Změna č. 20 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.7.2. U Litvínovické silnice

v katastrálním území České Budějovice 2

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice
formou

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Projektant:
Ing. arch. Petr Žížala
Fr. Halase 13, 370 08 Č. Budějovice
atelierzizala@quick.cz

Pořizovatel:
Odbor územního plánování a architektury
Magistrátu města České Budějovice
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara I 1, 2

zpracováno: 2007/11

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo města České Budějovice
Datum vydání:	1. 11. 2007
Číslo usnesení:	254/ 2007
Datum nabytí účinnosti:	6. 12. 2007

Úřední osoba pořizovatele: ….....

Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování a architektury Magistrátu města České Budějovice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo města České Budějovice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění *(dále jen „stavební zákon“)* a §§ 10, 11 a § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění *(dále jen „správní řád“)* v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 odst. (2) ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 20 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ 2.7.2. U LITVÍNOVICKÉ SILNICE
v katastrálním území České Budějovice 2
(dále jen „změna č. 20 ÚPnM“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstvem města České Budějovice č. 39/2000, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 dne 17.5.2000 s účinností od 15.6.2000, ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

a) Řešené území změny č. 20 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti 2.7. Litvínovické předměstí, lokality 2.7.2 U Litvínovické silnice, původní makroblok 2.7.2.001**.**

Dle územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM“)* řešené území ze severu sousedí s hlavní obslužnou komunikací, ze západu a jihozápadu s hranicí obce Litvínovice (podnikatelská zóna), z jihovýchodu s Litvínovickou silnicí a ze severovýchodu s územím zahrádek.

Řešené území obsahuje pouze jednu plochu, která změnou využití přejímá novou funkci..

b) Vymezení zastavěného území

Celé řešené území leží uvnitř zastavěného území města. Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se touto změnou nově nevymezuje.

c) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj města je realizován návrhem změny využití uvnitř zastavěného území.

Regulativy pro zástavbu budou stanoveny územní studií na základě přilehlé kompoziční osy s ohledem na charakter lokality a v souladu s článkem 34 obecně závazné vyhlášky 4/2000 statutárního města České Budějovice o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění *(dále jen „OZV“)*, resp. s písm. g) výroku tohoto opatření obecné povahy, a se souvisejícími články OZV, které zůstávají pro potřebu změny č. 20 ÚPnM v platnosti.

d) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému zeleně

Jedná se o plochu přestavby, ve smyslu článku 88 odst.2 písm. b) OZV se jedná o transformační území, předpokládající rozsáhlé a zásadní změny v utváření území, zakládající zcela nové využívání. Plocha je ve své podstatné části zastavěnou podnikatelskou zónou s převážně obchodními aktivitami a způsob využití se po změně zachová. Dochází ke změně plošných a objemových parametrů využití plochy, které souvisejí se změnou funkčního využití ze *zastavitelného území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* na *zastavitelného území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* .

Řešením návrhu změny č. 20 ÚPnM nedochází k narušení systému zeleně.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

Koncepce dopravního řešení, zásobování elektrickou energií, teplem, plynem, spojů i vodohospodářského řešení zůstávají v platnosti dle schváleného ÚPnM.

Řešené území je plně vybaveno inženýrskými sítěmi a je dopravně přístupné z obslužných komunikací. Nová napojení na přilehlou komunikaci E 55 jsou nepřípustná.

f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi

Krajina není součástí řešeného území. Do řešeného území nezasahují ani nejsou navrhovány žádné prvky ÚSES.

Řešené území změny č. 20 ÚPnM se nenachází v záplavovém území Q100, ovšem část území byla zaplavena při záplavách v roce 2002, proto je součástí území navrženého změnou č. 10 ÚPnM, a dotčená část je zařazena do typu 5 – území záplavy vyšší než Q100 do záplavy nejvýše zaznamenané. Pro území změny č. 20 ÚPnM platí režim daný pro tento typ dle čl. 87f OZV:

V území záplavy vyšší než Q_{100} do záplavy nejvýše zaznamenané je nepřípustný vznik obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo by mohly působit další vzdutí hladiny vybřežené vody při povodni.

g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

Řešené území obsahuje pouze jednu plochu, která změnou využití přejímá novou funkci.

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM je v návrhu změny č. 20 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území *(dále jen „vyhláška 501/2006 Sb.“)*, tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM. V řešeném území změny č. 20 ÚPnM je zrušen makroblok 2.7.2.001. s původním funkčním využitím *„SIN-2“ – zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí dle čl. 30 OZV*.

Tento makroblok je nahrazen **makroblokem 2.7.2.020.z-20** s nově stanoveným funkčním využitím **„SKOL-2“ – zastavitelné území charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí dle čl. 34 OZV:**

(1) Smíšená území předměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem “SKOL-2”. Smíšené území s bydlením kolektivního charakteru v předměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení

podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních; slouží převážně k umístění nákupních a servisních provozoven a administrativy o celkové obchodní, popřípadě produkční ploše do 5 000 m^2.

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích
a) administrativní zařízení,
b) obchody a nákupní zařízení,
c) provozovny veřejného stravování,
d) ubytovací zařízení,
e) řemeslné provozovny,
f) stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
g) zábavní zařízení, pokud nejsou z důvodu účelu nebo své velikosti přípustná pouze v centrálních územích nebo ve zvláštních území pro rekreaci a sport,
h) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
i) služebny policie.

(3) Podmíněně je přípustné zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) čerpací stanice pohonných hmot, jsou-li úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží, popřípadě s provozovnami služeb, obchodu a výroby, jsou-li přímo napojeny na trasy automobilové dopravy, s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané podmíněně přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 750 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
c) nákupní zařízení a jiné podnikatelské (výrobní) zařízení s celkovou obchodní, popřípadě produkční plochou až do 10 000 m^2 na jeden makroblok,
a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) nákupní zařízení a jiné výrobní zařízení s celkovou obchodní, popřípadě produkční plochou nad 10 000 m^2 na jeden makroblok,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže jsou splněny podmínky ustanovení odstavce 2 písm. h) a odstavce 3 písm. b).

Další požadavky zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou dotčeny stávající veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM. Zároveň nejsou vymezeny nově veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby o opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Opatření k zajištění obrany státu nejsou změnou č. 20 ÚPnM dotčena.

i) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Řešené území změny č. 20 ÚPnM, tj. makroblok 2.7.2.020.z-20, se vymezuje jako plocha, v které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií.

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 10-ti let po vydání změny č. 20 ÚPnM.

k) Údaje o počtu listů změny č. 20 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č.20 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 4 listy A4 textové části (strany 3 až 6 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 20 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

   Seznam příloh:
   I/ 1 Výkres základního členění 1:10 000
   I/ 2 Hlavní výkres 1:10 000
   I/ 3 Krycí list části lokality 2.7.2. 1: 5 000

   Vzhledem k tomu, že změnou č. 20 ÚPnM nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM ani navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo, není součástí grafické části výkres veřejně prospěšných staveb a asanací.

l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část: Beze změn.
   OZV: Za článek 194 OZV se vkládá do nového článku 194a odst. (3) s tímto zněním: „Tato obecně závazná vyhláška se mění v rozsahu řešeného území změny č. 20 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.7.2. U Litvínovické silnice v katastrálním území České Budějovice 2 *(dále jen „změna č. 20 ÚPnM“)* opatřením obecné povahy, kterým byla dne 1.11.2007 usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 254/2007 vydána změna č. 20 ÚPnM.“
2. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV: V příloze č, 1 OZV je ze seznamu vyjmut makroblok 2.7.2.001.SIN-2 a vložen makroblok 2.7.2.020.z-20 SKOL-2. Ostatní přílohy zůstávají beze změn.
3. Grafická část: Změna č. 20 ÚPnM má dopad do výkresů č. 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území a do grafické části krycího listu lokality 2.7.2. U Litvínovické silnice.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 20 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 20 ÚpnM

1. Řešené území změny č. 20 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh změny č. 20 ÚPnM je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení změny č. 20 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 20 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 80/2005 ze dne 28.4.2005. Změna č. 20 ÚPnM je pořizována na základě žádosti společnosti Milan Král, s.r.o., Pod Stromovkou 201, České Budějovice. V souladu s ustanovením článku 2 odst. (2) tehdy platné směrnice Rady města České Budějovice č. 5/2003 pro stanovení postupu při předkládání žádostí o změnu územně plánovací pro území města České Budějovice stanovil vedoucí odboru územního plánování a architektury, že jde o změnu malého rozsahu, neboť se nejedná o systémový zásah do koncepce rozvoje dle ÚPnM. To znamenalo, že na základě schváleného zadání bylo v souladu s § 31 odst. (2) tehdy platného stavebního zákona spojeno zpracování a projednání konceptu a návrhu řešení.
3. Na základě výkresu limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovení záplavových území a dostupných podkladů stanovil pořizovatel v souladu s ustanovením § 20 odst. (1) tehdy platného stavebního zákona v návrhu zadání hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č. 20 ÚPnM, jejíž řešené území bylo při veřejném projednání návrhu zadání vymezeno ve východní části původního makrobloku 2.7.2.001. s areálem navrhovatele. Na základě podnětu firmy BILLER & BURDA s.r.o. bylo rozšířeno řešené území změny na celý makroblok č. 2.7.2.001. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 20/V/2006 dne 14.12.2006.
4. Projektantem změny č. 20 ÚPnM je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 947.
5. Společné jednání o návrhu změny č. 20 ÚPnM, zpracovaného podle nového stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti *(dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)*, proběhlo dne 3.4.2007. V rámci společného jednání bylo uplatněno 12 souhlasných stanovisek. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 20 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 24.5.2007 pod č.j.: KUJCK 15339/2007 OREG/1 své stanovisko, v kterém konstatoval že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace.s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na nedostatky,
6. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 20 ÚPnM podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 6.6.2007. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 6.6.2007 do 23.7.2007). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a koordinačním výkresem změny č. 20 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 23.7.2007. Na veřejném projednání byla podána 1 námitka

vlastníka podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem změny č. 19 ÚPnM a 4 připomínky, rozhodnutí o námitce a vyhodnocení připomínek je součástí tohoto opatření obecné povahy.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

1. Soulad s politikou územního rozvoje *(dále jen „PÚR“)*
   Návrh změny č. 20 ÚPnM je v souladu s PÚR.

   Řešené území změny č. 20 ÚPnM je dle čl. (43) PÚR součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, nicméně ji plně respektuje, protože z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují.

   Řešené území změny č. 20 ÚPnM rovněž fakticky v měřítku města České Budějovice nezasahuje do plochy multimodálního koridoru M 1, čl. (72) PÚR, který je součástí OS4 - rozvojové osy Praha - České Budějovice – hranice ČR (-Linz), čl. (49) PÚR.

   Toto území se také nedotýká koridorů a ploch technické infrastruktury dle PÚR.
2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
   Návrh změny č. 20 ÚPnM je v souladu územním plánem velkého územního celku Českobudějovické aglomerace a s jeho změnou č. 1.
3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
   Změna č. 20 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Sousední obce neměly žádné připomínky.

   Území je součástí již dříve založené a v podstatě územně stabilizované komerční a podnikatelské zóny podél městské radiální komunikace, která překračuje jižním směrem hranici města a pokračuje na katastrálním území obce Litvínovice. Dopravní obsluha území je nyní po stavbě kruhové křižovatky na přilehlé trase E 55 bezproblémová.

   Toto území navazuje na komerční a podnikatelskou zónu na katastru sousední obce Litvínovice. Zároveň sousedí se silnici I/3, která je mezinárodní silnicí E 55 a vede k hraničnímu přechodu s Rakouskem.

c) Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 20 ÚPnM změnou funkčního využití přispěje k vytváření předpokladů pro výstavbu a k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Funkční typ *zastavitelného území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* umožňuje bezproblémové užívání stávajících podnikatelských aktivit a jejich rozšíření, zároveň neznemožňuje výstavbu objektů pro bydlení.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot v území je dána podmínkou pro rozhodování prověření změn využití plochy územní studií, která stanoví regulativy pro zástavbu na základě přilehlé kompoziční osy s ohledem na charakter lokality.

Řešené území změny č. 20 ÚPnM bylo již v platném ÚPnM součástí zastavěného (resp. současně zastavěného území) města.
Změna č. 20 ÚPnM je v souladu s cíly a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh změny č. 20 ÚPnM byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188 odst. (4)) a s §§ 171 až 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 20 ÚPnM se stane registrovanou součástí ÚPnM jako samostatná příloha a bude uložena společně s ÚPnM. Z tohoto důvodu pro zachování kontinuity s původním ÚPnM vychází z ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM, a proto je v návrhu změny č. 20 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 20 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů, K návrhu změny č. 20 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 12 souhlasných stanovisek, tj. dotčené orgány vyjádřily souhlas bez požadavků. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 20 ÚPnM je zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání. Splňuje požadavky dané částí B tohoto zadání a obsah je v souladu s novým stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb. dle požadavků daných částí C zadání.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Důvodem pro pořízení změny je umožnit navrhovateli změny č. 20 ÚPnM bezproblémové užívání stávajícího zařízení a rozšíření stavebních aktivit v tomto areálu v souladu s požadavky Evropské unie a plněním požadovaných standardů. Změna funkčního využití v původním makrobloku 2.7.2.001. (nově makroblok 2.7.2.020.z-20), která je řešeným územím změny č. 20 ÚPnM, zároveň umožní i dalším stávajícím subjektům rozvoj komerčního využití.

Funkční využití dle platného ÚPnM, tj. *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí*, rozvoj takového využití téměř neumožňoval, neboť zde byly dle čl. 30 OZV takovéto podnikatelské aktivity přípustné pouze v rozsahu celkové podlažní plochy do 250 m2. Nový způsob využití plochy umožňuje zřídit jednotlivé zařízení podnikatelského charakteru do 5 000 m^2, podmíněně až do 10 000 m^2.

Jak vyplývá z podané námitky společnosti Ťoupal Reality s.r.o., nabylo dne 1.6.2007 právní moci rozhodnutí o umístění stavby bytového domu „U smuteční vrby“ o 52 bytových jednotkách. Nový funkční typ, jak je již uvedeno výše v textu, umožňuje výstavbu bytových domů, přičemž ochrana objektů pro bydlení musí být v souladu se zvláštními právními předpisy řešena vždy jednotlivě v rámci správních řízení pro povolení nových komerčních aktivit, event. pro rozšíření již stávajících.

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V zadání změny č. 20 ÚPnM nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. S ohledem na velikost řešeného území a stanovené funkční využití v území, které zachová stávající způsob využití podstatné části řešené plochy lze konstatovat, že přijaté řešení nemá

zásadní negativní vliv na trvale udržitelný rozbor. Soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot zůstane zachován na úrovni navržené dle ÚPnM.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání čj.: KUJCK 27132/2006/OZZL/2/Sf ze dne 22.9.2006 vyplývá, že v řešeném území se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a uvedená změna nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Tato územně plánovací dokumentace nepodléhá posouzení z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. K návrhu změny č. 20 ÚPnM v rámci společného jednání tento orgán již své stanovisko neuplatnil.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v území, které již bylo určeno jako zastavitelné v ÚPnM, byla plocha již součástí vyhodnocení z hlediska dopadu na zemědělský půdní fond v ÚPnM, není součástí návrhu změny č. 20 ÚPnM toto vyhodnocení.

V řešené území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkce lesa, proto není součástí této dokumentace předpokládaných důsledků na tyto pozemky.

j) Rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitce

Při veřejném projednání návrhu změny č. 20 ÚPnM byla podána 1 námitka vlastníka podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem řešení.

Námitku podal **pan Mgr. Radek Ťoupal, jednatel společnosti Ťoupal reality s.r.o., Lesní 482, 373 82 Včelná, IČ 25153455 dne 23.7.2007**

Zásadním byl v námitce nesouhlas se změnou funkčního využití, která umožní větší rozvoj stávajících i nových komerčních aktivit v řešeném území změny č. 20 ÚPnM, a to z následujících důvodů:

Společnost Ťoupal reality s.r.o. je vlastníkem pozemků parc. č. 1787/7 a 1784/4 v katastrálním území České Budějovice 2, které sousedí s areálem navrhovatele změny autoservisem Mercedes Benz a jsou v řešeném území této územně plánovací dokumentace. Dne 1.6.2007 nabylo právní moci rozhodnutí o umístění stavby bytového domu „U smuteční vrby“ s 52 bytovými jednotkami včetně přípojek na výše uvedených pozemcích. V námitce je uvedeno, že nárůst podnikatelských aktivit naruší budoucí pohodu bydlení.

Rozhodnutí:

Námitka se zamítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Území celého řešeného území změny č. 20 ÚPnM je svým charakterem výrazně komerčně zaměřené, převládajícími činnostmi zde jsou stávající podnikatelské aktivity s podlažní plochou překračující 250 m2, které jsou přípustně stanoveny čl. 30 OZV pro platný funkční typ *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí*. Toto území navazuje na komerční a podnikatelskou zónu na katastru sousední obce Litvínovice. Zároveň sousedí se silnici I/3, která je mezinárodní silnicí E 55 a vede k hraničnímu přechodu s Rakouskem.

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM je v návrhu změny č. 20 ÚPnM plně převzat funkční typ z ÚPnM. Změna funkčního využití na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* umožňuje výstavbu bytových domů, jak vyplývá z článku 34 odst. (1) OZV, resp. z písm g) výroku opatření obecné povahy, kde

je uvedeno: „*Smíšené území s bydlením kolektivního charakteru v předměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení.“*.

V odst. (4) tohoto článku OZV, resp. v písm g) výroku opatření obecné povahy, je zároveň uvedeno: *„Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený toto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.“*.

Z uvedeného vyplývá, že ochrana bydlení bude vždy řešena jednotlivě v rámci správních řízení pro povolení nových komerčních aktivit, event. pro rozšíření již stávajících.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) správního řádu odvolat ani podat rozklad. Lze je však podle § 174 odst. (2) správního řádu přezkoumat podle §§ 94 až 99 správního řádu.

k) Vyhodnocení připomínek

Při veřejném projednání návrhu změny č. 20 ÚPnM byly podány celkem 4 připomínek, které ovšem byly fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. Úřad pro civilní letectví – doručeno 22.6.2007
2. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích. – doručeno 25.6.2007
3. Ředitelství silnic a dálnic ČR Správa České Budějovice – doručeno 20.6.2007
4. Čepro, a.s. – doručeno 21.6.2007

l) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněné námitky a připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 20 ÚPnM upravit podle § 53 stavebního zákona.

m) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 20 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 20 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 6 listů textové části (strany 7 až 12 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 20 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy.

   Seznam příloh:

   II/ 1 Koordinační výkres 1:10 000

   II/ 2 Výkres širších vztahů 1:20 000

   Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v území, které již bylo určeno jako zastavitelné v ÚPnM, byla plocha již součástí vyhodnocení z hlediska dopadu na zemědělský půdní fond v ÚPnM, není součástí změny č. 20 ÚPnM výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

POUČENÍ :

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č.20 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování a architektury, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 20 ÚPnM a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách města České Budějovice http://www.c-budejovice.cz .

……	……
Mgr. Juraj Thoma	Ing. Ivana Popelová
primátor města	1. náměstkyně primátora
v.r.	v.r.