

Důvodová zpráva

ÓÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice IV** pro pozemek parc. č. 198/7 v k.ú. Třebotovice, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona a je přílohou č. 4 tohoto materiálu. Návrh podala fyzická osoba, která je majitelem pozemku parc. č. 314/6 a jako navrhovatelka bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Záměrem navrhovatele je realizace rodinného domu na vlastním pozemku parc. č. 198/7 o rozloze 1500 m².

Předmětný pozemek je dle ÚPnM součástí plochy se způsobem využití ZPF. Tento způsob využití neumožňuje realizovat zmíněný záměr, proto navrhovatel žádá **o změnu způsobu využití ze ZPF na VEN-4**.

Řešené území

Zájmový pozemek se nachází na západním okraji sídla Třebotovice. Vzhledem k tomu, že pozemek přímo nenavazuje na současně zastavěné území obce, bude dle názoru pořizovatele potřeba v případě zahájení řízení o změně ÚPnM minimálně rozšířit řešené území východním směrem, zejména z důvodu dopravního napojení pozemku a navázat tak řešené území na území současně zastavěné vymezené dle ÚPnM (viz grafické přílohy č. 2 a č. 3 tohoto materiálu).

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany ŽP	<u>Z hlediska ochrany přírody a krajiny:</u> Nesouhlasné vyjádření: Záměr rozšíření zastavitelných ploch na západní straně je z hlediska ochrany krajinného rázu velmi problematický. Vymezuje zastavitelné území v souvislé ploše zemědělského půdního fondu. Tím narušuje jednotnost stávajícího sídla a umožňuje rozšiřování zastavitelných ploch západně od Třebotovic. V současné době se zde nachází zemědělské pozemky a lesy. Nárůst zastavěných ploch tímto směrem by bylo nutné prověřit správním řízením dle § 12 o ochraně krajinného rázu. Vzhledem k absenci zastavitelných ploch a jejich současnému využívání, s návrhem této zastavitelné plochy nesouhlasíme a upozorňujeme, že v rámci případné změny ÚP České Budějovice bude vedeno správní řízení o posouzení krajinného rázu vymezením předmětné plochy. <u>Z hlediska vodního hospodářství:</u> Souhlasné vyjádření. Ostatní bez vyjádření.
2.	Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření: • v lokalitě Třebotovice je stále ještě rezerva v nabídce stavebních parcel a zastavitelných ploch uvnitř původní zástavby, • z hlediska obslužnosti je více žádoucí zhuštění zástavby v intravilánu obce namísto samostatně vznikajících objektů mimo intravilán, • pozemek není napojen na veřejnou dopravní síť ani na inženýrské sítě. • z hlediska urbanistického i krajinnotvorného jsou tyto záměry bez hlubší koncepce a návaznosti na stávající obec nežádoucím jevem.
3.	Stavební úřad	Vyjádření s upozorněním: Nutnost prověřit skutečný stav a provedení přístupových komunikací, možnost napojení na inženýrské sítě a to včetně dořešení vlastnických majetkoprávních vztahů. Na zdejším stavebním úřadě se již bylo informovat více vlastníků sousedních pozemků ohledně možnosti další výstavby v této lokalitě. Bylo by proto vhodné řešit změny nejen pro jeden pozemek.
4.	Odbor správy veřejných statků	Souhlasné vyjádření s upozorněním: Chybějící infrastruktura, v uvedeném území je pouze nevyhovující účelová komunikace. Souhlas se stavbou je podmíněn vybudováním vyhovující infrastruktury.

Ostatní		
1.	Zpracovatel ÚPnM: Architekti Hrůša a spol. Atelier Brno, s.r.o. Žižkova 5, C7, 602 00 Brno	Souhlasné Vyjádření
2.	Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10, odbor výkonu státní správy II, Mánesova 3a, 370 01 České Budějovice	<u>Z hlediska ochrany ZPF</u> Nesouhlasné vyjádření: Jednou z hlavních zásad ochrany ZPF dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších změn je co nejmenší narušování organizace půdního fondu. Požadovaná výše popsaná změna ÚPnM ČB, uvedenou zásadu nesplňuje a svým charakterem představuje nežádoucí precedens. <u>Z hlediska ochrany a využívání nerostného bohatství</u> Bez připomínek

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území je součástí plochy se způsobem využití ZPF. Jedná se o I. třídu ochrany zemědělského půdního fondu a Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II ve svém předběžném vyjádření upozorňuje, že jednou z hlavních zásad § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších změn je co nejmenší narušování organizace půdního fondu, kterou změna v předloženém rozsahu nesplňuje. Změna ÚPnM v tomto rozsahu umožní vznik samostatného objektu mimo intravilán a naruší tak jednotnost a celistvost sídla. Z těchto důvodů a s ohledem na nesouhlasná vyjádření odborů MM a nesouhlasné vyjádření ministerstva životního prostředí **pořizovatel nedoporučuje zahájení procesu pořizování změny ÚPnM.**

Změna ÚPnM bude zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Rada města České Budějovice na svém jednání dne 20. 8. 2014 usnesením č. 1325/2014 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM a uložila Ing Ivaně Popelové, náměstkyni primátora v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona předložit návrh na pořízení změny ÚPnM ke schválení Zastupitelstvu města České Budějovice. V části doporučuje zastupitelstvu města schválit návrh na pořízení změny ÚPnM s tím, že finanční náklady spojené se zpracováním dokumentace bude hradit navrhovatel, **nebylo usnesení přijato.**

V materiálu pro radu města byl pořizovatelem předložen názoru, že by bylo z hlediska územního plánování vhodné nejprve zpracovat územní studii, která by prověřila a posoudila možnost změny ÚPnM za účelem budoucí výstavby západně od zastavěné části sídla Třebotovice v širším kontextu, nikoliv pouze s ohledem na jednotlivé záměry. (Na základě diskuse v radě města k tomuto materiálu, by měla územní studie prověřit možnost využití nových zastavitelných ploch v rozsahu celého k.ú. Třebotovice a k.ú. Kaliště u Českých Budějovic.) Tato studie by byla následně využita jako podklad pro změnu ÚPnM. Náklady spojené se zpracováním této územní studie bude OÚP nárokovat v rozpočtu města České Budějovice na rok 2015.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	územní plán města České Budějovice
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Třebotovice IV v katastrálním území Třebotovice
MM	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění
ZPF	nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (čl. 85 OZV)
VEN-4	zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (čl. 25 OZV)