Příloha č. 1

Důvodová zpráva

OÚP doporučuje zahájení procesu pořizování Změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice VII

OÚP jako pořizovatel ÚPD předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města **návrh na pořízení Změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice VII v k.ú. Třebotovice** (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.

Navrhovatelem je vlastník pozemku parc. č. 484/1 v k.ú. Třebotovice, kterým je konkrétní fyzická osoba. Změna bude pořizována zkráceným postupem ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona.

Řešené území Změny ÚPnM:
V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území Změny ÚPnM součástí dílu 4 – Venkov, lokality 2 – Třebotovice.
Řešené území zahrnuje plochu se způsobem využití **nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)** ve smyslu čl. 85 OZV, upřesněnou makroblokem **4.0.2.209.-72 ZPF**.
Polygon zákresu řešeného území zahrnuje **majoritní část pozemku parc. č. 484/1, části pozemků parc. č. 484/3, 466/2, 459/1, 444/1, 439/1 a pozemek parc. č. 480, vše v k.ú. Třebotovice.**
Řešené území je vyznačeno v grafických přílohách materiálu.

Účel Změny ÚPnM:
Účelem Změny ÚPnM je umožnění umístění stavby rodinného domu na vlastním pozemku navázáním na zastavěné území.

Předmět Změny ÚPnM:
Předmětem Změny ÚPnM bude prověření změny způsobu využití a rozsahu části makrobloku **4.0.2.209.-72 ZPF** dle zákresu řešeného území, zahrnující majoritní část pozemku parc. č. 484/1, části pozemků parc. č. 484/3, 466/2, 459/1, 444/1, 439/1 a pozemek parc. č. 480, vše 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.

K návrhu na pořízení Změny ÚPnM byla doložena podkladová studie, která bude podkladem pro zpracování návrhu Změny ÚPnM.

Informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM:

Magistrát města České Budějovice		
1.	**Odbor ochrany životního prostředí**	Z hlediska vodního hospodářství - **POŽADAVEK:** Se změnou způsobu využití řešeného území souhlasíme za podmínky napojení nových zastavitelných ploch na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod (ČOV). Kanalizaci v řešeném území požadujeme řešit jako oddílnou, s důrazem na vsakování, zadržování a následné využití srážkových vod na jednotlivých stavebních pozemcích. Z hlediska ochrany přírody a krajiny - **POŽADAVEK:** Vyznačení nové zastavitelné plochy podmiňujeme vymezením 3 interakčních prvků v místě 3 malých skupin dřevin v dotčeném půdním bloku. Velikost interakčních prvků musí odpovídat budoucím kořenovým zónám stávajících dřevin v předpokládaném plném vzrůstu. Kořenovou zónou je plocha půdy pod korunou stromu (okapová linie koruny) rozšířená do stran o 1,5 m. Tyto interakční prvky budou respektovány jakožto prvky ÚSES. Skupiny dřevin představují drobné krajinné segmenty, které jsou biotopem planě rostoucích rostlin, volně žijících živočichů a dalších organismů, podporují vzájemné vazby mezi organismy v krajině, vytvářejí jemnější krajinnou strukturu, čímž pozitivně ovlivňují krajinný ráz, a působí jako

		poměrně stabilní část krajiny s pozitivním vlivem na okolní méně stabilní antropogenní ekosystém. Z hlediska nakládání s odpady: **BEZ PŘIPOMÍNEK** Z hlediska ochrany ZPF, ochrany ovzduší a lesního hospodářství: **BEZ PŘIPOMÍNEK**
2.	**Stavební úřad**	**BEZ PŘIPOMÍNEK** V souvislosti s návrhem na pořízení změny ÚPnM týkající se změny způsobu využití části pozemků v řešeném území Vám stavební úřad sděluje, že v současné době neevidujeme, dle údajů zjištěných v počítačovém systému stavebního úřadu, na předmětných pozemcích žádný záměr či žádost k vydání písemnosti podle stavebního zákona.
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. 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 vyjádření k návrhu na pořízení změny ÚPnM sdělujeme, že část pozemků není 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

Stanovisko pořizovatele:

Změna ÚPnM bude pořizována v režimu zkráceného postupu pořizování ve smyslu § 55a a § 55b stavebního zákona. Pro umožnění tohoto postupu bylo doloženo stanovisko odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 139457/2022 ze dne 16. 11. 2022.

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. Z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhu Změny ÚPnM na udržitelný rozvoj území.

Dne 19. 1. 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 a hmotové řešení, schéma možného řešení záměru, dopravní řešení a širší vztahy a vazby v území (viz příloha Podkladová studie).

V rámci informace k návrhu na pořízení Změny ÚPnM bylo uplatněno celkem 7 sdělení, přičemž 3 z nich jsou s požadavkem a 4 bez připomínek.

Za odbor ochrany životního prostředí bylo uplatněno souhrnné sdělení, které za oddělení ochrany přírody a krajiny a oddělení vodního hospodářství bylo s požadavky, které byly propsány do obsahu Změny ÚPnM k prověření projektantem Změny ÚPnM.

K požadavku oddělení ochrany přírody a krajiny na vymezení 3 interakčních prvků v místě třech malých skupin dřevin v dotčeném půdním bloku OÚP upozorňuje, že jelikož v žádné právní normě nejsou interakční prvky jako prvky ÚSES výslovně uvedeny, jsou interakční prvky na rozdíl od biocenter a biokoridorů v územních plánech pouze směrné a závaznost jim může dodat až souhlas vlastníka příslušných pozemků. V tomto ohledu je zapotřebí v návrhu Změny ÚPnM prověřit jejich vymezení pouze jako opatření k vytváření systému ekologické stability, nikoli jako závazný prvek ÚSES.

Předběžné vyjádření oddělení vodního hospodářství požadovalo stanovit podmínku pro napojení nových zastavitelných ploch na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod. Tato podmínka je v obsahu změny ÚPnM zohledněna.

Z hlediska podmínky obsažené ve vyjádření odboru správy veřejných statků uvádíme, že podmínit budoucí výstavbu vybudováním chodníků, bezpečného navedení chodců k zastávkám MHD nebo zřízením veřejného osvětlení, je nad podrobnost územního plánu. Základní technická vybavenost je otázkou projektové dokumentace a konkrétního řešení až v navazujícím správním řízení.

Ze strany pořizovatele **lze na základě výše uvedeného doporučit schválení návrhu na pořízení Změny ÚPnM.**

V případě zahájení procesu pořízení změny ÚPnM bude tato ÚPD 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.

Výše popsaný návrh na pořízení Změny ÚPnM je po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 55a odst. 1 stavebního zákona.

Rada města na svém jednání dne 25. 3. 2024 usnesením č. 398/2024 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:

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 VII v katastrálním území Třebotovice
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
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 (dále jen „stavební zákon“)