



ZMĚNA Č. 1 ÚP BOREK

Datum: Duben 2021

Paré číslo: **1**

v katastrálním území Borek u Českých Budějovic

Stupeň: Návrh pro VP dle §55b ve vazbě na §53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Pořizovatel: Obec Borek 373 67 Borek osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Milena Dvořáková	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE BOREK
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK.....	3
II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK.....	5
a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu.....	5
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	9
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	10
f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	10
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	10
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	10
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	10
j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body	11
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	11
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	12
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	12
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	12
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	12
q) Srovnávací text	12
r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP Borek	14

I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK

Územní plán Borek se mění následovně:

1. V kapitole 1. „vymezení zastavěného území“ se vkládá text: „**Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 3.4.2021**“.
2. V kapitole 6. „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ části 6b) „Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití“ se za text „**Přípustnost využití a regulace platí jak pro navrhované – zastavitelné a přestavbové plochy, tak pro změny staveb a dostavby v zastavěném území**“ doplňuje text „**(vyjma ploch občanského vybavení, které mají stanoveny speciální podmínky pro změny v zastavěném území v části Plochy občanského vybavení – stav)**“
3. V kapitole 6. „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ části 6b) „Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití“ se do odstavce I. **PLOCHY BYDLENÍ** do přípustného využití vkládá text: „**v ploše č. 09: řadové domy**“
4. V kapitole 6. „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ části 6b) „Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití“ se do odstavce I. **PLOCHY BYDLENÍ** do podmínky prostorového uspořádání vkládá text: „**min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD je 200 m²**“
5. V kapitole 6. „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ části 6b) „Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití“ se za slova „**V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**“ doplňuje text „**– návrh**“.
6. V kapitole 6. „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ části 6b) „Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití“ týkající se ploch občanského vybavení se pod text „**- zastavitelnost pozemku – areálu do 50 %.**“ doplňuje text:

V. **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - 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 m² 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“

Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

TEXTOVOU ČÁST

strany 2 - 4

GRAFICKOU ČÁST, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK

a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

A. Žádost o pořízení Změny č. 1 územního plánu Borek

Změna č.1 územního plánu Borek (dále jen „Změna č.1 ÚP Borek“) je pořizována na základě podnětu obce Borek dle § 55a odst.2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

Cílem obce je v rámci pořízení změny č.1 ÚP Borek:

- prověřit, zda je (s ohledem na velmi velké množství činností/využití vyjmenovaných zejména v rámci přípustného využití **ploch občanského vybavení**) vhodné ponechat tuto značnou variabilitu i u ploch občanského vybavení umístěných **v zastavěném (již stabilizovaném) území**, u nichž je základním požadavkem obce nenarušení současné kvality a pohody bydlení v okolních též stabilizovaných plochách,
- v kap. 6 prověřit v ploše č. 09 **PLOCHY BYDLENÍ v přípustném využití** možnost vložit text: „**řadové domy**“,
- v kap. 6 prověřit u **PLOCH BYDLENÍ v podmínkách prostorového uspořádání** možnost vložit text: „**min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD je 200 m²**“
- v kap. 6 prověřit možnost vložit za slova „**V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**“ - doplnit text „- **návrh**“,
- v kap. 6 prověřit možnost doplnit za slova, **týkající se ploch občanského vybavení se pod text „- zastavitelnost pozemku – areálu do 50 %.“** doplňuje text:
„**V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**“ - doplnit text „- **stav**“, s doplněním přípustným, podmíněně přípustným a nepřípustným využitím ploch v území

Cílem obce je v rámci pořízení Změny č.1 ÚP Borek i prověření pozemků parc. č. 69/22 a 70/10, tj. změny „Plochy lesní“ na „Plochu bydlení – stav“ - jedná se o aktualizaci, a pozemku parc. č. 210/6, změny „Plochy bydlení – bytové domy“ na „Plochu veřejného prostranství – stav“. Tyto změny budou zpracovány i v části grafické, oproti výše uvedeným změnám, které budou zpracovány pouze v textové části Změny č.1 ÚP Borek.

1. Na základě podnětu obce Borek, jejímž obsahem je prověření, zda je (s ohledem na velmi velké množství činností/využití vyjmenovaných zejména v rámci přípustného využití **ploch občanského vybavení**) vhodné ponechat tuto značnou variabilitu i u ploch občanského vybavení umístěných **v zastavěném (již stabilizovaném) území**, u nichž je základním požadavkem obce nenarušení současné kvality a pohody bydlení v okolních též stabilizovaných plochách, pořizovatel zaslal, před předložením návrhu na pořízení Změny č.1 ÚP Borek v zastupitelstvu obce Borek, žádost o stanovisko dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

Žádost o stanovisko

Žádost o stanovisko k pořízení Změny č.1 ÚP Borek, ve zkráceném postupu pořizování, dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, pořizovatel zaslal dne 11. 9. 2020, pod č.j. BOR 347/2020.

Souhlasné stanovisko bylo pořizovateli zasláno dne 16.9.2020, pod Sp. zn.: OZZL 112823/2020/jasif SO s odůvodněním, že vzhledem k charakteru záměru a jeho umístění je pořizovaná Změna č.1 územního plánu Borek (dále jen „Změna č.1 ÚP Borek“) v dostatečné vzdálenosti od EVL a PO a nemůže v žádném případě dojít k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000 a dále, že obsah Změny č.1 ÚP Borek nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj. V předmětném stanovisku se dále uvádí, že nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, a proto nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení změny územního plánu Borek na životní prostředí.

Dne 16.9.2020, pod č. usnesení 101/2020, zastupitelstvo obce Borek rozhodlo o pořízení Změny č.1 ÚP Borek zkráceným postupem, v rozsahu prověření nastavitelných odlišných podmínek využití ploch občanského vybavení pro plochy vymezené s tímto využitím v zastavěném území v obci Borek.

Součástí usnesení bylo též schválení obsahu pořizované změny.

Zároveň tímto usnesením zastupitelstvo obce Borek schválilo uzavření smlouvy s osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti dle § 24 stavebního zákona, splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle stavebního zákona, p. Milenou Dvořákovou, čímž se obecní úřad Borek stal pořizovatelem Změny č. 1 ÚP Borek a dále určilo p. starostu obce Borek, p. Jaroslava Nováka, zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování Změny č.1 ÚP Borek.

Oznámení o výsledku jednání zastupitelstva obce Borek zaslal pořizovatel, pod č.j.: BOR 356/2020, dne 17.9.2020, dle § 46 odst. 3 stavebního zákona úřadu územního plánování (Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování, Nám. Přemysla Otakara II., č.1, 370 92 České Budějovice).

Pořizovatel rovněž zajistil, přes Krajský úřad – jihočeský kraj, oddělení územního plánování, zapsání Registračního listu Změny č.1 ÚP Borek do systému iLAS.

2. Dne 2.12.2020 obdržel Obecní úřad Borek, od společnost RB Borek a.s., žádost o úpravu obsahu Změny č.1 ÚP Borek, tj. úpravu podmínek prostorového uspořádání „plochy 09“ (v části I. PLOCHY BYDLENÍ, doplnit v přípustném využití slovní spojení „*řadové domky*“ a v části I. PLOCHY BYDLENÍ, podmínky prostorového uspořádání, upravit slovní spojení „*min. velikost pozemku pro nově umístovaný izolovaný RD z 600 m²*“ na „*min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD na 200 m²*“).

Druhá nová žádost o stanovisko

Před předložením návrhu zastupitelstvu obce Borek, na doplnění obsahu pořizované Změny č.1 ÚP Borek, pořizovatel zaslal dne 1.12. 2020, pod č.j. BOR 464/2020, dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, druhou novou **žádost** o stanovisko.

Druhé nové souhlasné stanovisko k doplnění obsahu pořizované změny a úpravě „plochy 09“ pořizovatel obdržel dne 8.12.2020, pod Sp. zn.: OZZL 147315/2020/jasif SO s odůvodněním totožným s původním stanoviskem ze dne 16.9.2020, tj. že vzhledem k charakteru záměru a jeho umístění v dostatečné vzdálenosti od EVL a PO nemůže v žádném případě dojít k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000 a dále, že obsah Změny č.1 ÚP Borek nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj. V předmětném stanovisku se dále uvádí, že nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, a proto nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení změny územního plánu Borek na životní prostředí.

V předmětné stanovisku se dále uvádí, že z důvodu doplnění žádosti o záměr na prověření úpravy podmínek plochy „09“ toto stanovisko nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 14.9.2020 (16.9.2020).

Dne 16.12.2020, pod č. usnesení 113/2020, zastupitelstvo obce Borek rozhodlo o doplnění obsahu pořizované Změny č.1 ÚP Borek v rozsahu prověření nastavení podmínek využití ploch bydlení vymezené s tímto využitím pro lokalitu „09“ v obci Borek.

3. Dne 7.1.2021, obecní úřad obce Borek, na základě žádosti z podnětu obce Borek, předložil další doplnění obsahu pořizované Změny č.1 ÚP Borek, týkající se pozemků parc. č. 69/22 a 70/10, prověření změny „Plochy lesní“ na „Plochu bydlení – stav“ (jedná se o aktualizaci) a pozemku parc. č. 210/6 – prověření změny „Plochy bydlení – bytové domy“ na „Plochu veřejného prostranství – stav“.

Třetí žádost o stanovisko

Před předložením návrhu na další doplnění obsahu pořizované Změny č.1 ÚP Borek zastupitelstvu obce Borek pořizovatel zaslal dne 1.11.2021, pod č.j. BOR 18/2021, dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, třetí **žádost** o stanovisko.

Třetí souhlasné stanovisko k doplnění obsahu pořizované změny, týkající se následujících záměrů: na pozemku parc. č. 69/22 a 70/10 – prověřit změnu PLOCHY LESNÍ na PLOCHU BYDLENÍ – stav – bude provedena aktualizace zastavěného území u této plochy a změna plochy s rozdílným způsobem využití – plochy bydlení – stav a na pozemku parc. č. 210/6 – prověřit změnu PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY na PLOCHU – bude provedena změna plochy s rozdílným způsobem využití VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ – stav.

Třetí souhlasné stanovisko bylo pořizovateli zasláno dne 13.1.2021, pod Sp. zn.: OZZL 3551/2021/jasif SO s odůvodněním, že vzhledem k charakteru záměru a jeho umístění v dostatečné vzdálenosti od EVL a PO nemůže v žádném případě dojít k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000 a dále, že obsah Změny č.1 ÚP Borek nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj. V předmětném stanovisku se dále uvádí, že nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, a proto nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení změny územního plánu Borek na životní prostředí.

V předmětném stanovisku se dále uvádí, že z důvodu doplnění třetí žádosti o další dva záměry toto stanovisko nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 12.1.2021.

Dne 25.1.2021, pod č. usnesení 120/2021, zastupitelstvo obce Borek rozhodlo o dalším doplnění obsahu pořizované Změny č.1 ÚP Borek z podnětu obce Borek v rozsahu:

- na pozemku parc. č. 69/22 a 70/10 , prověření změny „Plochy lesní“ na „Plochu bydlení – stav“ - jedná se o aktualizaci,
- na pozemku parc. č. 210/6 – prověření změny „Plochy bydlení – bytové domy“ na „Plochu veřejného prostranství – stav“.

B. Zadání změny č. 1 územního plánu Borek

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Borek o pořízení Změny č.1 ÚP Borek, ve kterém zastupitelstvo výslovně uvedlo, že Změna č.1 ÚP Borek bude pořizována zkráceným způsobem, dle § 55b stavebního zákona, pořizovatel zajistil zpracování Návrhu Změny č.1 ÚP Borek pro Veřejné projednání, bez zpracování Zadání Změny č.1 ÚP Borek a Návrhu Změny č.1 ÚP Borek pro společné jednání. Návrh Změny č. 1 ÚP Borek pro veřejné projednání byl zpracován v souladu se stavebním zákonem na základě obsahu změny, včetně doplněného obsahu změny, schválené zastupitelstvem obce Borek dne 16.9.2020 (pod č. usnesení 101/2020), dne 16.12.2020 (pod č. usnesení 113/2020) a dne 25.1.2020 (pod č. usnesení 120/2021).

Po doplnění obsahu Změny č.1 ÚP Borek budou prověřeny následující záměry:

- a. prověření přípustného využití pro všechny plochy se způsobem využití *Plochy občanského vybavení* tak, aby bylo zajištěno nenarušení současné kvality a pohodlí v okolních stabilizovaných plochách,
- b. prověření úpravy podmínek využití v návrhové ploše „09“ se způsobem využití *Plochy bydlení*, a to: v přípustném využití doplnění „*řadové domky*“ a v podmínkách prostorového uspořádání změna regulativu „*min. velikost pozemku pro nově umístěvaný izolovaný RD je 600 m²*“ na „*min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové domy je 200 m²*“,
- c. vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 69/22 a 70/10 v k.ú. Borek u Českých Budějovic z využití *Plochy lesní* na využití *Plochy bydlení*,
- d. v zastavěném území změna způsobu využití na pozemku parc. č. 210/6 v k.ú. Borek u Českých Budějovic z využití *Plochy bydlení – bytové domy* na využití *Plochy veřejných prostranství*.

C. Společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Borek

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Borek o pořízení Změny č.1 ÚP Borek, ve kterém zastupitelstvo výslovně uvedlo, že Změna č.1 ÚP Borek bude pořizována zkráceným způsobem, pořizovatel dle § 55b stavebního zákona zajistil zpracování návrhu Změny č.1 ÚP Borek, bez zpracování návrhu Změny č.1 ÚP Borek pro Společné jednání.

D. Zveřejnění návrhu Změny č. 1 územního plánu Borek

Návrh Změny č.1 pro Veřejné projednání, v původním obsahu (nerozšířeném) předal projektant pořizovateli dne 1.10.2020.

Dne 2.10.2020 bylo Veřejnou vyhláškou bylo oznámení zahájení řízení o Změně č.1 ÚP Borek a Veřejné projednání, které bylo stanoveno na den 4.11.2020. Zároveň bylo oznámeno vystavení návrhu Změny č.1 ÚP Borek a vyvěšení na úřední desce Obecního úřadu Borek a i způsobem umožňujícím dálkový přístup v termínu od 2.10.2020 do 11.11.2020. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce obdrželi tuto veřejnou vyhlášku dne 2.10.2020. V zákonem stanovené lhůtě pořizovatel obdržel 5 souhlasných stanovisek od dotčených orgánů a 1 námitku od vlastníků pozemků.

Na základě Usnesení vlády České republiky ze dne 21. října 2020, č. 1078 a 1080 o přijetí krizového opatření, přijatých z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru na území České republiky, byl původní termín Veřejného projednání (4.11.2020) zrušen a nahrazen novým termínem na den 3.12.2020. Tato Veřejná vyhláška byla dne 2.11.2020 zaslána všem dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a rovněž vyvěšena od 2.11.2020 do 11.12.2020 na úředních deskách Obecního úřadu Borek. Dne 11.12.2020 obdržel pořizovatel v zákonné lhůtě 1 souhlasné stanovisko dotčeného orgánu.

Dne 1.12.2020 bylo Veřejnou vyhláškou oznámeno zrušení zahájeného řízení a zrušení Veřejného projednání na základě podané připomínky, kterou bylo nutno předložit zastupitelstvu obce Borek k projednání, a po jejím případném schválení zastupitelstvem obce její zapracování do textové části návrhu Změny č.1 ÚP Borek.

Návrh Změny č.1 ÚP Borek pro Veřejné projednání, zpracovaný v rozsahu všech změn doplněného obsahu pořizované změny, předal projektant pořizovateli dne2021.

Dne2021 bylo Veřejnou vyhláškou oznámeno nové zahájení řízení o Změně č.1 ÚP Borek a Veřejné projednání, které bylo stanoveno na den2021. Zároveň bylo oznámeno vystavení návrhu Změny č.1 ÚP Borek a vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu Borek a způsobem umožňujícím dálkový přístup v termínu od2021 do2021. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce obdrželi tuto veřejnou vyhlášku dne2021. V zákonem stanovené lhůtě pořizovatel obdrželsouhlasných stanovisek od dotčených orgánů, námitku od vlastníků pozemků apřipomínek.

Další postup při pořizování Změny č.1 ÚP Borek bude postupně pořizovatelem doplňován

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)

Změna č. 1 ÚP Borek není v rozporu s APÚR. Řešené území změny ÚP leží dle PÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice (čl. 49 PÚR) a je v souladu se zásadami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování. Změna ÚP nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

Návrh změny ÚP prověřil, že řešení této změny nemá vliv na koridor konvenční železniční dopravy C-E 551 (čl. 85 APÚR) a na koridor dálnice D3 (čl. 98 APÚR).

Z APÚR vyplývá, že řešené území není součástí žádné rozvojové osy národního významu a není dotčeno žádnými plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“).

- **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území /kap. a) AZÚR/**

Změna ÚP respektuje stanovené priority a nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje, životního prostředí se všemi jeho složkami a sociální soudržnosti obyvatel.

- **Zpřesnění rozvojových oblastí nadmístního významu /kap. b) AZÚR/**

Řešené území změny ÚP leží uvnitř rozvojové oblasti republikového významu **OB10 Rozvojová oblast České Budějovice** (čl. 6 AZÚR). Změna ÚP nemá vliv na dopravní napojení oblasti OB10, na hospodářský rozvoj a na přírodní a krajinářsky cenná území.

- **Zpřesnění vymezení koridorů nadmístního významu, koridorů technické infrastruktury, územního systému ekologické stability /kap. d) AZÚR/**

D1/5 Dálnice D3 - úsek Ševětín – Borek (severovýchodně od Českých Budějovic), jde o doplnění stávající dvoupruhové silnice do plného profilu dálnice, obvyklá šíře koridoru je stanovena na 200 m s rozšířením na 330 m pro umístění Střediska správy a údržby dálnice a dálničních zařízení Borek a na 600 m v místech křižovatkových úseků.

Změna ÚP není záměrem D1/5 přímo dotčena.

D1/6 Dálnice D3 - úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic, obvyklá šíře koridoru se stanovuje na 600 m s rozšířením až na 1000 m.

Změna ÚP není záměrem D1/6 přímo dotčena.

V44 ČOV České Budějovice - rozšíření stávající čistírny odpadních vod, na níž jsou odváděny odpadní vody z obcí Adamov, Borek, České Budějovice, Dobrá Voda, Hlincova Hora, Hrdějovice, Hůry, Jívno, Litvínovice, Rudolfovo, Srubec, Staré Hodějovice, Úsilné, Včelná, Vrátce a předpokládá se napojení obcí Doubravice, Hosín, Boršov nad Vltavou, Roudné, Poříčí a další části obce Litvínovice.

Změna ÚP není záměrem V44 přímo dotčena.

RBK 4101 – regionální biokoridor Mojský les – Světlík. **Změna ÚP není RBK 4101 přímo dotčena.**

- **Vymezení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje /kap. e) AZÚR/**

Změnou ÚP nejsou dotčeny podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

- **Stanovení cílových charakteristik krajiny /kap. f) AZÚR/**

Řešené území je zařazeno do typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnou ÚP jsou zásady pro využívání krajiny stanovené AZÚR jsou respektovány.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

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 ÚP přispívá 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.

Změna ÚP je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením změny ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna ÚP vychází z ÚP - je použito stejné názvosloví, grafické prostředí a struktura. Z důvodu zachování kontinuity s ÚP jsou ve změně ÚP převzaty funkční využití z ÚP, které jsou stanoveny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb.

f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změnou ÚP nedochází ke změnám majícím vliv na požadavky zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, požadavky na civilní ochranu obyvatelstva apod.)

Požadavky dotčených orgánů nejsou zatím známy, budou doplněny pořizovatelem po veřejném projednání

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad – Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví konstatoval ve svých stanoviscích pod Sp.zn.: OZZL 112823/2020/jasif SO ze dne 16.9.2020, pod Sp.zn.: OZZL 147315/2020/jasif SO ze dne 8.12.2020 a Sp.zn.: OZZL 3551/2021/jasif SO ze dne 13.1.2021 že **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č.1 ÚP Borek na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V uvedených stanoviscích KÚ Jčk též konstatoval, že obsah Změny č.1 ÚP Borek nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Změna č. 1 ÚP Borek byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona nevyplývala potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (viz kapitola g) tohoto odůvodnění). Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno a stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona nebylo uplatněno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 ÚP 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.

j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body

Návrh změny č. 1 ÚP Borek pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s obsahem změny schváleným usnesením č. 101/2020 ze dne 16.9.2020. Obsah změny byl dále rozšířen o 3 další podněty schválené usnesením č. 113/2020 ze dne 16.12.2020 a č. 120/2021 ze dne 25.1.2021.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu.

Předmětem Změny č. 1 územního plánu Borek je změna rozdílného způsobu využití ve dvou samostatných lokalitách a dále úprava přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro plochy **I. plochy bydlení** a **V. plochy občanského vybavení**.

Úprava přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro plochy **I. plochy bydlení** v zastavitelné ploše (návrh) – plocha č. 09. Změnou č. 1 jsou připuštěné řadové domy, které nenaruší současné kvality a pohody bydlení v okolních též stabilizovaných plochách. Záměr je zpracován z důvodu požadavku obce. Řadová zástavba v obci je běžná a z urbanistického hlediska nenaruší strukturu obce. Obec se vyznačuje relativně hustou obytnou zástavbou, ve které se uplatňuje zástavba izolovaných rodinných domů a zástavba řadová. Umístěním řadové zástavby v lokalitě č. 09 bude vhodným způsobem vyplněn v současné době nevyužitý prostor určený pro bydlení.

Úprava přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro plochy **V. plochy občanského vybavení** umístěných v zastavěném (stabilizovaném) území a v zastavitelné ploše vymezené pro stejný účel. Změnou č. 1 ÚP Borek jsou stanoveny konkrétní podmínky pro využití těchto ploch z důvodu nenarušení současné kvality a pohody bydlení v okolních též stabilizovaných plochách.

Změnou č. 1 ÚP Borek je kladen důraz zejména na eliminaci možnosti zřizování trvalého bydlení na plochách občanského vybavení z důvodu, že obec Borek má vymezené dostatečné plochy pro bydlení na plochách bydlení či smíšených obytných. Z tohoto důvodu je cílem zamezit nežádoucímu tlaku na přeměnu objektů občanského vybavení na objekty pro bydlení a ponechat tak v obci adekvátní plochy pro využití občanské vybavenosti.

Změnou č. 1 ÚP Borek je aktualizováno zastavěné území v centrální části obce. Předmětná lokalita je dle katastru nemovitostí vedena jako zahrada, která přímo souvisí se sousedním pozemkem. Uvedený pozemek je v územním plánu určen pro bydlení. Změnou plochy s rozdílným způsobem využití – plocha bydlení dojde k vhodnému doplnění stavebního pozemku. Výhodou je přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Předností je, že plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů.

Na základě usnesení č. 120/2021 Zastupitelstva obce Borek ze dne 25.1.2021 byla prověřena změna podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání pozemku p.č. 210/6 v k.ú. Borek u Českých Budějovic – změna na plochu veřejného prostranství. Změnou č. 1 ÚP Borek bylo nezbytné změnit výše uvedenou plochu na veřejné prostranství z důvodu zajištění ochrany nejen urbanistických, architektonických hodnot ale také přírodních hodnot území. Plocha bydlení a případná budoucí realizace staveb pro bydlení měla významný negativní dopad na kvalitu a pohodu bydlení v obci. V předmětné lokalitě je již území zcela vyčerpáno a navýšení zahuštění zástavby je pro obec v této lokalitě nepřínosné.

Pro změnu na plochu veřejného prostranství bylo přihlédnuto i k významným limitujícím faktorům, jež se v lokalitě vyskytují. Plocha přímo sousedí s vedením vodovodního řádu, který je nutný zachovat přístupný z důvodu rizik vzniku havárií. Dalším významným limitem je nezbytná ochrana přírody a lesních pozemků. Přímé sousedství plochy s lesními pozemky do budoucna bude mít negativní dopad na proslunění případných bytů. Z výše uvedených důvodů je plocha zcela nevhodná pro umístění staveb pro bydlení a je Změnou č. 1 ÚP Borek změněna na plochu veřejného prostranství.

Změnou č. 1 ÚP Borek nejsou řešeny nové zastavitelné plochy.

l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna ÚP nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby v zastavěném území.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 1 ÚP Borek nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje JČK.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č. 1 ÚP Borek není uvažováno se zánosem zemědělského půdního fondu (ZPF) z důvodu, že se jedná o změny v zastavěném území.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č.1 ÚP Borek není uvažováno se zánosem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námítkách

bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání

q) Srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text). Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) texty odlišeny barevně.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. vymezení zastavěného území

Zastavěné území sídla Borek je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni 31.12. 2014. Bylo převzato ze staršího ÚPO Borek, jeho Změny č. 1 a 2, z ÚAP a upraveno a doplněno o průzkumy skutečného stavu a aktuální stavby v řešeném území.

Toto zastavěné území je návrhem aktualizováno o několik již skutečně zastavěných lokalit: sportovní areál, penzion pro důchodce, fotovoltaická elektrárna, zahrady u točny MHD. Dále byla doplněna plocha střelnice a soubor nových rodinných domů U studánky.

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 3.4.2021.

...

6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného

využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

...

6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití

Přípustnost využití a regulace platí jak pro navrhované – zastavitelné a přestavbové plochy, tak pro změny staveb a dostavby v zastavěném území (vyjma ploch občanského vybavení, které mají stanoveny speciální podmínky pro změny v zastavěném území v části Plochy občanského vybavení – stav).

I. PLOCHY BYDLENÍ

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 č. 09: 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 m² 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 m² zastavěné plochy
- drobné hospodářství – jen nerušící funkci bydlení
- výstavba v plochách č. 14 a 16 je možná jen po zajištění bezpečného odvodnění a odkanalizování těchto a navazujících ploch.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání 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 m²
- min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD je 200 m²
- stavby na plochách bydlení p.č. 69/11, 69/16, 69/17 jsou podmíněny změnou využití pozemku (odnětím z PUPFL).

...

V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - 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 provozy nenarušující pohodu na okolních provozech a plochách
- využití plochy č. 29 je podmíněno umístěním zařízení staveniště D3 a může být povoleno až po dokončení stavby dálnice D3.

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 %.

V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - 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 m² 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

...

r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP Borek

TEXTOVOU ČÁST

strany 4 - 14

GRAFICKOU ČÁST, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

- | | |
|--|-----------|
| 4. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |