Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny ÚP v lokalitě Třebotovice I** pro pozemky parc. č. 314/6 a 314/7 v k. ú. Třebotovice, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona (viz příloha č. 5 tohoto materiálu). Navrhovateli jsou fyzické osoby které budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚP.

Předmět změny ÚP

Dle ÚP je pozemek parc. č. 314/6 a část pozemku parc. č. 314/7 součástí plochy se způsobem využití BU a část pozemku parc. č. 314/7 je součástí plochy se způsobem využití ZPF.

Navrhovatelé změny ÚP předpokládají **změnu způsobu využití** v rozsahu výše uvedených pozemků **na plochu VEN**. Záměrem navrhovatelů je výstavba rodinného domu na každém ze dvou pozemků (tzn. jeden rodinný dům na pozemku parc. č. 314/6 a jeden na pozemku parc. č. 314/7).

Řešené území:

Řešené území se nachází severně od hlavní komunikace spojující Dobrou Vodu a Třebotovice. Jedná se o část Třebotovic, která těsně sousedí s k.ú. Dobrá Voda a řešené území se nachází na východním okraji tohoto sídla (viz příloha č. 2 tohoto materiálu).

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany životního prostředí	Na základě dohodovacího jednání ze dne 5. 9. 2016 uplatněno z hlediska ochrany přírody a krajiny **souhlasné vyjádření**. **Vyjádření bez připomínek** z hlediska vodního hospodářství lesního hospodářství, zemědělského půdního fondu, ochrany ovzduší a odpadového hospodářství.
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	**Vyjádření s podmínkou,** že dopravní napojení předmětného pozemku musí splňovat podmínky § 12 vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
3.	Útvar hlavního architekta	Na základě dohodovacího jednání ze dne 14. 9. 2016 uplatněno **souhlasné vyjádření.**
4.	Stavební úřad	Bez vyjádření.
5.	Investiční odbor	Bez vyjádření.
6.	Odbor správy veřejných statků	**Vyjádření s podmínkou** vybudování vyhovující veřejné technické a dopravní infrastruktury.
7.	Majetkový odbor	Bez vyjádření.
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Bez vyjádření.
9.	Odbor památkové péče	Bez vyjádření.
Ostatní		
1.	Zpracovatel ÚP: Architekti Hrůša a spol. Atelier Brno, s.r.o.	**Souhlasné vyjádření.**
2.	Dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půd: Ministerstvo životního prostředí	Na základě dohodovacího jednání ze dne 5. 9. 2016 uplatněno z hlediska ochrany ZPF **souhlasné vyjádření**.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 314/6 a úzký pruh pozemku parc. č. 314/7 je součástí zastavitelného území se způsobem využití BU. Zbylá část pozemku parc. č. 314/7 je součástí plochy se způsobem využití ZPF. K tomuto záměru vyjádřilo mimo jiné MŽP i OOŽP nesouhlasné vyjádření.

Dne 5. 9. 2016 proběhlo dohodovací jednání za účasti zástupců MŽP a OOŽP. Na tomto jednání bylo dohodnuto že změna ÚP by byla z hlediska ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny možná pouze za předpokladu, že zastavitelné území bude rozšířeno jen na severní straně pozemku parc. č. 314/7 v rozsahu nezbytném pro výstavbu jednoho RD na tomto pozemku (tzn. rozšíření o cca 1 300 m2) a naopak o zbylou část zastavitelného území na pozemku parc. č. 314/7 (tzn. o zbylou část úzkého pruhu pozemku podél východní strany zastavitelného území až k lesu) bude zastavitelné území zúženo (tj. cca o 2 000 m2).

V tomto případě se jedná pouze o zábor v nezbytně nutné výměře pro výstavbu RD s využitím části pozemku v zastavitelné ploše již zahrnutého, kdy stále část II. třídy ochrany ZPF zůstane zachována. Jedná se o území malého rozsahu, nedochází k narušení organizace ZPF a dojde k využití uceleného prostoru jednoho pozemku. Nad veřejným zájmem na ochraně půdy o výměře cca 1 300 m2 v II. třídě ochrany ZPF převažuje veřejný zájem na návratu půdy do ZPF o výměře cca 2 000 m2 (sice III. třídy ochrany ZPF, avšak ve větší výměře), přičemž se jedná o plochu dosud nezastavěnou, samostatně nezastavitelnou a navazující na okolní zemědělské pozemky.

S ohledem na výše zmíněné bylo řešené území změny ÚP pořizovatelem upraveno dle dohody ze dne 5. 9. 2016 s tím, že předmětem změny ÚP bude změna způsobu využití pozemku parc. č. 314/6 a severní části pozemku parc. č. 314/7 z plochy BU a ZPF na plochu VEN a změna zbylé části pozemku parc. č. 314/7 z ploch BU na plochu ZPF. Řešené území je v této podobě vyznačeno v přílohách č. 2, 3, 4 tohoto materiálu. V nově vymezené ploše VEN bude umožněna výstavba max. 2 rodinných domů, jeden na pozemku parc. č. 314/6 a jeden na pozemku parc. č. 314/7.

V příloze č. 3 tohoto materiálu je modrou barvou zakreslena plocha, o kterou bude zastavitelné území zúženo a žlutou barvou plocha, o kterou bude zastavitelné území rozšířeno. Toto upravené řešení změny ÚP bylo dne 9. 9. 2016 dohodnuto s vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 314/7, který s tímto řešením vyjádřil souhlas.

Na základě výše uvedeného, zejména s ohledem na vyžádaná předběžná vyjádření a proběhlá dohodovací jednání **lze ze strany pořizovatele doporučit zahájení procesu pořízení změny ÚP.**

V případě zahájení procesu pořízení změny ÚP budou v zadání stanoveny následující požadavky pro návrh změny ÚP:

- v nově vymezené ploše VEN bude umožněna výstavba max. 2 rodinných domů, jeden na pozemku parc. č. 314/6 a jeden na pozemku parc. č. 314/7
- pro další stupně projektové dokumentace budou stanoveny následující podmínky:
  - vybudování vyhovující veřejné technické a dopravní infrastruktury,
  - dopravní napojení předmětných pozemků musí splňovat podmínky § 12 vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

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

Rada města České Budějovice na svém jednání dne 24. 10. 2016 usnesením č. 1481/2016 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚP a uložila Mgr. Petru Podholovi, 1. náměstkovi primátora v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona předložit tento návrh na pořízení změny ÚP ke schválení Zastupitelstvu města České Budějovice s tím, že **rada města doporučuje návrh na pořízení změny ÚP schválit.**

Zkratky použité v textu:

OÚP	Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
RM	Rada města České Budějovice
ZM	Zastupitelstvo města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
ÚP	územní plán České Budějovice, který nabyl účinnosti dne 8. 12. 2015
změna ÚP	změna ÚP v lokalitě Třebotovice I v katastrálním území Třebotovice
OOP	opatření obecné povahy, kterým byl vydán územní plán České Budějovice
BU	***plochy bydlení – venkovské usedlosti*** dle kap. I.F.1. výrokové části OOP
VEN	***plochy bydlení - venkovské bydlení*** dle kap. I.F.1. výrokové části OOP
ZPF	***plochy zemědělské*** dle kap. I.F.10. výrokové části OOP