

změna č.2 územního plánu

---

# BOREK

*návrh pro veřejné projednání*

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK

**Zpracovatel:**

Studio MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šimová, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

**Objednatel:****Pořizovatel:**

Obecní úřad Borek

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:**

Zastupitelstvo obce Borek

**datum nabytí účinnosti změny územního plánu:**

...

**pořizovatel:**

Obecní úřad Borek

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Jan Šíma

## OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1</b>	<b>ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU BOREK</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>32</b>
<b>2</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ</b> .....	<b>32</b>
<b>3</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM</b> .....	<b>32</b>
3.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	32
3.2	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE .....	35
<b>4</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ</b> .....	<b>38</b>
4.1	Soulad s cíli územního plánování .....	39
4.2	SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	39
<b>5</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	<b>41</b>
6.1	OBEČNÉ VYHODNOCENÍ .....	41
6.2	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany .....	41
<b>7</b>	<b>VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY</b> .....	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ</b> .....	<b>42</b>
8.1	zdůvodnění PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	42
8.2	zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje .....	42
<b>9</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b> .....	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b> .....	<b>43</b>
<b>11</b>	<b>STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA</b> .....	<b>43</b>
<b>12</b>	<b>SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO</b> .....	<b>43</b>
<b>13</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ</b> .....	<b>43</b>
<b>14</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA</b> .....	<b>44</b>
14.1	vyhodnocení záboru pozemků ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF) .....	44
14.2	ZDŮVODNĚNÍ záboru ochrany zemědělského půdního fondu... <b>Chyba! Záložka není definována.</b>	
14.3	vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	44
<b>15</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ</b> .....	<b>44</b>
<b>16</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK</b> .....	<b>44</b>

Zastupitelstvo obce Borek, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, aplikovaném na základě ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**v y d á v á**

## **ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK**

# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU BOREK

## Územní plán Borek, v platném znění, se v textové části mění následovně:

- [1] V kapitole 1. vymezení zastavěného území se celý text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:  
„Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 11. 2023 a je vyznačeno v grafické části územního plánu Borek, v platném znění.“
- [2] V kapitole 3. vymezení zastavěného území, podkapitole 3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání se na konci druhého odstavce ruší text „č. 13 až 29“ a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy Z.13 až Z.29“
- [3] V kapitole 3. vymezení zastavěného území, podkapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ruší text: „č.09 - plocha bydlení v centrální části Borku“ a text „č.10 - plocha smíšená obytná v centrální části Borku“ a nahrazuje se textem novým, který zní: „P.09 – plocha bydlení všeobecné v centrální části Borku“ a „P.10 – plocha smíšená obytná všeobecná v centrální části Borku“.
- [4] V kapitole 3. vymezení zastavěného území, podkapitole 3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně se ruší tabulka soupis rozvojových lokalit včetně poznámky pod tabulkou a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

č. plochy	využití plochy	index	velikost [ha]	poznámka
Z.1	bydlení všeobecné	BU	0,38	-
Z.2	bydlení všeobecné	BU	0,26	-
Z.3	bydlení všeobecné	BU	0,17	-
Z.4	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,08	-
Z.5	bydlení všeobecné	BU	0,30	-
K.6	zeleň krajinná	ZK	0,38	-
Z.7	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,28	-
P.9	bydlení všeobecné	BU	0,81	ÚS
P.10	smíšené obytné všeobecné	SU	0,35	ÚS
K.11	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU	0,08	-
Z.27	výroba všeobecná	VU	1,75	ÚS
Z.28	výroba všeobecná	VU	1,47	ÚS
Z.29	občanské vybavení všeobecné	OU	0,50	-
Z.30	doprava silniční – obslužné komunikace	DS.1	0,69	ÚS (na část plochy)
Z.31	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,27	-
Z.32	výroba všeobecná	VU	1,43	-
Z.33	doprava silniční – dálnice	DS.3	0,51	retenční nádrž
Z.34	rekreace individuální	RI	0,73	-
Z.35	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,93	vodovodní řad
Z.38	rekreace individuální	RI	0,53	-

K.39	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU	0,25	-
Z.40	výroba všeobecná	VU	0,11	-
Z.41	smíšené obytné všeobecné	SU	0,13	-
Z.42	bydlení všeobecné	BU	13,83	ÚS, plocha s prvky regulačního plánu
	bydlení hromadné	BH		
	veřejná prostranství všeobecná	PU		

- [5] V kapitole 4. koncepce veřejné infrastruktury, podkapitole 4j) koncepce veřejných prostranství se ruší text „(č. 13, 17, 19, 20)“.
- [6] V kapitole 4. koncepce veřejné infrastruktury, podkapitole 4j) koncepce veřejných prostranství se ruší text „veřejného prostranství – veřejné zeleně“ a nahrazuje se textem novým, který zní: „veřejných prostranství všeobecné“.
- [7] V kapitole 6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v podkapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se ruší text „V zastavitelných plochách č. 25, 26, 27, 28, 29, 31 a 32 platí, že nemohou být zastavěny do doby zprovoznění navržené dálnice D3.“.
- [8] V kapitole 6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v podkapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se ruší čísla „14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23“ a nahrazují se číslem novým, které zní: „42“.
- [9] V kapitole 6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v podkapitole 6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití se ruší výčet ploch v seznamu ploch s rozdílným způsobem využití a nahrazují se výčtem ploch novým, který zní:

BU bydlení všeobecné

BH bydlení hromadné

RI rekreace individuální

OS občanské vybavení – sport

OU občanské vybavení všeobecné

OX občanské vybavení jiné

PU veřejná prostranství všeobecná

SU smíšené obytné všeobecné

DS.1 doprava silniční – obslužné komunikace

DS.2 doprava silniční – silnice

DS.3 doprava silniční – dálnice

DS.4 doprava silniční – parkoviště

VU výroba všeobecná

VE výroba energie z obnovitelných zdrojů

TU technická infrastruktura všeobecná

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

AU zemědělské všeobecné

LU lesní všeobecné

ZK zeleň krajinná

[10] V kapitole 6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v podkapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se v úvodním textu text „Plochy občanského vybavení – stav“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy občanského vybavení všeobecné – stav“.

[10] V kapitole 6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v podkapitole 6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití se za úvodním odstavcem text podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

## **Bydlení všeobecné BU**

---

### **Hlavní využití:**

- plochy pro bydlení a s ním související zařízení a činnosti poskytující služby pro nízkopodlažní bydlení

### **Přípustné využití:**

- stavby rodinných domů izolovaných či ve skupině, max. podlažnosti 2 NP, nebo 1 NP a využití podkroví, s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením nebo malou dílnou, vestavěnou či přistavěnou garáží
- v ploše P.9: řadové domy
- rekreační a užitkové zahrady, sady, bazény, jezírka, stavby pro rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- sklady zahradního nářadí do 15 m<sup>2</sup> ZP (zastavěné plochy)
- související technická infrastruktura, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

### **Podmíněně přípustné využití:**

- samostatné stavby občanské a technické vybavenosti a služeb – jen do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- drobné hospodářství – jen nerušící funkci bydlení

### **Nepřípustné využití:**

- provoz a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení

**Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelnou plochu Z.42:** viz podkapitola 6d) stanovené prvky regulačního plánu

**Podmínky prostorového uspořádání pro ostatní plochy s využitím BU** s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- novostavby o výšce max. do 2 NP, nebo 1 NP s využitím podkroví
- zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 35 % (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat)
- min. velikost pozemku pro nově umístěvaný izolovaný RD je 600 m<sup>2</sup>



- min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD je 200 m<sup>2</sup>
- stavby na plochách bydlení p.č. 69/11, 69/16, 69/17 jsou podmíněny změnou využití pozemku (odnětím z PUPFL)

## **Bydlení hromadné BH**

---

### **Hlavní využití:**

- plochy pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení

### **Přípustné využití:**

- stavby rodinných a bytových domů izolovaných či ve skupině, s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením nebo malou dílnou
- garáže skupinové pro sousedící bytové domy
- rekreační a užitkové zahrady, sady, bazény, jezírka, stavby pro rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technická infrastruktura, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- samostatné stavby občanské a technické vybavenosti a služeb – jen do 250 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### **Nepřípustné využití:**

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení

**Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelnou plochu Z.42:** viz podkapitola 6d) stanovené prvky regulačního plánu

**Podmínky prostorového uspořádání pro ostatní plochy s využitím BH** s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- výška objektů max. do 4 NP, nebo 3 NP plus podkrovní
- zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 35 % (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).

## **Rekreace individuální RI**

---

### **Hlavní využití:**

- plochy pro rekreaci krátkodobou, objekty rodinné rekreace (rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty a jiné drobné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry, zastavěnou plochou do 50 m<sup>2</sup> a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci)

**Přípustné využití:**

- objekty rekreace, účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (šatny, sauny, sociály apod.), drobná architektonická zařízení (lavičky, odpočívadla, rozhledny, dřevěné přístřešky, krby apod.) sloužící k rekreaci
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy, skleníky
- objekty související technické infrastruktury, zeleně a obslužné dopravy

**Podmíněně přípustné využití:**

- parkovací a odstavné plochy – max. pro 10 osobních aut

**Nepřípustné využití:**

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny
- objekty bydlení
- funkční využití ploch výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 20 %
- stavby přízemní, max. do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 7 m do hřebene

**Občanské vybavení – sport OS****Hlavní využití:**

- plochy určené k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a trávení volného času

**Přípustné využití:**

- sportoviště a hřiště, koupaliště
- účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (např. šatny, sauny, sociály, občerstvení a veřejné stravování apod.), drobná architektonická zařízení (např. lavičky, odpočívadla, dřevěné přístřešky, krby, rozhledny apod.) sloužící k rekreaci
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy, odstavné plochy

**Nepřípustné využití:**

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny
- funkční využití ploch výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu nadzemními objekty do 25 %

**Občanské vybavení všeobecné OU****návrh****Hlavní využití:**

- plochy určené převážně pro služby, prodej, vzdělávání a výchovu, sport, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva

**Přípustné využití:**

- stavby veřejného občanského vybavení a komerčního podnikání, např. v obchodě a službách, pohostinství apod.
- plochy související dopravní a technické infrastruktury a zeleně
- vodní plochy

**Podmíněně přípustné využití:**

- objekty pro hromadné ubytování – pouze při dodržení hygienických podmínek
- bydlení – pouze byt správce či vlastníka v rámci objektu občanského vybavení
- stavby pro výrobu a skladování – pouze provozu nenarušující pohodu na okolních provozech a plochách

**Nepřípustné využití:**

- funkční využití ploch výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- stavby do výšky max. 10 m od terénu
- zastavitelnost pozemku – areálu do 50 %.

**Občanské vybavení všeobecné OU****stav****Přípustné využití:**

- objekty pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, vzdělávací a sportovní služby
- rozšíření či rekonstrukce stávajících objektů pro sociální služby
- knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, pošty
- nákupní zařízení, obchody, skladování související s prodejnou, autosalony, autobazary, stávající skladové plochy a stávající manipulační plochy
- veřejné stravování, pohostinství
- garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná přípustným či podmíněně přípustným způsobem využitím tohoto území
- veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství
- dětské hřiště
- plochy související dopravní a technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití:**

- možnost doplnění malého bytu za podmínky maximální velikosti do 25 m<sup>2</sup> v objemu stávajících budov

**Nepřípustné využití:**

- objekty bydlení
- objekty pro hromadné bydlení
- přestavby stávajících objektů na objekty určené k bydlení
- přestavby stávajících objektů částečně využitých pro bydlení (mimo podmíněně přípustných funkcí)
- nové objekty pro sociální služby
- přestavba stávajících objektů na objekty pro sociální služby

**Občanské vybavení jiné OX**

---

**Hlavní využití:**

- plochy určené k provozování sportu a sportovně rekreačních aktivit a s tím spojených komerčních aktivit

**Přípustné využití:**

- střelnice, sportoviště a hřiště
- obchody, skladování související s prodejními plochami umístěnými v ploše OX, kanceláře, stavby pro vzdělávání
- stavby související s rekreační a sportovní činností (např. šatny, sauny, sociály, občerstvení a veřejné stravování apod.)
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy, odstavné plochy

**Nepřípustné využití:**

- funkční využití ploch výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu nadzemními objekty do 40 %

## Veřejná prostranství všeobecná PU

---

### Hlavní využití:

- území určené pro veřejné využívání, parky a oddechové plochy

### Přípustné využití:

- komunikace, trasy pro pěší a cyklisty (např. cyklostezky, chodníky apod.), parkovací a odstavné plochy
- stavby dopravní vybavenosti (např. čekárny, zastávky)  
drobná architektura, pomníky, malé vodní plochy
- zeleň plošná a liniová, veřejná a izolační

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby technické vybavenosti – pouze neomezí-li funkci hlavní
- protizáplavová opatření a vsakovací a retenční systémy – na základě studie odvodnění celého území

### Nepřípustné využití:

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

## Smíšené obytné všeobecné SU

---

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a občanské vybavení

### Přípustné využití:

- stavby rodinných domů, včetně služeb a přídomního hospodářství
- stavby občanského vybavení do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nerušící bydlení, k obsluze přílehlého území
- stavby pro výrobu a skladování do 100 m<sup>2</sup> nerušící bydlení
- garáže do 10 vozidel
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technická a dopravní infrastruktura • plochy veřejné zeleně, malé vodní plochy apod.

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby bytových domů s vestavěnou občanskou vybaveností – přípouští se pouze u lokality P.10

### Nepřípustné využití:

- provozu a činnosti, které jsou provázány nadměrným hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny

- stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné

**Podmínky prostorového uspořádání** s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby do 3 NP nebo 2 NP a podkroví, v lokalitě č. 10 max. do 4 NP nebo 3 NP a podkroví, v lokalitách č. 22 a 23 max. 3 NP nebo 3 NP a podkroví
- zastavitelnost nadzemními objekty stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 40 %

### **Doprava silniční – obslužné komunikace DS.1**

---

#### **Hlavní využití:**

- území určené pro dopravu na pozemních komunikacích

#### **Přípustné využití:**

- místní a účelové komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- stavby liniové technické vybavenosti
- zeleň plošná a liniová, veřejná a izolační

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby vodohospodářské, vodní toky, reklamní zařízení – neohrozí-li přednostně realizaci D3 a bezpečnost dopravy
- dálnice – při zajištění koordinace a mimoúrovňového křížení obou záměrů

#### **Nepřípustné využití:**

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné

### **Doprava silniční – silnice DS.2**

---

#### **Hlavní využití:**

- území určené pro silniční dopravu na veřejných pozemních komunikacích

#### **Přípustné využití:**

- silnice, místní obslužné a sběrné komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- silniční objekty, mosty, protihluková opatření apod.
- stavby liniové technické vybavenosti
- zeleň liniová, veřejná a izolační

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby vodohospodářské, vodní toky, reklamní zařízení – neohrozí-li bezpečnost dopravy

#### **Nepřípustné využití:**

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné

## Doprava silniční – dálnice DS.3

---

### Hlavní využití:

- dálnice

### Přípustné využití:

- dálnice a její součásti a příslušenství, například násypy, zářezy, opěrné zdi, silniční objekty, odvodňovací objekty, retenční nádrže sloužící primárně pro retenci dešťových vod z dálnice, protihluková opatření, silniční vegetace, doprovodná a izolační zeleň

### Podmíněně přípustné využití

- doprovodné komunikace, křížící komunikace, vodoteče, prvky ÚSES – za podmínky, že neznemožní hlavní využití, křížení bude mimoúrovňové a záměry budou koordinovány
- využití ostatních ploch potřebných pro zařízení staveniště a vodohospodářské stavby je přednostním využitím pro D3 podmíněno

### Nepřípustné využití:

ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné

## Doprava silniční – parkoviště DS.4

---

### Hlavní využití:

- území určené pro odstavování a otáčení vozidel

### Přípustné využití:

- parkoviště, místní a účelové komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- stavby drobné architektury a drobné technické vybavenosti do 25 m<sup>2</sup> ZP
- zeleň plošná a liniová, veřejná a izolační

### Nepřípustné využití:

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

## Výroba všeobecná VU

---

### Hlavní využití:

- plochy pro činnosti a zařízení výroby a skladování
- výstavba v plochách Z.27 a Z.28 je možná jen po zajištění bezpečného odvodnění a odkanalizování těchto a navazujících ploch

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s průmyslovou výrobou a skladováním

- stavby související dopravní a technické infrastruktury
- stavby pro výrobu energií
- doprovodnou a izolační zeleň

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby občanského vybavení (např. obchodní, nevýrobní služby apod.) - mimo školská, zdravotnická, sportovní a ubytovací zařízení
- byty – pouze vestavěné, pro služební bydlení
- sběrné dvory, ukládání odpadu – pouze při zajištění podmínek dle zákona o odpadech
- stavby pro motoristy, čerpací stanice, odpočívky – sloužící pro obsluhu území

#### **Nepřípustné využití:**

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny (mimo hranici plochy)
- všechny stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněné

#### **Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:**

- objekty nadzemní s max. výškou atiky nebo do hřebene do 12 m
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 45 %
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

## **Technická infrastruktura všeobecná TU**

---

#### **Hlavní využití:**

- plochy pro stavby a s nimi související zařízení technické infrastruktury, zejména pro zásobování vodou a kanalizaci, zásobování elektrickou energií, teplem a plynem, zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro třídění sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, příkopy, nádrže a zařízení pro odvedení dešťových vod apod.

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury, odpadové dvory
- související stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu (např. odstavná stání)
- zeleň plošná, liniová

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby výškové (stožáry apod.) - budou posouzeny s ohledem na zásah do krajinného rázu

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.



## Vodní a vodohospodářské všeobecné WU

---

### Hlavní využití:

- plochy vodní a vodohospodářské využití ploch **Přípustné využití:**
- vodní plochy, vodní a vodohospodářská díla
- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty
- účelové a pěší cesty a cyklistické stezky
- stavby a zařízení související s chovem ryb a rybolovem

### Podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura – jen neomezující hlavní funkci plochy

### Nepřípustné využití:

- ostatní stavby, zejména nelze připustit skládky a sklady hnojiv, chemikálií a pohonných hmot

## Zemědělské všeobecné AU

---

### Hlavní využití:

- plochy pro hospodaření na zemědělské půdě, popř. ostatních plochách volné krajiny, včetně souvisejících činností a zařízení

### Přípustné využití:

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (TTP), popř. ostatní plochy plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- protipovodňová opatření a revitalizace vodních toků
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky včetně souvisejících zařízení (např. turistický mobiliář apod.)

### Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pro zemědělské hospodaření, údržbu krajiny a ochranu přírody – jen při okrajích honu, do 100 m<sup>2</sup> ZP, bez funkce bydlení či rekreace, mimo plochy ÚSES a VKP (např. seníky, včelíny, stavby pro myslivost)
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu a související s obsluhou území
- plochy lesa a krajinná zeleň – jen na horších třídách ochrany ZPF
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů – toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území

### Nepřípustné využití:

- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné

## Lesní všeobecné LU

---

### Hlavní využití:

- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí

### Přípustné využití:

- plochy lesa (PUPFL), včetně lesa zvláštního určení
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha), revitalizace vodních toků
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
- stavby pro ochranu přírody a ochranu památek, včelíny, myslivost (např. krmelce, obory)
- stavby pro lesnické hospodaření

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury – pouze v nezbytném rozsahu, pokud by nebylo jiné srovnatelné řešení

### Nepřípustné využití:

- výstavba ostatních objektů nesouvisející s lesním hospodařením, myslivostí nebo ochranou přírody

## Zeleň krajinná ZK

---

### Hlavní využití:

- plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, krajinného rázu

### Přípustné využití:

- krajinná zeleň, remízky, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- činnosti související s údržbou krajiny
- protipovodňová opatření a revitalizace, vodní plochy

### Podmíněně přípustné využití:

- pěší cesty a cyklistické stezky – po okraji plochy
- vodní plochy a toky – jen menšího rozsahu do 0,5 ha
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury – jen v nezbytném rozsahu, pokud by nebylo jiné srovnatelné řešení
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů – toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území

### Nepřípustné využití:

- ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné

[12] V kapitole 6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, v podkapitole 6c) Další podmínky využití území se ruší text:

„LIMITY STÁVAJÍCÍ:

- významný krajinný prvek
- zvláště chráněné území přírody Orty a jeho OP (MZCHÚ)
- archeologická lokalita
- poddolované území
- OP silnice I., II. a III.třídy
- vzdálenost 50 m od hranice lesa
- OP elektrického vedení VN
- OP VTL plynovodu
- OP vodovodního řadu
- OP kanalizace
- telekomunikační vedení - DOK - OP radioreléové trasy - ochranná pásma letiště Hosín.

LIMITY NAVRŽENÉ:

- OP nově navrženého elektrického vedení VN a trafostanic
- OP navržených úseků silnic
- OP dálnice D3.“

[13] Za podkapitolu 6c) Další podmínky využití území se vkládá podkapitola nová, která zní:

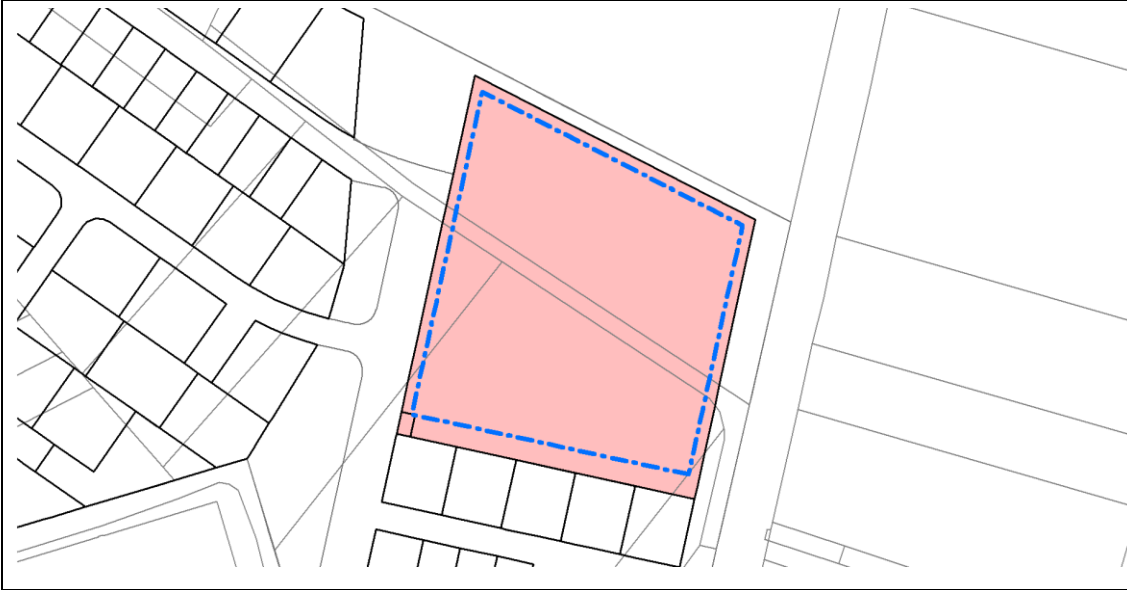
#### **6d) stanovené prvky regulačního plánu**


Pro zastavitelnou plochu Z.42 jsou stanoveny níže uvedené podrobnější regulativy, resp. prvky regulačního plánu.


##### a) Lokality

Zastavitelná plocha Z.42 je rozdělena dle níže uvedených lokalit dle požadovaného budoucího charakteru zástavby.

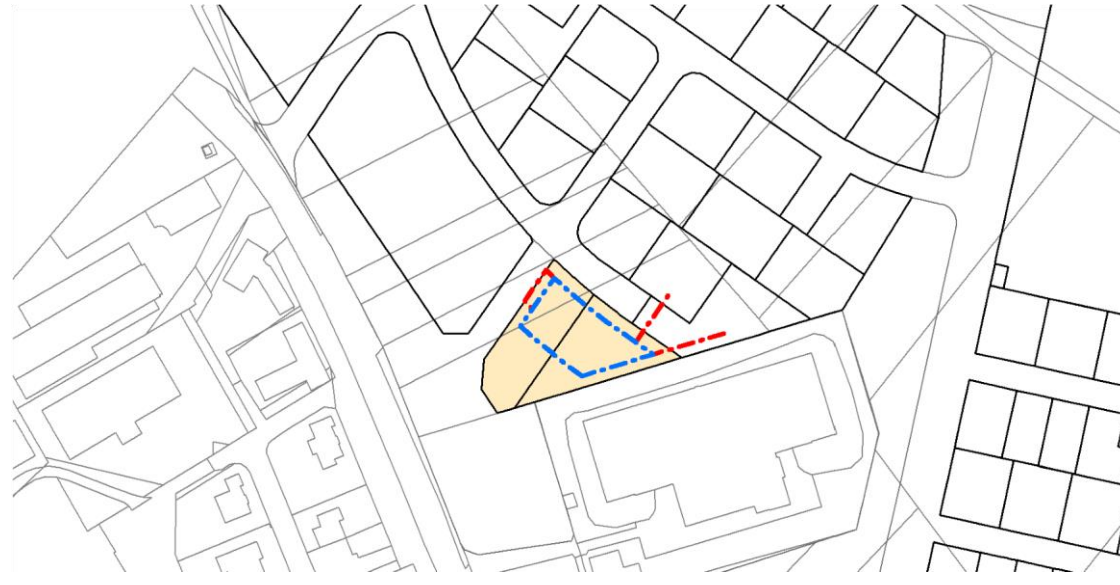
označení	popis lokality
1	plochy určené pro bytové, rodinné a řetězové domy
2	plochy určené pro rodinné domy
3	plochy určené pro rodinné domy
4	plochy určené pro rodinné domy
5	plochy určené pro řadové, rodinné a řetězové domy
6	plochy určené pro řadové, rodinné a řetězové domy
7	plochy určené pro řadové, rodinné a řetězové domy
8	plochy určené pro rodinné a řetězové domy
9	plochy určené pro rodinné a řetězové domy

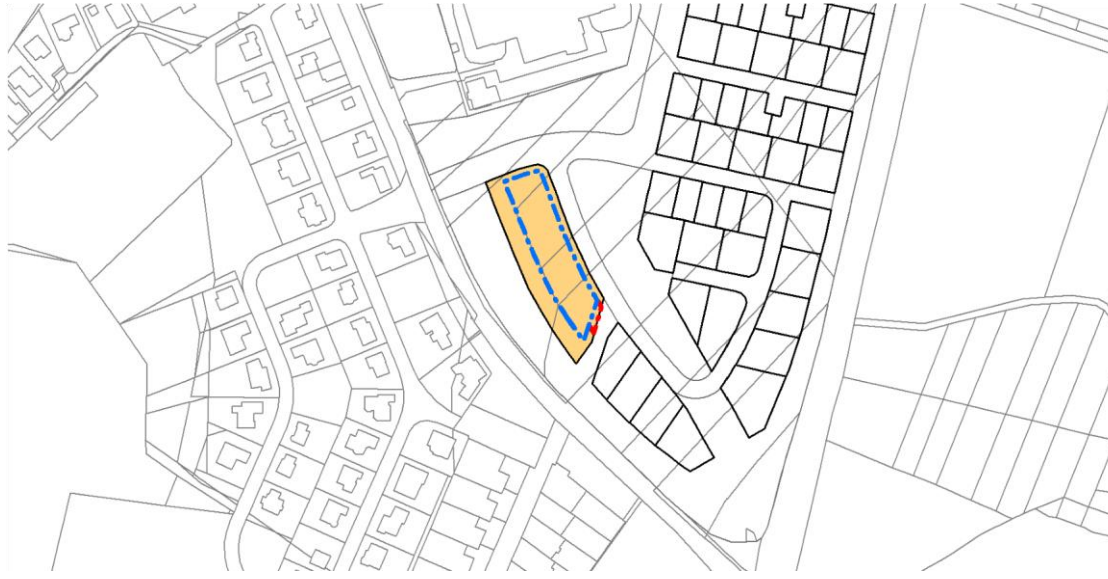
1	PLOCHY URČENÉ PRO BYTOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY
	
<b>typ zástavby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové viladomy</li> <li>- rodinné domy</li> <li>- řetězové domy</li> </ul>
<b>výšková regulace</b>	- max. 13,5 m
<b>podlažnost</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové viladomy: max. 3 nadzemní podlaží a jedno horní ustoupené podlaží, jehož plocha nesmí přesáhnout <math>\frac{3}{4}</math> plochy pod ním ležícího nadzemního podlaží</li> <li>- rodinné domy: max: 2 nadzemní podlaží</li> <li>- řetězové domy: max: 2 nadzemní podlaží</li> </ul>
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 35 %
<b>bytové jednotky</b>	- bez omezení


2	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ DOMY
	
<b>typ zástavby</b>	- rodinné domy
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 35 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 1 bytová jednotka

3	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ DOMY
	

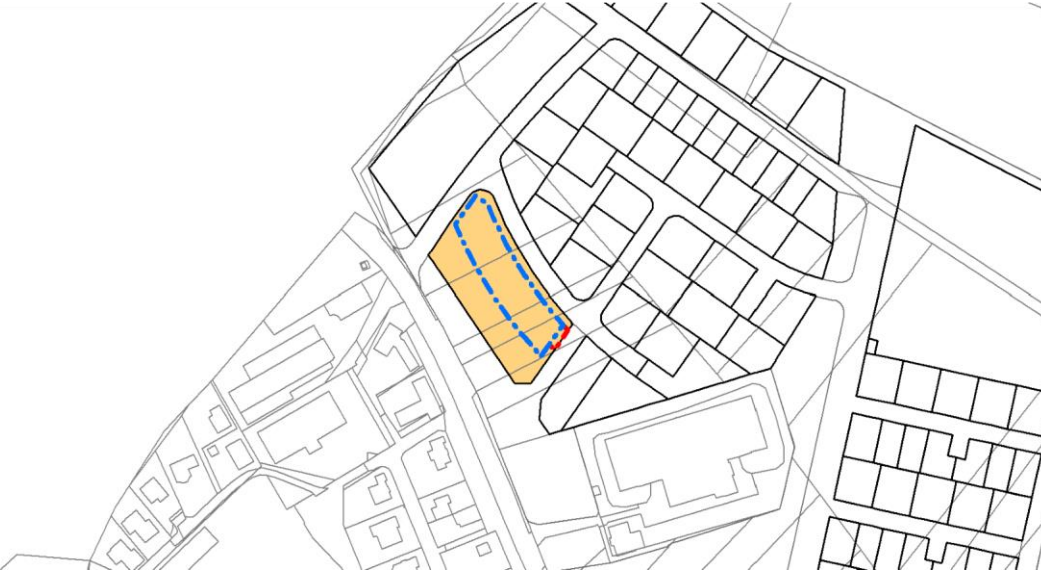
<b>typ zástavby</b>	- rodinné domy
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 30 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 1 bytová jednotka

4	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ DOMY
	
<b>typ zástavby</b>	- rodinné domy
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 30 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 2 bytové jednotky


5	PLOCHY URČENÉ PRO ŘADOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY
	
<b>typ zástavby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rodinné domy</li> <li>- řadové domy</li> <li>- řetězové domy</li> </ul>
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 35 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 1 bytová jednotka


6	PLOCHY URČENÉ PRO ŘADOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY
	

<b>typ zástavby</b>	- rodinné domy - řadové domy - řetězové domy
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 30 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 1 bytová jednotka

<b>7</b>	<b>PLOCHY URČENÉ PRO ŘADOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY</b>
	
<b>typ zástavby</b>	- rodinné domy - řadové domy - řetězové domy
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 30 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 2 bytová jednotka



8	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY
	
<b>typ zástavby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rodinné domy</li> <li>- řetězové domy</li> </ul>
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 35 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 1 bytová jednotka

9	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY
	

<b>typ zástavby</b>	- rodinné domy - řetězové domy
<b>výšková regulace</b>	- max. 7,5 m
<b>podlažnost</b>	- max: 2 nadzemní podlaží
<b>typ střechy</b>	- pouze plochá střecha
<b>zastavitelná plocha</b>	- max. 30 %
<b>bytové jednotky</b>	- max. 1 bytová jednotka

b) Upřesnění podmínek prostorového uspořádání

### **Uliční čára**

Při umístování staveb je nutné respektovat vedení stavební čáry. Uliční čáry jsou stanoveny pouze v některých částech území za účelem jasného vymezení veřejného prostoru.

**Stavební čára** Hlavní i vedlejší objekty lze umísťovat volně v rámci plochy definované stavebními čarami. Překročení stavební čáry objekty se nepřipouští. Stavební čáru lze překročit pouze konstrukcí střechy o max. 1,0 m.

**Stavební čára vedlejší** Pouze vedlejší objekty (garáže, kůlny pro zahradní nábytek a nářadí apod.) lze umísťovat volně v rámci plochy definované stavebními čarami pro vedlejší stavby. Překročení stavební čáry objekty se nepřipouští. Stavební čáru vedlejší lze překročit pouze konstrukcí střechy o max. 1,0 m.

### **Výšková regulace**

Při umístování staveb je nutné respektovat výškovou regulaci v území stanovenou podlažností a výškovými hladinami vztaženými k čisté výšce podlahy 1. nadzemního podlaží. Obytná podzemní podlaží jsou přípustná pouze v území k tomu určeném.

Výška čisté podlahy 1. nadzemního podlaží může být maximálně 0,25 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku. U pozemků, které jsou pouze jižně napojené na veřejnou komunikaci může být výška čisté podlahy 1. NP maximálně 1,25 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku.

Maximální výška střechy, atiky nebo střešních nástaveb je pro hlavní budovy stanovena výše, a to pomocí výškové regulace: pro bytové viladomy 13,5 m, pro rodinné, řadové a řetězové domy 7,5 m a pro vedlejší objekty 3,5 m nad čistou výškou podlahy 1. nadzemního podlaží. Tyto maximální výšky platí i pro solární panely umístěné na těchto střechách. Výjimkou mohou být pouze případné přejezdy výtahových šachet nebo výstupy na střechu nepřesahující plochu 10 m<sup>2</sup>.

### **Typ střech**

Pro celé území je stanovena plochá forma střechy s maximálním sklonem 5 %. Jako krytina všech objektů je připuštěna i vegetativní střecha s extenzivní nebo intenzivní zelení, aby mohly být co nejvíce absorbovány dešťové vody v území.

### **Zastavitelná plocha pozemku**

Maximální velikost zastavitelné plochy pozemku hlavními a vedlejšími objekty je stanovena koeficientem 0,30 nebo 0,35 z celkové plochy pozemku.

Stanovenou maximální zastavitelnou plochu pozemku lze překročit pouze zpevněnými voděpropustnými plochami parkovacích stání, přístupových cest, teras, balkonů atd. s tím, že nezpevněná plocha zeleně na pozemku nesmí být menší než 40% plochy pozemku.

V případě realizace viladomů lze stanovenou maximální zastavitelnou plochu pozemku překročit plochou podzemních parkovacích stání krytých minimálně 0,5 m silnou vrstvou zeminy osázené zelení. Takto upravené plochy se do max. zastavitelné plochy nezapočítávají a považují se za nezpevněné. Pro další zpevnění těchto ploch pomocí přístupových cest, teras, balkonů atd. platí s tím, že výsledná nezpevněná plocha zeleně na celém pozemku nesmí být menší než 40% plochy pozemku.

### **Oplocení pozemku**

Oplocení pozemku k veřejným plochám může být vysoké maximálně 1,8 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku s tím, že masivní neprůhledná např. kamenná, betonová atd. část plotu může být max. 1,25 m vysoká. Ostatní část plotu musí být alespoň z 50% průhledná nebo tvořena zelení.

Oplocení pozemku k veřejným plochám v případě realizace řadových nebo řetězových domů je z urbanistického i architektonického hlediska celkové koncepce řešení veřejných prostor nepřipustné – tímto dotčené hranice pozemků jsou v grafické části definovány. Tyto prostory musí být architektonicky a zahradnický kvalitně koncipovány. Minimálně 1/3 šířky a plochy pozemku mezi objektem a komunikací nesmí být zpevněná.

### **Parkovací stání**

Pro rodinné domy, řadové a řetězové domy jsou stanovena minimálně dvě parkovací stání na jednu bytovou jednotku, přičemž jedno stání by mělo být realizováno jako kryté stání a druhé stání může být navrženo v rámci příjezdové plochy k tomuto stání.

Pro viladomy je stanoveno jedno parkovací stání na jednu bytovou jednotku do 75 m<sup>2</sup> čisté podlahové plochy bytu. Pro větší byty jsou stanovena minimálně dvě parkovací stání. Na každých 10 bytových jednotek je třeba navrhnout jedno návštěvnické stání.

Parkovací stání na veřejných plochách musí být realizována z vodopropustné dlažby.

### **Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu na hranici pozemku**

Odstupy od hranice pozemku, resp. možnost umístění hlavního objektu nebo vedlejších objektů přímo na hranici pozemku se řídí níže uvedenými pravidly.

- |                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Viladomy</b>      | Soliterní viladomy lze umísťovat s min. 3,5 m odstupem od hranice pozemku.   |
| <b>Rodinné domy</b>  | Soliterní rodinné domy lze umísťovat s min. 3,0 m odstupem od hranice pozemku. V rámci stavebního pozemku lze na jedné hranici pozemku umístit garáž nebo vedlejší objekty s max. výškou 3,5 m a max. délkou 10,0 m.   |
| <b>Řetězové domy</b> | Řetězové domy lze umísťovat jednou stranou na hranici pozemku a z druhé strany s min. 3,0 m odstupem od hranice pozemku. V rámci stavebního pozemku lze pak na jedné hranici pozemku umístit i garáž nebo vedlejší objekty s max. výškou 3,5 m a max. délkou 10,0 m. |

**Řadové domy** Řadové domy lze umístit oběma bočními stranami na hranici pozemku. V rámci stavebního pozemku lze dále jedné hranici pozemku umístit garáž nebo vedlejší objekty s max. výškou 3,5 m a max. délkou 10 m.

### **Řešení likvidace dešťových vod**

Na základě nutnosti hospodárného nakládání s dešťovými vodami a jejich využití v území musí být dešťové vody z privátních objektů a zpevněných ploch svedeny do retenčních nádrží umístěných na vlastním pozemku. Přepad z těchto nádrží musí být sveden do dešťové kanalizace, jelikož byla zjištěna nízká vsakovací schopnost půdy v rámci stavebních pozemků řešeného území.

Pro každý rodinný dům musí být realizována retenční nádrž o min. kapacitě 5 m<sup>3</sup> a pro každý řetězový nebo řadový dům musí být realizována retenční nádrž o min. kapacitě 3 m<sup>3</sup>. Pro zadržování dešťových vod u bytových viladomů musí být doložen odborný výpočet velikosti retenčních nádrží a vsakovacích jámek.

Pro vsakování a zadržování dešťových vod z veřejných ploch budou realizovány retenční nádrže a jezírka s přepadem do dešťové kanalizace situované na jihu řešeného území.

### **Hranice stavebních pozemků (parcelace)**

Od navržené hranice stavebních pozemků se lze odchýlit pouze za podmínky zachování navržených veřejných prostranství včetně jejich minimálních šíří a nenavyšování počtu stavebních pozemků.

[14] V kapitole 7. 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 se ruší text:

- „- *Plochy pro veřejně prospěšné stavby dle ZÚR s možností vyvlastnění (VPS-K)*  
 - *Plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (VPS)*  
 - *Plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění (VPO).*“

[15] V kapitole 7. 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 se ruší tabulka „Seznam veřejně prospěšných staveb – koridorů /VPS-K/, veřejně prospěšných staveb /VPS/ a veřejně prospěšných opatření /VPO/ ÚP Borek“ a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

číslo	název	poznámka – zdůvodnění
<b>Veřejně prospěšné stavby</b>		
VT.1	Kabelové vedení VN a přečerpání splašků	Rozvojové plochy jih
VK.2	Odvedení dešťových vod	Protizáplavové opatření
VK.3	Odvedení dešťových vod Borek-střed a nutná retence	Protizáplavové opatření
VK.4	Odvodňovací strouha lesem	Protizáplavové opatření
VK.5	Odvedení dešťových vod	Protizáplavové opatření
VK.6	Odvedení a zasakování dešťových vod	Protizáplavové opatření

VK.7	Odvodňovací strouha lesem	Protizáplavové opatření
VK.8	Odvodňovací strouha okrajem lesa	Protizáplavové opatření
VT.9	Přeložení vedení VN a trafostanice sever	Zásobování el. energií Borek-sever
VK.11	Odvodňovací příkop	Protizáplavové opatření
<b>Veřejně prospěšná opatření</b>		
VK.17	Akumulační vodní nádrž	Protizáplavová opatření
VK.18	Retenční a vsakovací plochy	Protizáplavová opatření
VK.19	Retenční a vsakovací plochy	Protizáplavová opatření
VK.20	Retenční a vsakovací plochy	Protizáplavová opatření
VK.21	Retenční a vsakovací plochy	Protizáplavová opatření

[16] V podkapitole 10a) Seznam ploch (viz výkres Základní členění území) se ruší text

- **ÚS1** – č.09 bydlení
- **ÚS2** – č.10 smíšená obytná
- **ÚS3** – č.18, 19, 20, 21 bydlení a zeleň
- **ÚS4** – č.25, 26, 27, 28 výroba a zeleň
- **ÚS5** – č.22, 23 smíšená obytná
- **ÚS6** – č.13, 14, 15, 16, 17 bydlení a zeleň.

a nahrazuje se textem novým, který zní:

č. plochy	využití plochy	index	velikost [ha]	poznámka
P.9	bydlení všeobecné	BU	0,81	ÚS
P.10	smíšené obytné všeobecné	SU	0,35	ÚS
Z.27	výroba všeobecná	VU	1,75	ÚS
Z.28	výroba všeobecná	VU	1,47	ÚS
Z.30	doprava silniční – obslužné komunikace	DS.1	0,69	ÚS (na část plochy)
Z.42	bydlení všeobecné	BU	13,83	ÚS, plocha s prvky regulačního plánu
	bydlení hromadné	BH		
	veřejná prostranství všeobecná	PU		

[17] V podkapitole 10b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do ústřední evidence se text ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

*„Lhůta pro vložení dat o výše uvedených studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu Borek.“*

[18] V kapitole 11. stanovení pořadí změn v území se ruší text

*„V zastavitelných plochách sever je u ploch č. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23 a 24 stanovena podmínka v předstihu zrealizovat účinná odvodňovací a protizáplavová opatření. Předpokladem (podmínkou) pro povolení staveb v těchto plochách je*

*vybudování a zkolaudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury a protizáplavových opatření.*

*Plochy č. 25, 26, 27, 28, 29, 31 a 32 mohou být zastavěny až po dokončení stavby dálnice D3."*

- [19] V podkapitole 6c) Další podmínky využití území se v páté, odstavci před text „223/31“ vkládá text nový, který zní: „69/2, 69/22,“.

# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno před vydáním.

## 2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 2 územního plánu Borek nedochází k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Změna jako taková nemá dopad do širších vztahů. Změna územního plánu uvádí územní plán Borek do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s platnými právními předpisy. Současně s tímto převodem změna územního plánu dává do souladu zastavěné území se skutečným stavem a zpřesňuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuální katastrální mapy a skutečného stavu v území bez vazby na širší vztahy v území. Změna územního plánu dále v ploše Z.42 stanovuje prvky regulačního plánu.

## 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

#### **ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI**

---

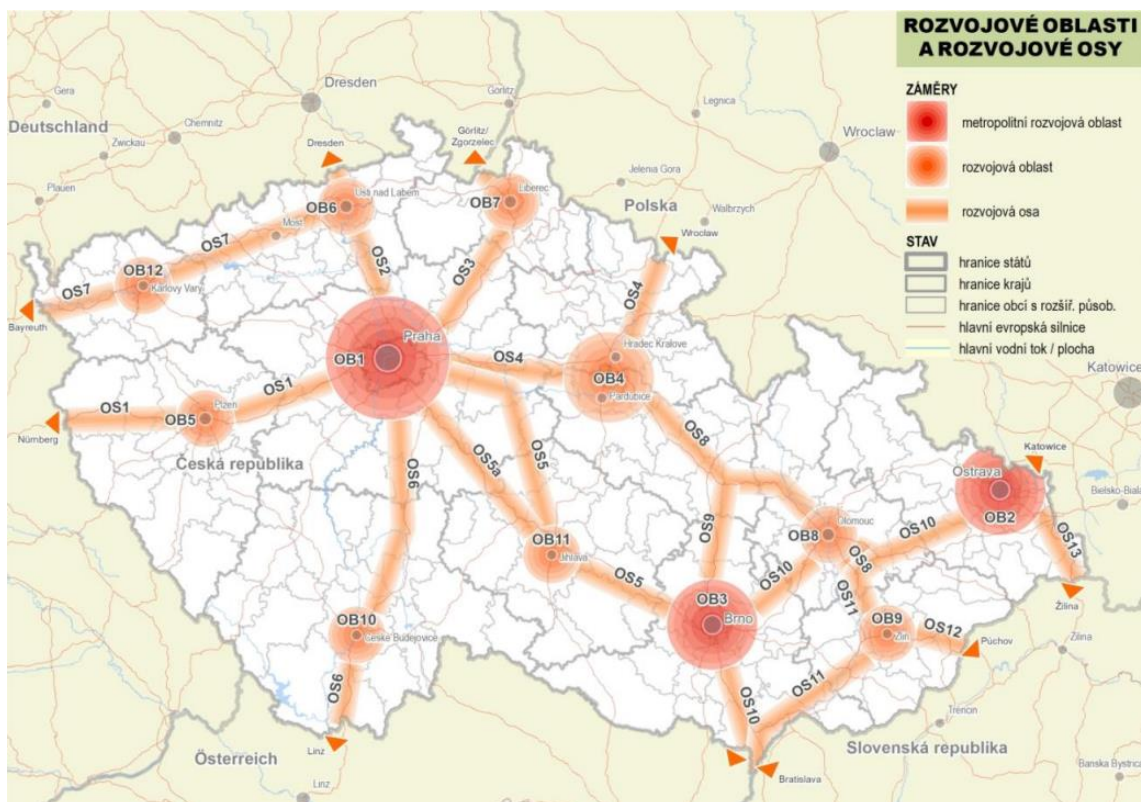
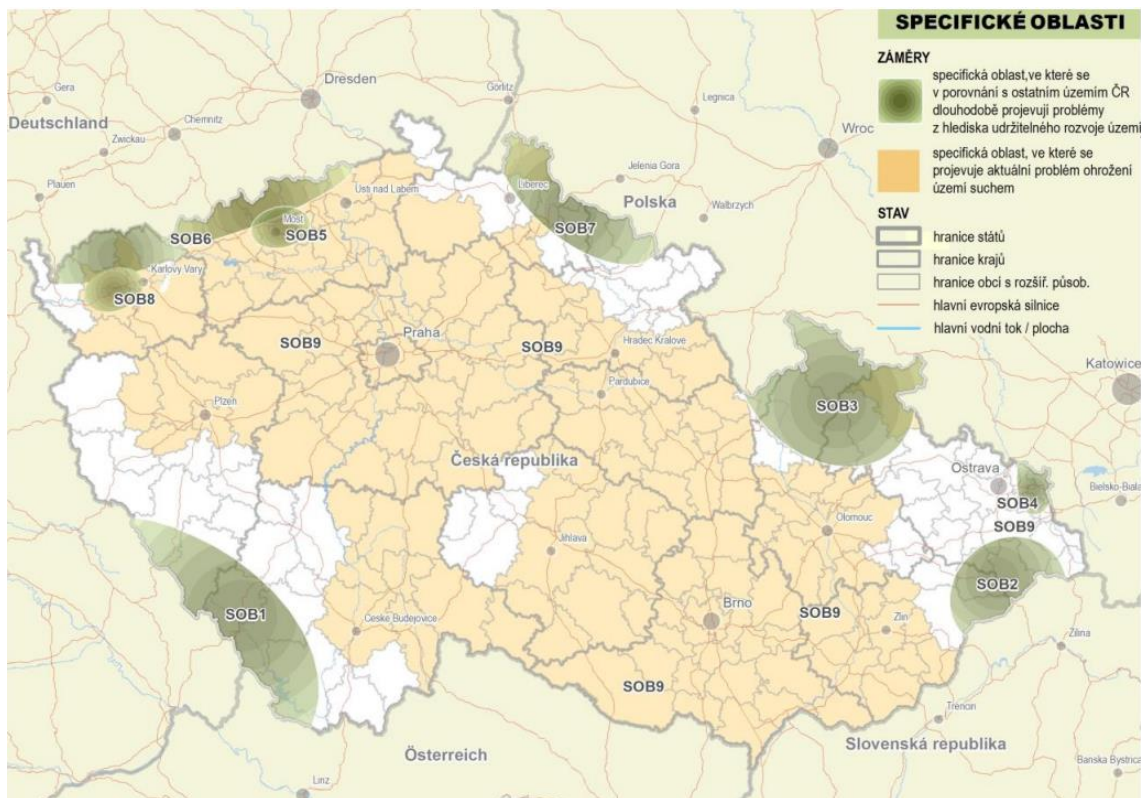
Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Borek leží v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice a specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Rozvojová oblast OB10 České Budějovice je území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované dálnici D3 z Prahy do Rakouska a na IV. TŽK.

Důvodem pro vymezení specifické oblasti SOB9 byla potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody, potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha, potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody, potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby, potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky, potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR, potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu a potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Změna č. 2 Územního plánu Borek zásadním způsobem nemění koncepci stávajícího územního plánu a není tak v rozporu s důvody a úkoly územního plánování stanovené pro tyto oblasti v Politice územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024.





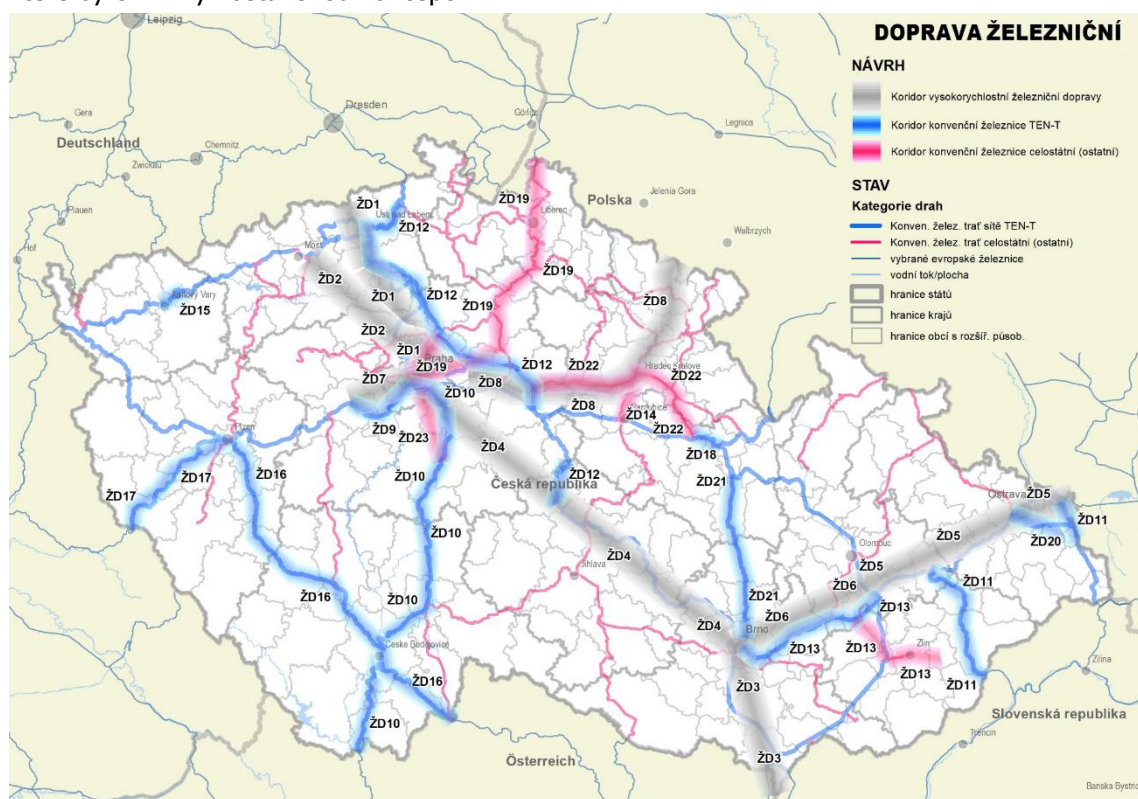
## KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

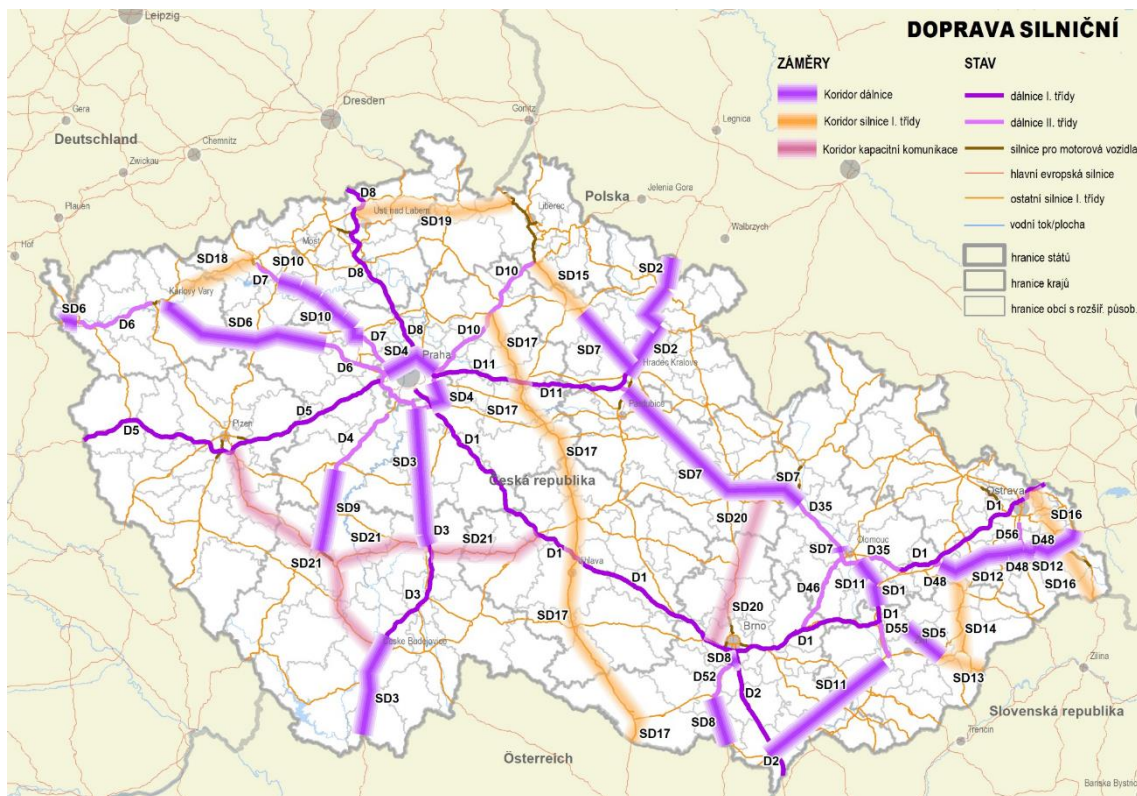
Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správního území obce Borek se dotýká koridor dopravní infrastruktury ŽD10 – železniční trať úsek Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz) a dálnice D3.

Důvodem vymezení koridoru ŽD10 bylo zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Je součástí TEN-T. Koridor je součástí IV. TŽK. Jedná se o modernizovanou trať Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice a nový koridor kapacitní trati České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Dálnice D3 procházející správním územím obce Borek je již zrealizovaná, což zohlednila i aktuální Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024.

Územní plán Borek tyto záměry republikového významu respektuje, resp. železniční koridor ŽD10 byl zpřesněn mimo území obce Borek. Změnou č. 2 Územního plánu Borek nedochází k úpravám, které by ovlivnily nastavenou koncepci.





## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024, stanovuje obecné republikové priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Borek tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 2 územního plánu Borek zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Borek, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány. Rozvržením a zpracováním prvků regulačního plánu v ploše Z.42 ve Změně č. 2 Územního plánu Borek je posílena priorita v článku č. 14, která stanovuje zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území a struktury osídlení, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

### 3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 3. 2024. Správní území obce Borek leží v rozvojové oblasti OB10 České Budějovice. Správní území obce Borek leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro tyto oblasti jsou stanoveny zásady pro navazující územně plánovací činnost a rozhodování o změnách v území.

Pro rozvojovou oblast OB10 zásady územního rozvoje stavují tyto zásady:

- podporovat kapacitní dopravní napojení rozvojové oblasti OB10 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy, dále na regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice a vodní cestu a řešit územní souvislosti,
- podporovat rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice zejména u koridoru dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru, vč. záměrů mezinárodního letiště České Budějovice v Plané u Českých Budějovic a veřejného logistického centra České Budějovice,
- podporovat rozvoj obytných a sportovně rekreačních funkcí nejen po obvodu širšího centra města České Budějovice, které je hlavním centrem rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti,
- v přírodně a krajinářsky cenném území České Budějovice – Stromovka – Vrbenské rybníky – Hluboká nad Vltavou věnovat zvláštní pozornost navrhovaným řešením s ohledem na ochranu přírodních a krajinných hodnot území.

Pro specifickou plochu SOB9 zásady územního rozvoje stanovují tyto zásady:

- podporovat řešení směřující ke zvýšení retenční a infiltrační schopnosti krajiny, a to opatřeními v krajině podporujícími zpomalení, zadržetí, ale také infiltraci povrchového odtoku (např. členění větších zemědělsky využívaných bloků, zachování či vytváření mozaiky orné půdy, trvalých travních porostů a lesů, využívání biotechnických opatření – meze, travnaté pásy, biopásy, polní cesty s doprovodnými stromořadími, remízy apod.),
- podporovat řešení směřující k revitalizaci vodních toků a niv, ve vhodných oblastech k obnově prameništ (např. obnova říčního ekosystému, mokřady, tůně, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, vymezování ochranných vegetačních pásů pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň podél vodních toků a vodních ploch),
- podporovat, zejména při zpracování územních plánů, řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaných územích sídel,
- podporovat řešení směřující ke zvýšení odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, a to opatřeními v krajině podporujícími snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků, zpomalení povrchového odtoku, zajišťujícími neškodné odvedení vod (např. větrolamy, biotechnická opatření – meze, travnaté pásy, biopásy, polní cesty s doprovodnými stromořadími, remízy, příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže apod.),
- při navrhování opatření respektovat nutnost zachování funkčnosti a celistvosti lokalit soustavy Natura 2000.

Tyto zásady jsou respektovány platným Územním plánem Borek a jeho změnou č. 2 k narušení tohoto respektování nedochází.

#### **KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury.

Správním územím obce Borek po nabytí účinnosti Aktualizace č. 4a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje neprochází žádný ze záměrů dopravní a technické infrastruktury. Územní plán Borek respektuje a vymezuje plochu dálnice jako plochu dopravní infrastruktury. Změna č. 2 tento záměr přebírá, nicméně ho zpřesňuje při zohlednění jeho realizace aktuálního stavu území. Záměr pak vymezuje jako stabilizovanou plochu dopravy silniční – dálnice DS.3.

#### **PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Z těchto prvků ÚSES je ve správním území obce Borek vymezen pouze regionální biokoridor RBK 4101 - Mojský les – Světlík. Změna č. 2 Územního plánu Borek tento regionální biokoridor respektuje.

## ROZVOJOVÉ PLOCHY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Ve správním území obce Borek není vymezena žádná rozvojová plocha nadmístního významu.

## PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9 a 11, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze převedení Územního plánu Borek do jednotného standardu a dílčí otázky regulace území ve vymezené zastavitelné ploše Z.42, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se Změny č. 2 Územního plánu Borek.

### **priority pro zajištění příznivého životního prostředí**

- Změna č. 2 Územního plánu Borek respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability – RBK 4101.
- Změna č. 2 Územního plánu Borek upravuje zastavitelnou plochu Z.42, nicméně se jedná o jiné rozvržení plochy pro bydlení všeobecné a hromadné a zapracování prvků regulačního plánu, které vychází z architektonicko-urbanistické studie zpracované Ing. arch. Romanem Kraiczy. Nedochozí k nárůstu záborů zemědělského půdního fondu. Při plánování rozvoje jsou tedy minimalizovány zábory půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití.
- Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v územním plánu, Změna č. 2 Územního plánu Borek tyto podmínky ochrany hodnot nemění.
- Změna č. 2 Územního plánu Borek nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny.

### **priority pro zajištění hospodářského rozvoje**

- S ohledem na charakter změny nejsou řešeny.

### **priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel**

- S ohledem na charakter změny nejsou řešeny.

## PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 2 územního plánu Borek.

- podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**
  - Navržené řešení vytváří vyváženost zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území.
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**
  - Ochrana kulturních hodnot je změnou územního plánu respektována. Změna č. 2 Územního plánu Borek nezasahuje do územním plánem navržené koncepce ochrany hodnot.
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**
  - Ochrana civilizačních hodnot je změnou územního plánu respektována. Změna č. 2 Územního plánu Borek nezasahuje do územním plánem navržené koncepce ochrany hodnot.

#### **PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území obce Borek je zařazeno do dvou krajinných typů – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a krajina silně urbanizovaná. Tyto zásady jsou respektovány platným územním plánem Borek a změnou č. 2 územního plánu Borek k narušení tohoto respektování nedochází.

#### **ÚZEMNÍ STUDIE POŘÍZENÍ KRAJSKÝM ÚŘADEM JIHOČESKÉHO KRAJE**

---

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studie krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). Správní území obce Borek je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do Krajinné oblasti č. 19 krajinná oblast Vltavo-hlubocká a č. 17 krajinná oblast Českobudějovická. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny č. 2 územního plánu Borek s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedené krajinné oblasti v rozporu. Z pohledu vymezení individuálních krajinných jednotek se správní území obce Borek nachází v jednotkách:

10 - Rovinatý až mírně zvlněný městský a příměstský krajinný typ

13 - Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ

19 - Výrazně zvlněný až členitý lesní krajinný typ

Návrh změny č. 2 územního plánu Borek není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto individuální krajinné jednotky stanovuje.

## **4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 2 územního plánu Borek, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Borek.

#### 4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Borek dodržován. Změna vytváří stanovenou větší podrobností v ploše Z.42 předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Borek je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 2 územního plánu Borek respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 2 územního plánu Borek respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky obsahu změny č. 2 územního plánu Borek řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

#### 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna územního plánu využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** -
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna územního plánu reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna územního plánu respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** -
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Změna č. 2 Územního plánu Borek upravuje zastavitelnou plochu Z.42, nicméně se jedná o jiné rozvržení plochy pro bydlení všeobecné a hromadné a zpracování prvků regulačního plánu, které vychází z architektonicko-urbanistické studie zpracované Ing. arch. Romanem Kraiczy. Stanovená podrobnost umožní vzniku kvalitní zástavby respektující charakter obce a konkrétního území.

<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. f)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. g)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. h)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. i)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. j)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. k)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. l)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. m)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. n)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. o)</b>	-
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. p)</b>	Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se ve změně územního plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce, koncepce ochrany hodnot, koncepce uspořádání krajiny a při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 územního plánu Borek je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.



## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPIS

### 6.1 OBECNÉ VYHODNOCENÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

### 6.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě,
- rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

## 7 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Z návrhu obsahu vyplynuli níže uvedené požadavky:

- změna č. 2 územního plánu Borek změní využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavitelných plochách označených indexem 14, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,
- změna č. 2 územního plánu Borek pro řešené území definuje podrobné podmínky prostorového uspořádání, zejména definuje charakter a strukturu zástavby,
- změna č. 2 územního plánu Borek v řešeném území dle potřeby převymezí záměry technické infrastruktury včetně veřejně prospěšných staveb a opatření,

Změna č. 2 územního plánu Borek výše uvedené požadavky respektuje. Územní plán Borek upravuje do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Pro výše uvedené plochy stanovuje podrobné podmínky prostorového uspořádání. Taktéž změna územního plánu aktualizuje vedení technické infrastruktury. Změna územního plánu současné v souladu se stavebním zákonem aktualizuje hranici zastavěného území a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití definuje s ohledem na jejich skutečné nebo předpokládané využití.

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- Změna č. 2 územního plánu Borek „převádí“ stávající územní plán Borek, v platném znění do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Děje se tak z důvodu na platnou legislativu, tj. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), resp. zákon č. 283/2006 Sb., stavební zákon.
- Změna č. 2 územního plánu Borek dříve označené plochy indexem 14, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, nyní v souladu s jednotným standardem označených indexem Z.42, vymezuje ve větší podrobnosti, s využitím prvků regulačního plánu. Důvodem této větší podrobnosti je zpracování detailní studie řešící umístění jednotlivých staveb a jejich budoucí podobu včetně popisu charakteru a struktury budoucí zástavby. Tímto je dána možnost vzniku kvalitní zástavby v lokalitě respektující charakter a strukturu sídla Borek, resp. jeho části navazující na plochu Z.42.
- V souladu se stavebním zákonem Změna č. 2 aktualizovala hranici zastavěného území. Zastavěné území je změnou vymezeno k datu 1. 11. 2023 a je vyznačeno v grafické části územního plánu. Současné s aktualizací vymezení hranice zastavěného území došlo i k aktualizaci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a to s ohledem na jejich skutečné nebo předpokládané využití.
- Změna č. 2 územního plánu Borek s ohledem na aktualizaci zastavěného území aktualizovala možnost umístování staveb ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa, resp. doplnila možnost umístování staveb i v kratší vzdálenosti na některých pozemcích s ohledem na situování budoucí výstavby v plochách určených pro individuální bydlení.
- Změna č. 2 územního plánu Borek vypustila výčet některých limitů využití území, neboť není nutné v územním plánu citovat jiné zákony nebo vyhlášky, případně výčet ochranný pásem. K tomuto slouží v souladu se stavebním zákonem pouze koordinační výkres.

### 8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny, kdy změna řeší pouze změnu v podmínkách prostorového uspořádání, nebyly problémy definované v územně analytických podkladech změnou řešeny.

## 9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou změna č. 2 územního plánu Borek nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch.

## 10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Borek z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## 11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Borek z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Borek z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 2 územního plánu Borek nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

## 14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Změnou změna č. 2 územního plánu Borek nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, tedy novým záborům zemědělského půdního fondu.

### 14.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 2 územního plánu Borek nedochází k novým záborům PUPFL.

## 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po veřejném projednání.

### **Poučení**

Proti změně č. 2 územního plánu Borek vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Jaroslav Novák**

starosta obce Borek

---

**Ing. Martin Horejš**

místostarosta obce Borek