ZÁKLADNÍ SHRNUTÍ VYPOŘÁDÁNÍ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU **ZMĚNY č. 92 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE** V LOKALITĚ **TŘEBOTOVICE I** v k.ú. TŘEBOTOVICE (dále jen „změna č. 92 ÚPnM)

K návrhu změny ÚPnM bylo v rámci veřejného projednání uplatněno:

- **7 stanovisek** dotčených orgánů. Jejich vypořádání je podrobněji popsáno v textové části odůvodnění návrhu změny ÚPnM v kapitole „f) *soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky DO...“*. 4 stanoviska byla souhlasná nebo fakticky souhlasná, 2 z nich byla s požadavky, které pokud jsou řešitelné v úrovni územního plánu, byly zapracovány v návrhu, 1 bylo nesouhlasné s tím, že je řešeno opravou odůvodnění a následně v rámci dohodovacího jednání bylo dotčeným orgánem odsouhlaseno jeho vypořádání, resp. oprava odůvodnění návrhu změny č. 92 ÚPnM.
- **1 připomínka**, které nebylo vyhověno, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu změny ÚPnM, kapitola *„p) vyhodnocení uplatněných připomínek“,*
- **2 námitky**, kterým je v návrhu rozhodnutí o námitkách navrženo nevyhovět, podrobněji viz. textová část odůvodnění návrhu změny ÚPnM, kapitola *„o) návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění“,* shrnutí odůvodnění je obsaženo v textu níže.

1. **Námitka vlastníků sousedních pozemků řešeného území změny č. 92 ÚPnM:**
   Vlastníci sousedních pozemků namítají, že v dotčeném území změnou ÚPnM je problematická situace způsobená komplikovanou dopravní a technickou infrastrukturu a uvádějí: *„Celé dotčené území je komplikovaně dopravně přístupné – z ulice Požárníků je zákaz vjezdu a přístupová cesta je ve vlastnictví obce pouze k pozemku 2688/4 v k.ú. Třebotovice, dále vede po soukromých pozemcích.*
   V celém dotčeném území chybí kanalizace, žádosti vlastníků staveb v území byly opakovaně zamítnuty z tohoto důvodu, že by se musela napojit na kanalizaci na Dobré Vodě, která nemá dostatečnou kapacitu. V celém dotčeném území není ani vodovod, resp. stávající vodovod nemá dostatečný tlak na připojení dalších staveb – z tohoto důvodu nejsou k vodovodu připojení ani vlastníci stávajících domů.
   Pokud správně chápeme důvod pořizování územního plánu, je to koncepční řešení využití nějakého území. Vzhledem k tomu, že v daném území neexistuje základní infrastruktura ani pro stávající stavby určené k bydlení, zdá se nám jako nekoncepční rozšiřovat v takové situaci zastavitelné území, resp. zvyšovat počet možných staveb v území.“

   Z hlediska dopravní obslužnosti řešeného území, ve kterém dojde k úpravě hranice ploch *zastavitelného území venkovských usedlostí (BU*), *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF)* a vzniku nové plochy *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (VEN-4)*, zůstává dopravní napojení stávající. Současně je nutné uvést, že zastavitelné území je zmenšeno.
   Dotčené orgány z hlediska zveřejnění návrhu změny ÚPnM neuplatnily žádné nesouhlasné stanovisko ani požadavek k dopravní obslužnosti území, s navrženým řešením tedy byl vysloven souhlas.
   Majetkoprávní vztahy a umožnění příjezdové cesty přes cizí pozemek (např. formou zřízení věcného břemene cesty) spadají mimo úroveň územního plánu. Konkrétní technické řešení vjezdů na pozemky navrhovatele změny ÚPnM je předmětem navazujících správních řízení a je nad podrobnost územního plánu, **který řeší základní koncepci rozvoje města, přičemž cílem této změny ÚPnM je především vymezit plochy s rozdílným způsobem využití a zajistit účel využití řešeného území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**

   Z hlediska napojení na vodovodní síť byla k návrhu změny ÚPnM uplatněna námitka společnosti ČEVAK a.s. (po obsahové stránce se jedná o vyjádření, ale ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního

zákona, kdy v rámci veřejného projednání změny územního plánu podává oprávněný investor k návrhu námitku, je tak klasifikována a zařazena). V této námitce je uveden souhlas s navrženou změnou ÚPnM při splnění mimo jiné podmínky*: „vzhledem k nízkému tlaku ve vodovodní síti bude možné napojení pouze jednopodlažních budov. Pro napojení dvoupodlažních budov bude nutné na vnitřním rozvodu osadit zařízení na zvýšení tlaku."* V přiložené situaci sítí je patrno, že pod severní i jižní komunikací vedoucí k řešenému území změny ÚPnM je umístěn vodovodní řad. Dle uvedeného je možné napojení případných objektů pro bydlení na vodovodní síť. Způsob a technické řešení se bude odvíjet od podlažnosti a umístění budoucích objektů pro bydlení.

Z hlediska napojení na kanalizační síť se jedná o problematické území, které je obtížně připojitelné. Z námitek a připomínek uplatněných k návrhu změny ÚPnM na tuto skutečnost upozorňuje svojí připomínkou oddělení vodního hospodářství, odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, které uvádí, že v dané lokalitě není aktuálně dořešena možnost napojení na vodovodní řad a kanalizaci a není možnost řešení zásobování vodou a likvidaci odpadních vod řešit individuálně, přestože v příloze námitky společnosti ČEVAK a.s. (situaci se zákresem sítí) je patrno, že v komunikaci přiléhající z jihu k pozemkům navrhovatelů změny ÚPnM, vede kanalizační řad. Podstatné je, že územní plán, (tedy i jeho změna), může v podrobnosti dle § 43 odst. (1) stavebního zákona pouze stanovit základní koncepci rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot. **Změna č. 92 ÚPnM nemá** proto **dopad do koncepce technické a dopravní infrastruktury.** Platí tedy stanovené podmínky odkanalizování území uvedené v závazné části lokality 4.0.2. Třebotovice ÚPnM v úplném znění po změně č. 87.

Z hlediska rozšiřování zastavitelného území lze uvést, že rozsah řešeného území navazuje a odpovídá rozsahu a uspořádání dohodnutého v předcházejícím procesu pořízení změny ÚPnM s Ministerstvem životního prostředí. Původní návrh změny ÚPnM, který byl pořizován pro toto území, došel do fáze zadání, ale v souvislosti s novelizací stavebního zákona navrhovatel podal novou žádost o změnu územního plánu ve zkráceném režimu pořizování s tím, že byl převzat obsah změny ÚPnM. Vymezený rozsah řešeného území v této předcházející změně ÚPnM byl dohodnut při dohodovacím jednání s referentem Ministerstva životního dne 5. 9. 2016 na odboru územního plánování.
Návrh podoby rozsahu a uspořádání hranice řešeného území a ploch s rozdílným způsobem využití upravil průběh zastavitelného území tak, že část plochy zastavitelného území venkovských usedlostí (BU) byla zmenšena ve prospěch nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF) o výměře cca 2000 m^2. Na severní straně pozemku bylo zase zastavitelné území rozšířeno o výměru cca 1300 m^2. Tímto řešením dojde změnou ÚPnM k navrácení cca 700 m^2 půdy do zemědělského půdního fondu. **Plocha zastavitelného území je v řešeném území změny ÚPnM fakticky zmenšena.**
K navýšení počtu objektů změnou ÚPnM dojde, ale ne v míře s citelným dopadem na území. **Dotčené orgány z hlediska zveřejnění návrhu změny ÚPnM v této věci neuplatnily žádné nesouhlasné stanovisko ani požadavek, lze tedy konstatovat že byl s řešením vysloven souhlas.**

2. **<u>Námitka oprávněného investora společnosti ČEVAK a.s.</u>**
Fakticky se jedná o vyjádření, je však v souladu s § 52 odst. (2) stavebního zákona, zařazena jako námitka, protože je podána v rámci řízení o změně územního plánu. Námitky proti návrhu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, zástupce veřejnosti a oprávněný investor, kterým společnost ČEPRO, a.s., je. Oprávněný investor **konstatoval** v této námitce **svůj souhlas se změnou č. 92 ÚPnM**, při splnění podmínek, které jsou však řešitelné

pouze mimo úroveň změny územního plánu nebo jsou neslučitelné s postupem pořizování změny ÚPnM ve smyslu §§ 55a a 55b stavebního zákona.

Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, vydal dne 23. 3. 2021 pod č. j.: KUJCK 17612/2021 stanovisko k návrhu změny č. 92 ÚPnM. Stanovisko **neobsahovalo upozornění na zásadní nedostatky** z hlediska § 55b odst. (4) stavebního zákona, a proto bylo možné pokračovat v pořizování změny č. 92 ÚPnM. Zároveň v tomto stanovisku krajský úřad jako nadřízený orgán **souhlasil s návrhem rozhodnutí o námitkách** a návrhem vyhodnocení připomínek (resp. 1 připomínky), uplatněných v rámci veřejného projednání.