

**Změna č. 47 územního plánu města
České Budějovice
v lokalitě 2.7.2. U Litvínovické silnice II**

v katastrálním území České Budějovice 2

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Projektant:

Ing. arch. Martin Timr

Nerudova 36

370 04 České Budějovice

timrm@iol.cz

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování a architektury

nám. Přemysla Otakara II. 1, 2, České Budějovice

zpracováno: leden 2011

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum vydání: 4. 2. 2011

Číslo usnesení: 3/2011 ze dne 3. 2. 2011

Datum nabytí účinnosti: 21. 2. 2011

Úřední osoba pořizovatele:

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

OBSAH DOKUMENTACE

I. ZMĚNA Č. 47 ÚPnM

a) Řešené území změny č. 47 ÚPnM	4
b) Vymezení zastavěného území	5
c) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
d) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému zeleně	6
e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	6
f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi	7
g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití	7
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	9
i) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	9
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií, popř. regulačním plánem, podmínkou pro rozhodování	9
k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM	10
l) Údaje o počtu listů změny č. 47 ÚPnM a počtu výkresů grafické části	10

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 47 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 47 ÚPnM	11
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	12
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	12
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	13
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
f) Vyhodnocení splnění zadání	13
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	13
h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	14
i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	14
k) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách	15
l) Vyhodnocení připomínek	15
m) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	15
n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 47 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění 15	

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, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon“*), a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (*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 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 47 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE

V LOKALITĚ 2.7.2. U LITVÍNOVICKÉ SILNICE II

v katastrálním území České Budějovice 2

(dále jen „změna č. 47 ÚPnM“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva 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 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

I. ZMĚNA č. 47 ÚPnM

a) Řešené území změny č. 47 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti 2.7. Litvínovické předměstí, lokality 2.7.2. U Litvínovické silnice, původní makroblok č. 2.7.2.002.

Dle územního plánu města České Budějovice (*dále jen „ÚPnM“*) řešené území ze severozápadu sousedí s *nezastavitelným územím zeleně parků* (makroblok 2.7.2.028.), se *zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* (zbývající část makrobloku 2.7.2.002.), s Litvínovickou ul. – *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace* (makroblok 2.7.1.027.) a se *zastavitelným územím s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* (makroblok 2.7.2.020.z-20). Z jihovýchodu sousedí řešené území se *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy* (makroblok 2.7.2.003.).

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

b) Vymezení zastavěného území

Celé řešené území leží uvnitř současně zastavěného území vymezeného ve schváleném ÚPnM. 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.

Řešené území změny leží na jižním okraji městského parku Stromovka, v prostoru, kde jsou v současné době zahrádky k rekreačnímu využití. Celé řešené území leží podél mezinárodní silnice E 55, která je v současné době jednou z nejvíce frekventovaných komunikací ve městě. Z toho vyplývá, že případná individuální bytová výstavba bude vyžadovat realizaci rozsáhlých a finančně náročných protihlukových opatření. Ve směru z města navazuje řešené území změny č. 47 ÚPnM na makroblok s funkčním využitím *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)*, ve kterém se nachází v současné době podnikatelské aktivity, za hranicí katastrálního území města navazuje na komerční a podnikatelskou zónu na katastru sousední obce Litvínovice. Vzhledem k atraktivitě, dobré dostupnosti, ale velké náročnosti opatření k zajištění podmínek pro individuální bydlení je navržena změna funkčního využití na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)*. Dle ÚPnM je ve funkčním typu SKOL-2 přípustná a obvyklá výška zástavby zpravidla 4 až 6 nadzemních podlaží. Pro ochranu a rozvoj hodnot v území s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách je v návrhu změny č. 47 ÚPnM stanovena maximální výška zástavby. V souladu s usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 82/2008, kterým byl schválen návrh na pořízení změny č. 47 ÚPnM a s ohledem na širší vazby (park Stromovka a zahradní bydlení za „starou“ Litvínovickou) je dán požadavek na upřesnění (zpřísnění) **max. přípustné podlažnosti na 3 nadzemní podlaží + využitelné podkroví**, což je přípustné i ve stávajícím IN-2. Dopravní napojení pro podnikatelské aktivity v řešeném území změny č. 47 ÚPnM bude ze silnice I/3, dále je dán požadavek, že v souvislosti s podnikatelskou činností navrhovatele nesmí být zvýšena dopravní a hluková zátěž s dopadem na park Stromovka i na makrobloky zahradního a individuálního bydlení, které sousedí s řešeným územím.

Regulativy pro zástavbu budou stanoveny územní studií na základě přílehlé kompoziční osy s ohledem na charakter lokality a v souladu se článkem 34 obecně závazné vyhlášky č. 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 návrhu změny č. 47 ÚPnM a se souvisejícími články OZV, které zůstávají pro potřebu této změny č. 47 ÚPnM v platnosti.

Ve funkčním využití území budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2000 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním plánu územního systému ekologické stability a navržených opatření pro jeho základní skladebné prvky, řešením odkanalizování řešeného území do centrální čistírny odpadních vod a plošnou plynofikací řešeného území.

Území lze označit dle zák. č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, v platném znění, jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, ranně středověkého a středověkého osídlení, v dalších stupních projektové dokumentace je nutné pro jejich ochranu postupovat v souladu se zák. č. 20/1987 Sb.

V řešeném území nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením změny č. 47 ÚPnM nedojde ani k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturních hodnot v navazujícím území.

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

Řešené území změny č. 47 ÚPnM se nachází již v zastavěném území (resp. v současně zastavěném území) dle platného ÚPnM, nevznikají tudíž nové nároky na vymezení nových zastavitelných ploch.

Jedná se o plochu přestavby se změnou funkčního využití, kde jsou v současné době zahrádky k rekreačnímu využití. Ve smyslu článku 88 odst. 2 písm. b) OZV se jedná o transformační území, kterým se pro účely OZV rozumí zastavěné území s narušeným až velmi narušeným charakterem, předpokládající rozsáhlé a zásadní změny v utváření území, s převahou činností záchranných a činností obnovných, popřípadě činností zakládajících zcela nové využívání.

Řešená plocha je v současné době využívána pro zahrádky k rekreačnímu využití. Změnou č. 47 ÚPnM dochází ke změně funkčního využití plochy ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí*.

Záměrem navrhovatele (fyzická osoba) je v části řešeného území realizovat dvoupodlažní objekt vzorkové prodejny nábytku o velikosti cca 20 x 50 m, s malým parkovištěm a okrasnou zelení. Stávající funkční typ *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2)* umožňuje provozovnu podmíněně pouze do 100 m² podlažní plochy. Změnou č. 47 ÚPnM na funkční typ *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)* budou rozšířeny možnosti využití plochy.

Řešením návrhu změny č. 47 ÚPnM nedochází k narušení systému sídelní zeleně.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení v širší vazbě bude převzato z platného ÚPnM. V návrhu změny č. 47 ÚPnM je dána podmínka, že **dopravní napojení podnikatelských aktivit v řešeném území změny č. 47 ÚPnM bude vždy ze silnice I/3**, aby nebyla zvýšena dopravní a související hluková zátěž ul. Litvínovická ve vazbě na navazující území parku Stromovka a makrobloků s funkčním využitím zastavitelné území zahradního bydlení i zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí. Případná nová napojení podnikatelských aktivit na silnici I/3 budou navržena v souladu s ČSN 73 6110 (vzdálenost křižovatek) a odsouhlasena Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4.

Technická infrastruktura

Koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury bude v souladu s koncepcí dle platného ÚPnM, při respektování Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného v září 2004, a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů. Návrh vedení jejich tras bude přizpůsoben poloze veřejného prostranství. Stavby vyžadující napojení na zdroj vody a zneškodňování odpadních vod budou napojeny na veřejný vodovod a na veřejnou kanalizaci. Návrh změny

č. 47 ÚPnM bude respektovat ochranná pásma stávající technické infrastruktury, včetně ochranného pásma radioreléového paprsku.

Občanská vybavenost

V návrhu změny č. 47 ÚPnM nebudou navrženy plochy občanského vybavení, které jsou zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

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

Krajina není součástí řešeného ani přilehlého území a systém ekologické stability není dotčen. Do řešeného území nejsou navrhovány žádné prvky územního systému ekologické stability (*dále jen „ÚSES“*), nejsou zde navržena žádná protierozní opatření.

Řešené území změny č. 47 ÚPnM se z malé části nachází v záplavovém území Q_{100} , zbývající část území byla zaplavena při záplavách v roce 2002 i mimo záplavové území. Proto je celé řešené území změny č. 47 ÚPnM součástí území řešeného změnou č. 10 ÚPnM a je zařazeno do jednotlivých typů, a to do **typu 3 – území pasivní zóny záplavového území Q_{100} – určené k ochraně** a do **typu 5 – území záplavy vyšší než Q_{100} do záplavy nejvýše zaznamenané**. Pro řešené území návrhu změny č. 47 ÚPnM platí režim daný pro tyto typy čl. 87d a 87f OZV.

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

Další požadavky nejsou stanoveny, zůstává v platnosti dle ÚPnM.

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. 47 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“*), tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM.

V řešeném území změny č. 47 ÚPnM je řešena změna funkčního využití části stávajícího makrobloku 2.7.2.002. s funkčním využitím „IN-2“ - *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* dle čl. 17 OZV na „SKOL-2“ - *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* dle čl. 34 OZV, tj. **jeden nový makroblok 2.7.2.021.z-47.**

Nové využití řešeného území dle ÚPnM:

„SKOL-2“ – zastavitelné území s 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 m².

(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 územích 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 m² na jeden makroblok, a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (tzn. OZV) (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 m² 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).

Stávající makroblok 2.7.2.002. bude nahrazen následovně:

makroblokem 2.7.2.021.z-47 v rozsahu území řešeného změnou č. 47 ÚPnM, makroblokem 2.7.2.022.z-47 v rozsahu zbývajících částí makrobloku při zachování funkčního využití dle platného ÚPnM tj. „IN-2“ - *zastavitelné území s převažujícím charakterem*

obytným individuálním v předměstí (dle čl. 17 OZV), přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 47 ÚPnM je přečíslován.

Požadavky na výškovou regulaci zástavby v území:

V souladu s usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 82/2008 je v návrhu změny č. 47 ÚPnM stanovena **maximální výška zástavby 3 nadzemní podlaží a využitelné podkroví.**

Další požadavky zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV.

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

V řešeném území změny č. 47 ÚPnM jsou dotčeny stávající veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM a opět vymezeny ve stejné trase, a to:

E2 – stavba kabelového rozvodu VN-22 dle čl. 105 bodu 2. OZV,

K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území dle čl. 116 bodu 10. OZV.

Dle čl. 176 bodu 1. OZV pozemky nebo stavby, k nimž jsou dotčena práva vlastnická nebo práva příbuzná pro veřejně prospěšný účel a které byly určeny jako veřejně prospěšné stavby, jsou jako takové označeny v grafické a textové části územněplánovací dokumentace, je jim poskytována územní a souvisící ochrana. K provedení veřejně prospěšných staveb podle územního plánu musí být upřesněny podmínky zpracováním navazující územněplánovací dokumentace, popřípadě dokumentace projektové v souladu s ustanovením článku 148 odst. 3, článku 179 a článku 189 OZV.

V návrhu změny č. 47 ÚPnM nejsou nově vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V řešeném území nejsou dotčena a nejsou nově vymezena opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu. Nejsou tedy v daném území kladeny žádné další požadavky z hlediska vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.

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

Nejsou navrženy další 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, popř. regulačním plánem, podmínkou pro rozhodování

Plocha řešeného území změny č. 47 ÚPnM, tj. 1 nový makroblok, je vymezena jako plocha, ve které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií opatřenou.

Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, včetně řešení odstavných stání pro parkování na pozemku s dostatečnou kapacitou pro potřeby jednotlivých objektů, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických

a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků). Bude prověřeno řešení umístěvaných objektů jako bariérových k zajištění ochrany navazujícího území před hlukem z dopravy ze silnice I/3 a hlukem ze samotné podnikatelské činnosti.

Součástí územní studie musí být hluková studie dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a dle nařízení vl. č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část: Beze změn
2. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV: V příloze č. 1 OZV je ze seznamu vyjmut makroblok 2.7.2.002 a vloženy makrobloky 2.7.2.021.z-47 SKOL-2, a 2.7.2.022.z-47 IN-2. Ostatní přílohy zůstávají beze změn.
3. Grafická část: Změna ÚPnM má dopad do výkresů:
 - širší vztahy – městotvorné řešení urbanistických vztahů,
 - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území,
 - grafická část krycího listu lokality 2.7.2. U Litvínovické silnice II

l) Údaje o počtu listů změny č. 47 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č. 47 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů A4 textové části (strany 4 až 10 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 47 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy.

Seznam příloh:

I.1 Výkres základního členění území	1 : 10 000
I.2 Hlavní výkres	1 : 10 000
I.3 Krycí list části lokality 2.7.2. U Litvínovické silnice II	1 : 5 000
I.4 Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 47 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 47 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 47 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh změny č. 47 ÚPnM je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeským krajem, 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. 47 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 47 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 82/2008 dne 29. 5. 2008. Změna č. 47 ÚPnM byla pořízena na základě žádosti vlastníka pozemků v řešeném území.
3. Na základě územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání změny č. 47 ÚPnM. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 47 ÚPnM. Určeným zastupitelem je na základě usnesení Zastupitelstva města České Budějovice č. 155/2007 Ing. Ivana Popelová. Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 112/2009 dne 28. 5. 2009.
4. Projektantem změny č. 47 ÚPnM je Ing. arch. Martin Timr, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 00 263.
5. Návrh změny č. 47 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“*), a to v souladu s požadavky schváleného zadání. Společné jednání o návrhu změny č. 47 proběhlo dne 15. 2. 2010. V rámci společného jednání bylo uplatněno 11 stanovisek dotčených orgánů, z nichž jedno obsahovalo požadavky, které však byly respektovány již v návrhu pro společné jednání. K návrhu nebyla uplatněna žádná připomínka sousedních obcí.
6. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 47 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 10. 5. 2010 pod č.j.: KUIJK/15792/2010/OREG/2 své stanovisko, ve kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na nedostatky. Návrh změny č. 47 ÚPnM byl před veřejným vystavením upraven dle doporučení, která krajský úřad v rámci metodické pomoci uvedl v předmětném posouzení.
7. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 47 ÚPnM podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 1. 9. 2010 do 18. 10. 2010). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a koordinačním výkresem návrhu změny č. 47 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 15. 10. 2010. V rámci řízení o změně č. 47 ÚPnM byly uplatněny 3 připomínky. Vyhodnocení připomínek je součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. V rámci řízení nebyla podána žádná námítka ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona.

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“)

Změna č. 47 ÚPnM není v rozporu s PÚR 2008. Řešené území leží uvnitř OB10, kterou respektuje, uvnitř transevropského multimodálního koridoru M1, tvořeného zde koridorem dálnice D3 a koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551, které respektuje a uvnitř koridoru konvenční železnice TEN-T ŽD4, který respektuje a uvnitř koridoru vodní cesty VD5, který rovněž respektuje. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území není v současné době platná územně plánovací dokumentace vydaná (schválená) krajem. ÚPVÚC Českobudějovické sídelní aglomerace pozbyl v souladu s § 187 stavebního zákona, odst. (1) k 1. 1. 2010 platnost.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Změna č. 47 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území, vzhledem ke své poloze a velikosti, nemá vliv na širší vztahy sídelní a krajinné struktury.

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

V souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území. Změna č. 47 ÚPnM se dotýká lokality sousedící se stávající silnicí I/3, která je v současné době jedna z nejméně frekventovaných komunikací ve městě. Případná individuální bytová výstavba v této lokalitě bude vyžadovat realizaci rozsáhlých a finančně náročných protihlukových opatření. Změnou č. 47 ÚPnM dochází ke změně na takové funkční využití, které umožní rozvoj nejen bydlení, ale také podnikatelských aktivit. Tímto řešením změna č. 47 ÚPnM přispěje k vyváženému rozvoji podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území.

Zároveň změna č. 47 ÚPnM přispívá svým řešením v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Ochrana hodnot ve smyslu § 18 odst. (4) stavebního zákona je zajištěna stanovením, resp. převzetím podmínek využití pro jednotlivé funkční typy v řešeném území.

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 47 ÚPnM nově nevymezuje. Změna č. 47 ÚPnM také nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Změna č. 47 ÚPnM je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona.

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

Návrh změny č. 47 ÚPnM byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188) a s ustanoveními §§ 171 až 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 47 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 změna č. 47 ÚPnM z platného ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM, a proto je v návrhu změny č. 47 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. 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. 47 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu změny č. 47 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 11 stanovisek dotčených orgánů, z nichž jedno obsahovalo požadavky, které však byly respektovány již v návrhu pro společné jednání.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Změna ÚPnM č. 47 je zpracována na základě zadání schváleného Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 112/2009 ze dne 28. 5. 2009. Splňuje požadavky dané tímto zadáním a obsah je v souladu se zákonem 183/2006 Sb. a prováděcích vyhlášek k němu.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

O změnu funkčního využití části makrobloku 2.7.2.002. v lokalitě 2.7.2. U Litvínovické silnice ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí* na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* žádá navrhovatel změny č. 47 ÚPnM z důvodu záměru navrhovatele (fyzická osoba) v části řešeného území realizovat dvoupodlažní objekt vzorkové prodejny nábytku o ploše cca 20 x 50 m, s malým parkovištěm a okrasnou zelení. Stávající funkční typ *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2)* umožňuje provozovnu podmíněně pouze do 100 m² podlažní plochy.

Makroblok 2.7.2.002. sousedí v celé délce se stávající silnicí I/3, která je mezinárodní silnicí E 55 a vede k hraničnímu přechodu s Rakouskem a která je dle ÚPnM funkčně určena jako *zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II)* a je v současné době jednou z nejvíce frekventovaných komunikací ve městě. Z toho vyplývá, že případná individuální bytová výstavba bude vyžadovat realizaci rozsáhlých a finančně náročných protihlukových opatření. Ve směru z města navazuje řešené území změny ÚPnM na makroblok s funkčním využitím *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2)*, ve kterém se nachází v současné době podnikatelské aktivity, za hranicí katastrálního území města navazuje na komerční a podnikatelskou zónu na katastru sousední obce Litvínovice. Předpokládané využití řešeného území vhodně navazuje na již zastavěné území podél stávající silnice I/3.

Jedná se o plochu přestavby se změnou funkčního využití, kde jsou v současné době zahrádky k rekreačnímu využití.

Funkční využití v novém makrobloku 2.7.2.021.z-47 dle platného ÚPnM, tj. *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí „SKOL-2“* umožní navrhovateli a dalším subjektům v území bezproblémové rozšíření stavebních aktivit v tomto území. Stávající funkční využití dle platného ÚPnM, tj. *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí „IN-2“* toto neumožňuje.

Funkční využití zbývající části původních makrobloku 2.7.2.002. zůstává beze změny „IN-2“.

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

V zadání změny č. 47 ÚPnM nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeského kraje k návrhu zadání změny č. 47 ÚPnM, č.j.: KUIJK 6404/2009/OZZL/2/Sf ze dne 12. 3. 2009 vyplývá, že se v řešeném území 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 území evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Po provedení zjišťovacího řízení podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad nepožadoval zpracování vlivů změny č. 47 ÚPnM na životní prostředí.

V řešeném území změny č. 47 ÚPnM se nenachází stávající ani navržené prvky územního systému ekologické stability.

Soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot zůstane zachován na úrovni navržené ÚPnM.

i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 47 ÚPnM nově nevymezuje zastavěné území obce, tzn. stávající hranice současně zastavěného území dle ÚPnM není touto změnou dotčena.

Změnou č. 47 ÚPnM se nevymezuje nová zastavitelná plocha, pouze dochází ke změně funkčního využití v rámci již vymezené zastavitelné plochy.

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

Řešené území je situované uvnitř urbanizovaného území města a uvažovaným návrhem změny č. 47 ÚPnM nejsou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu hájené zákonem 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. Z tohoto důvodu není součástí grafické části výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Dotčení lesního půdního fondu:

V řešeném území se nenachází půda určená k plnění funkcí lesa (PUPFL) a ani nebude tímto návrhem dotčena, proto není součástí této dokumentace vyhodnocení předpokládaných dopadů na tyto pozemky.

k) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách

V rámci veřejného vystavení a veřejného projednání návrhu změny č. 47 ÚPnM nebyla podána žádná námitka ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona.

l) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 47 ÚPnM byly písemně uplatněny celkem tři připomínky, které byly fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. Úřad pro civilní letectví – doručeno dne 3. 9. 2010
2. Jihočeské muzeum – doručeno dne 16. 9. 2010
3. Správa železniční dopravní cesty, státní organizace – doručeno dne 14. 10. 2010

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněných námitek a připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 47 ÚPnM upravit, pouze do názvu a všude v textu bylo doplněno č. 47 ÚPnM, do odůvodnění byly doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 53 stavebního zákona.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 47 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 47 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 6 listů textové části (strany 11 až 16 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 47 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

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 47 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování a architektury, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeskému kraji, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 47 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 v. r.
primátor města

.....
Ing. Miroslav Joch v. r.
1. náměstek primátora