Tento dokument je vyhotoven v upravené verzi s ohledem na zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů

STATUTÁRNÍ MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE
Ing. Ivana Popelová
náměstkyně primátora

V Českých Budějovicích 21. května 2013
Čj.:NP-P/509/2013

Vážený pane ,

dne 10.05.2013 Zastupitelstvo města České Budějovice obdrželo Váš dopis, ve kterém žádáte zamezení výstavby bytového domu na pozemcích parc. č. 2088, 2089, 2090 a 2092 v katastrálním území České Budějovice 5. Nesouhlas se záměrem realizace výše uvedené stavby vyplynul z projednání návrhu územní studie opatřené Dobrovodská – Jiřího z Poděbrad *(dále jen „ÚS")*.

Dne 28.01.2013 byl Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování *(dále jen „OÚP")* požádán o poskytnutí zadání k ÚS, a to za účelem prověření záměru výstavby bytového domu na nároží ulic Dobrovodská a Jiřího z Poděbrad. Toto zadání, které obsahovalo požadavky na obsah a rozsah ÚS bylo navrhovateli předáno 04.02.2013. Po odevzdání návrhu ÚS zpracovaného Projekční a inženýrskou kanceláří A+U DESIGN spol. s r.o., Nová 24, České Budějovice, byl návrh ÚS za účasti projektanta zastoupeného Ing. arch. Dagmar Polcarovou, autorizovanou architektkou, představen na jednání dne 08.04.2013. Termín pro podání stanovisek a připomínek k projednávanému návrhu ÚS byl stanoven do 22.04.2013. Z vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek vyplyne případná úprava řešení ÚS.

Vzhledem k tomu, že jednaní o ÚS vzbudilo nesouhlas zejména ze strany majitelů sousedních nemovitostí, bylo na jednání dne 25.04.2013 zástupcem investora Ing. arch. Dagmar Polcarovou požádáno, aby OÚP v pořizování ÚS nečinil další kroky do doby, než se investor pokusí uzavřít dohody s autory připomínek o rozsahu případné úpravy řešení ÚS.

ÚS ve svém obsahu a rozsahu vychází z územního plánu města České Budějovice, ve znění jeho pozdějších změn, tj. v tomto případě zejména změny č. 38 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.1.1. Suché Vrbné v k. ú. České Budějovice 5 *(dále jen „změna č. 38 ÚPnM")*.

Pořízení změny č. 38 ÚPnM bylo vyvoláno požadavkem tehdejšího majitele nemovitosti na rekonstrukci a nástavbu objektu, ve kterém provozoval administrativní činnost. V územním plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM")*, schváleném dne 23.03.2000, byla daná lokalita zařazena do území se způsobem využití zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2), který je charakterizován v čl. 17 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000, o závazných částech ÚPnM, v platném znění *(dále jen „OZV")* a umožňuje realizaci administrativních objektů malého rozsahu o podlažní ploše nejvýše 100 m^2. Vzhledem k tomu, že administrativní činnost byla v té době již provozována v objektu o zastavěné ploše 400 m^2, byla by uvedená rekonstrukce a nástavba objektu v rozporu s ÚPnM. Z tohoto důvodu požádal majitel o změnu ÚPnM, která by umožnila plánované rozšíření. Nejbližší způsob využití dle ÚPnM, který by umožňoval realizaci záměru navrhovatele, je způsob využití zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2) dle čl. 34 OZV. Proto byla předmětem změny č. 38 ÚPnM změna způsobu využití území ze zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným

individuálním v předměstí (IN-2) na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2). Změna č. 38 ÚPnM byla vydána Zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 54/2010 dne 25.03.2010, nabyla účinnosti dne 15.05.2010.

Ve Vašem dopise uvádíte, že Zastupitelstvo města České Budějovice bylo v průběhu projednávání změny č. 38 ÚPnM uvedeno v omyl, neboť změnou č. 38 ÚPnM je v území umožněn větší rozsah činností než bylo záměrem žadatele. Ve změně č. 38 ÚPnM, stejně tak i v důvodových zprávách předkládaných zastupitelstvu města, je vždy uvedeno, že se jedná o změnu způsobu využití z IN-2 na SKOL-2 z důvodu, že uvedený záměr navrhovatele původnímu způsobu využití území nevyhovuje. Nikdy tedy nebylo tvrzeno, že změna č. 38 ÚPnM neumožní nic jiného, než bylo záměrem navrhovatele. Takové tvrzení by bylo dokonce i v nesouladu s § 43 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, kde je uvedeno: *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje uspořádání území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále je „urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury...".*

Toto bylo potvrzeno i novelou stavebního zákona č. 350/2012, která v § 43 odst. (3) stanoví: *„... Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí".*

Jak vyplývá z výše uvedeného, ÚPnM stanoví pouze základní požadavky na využití území, které jsou následně upřesněny v navazující dokumentaci, v tomto případě v ÚS. Podrobně je rozsah jednotlivých staveb konkretizován až v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí. V rámci územního řízení je tedy rozhodováno o konečné podobě a umístění navrhované stavby, včetně respektování všech právních předpisů týkajících se umisťování a povolování jednotlivých staveb. Investor dne 11.12.2012 podal na stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Následně stavební úřad vydal v této věci usnesení o přerušení územního řízení a vyzval investora k doplnění žádosti, kdy jedním z důvodů pro toto přerušení byla neexistence ÚS.

Závěrem si tedy dovolujeme shrnout, že v současné době probíhají jednání o úpravě návrhu ÚS, jehož výsledná verze je podkladem pro zahájení územního řízení. Vzhledem k tomu, že na základě těchto jednání bude návrh ÚS upravován, nelze v současné době zaujmout názor ke konečnému vzhledu objektu. Zastupitelstvo města nemá ze zákona pravomoc rozhodovat o jednotlivých připomínkách či námitkách podaných v rámci řízení k umisťování jednotlivých staveb, neboť k tomuto je dle stavebního zákona kompetentní v rámci územního řízení stavební úřad. V tomto řízení má obec (statutární město) postavení účastníka řízení.

S pozdravem

Vážený pan

ul. Jiřího z Poděbrad 1606/2
370 06 České Budějovice