

N Á V R H

Opatření obecné povahy č.1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Zastupitelstvo obce Borek, jako orgán příslušný k vydání územního opatření o stavební uzávěře dle ustanovení § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“)

VYDÁVÁ

po předchozím projednání s dotčenými orgány dle ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona a s veřejností dle ustanovení § 98 odst. 3 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) v souladu ustanovení § 98 odst. 1, s vazbou na ustanovení §§ 171, 172 a 173 správního řádu a s využitím ustanovení § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění (dále jen „vyhláška 503/2006 Sb.“)

územní opatření o stavební uzávěře na pozemku parc. č. 210/6 v katastrálním území Borek u Českých Budějovic,

formou opatření obecné povahy, v tomto znění:

Článek I.

Vymezení oblasti územního opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře se vymezuje podle § 17 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb. Vymezeným územím je pozemek:

Katastrální území: Borek u Českých Budějovic
List vlastnictví: 788
Parcelní číslo: 210/6

který je vyznačen v zákrese do katastrální mapy a je přílohou tohoto návrhu územního opatření.

Článek II.

Zákazy a omezení

V území vymezeném podle článku I. se zakazuje umísťování a provádění veškerých staveb, ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona.

Článek III.

Výjimky ze zákazu a omezení

Výjimky ze zákazů a omezení uvedených v článku II. může podle § 99 odst. 3 ve vazbě na § 6 odst. 6 písm. c) a e) stavebního zákona, v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce Borek svým usnesením, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel tohoto opatření. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

V případech uvedených v § 177 odst. 1 stavebního zákona (např. závažné havárie), je oprávněn

povolit výjimku starosta obce Borek nebo jeho zástupce, ve smyslu § 104 odst. 1 zákona o obecním zřízení.

Článek IV.

Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Dotčené orgány si **stanovily/nestavily** podmínky **(bude doplněno po projednání)**.

Povinnosti uvedené v jiných zvláštních právních předpisech nejsou tímto opatřením dotčeny.

Článek V.

Doba trvání územního opatření o stavební uzávěře

Toto opatření platí do doby, než bude vydána a nabude účinnosti Změna č.1 územního plánu Borek, která určí podmínky využití a prostorového uspořádání pro území obce Borek.

ODŮVODNĚNÍ

Na základě usnesení č. 120/2021 Zastupitelstva obce Borek ze dne 25.1.2021 je ve správním území obce Borek pořizována Změna č.1 územního plánu Borek, jejímž obsahem mj. je prověření změny podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání pozemku parcelní číslo 210/6 v k.ú. Borek u Českých Budějovic – konkrétně prověření změny využití pozemku z plochy bydlení – bytové domy na plochu veřejného prostranství.

S ohledem na diametrálně rozdílné využití pozemku parc. č. 210/6 za současně platného územního plánu Borek a stavu navrženého k prověření ve Změně č. 1 územního plánu Borek je účelné vymezit na daném pozemku do doby nabytí účinnosti Změny č. 1 územního plánu Borek stavební uzávěru. Realizace jakýchkoliv staveb umožněných současným zněním územního plánu by totiž zcela popřela smysl prověření území na veřejné prostranství zajišťující v již velmi hustě osídlené části obce Borek kvalitu a pohodu bydlení odpovídající charakteru obce. Cílem obce je v dotčeném území navrhnout takové řešení, které zajistí ochranu urbanistických a architektonických hodnot území, pohodu bydlení v obci a zabrání vzniku nežádoucího zahuštění zástavby v lokalitě, která již s ohledem na pohodu a kvalitu bydlení další zahuštění neunes.

Po revizi účelnosti Územního plánu Borek, zastupitelstvo obce rozhodlo o vydání stavební uzávěry, která je vymezena pouze na pozemek parc. č. 210/6, který přímo sousedí se stávající rozsáhlou zástavbou bytových domů a v bezprostřední blízkosti i s lesním pozemkem a jeho ochranným pásmem plynoucí z příslušných právních předpisů. V zájmu obce Borek není další zahušťování zástavby v dané lokalitě. Na základě uvedeného, s ohledem na umístění pozemku, byl určen rozsah stavební uzávěry pouze na uvedený pozemek.

Obec Borek si je vědoma znění ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona, podle něž může uplatnit v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a občanů obce, neboť je účastníkem územního řízení ze zákona a tuto možnost též aktivně využívá (viz např. územní řízení na bytový dům ARBOREA II.). Ovšem současně si je obec Borek vědoma, že o námitkách, které uplatní, rozhoduje v rámci daného **správního** řízení prvoinstanční stavební úřad, kterým ale nemusí jejím námitkám vyhovět.

I s ohledem na tuto skutečnost je navrhováno na výše uvedené území stanovení stavební uzávěry, jako operativního nástroje rozhodování v území, který dává Zastupitelstvu obce Borek možnost účinně regulovat budoucí podobu daného území v rámci procesu pořízení Změny č. 1 územního plánu Borek a zároveň dává zastupitelstvu obce možnost operativně rozhodnout a udělit případnou výjimkou z této stavební uzávěry, pokud to v dané situaci a v konkrétním případě bude potřebné.

Rozsah omezení dle územního opatření o stavební uzávěře byl zvolen s ohledem na sledovaný cíl vyhlášení stavební uzávěry, tedy zabránit jakékoliv nové výstavbě, která by mohla ztížit nebo znemožnit navrhnout ve Změně č. 1 územního plánu Borek koncepční řešení v území a nastavit vhodné podmínky pro rozvoj v obci. Z tohoto důvodu byla v území vyloučena jakákoliv nová výstavba.

Dle § 6 odst. 6 písm. c) stavebního zákona vydává územní opatření o stavební uzávěře rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce.

Dobu trvání stavební uzávěry nebylo možno stanovit konkrétním datem, neboť v současné době není známo, kdy bude dokončena a nabude účinnosti Změna č. 1 územního plánu Borek, jejíž pořizování bylo již zahájeno. Podle § 17 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 dobu trvání stavební uzávěry územní opatření o stavební uzávěře obsahuje tehdy, je-li ji možné předem stanovit. V tomto konkrétním případě toto datum, jak je uvedeno výše, stanovit nelze. Lze pouze konstatovat, že po nabytí účinnosti v současné době pořizované Změny č. 1 územního plánu Borek důvody, pro které bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno, pozbydou smyslu a územní opatření o stavební uzávěře platnosti.

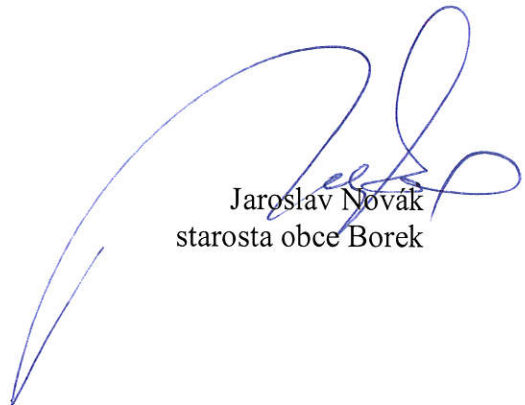
ÚČINNOST

Toto opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 1 správního řádu nabude účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce Obecního úřadu Borek.

POUČENÍ

Proti opatření obecné povahy v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu nelze podat opravný prostředek.

Obecní úřad
Borek
373 67
IČO: 00244678



Jaroslav Novák
starosta obce Borek

Příloha: Grafické vymezení rozsahu stavební uzávěry na podkladu mapy katastru nemovitostí

