:

Řešené území se nachází na západním okraji Českých Budějovic při jižním okraji sídla Haklovy Dvory v návaznosti na jeho zastavěné a zastavitelné území. Předmětný pozemek se nachází mezi silnicí III/14539 a Novohaklovským rybníkem. V současné době se jedná o nezastavitelné území s výměrou 0,34ha.

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 4 – Venkov, lokality 1 - Haklovy Dvory.

Řešené území dle návrhu na pořízení Změny ÚPnM, v rozsahu pozemku parc. č. 70/8 v k.ú. Haklovy Dvory.

Dle ÚPnM je upravené řešené území v rozsahu části makrobloku 4.0.1.081. se způsobem využití ***nezastavitelné území zemědělského půdního fondu* (ZPF)** ve smyslu čl. 85 OZV.

Pozemek parc. č. 70/8 dále zasahuje do řešeného území *Územního plánu zóny České Budějovice – Haklovy Dvory, Nové Dvory,* součástí plochy *území pro rekreaci a území zemědělského půdního fondu*. Územní plán zóny je účinný od 15. 7. 1999. Na základě usnesení ZM č. 154/2007 ze dne 31. 5. 2007 byl zapsán v Evidenci územně plánovací činnosti jako územně plánovací podklad, který není závazný.

Záměr navrhovatele:

Záměrem navrhovatele je vybudování nízkopodlažní zástavby dvou rodinných domů. Parcela je rozdělena na dva pozemky dopravně obsloužené samostatnými vjezdy přímo z přilehlé silnice III/14539. Velikost obou parcel je 1706,6m^2. Charakter staveb by měl odpovídat místnímu měřítku a tvarosloví stávajících staveb. Podíl zastavěných ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit hodnotu cca 30 %. Parkování obyvatel bude řešeno výhradně na vlastních pozemcích v rozsahu alespoň pro dva automobily.

Předmět Změny ÚPnM:

Změna ÚPnM prověří změnu způsobu využití v řešeném území ze *zastavitelného území zemědělského půdního fondu* (ZPF) ve smyslu čl. 85 OZV na způsob využití ***zastavitelné území s převládajícím 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; Pozemek je součástí vodní plochy – rybníka Novohaklovský a v období zvýšených povodňových stavů slouží k rozlivu vody a tím ke zvládání povodňových rizik. Povolením této změny by v budoucnu došlo k požadavkům zastavění celého travnatého pásu kolem rybníka, tím omezení funkce rybníka a možnosti jeho rozlivu v období povodní. Dále upozorňujeme, že v obci Haklovy Dvory není dosud vybudovaná veřejná kanalizace napojená na ČOV a v současnosti dochází k masivnímu vypouštění nečištěných odpadních vod do silničních příkopů, vodotečí a k jejich vsakování. Což je

		nezákonný stav, který je z naší strany tiše tolerován, nicméně rozšíření další výstavby není přípustné. Z toho důvodu **nesouhlasíme se změnou územního plánu za účelem výstavby rodinných domů**. V rámci místního šetření bylo zjištěno, že na pozemku byla neoprávněně vybudovaná čistírna odpadních vod, zřejmě pro „budoucí“ RD. **S majitelem pozemku bude zahájeno správní řízení o odstranění nepovolené stavby.** Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny: Pozemek je součástí nezastavitelné plochy, ve volné krajině, přiléhající k litorálním společenstvím a k ploše rybníka. Pozemek je ohraničen ze severní strany komunikací, která je lemována alejí listnatých dřevin (převážně javorů) a z jižní strany litorálními a mokřadními porosty, které zasahují cca do 1/3 plochy pozemku (viditelné z leteckých snímků). Pozemek je směrem od komunikace mírně svažitý a v jižní části mírně zamokřený. Lokalita je součástí údolní nivy, která je ze zákona významným krajinným prvkem. S jistotou se dá říci, že zásah do plochy v podobě výstavby dvou rodinných domů bude mít destruktivní vliv na ekologicko-stabilizační funkci vodního a mokřadního ekosystému. Dle platného ÚP se jedná o území ZPF v návaznosti na území KV (litorální porosty) a VP (rybník), které se má využívat v souladu s charakterem pozemku/lokality (týká se více souvisejících pozemků) a obecními principy zemědělského hospodaření. **Se záměrem nesouhlasíme, neboť vnáší do krajiny funkce, které jsou v rozporu se zachováním volné krajiny a obecných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny**. Povolení změny způsobu využití pozemku by byl nebezpečným precedentem. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, a ochrany lesa: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ovzduší a nakládání s odpady: **BEZ PŘÍPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** V souvislosti s návrhem na pořízení Změny ÚPnM Vám stavební úřad sděluje, že v současné době pod spis. Zn. SU/819/2024 Vř/Vm eviduje pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby „Oplocení pozemku pro chov ovcí, Haklovy Dvory, České Budějovice“ ze dne 26.10.2023
3.	**Investiční odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK**
4.	**Odbor správy veřejných statků**	Zatím neuplatněno
5.	**Majetkový odbor**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** Uvedené pozemky nejsou dotčené pozemky ve vlastnictví statutárního města České Budějovice, pouze v přímém sousedství s pozemkem parc. č. 70/26 v k.ú. Haklovy Dvory ve správě Lesy a rybníky města České Budějovice s.r.o.
6.	**Odbor rozvoje a veřejných zakázek**	Zatím neuplatněno

Stanovisko pořizovatele:

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. Současně bylo konstatováno, že záměr je velmi problematický z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zvláštních právních předpisů. Příslušný dotčený orgán však svoje stanovisko uplatní až v rámci veřejného projednání změny ÚPnM.

Řešené území se nachází na západním okraji Českých Budějovic při jižním okraji sídla Haklovy Dvory v návaznosti na jeho zastavěné a zastavitelné území na pozemku parc. č. 70/8 v k.ú. Haklovy Dvory. 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 je ze severní strany ohraničeno stávající místní komunikací III/14539, z východní a západní strany lokalita není ohraničena zástavbou. Z jižní strany je lokalita ohraničena Novohaklovským rybníkem.

Řešené území zahrnuje odjímané půdy ze ZPF s třídou ochrany IV. tedy velmi málo produkční půdy s kódem BPEJ 5.54.11.

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).

Na základě sdělení odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice je tato změna nedoporučena, jelikož se jedná o pozemek, který je součástí rozlivu Novohaklovského rybníka v období povodní a při budoucím zastavění je funkce rybníku omezena. Dále bylo upozorněno na fakt, že v oblasti Haklových Dvorů není vybudovaná kanalizace a je zde veliký problém s nově napojovanými objekty. Z pohledu ochrany přírody a krajiny je zde také oblast významných krajinných prvků a výstavba rodinných domů by měla destruktivní vliv na ekologicko-stabilizační funkci ekosystému jak vodního, tak mokřadního.

Na základě výše uvedeného **ze strany pořizovatele nelze doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.** Návrh na pořízení Změny ÚPnM byl předložen na jednání kolegia primátorky dne 16. 4. 2024, které se ztotožnilo se stanoviskem OÚP nedoporučující schválení.

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 dne 13. 5. 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 Haklovy Dvory V v katastrálním území Haklovy Dvory
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 venkovských na venkově* dle čl. 25 OZV
ZPF	*zastavitelné území zemědělského půdního fondu dle čl. 85 OZV*