



## ZMĚNA Č. 1 ÚP BOREK

Datum: Listopad 2021

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Borek u Českých Budějovic

vydaná Zastupitelstvem obce Borek

.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	18.11.2021
Pořizovatel: <b>Obec Borek</b> 373 67 Borek osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: <b>Milena Dvořáková</b>	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: <b>ZASTUPITELSTVO OBCE BOREK</b>
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

## OBSAH

<b>I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK.....</b>	<b>3</b>
<b>II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK.....</b>	<b>6</b>
a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu.....	6
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	10
c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
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.....	11
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	12
f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	12
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	14
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	14
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	14
j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body.....	15
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	15
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	16
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	16
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	16
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	26
q) Srovnávací text.....	26
r) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP Borek.....	28

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Borek, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

## **v y d á v á**

po provedeném řízení podle § 55b ve vazbě na §§ 52 až 53 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

## **ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK**

v katastrálním území Borek u Českých Budějovic  
(dále jen „změna č. 1 ÚP“)

## **FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,**

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Borek č. 149/2021, formou opatření obecné povahy dne 2.11.2021 s účinností od 18.11.2021 ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

## I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOREK

Územní plán Borek se mění následovně:

1. 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)“
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 do odstavce I. PLOCHY BYDLENÍ do přípustného využití vkládá text: „v ploše č. 09: řadové domy“
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 podmínky prostorového uspořádání vkládá text: „min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD je 200 m<sup>2</sup>“
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 za slova „V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ“ doplňuje text „- návrh“.
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“ 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 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“

**Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části**

**TEXTOVOU ČÁST**

strany 3 - 5

**GRAFICKOU ČÁST**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy.

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

Členění výkresů vyplývá z nyní platného ÚP Borek.

## 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 m<sup>2</sup>**“
  - 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.
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 § 55 a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, pořizovatel zaslal dne 11. 9. 2020, pod č.j. BOR 347/2020.

**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 umísťovaný izolovaný RD z 600 m<sup>2</sup>*“ na „*min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD na 200 m<sup>2</sup>*“).

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 stanovisko** k doplnění obsahu pořizované změny a úpravě „plochy 09“ pořizovatel obdržel dne 8. 12. 2020, pod Sp. zn.: OZZL 147315/2020/jasif SQ 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 významnými 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 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 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 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 předmětné 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. Obsah 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. 2021 (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 m<sup>2</sup>*“ na „*min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové domy je 200 m<sup>2</sup>*“,
- 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.

V souladu s § 55b, za použití § 52 stavebního zákona a §§ 171 až 177 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, v platném znění (dále jen „správní řád“) zajistil pořizovatel Veřejnou vyhláškou zveřejnění návrhu Změny č. 1 ÚP Borek na úřední desce Obecního úřadu Borek, a to spolu s kompletní dokumentací, v termínu od 2. 10. 2020 do 11. 11. 2020 (lhůty jsou pro elektronickou i klasickou úřední desku totožné). Současně pořizovatel ve Veřejné vyhlášce upozornil, že ve lhůtě do 11. 11. 2020 sousední obce a každý může uplatnit své připomínky, dotčené osoby své námitky a dotčené orgány svá stanoviska. Dne 2. 10. 2020 bylo Veřejnou vyhláškou oznámeno 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. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce obdržely 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 podaného podnětu, který bylo nutno předložit zastupitelstvu obce Borek k projednání, a po jejím případném schválení zastupitelstvem obce její zpracování 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 dne 11. 1. 2021.

Dne 3. 5. 2021 bylo Veřejnou vyhláškou oznámeno nové zahájení řízení o Změně č. 1 ÚP Borek a veřejné projednání, které bylo stanoveno na den 9. 6. 2021. Oznámení o vystavení návrhu Změny č. 1 územního plánu Borek bylo veřejnosti doručeno Veřejnou vyhláškou ze dne 3. 5. 2021. Veřejná vyhláška byla vyvěšena od 3. 5. 2021 do 16. 6. 2021 na úřední desce Obecního úřadu Borek a rovněž i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dotčené orgány, sousední obce i krajský úřad byly k veřejnému projednání přizváni jednotlivě doručením Veřejné vyhlášky, odeslané z datové schránky pořizovatele. Poslednímu orgánu bylo oznámení o konání veřejného projednání doručeno dne 3. 5. 2021., tj. byla splněna lhůta oznámení nejméně 30 dnů předem před konáním veřejného projednání. Do 7 dnů od konání veřejného projednání mohly být uplatněny námitky či připomínky proti návrhu Změny č. 1 územního plánu Borek ze strany veřejnosti. Stanoviska doručená v rámci veřejného projednání jsou podrobněji rozepsána v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

V rámci uvedeného vystavení návrhu změny pořizovatel obdržel 1 nesouhlasné stanovisko od dotčeného orgánu, 1 námitku od vlastníka pozemků. Připomínka uplatněna nebyla.

Ve stanovisku dotčeného orgánu, Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, které pořizovatel obdržel dne 10. 6. 2021, pod zn.: OOZP/5273/2021 Do, vyjádřil dotčený orgán nesouhlas s navrženou zástavbou pozemků parc. č. 69/22 a 70/10 pro funkční využití ploch pro bydlení, a to zejména z důvodu ochrany okolních lesních pozemků, jako významného krajinného prvku stanoveného zákonem. Na základě tohoto nesouhlasného stanoviska bylo dne 1. 7. 2021, za přítomnosti uvedeného dotčeného orgánu, zástupce obce,

osoby zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pořizovatele a projektanta svoláno dohodovací jednání, na kterém bylo konstatováno, že pořizovatel i všichni účastníci jednání respektují stanovisko dotčeného orgánu a v dalším postupu pořizování Změny č. 1 územního plánu Borek rozhodli o vypuštění pozemků parc. č. 69/22 a 70/10 z řešeného území tohoto návrhu změny a ponechání těchto pozemků dle stávajícího územního plánu Borek bez dalšího řešení.

Dne 7. 7. 2021 proběhlo jednání s vlastníky pozemků parc. č. 69/22 a 70/10, jehož cílem bylo seznámit vlastníky pozemků s nesouhlasným stanoviskem dotčeného orgánu. V průběhu tohoto jednání vlastníci pozemků vyslovili svůj souhlas s vypuštěním předmětných parcel z řešeného území změny č. 1 ÚP Borek, což stvrdili svými podpisy.

V rámci celého procesu pořizování Návrhu změny č. 1 územního plánu Borek pořizovatel obdržel celkem 6 stanovisek od dotčených orgánů, z toho 5 souhlasných a 1 nesouhlasné, 2 námítky od vlastníků pozemků a žádnou připomínku. Nesouhlasné stanovisko a námítky jsou popsány v ostatních kapitolách této Změny č. 1 územního plánu Borek.

Podle § 53 odst. 1 a § 55b odst. 4 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem Změny č. 1 územního plánu Borek vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Borek a dále zajistil pro obec úpravu návrhu Změny č. 1 územního plánu Borek v souladu s výsledky projednání.

Dne 2.9.2021 pořizovatel doručil Návrh změny č. 1 územního plánu Borek Krajskému úřadu – Jihočeský kraj jako nadřízenému orgánu a dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily své stanovisko.

Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námítkách uplatněných v rámci veřejného projednání k návrhu Změny č. 1 územního plánu Borek pořizovatel obdržel od nadřízeného orgánu dne 3.9.2021, pod č.j. KUJCK 96888/2021. Toto stanovisko nadřízeného orgánu obsahovalo upozornění na drobnou úpravu v odůvodnění s tím, že po provedení požadované úpravy lze pokračovat v řízení o Změně č. 1 územního plánu Borek.

Pořizovatel dále obdržel ve stanovené lhůtě 5 stanovisek od dotčených orgánů, z toho jedno stanovisko obsahovalo upozornění rovněž na drobnou úpravu, kterou pořizovatel také respektoval.

Pořizovatel následně zajistil zapracování dožadovaných úprav do dokumentace. Ostatní stanoviska byla souhlasná.

### **Vydání a nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Borek**

O vydání změny č. 1 územního plánu Borek rozhodlo Zastupitelstvo obce Borek dne 25.10.2021 pod usnesením č. 149/2021. Předmětná změna byla vydána dne 2.11.2021 vyvěšením na úřední desku obecního úřadu Borek (zveřejnění proběhlo společně s úplným zněním územního plánu po změně č. 1 a dne 18.11.2021 nabyla účinnosti).

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

Změna č. 1 ÚP Borek je koordinována s územními plány sousedních obcí, popř. Změnami ÚP sousedních obcí a je zpracována tak, že respektuje návaznosti dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, tzn. nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Předmětem změny č. 1 ÚP Borek v řešených lokalitách je změna rozdílného způsobu využití ploch, úprava přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro plochy bydlení a plochy občanského vybavení, která nenaruší z urbanistického hlediska strukturu obce a současnou kvalitu a pohodu bydlení v obci ani v okolních plochách. Změna č. 1 ÚP Borek zajišťuje ochranu nejen urbanistických, architektonických hodnot ale také přírodních hodnot území nejen obce Borek ale i sousedních obcí.

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

<b>VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)</b>
---

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.**

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 č. 1 ÚP Borek je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

V souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona Změna č. 1 ÚP Borek svým řešením vytváří shodu 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 společnosti obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna č. 1 ÚP Borek 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.

Změnou č. 1 ÚP Borek jsou stanoveny konkrétní podmínky pro využití ploch bydlení a ploch občanského vybavení z důvodu nenarušení kvality a pohody bydlení v obci.

Navržené řešení Změny č. 1 ÚP Borek uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožovalo podmínky života generací budoucích.

Změna č. 1 ÚP Borek koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je dána zejména akceptováním stanovisek dotčených orgánů.

Změna č. 1 ÚP Borek je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

Požadavky na ochranu přírodních hodnot jsou ve Změně č. 1 ÚP Borek splněny respektováním systému ekologické stability krajiny, zejména nezbytnou ochranou přírody a lesních pozemků jako významného krajinného prvku (VKP).

V řešeném území nejsou řešením změny č. 1 ÚP Borek dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Ve změně č. 1 ÚP Borek 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.)

Během celého procesu pořizování změny územního plánu pořizovatel obdržel 6 stanovisek dotčených orgánů, z toho 5 souhlasných a 1 stanovisko vyjádřilo svůj nesouhlas.

### **Znění stanoviska:**

#### **Stanovisko odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice**

### **Vyjádření:**

#### **1. oddělení vodního hospodářství**

- z hlediska **vodního hospodářství** dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění:

Ke změně č. 1 ÚP Borek bez připomínek. Obecně platí, že veškeré plochy pro zástavbu budou zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodního řádu a odkanalizovány veřejnou kanalizací ústící na centrální ČOV. Nové kanalizační sběrače v navržených zastavitelných plochách budou budovány jako oddílné. Plánovaná výstavba jednotlivých RD může být realizována až po vybudování či prodloužení vodo hospodářských sítí. Na dešťových kanalizacích budou vybudovány dešťové zdrže (retenční nádrže).

Likvidace dešťových vod na jednotlivých pozemcích musí být řešena v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona. Dešťové vody musí být převážně zasakovány, příp. akumulovány na vlastních pozemcích investorů (vlastníků), tak aby nedošlo ke zhoršení vodohospodářských poměrů pro okolní pozemky či zástavbu. ÚP musí respektovat zájmy chráněné právními předpisy ve vodním hospodářství.

## **2. oddělení ochrany přírody a krajiny**

- **z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů:**

**Lokalita č. I na p.č. 70/10 a 69/22** – na p.č. 69/22 se nachází původní lesní porost, stejné kvality, jako porosty na okolních pozemcích, které jsou dle katastru nemovitostí lesními pozemky. Předmětná parcela 69/22 je potom v katastru nemovitostí vedena jako zahrada. Vymezení lokality, jako plochy bydlení, je zcela v rozporu se současným stavem pozemku. Pro všechny dřeviny se zákonem stanovenou velikostí by v případě záměru jejich pokácení, muselo být vydáno povolení věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody. Toto povolení lze ovšem vydat pouze ze závažných důvodů a proto je současný porost v řešené ploše významným limitem jejího využití. Jelikož jsou okolní pozemky vedeny jako lesní, jsou tudíž významnými krajinnými prvky ze zákona (VKP) a jako takové je nelze poškozovat ani ničit. Nové vymezení plochy pro bydlení, je tak v přímém rozporu s ochranou lesa, jako VKP. U plochy č. II (p.č. 210/6) v navržené změně ÚP, která sousedí s lesním pozemkem nepřímě, jelikož je až za p.č. 210/46, která je v katastru nemovitostí vedena jako trvalý travní porost, je v odůvodnění změny ÚP v odstavci k) na str. 11 uvedeno, že důvodem k zamezení možnosti výstavby v této ploše je i z hlediska, kdy - „...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.“. V lokalitě I. je přitom navrhována možnost výstavby přímo a lesní pozemek, který s touto plochou přímo sousedí, není brán v komplexním odůvodnění přijatého řešení vůbec v potaz. V lokalitě II. je tedy přítomnost lesního pozemku, v nepřímém sousedství řešené plochy brána jako zásadní překážka resp. je faktorem k úvaze o nezastavitelnosti pozemku a v lokalitě I. s přímým sousedstvím lesního pozemku, je tato skutečnost ignorována a plocha je naopak měněna, ze současné plochy lesní přímo na plochu bydlení. Z uvedeného je zřejmé, že tato odůvodnění jsou v přímém rozporu. Domníváme se, že vhodným způsobem využití parcel v lokalitě I. s ohledem na nutnost ochrany VKP na okolních pozemcích, je vedení ploch jako zeleně, ať již krajinné, rekreační nebo ochranné. **S vymezením parcel v lokalitě I., jako plochy pro bydlení, z výše uvedených důvodů nesouhlasíme.**

Lokalita č. II na p.č. 210/6 – souhlasíme bez připomínek.

## **3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu**

- **z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):**

Sdělujeme, že v souladu s ust. § 17a písm. a) zákona uplatňuje stanoviska k územně plánovací dokumentaci Krajský úřad - Jihočeský kraj, jakožto věcně a místně příslušný orgán ochrany ZPF.

- **z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:**

Změna č. 1 územního plánu obce Borek řeší dvě lokality.

- I. **V případě lokality na pozemku p.č. 69/22 a 70/10 oba v k.ú. Borek. Se vyjadřujeme takto:** Změna ve vztahu k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL) musí být v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění. Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. Upozorňujeme na povinnost stanovenou zákonem o lesích (§ 14 – zpracování a projednání návrhů dokumentací), podle které, dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydáván příslušným orgánem státní správy lesů (Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona.

II. V případě lokality na pozemku p.č. 210/6 v k.ú. Borek. Se vyjadřujeme takto: Bez připomínek.

#### 4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:

- z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění:

V souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší je dotčeným orgánem pro vydání stanoviska k územnímu plánu Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví.

- z hlediska nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.:

Ke změně č. 1 ÚP Borek bez připomínek.

### **Rozhodnutí o nesouhlasném stanovisku dotčeného orgánu:**

**stanovisko respektováno**

#### **Odůvodnění rozhodnutí stanoviska:**

Na základě dohodovacího jednání ze dne 1. 7. 2021 pořizovatel respektoval stanovisko dotčeného orgánu a rozhodl o vypuštění pozemků parc. č. 69/22 a 70/10 z řešeného území Změny č. 1 územního plánu Borek.

#### **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 svém stanovisku pod 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 témže stanovisku 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.

V předmětném stanovisku se dále uvádí, že z důvodu doplnění třetí žádosti o další dva záměry toto stanovisko nahrazuje předchozí stanovisko ze dne 16. 9. 2021 pod Sp. zn.: OZZL 112823/2020/jasif SO a stanovisko ze dne 8. 12. 2021 pod Sp. zn.: OZZL 147315/2020/jasif SO.

#### **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 nevyplynula 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 provedeno 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 zřízení 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.

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 řadu, 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.

### Území s archeologickými nálezy

Na předmětném území je reálný předpoklad existence pozitivních archeologických zjištění, jelikož se na předmětném k.ú. nalézají území s archeologickými nálezy. Z toho důvodu je povinnost respektovat území s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními § 22 a § 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vstupní limity využití území jsou respektována.

## **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 zábořem 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 zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

## **o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách**

### **Znění námítky:**

podané dne 16.6.2021 od společnosti **CBB PROJEKT s.r.o.**, se sídlem Trojická 1910/7, Nové Město, 128 00 Praha 2:

Společnost CBB PROJEKT s.r.o. coby vlastník pozemku parc. č. 210/6, k.ú. Borek u Českých Budějovic (dále jen „**Pozemek 210/6**“) dotčeného návrhem změny č. 1 územního plánu Borek (dále také jen „**návrh změny ÚP**“ a „**změna ÚP**“), v katastrálním území Borek u Českých Budějovic pořizované zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“) tímto podává následující včasnou námitku proti návrhu na změnu č. 1 územního plánu Borek v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona.

**Vlastník Pozemku 210/6 nesouhlasí s návrhem na změnu způsobu využití Pozemku 210/6 na plochy veřejných prostranství ze současného způsobu využití jako plochy bydlení – bytové domy a požadujeme, aby využití Pozemku 210/6 zůstalo nezměněno, tedy zařazeno dle současného způsobu využití mezi plochy k bydlení – bytové domy.**

### **Odůvodnění námítky:**

#### **1. Úvodem**

V současné době platný územní plán Obce Borek, jenž nabyl účinnosti dne 11. 7. 2017, vymezuje způsob využití Pozemku 210/6 jako plochy bydlení – bytové domy, jenž je určen pro bytové a rodinné domy, skupinové garáže pro sousedící bytové domy a rekreační a užitkové zahrady, sady, stavby pro rekreaci apod. a související technickou infrastrukturu.

Předkládaná změna ÚP Obce Borek však na Pozemku 210/6 navrhuje jako způsob využití stanovit plochy veřejných prostranství, jež jsou (i) svým hlavním využitím určeny pro veřejné využívání, parky a oddechové plochy, (ii) přípustně je lze využívat jako místní či veřejnou účelovou komunikace, trasy pro pěší a cyklisty, parkovací a odstavné plochy, stavby dopravní vybavenosti drobnou architekturou, pomníky, malé vodní plochy a zeleň plošnou a liniovou,



veřejnou a izolační a (iii) podmíněně přípustně je lze využívat pro stavby technické vybavenosti, protizáplavové opatření a vsakovací a retenční systémy.

Ostatní objekty, které nejsou uvedené jako přípustné nebo podmíněně, není možné na ploše veřejných prostranství vystavět.

V současné době probíhá na základě žádosti vlastníka Pozemku 210/6 (podatele této námítky) územní řízení o umístění stavby bytového domu na změnou ÚP dotčeném Pozemku 210/6, a to konkrétně řízení vedené před Magistrátem města České Budějovice, Stavebním úřadem (dále jen „**Stavební úřad**“) pod sp. zn. SU/3722/2017 Mo o umístění stavby „**BYTOVÝ DŮM ARBOREA II., včetně vodovodní, kanalizační (splaškové), plynové a elektro přípojky, oplocení, zpevněné plochy, veřejné osvětlení, retenční nádrž**“ (dále jen „**Bytový dům**“), které bylo naposledy usnesením ze dne 9. 6. 2021 č.j. SU/3722/2017-30 přerušeno za účelem doplnění podkladů do 20. 2. 2022.

Změnou ÚP je tak navrhován diametrálně odlišný způsob využití Pozemku 210/6 oproti stávajícímu stavu. V případě přijetí navrhované změny nebude moci být Pozemek 210/6 využit pro stavbu Bytového domu, pro jehož umístění probíhá uvedené územní řízení a pro jehož uskutečnění vynaložil vlastník Pozemku 210/6 již nyní nemalé finanční prostředky v řádech milionů, což je Obci Borek (příp. jejím orgánům), coby účastníkovi všech souvisejících řízení (řízení před Stavebním úřadem, řízení ve správním soudnictví, řízení o stavební uzávěře ad.) známo. Změna ÚP bude mít nejen za důsledek značné snížení hodnoty samotného Pozemku 210/6, jenž byl jeho vlastníkem pořízen právě za účelem využití k výstavbě Bytového domu, příp. jiného stavebního záměru souladného s územně plánovací dokumentací, a za tržní cenu tomuto účelu odpovídající, nýbrž bude rovněž znamenat zmaření investice a doposud vynaložených finančních prostředků vlastníka Pozemku 210/6 na přípravu výstavby na Pozemku 210/6.

Současně navrhovanou změnou ÚP je i změna využití jiného dotčeného území obce, a to pozemku parc. č. 69/22 o výměře 1.172 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 70/10 o výměře 5 m<sup>2</sup>, a to ze současného využití plochy lesní na nové využití plochy bydlení. Tato paralelní změna využití pozemku parc. č. 69/22 a 70/10 území nacházejícím se přibližně 300 m od dotčeného Pozemku 210/6 je navržena i přes tvrzené odůvodnění potřeby změny územního plánu spočívající v ochraně přírodních hodnot a zamezení přibývající zástavby v již kapacitně vyčerpaném území v obci Borek Z uvedeného je zcela zřejmé, že odůvodnění návrhu změny ÚP je vnitřně rozporné a zásah do práv podatele této námítky je již jen z uvedeného důvodu v předloženém návrhu zcela nedostatečně odůvodněn.

## 2. K povaze veřejného prostranství

Podatel nesouhlasí s navrženým řešením změny způsobu využití Pozemku 210/6 z plochy bydlení na plochu veřejných prostranství.

Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Charakter Pozemku 210/6 této definici veřejného prostranství však neodpovídá. V současné době se jedná o veřejností nevyužívaný pozemek, předurčený k další výstavbě, v soukromém vlastnictví společnosti CBB PROJEKT s.r.o., jehož využití je v souladu s platným územním plánem Obce Borek zamýšleno pro výstavbu Bytového domu, příp. jiné stavebního využití. Podateli není známo, že by Pozemek 210/6 byl v minulosti využíván jako veřejné prostranství a takovéto jeho vymezení nelze označit za souladné s cíli a úkoly územního plánování, neboť návrh změny územního plánu nekoordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, ale brojí účelově proti jednotlivci – vlastníkovi Pozemku 210/6 s cílem zmařit jeho konkrétní podnikatelský záměr. Obec navíc dle názoru podatele ani nedisponuje nástroji, jakými by naplnila tvrzený účel změny ÚP, tedy, jak by zajistila, aby po případném přijetí změny ÚP byla předmětná plocha (Pozemek 210/6) skutečně veřejným prostranstvím. Podle názoru podatele této námítky by bylo lze o tomto typu změny ÚP možno rozumně uvažovat pouze v případě, pokud by vlastníkem dotčeného pozemku byla obec nebo v případě, pokud by postupovala při takovéto změně ve shodě s vlastníkem pozemku, což však není tento případ.

Z konstantní soudní judikatury vyplývá, že soukromý vlastník veřejných prostranství má právo na vydání bezdůvodného obohacení, které obci vzniká, pokud prostřednictvím svých občanů tato veřejná prostranství užívá, aniž by ji k tomu opravňoval nějaký občanskoprávní titul, např. smlouva s vlastníkem pozemku (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo

872/2003, náleží Ústavního soudu I. ÚS 1607/11). Omezení vlastnického práva je dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Po vlastníku Pozemku 210/6 nelze spravedlivě požadovat, aby nesl náklady veřejnosti (společnosti), která by patrně dle navrhované změny ÚP (a cíle sledovaného navrhovanou změnou ÚP) měla být oprávněna k veřejnému užívání pozemku v jeho vlastnictví, čímž by bylo jeho vlastnické právo k Pozemku 210/6 zásadně omezováno. Je však nepochybné, že samotnou změnou ÚP veřejnost (neurčitý okruh osob) právo užívat Pozemek 210/6 nenabude. Žádná smlouva ohledně obecného užívání Pozemku 210/6 přitom uzavřena nebyla, ani o jejím uzavření nebylo s vlastníkem Pozemku 210/6 doposud ze strany Obce Borek jednáno.

I v kontextu všeho výše uvedeného se jeví navrhovaná změna ÚP, pokud jde o změnu podmínek funkčního využití Pozemku 210/6, nejen jako věcně zcela nepřipadná, ale též jako nezpůsobilá dosáhnout tvrzeného cíle, tj. obohatit dotčené území o plochu veřejného prostranství. Mnohem spíše se jedná o pokračování boje obce proti záměru Bytového domu všemi, a to dle názoru podatele i zcela nepřipadnými prostředky. Přitom je to sama obec, která předmětný Pozemek 210/6, a to jak nyní (od července roku 2017) platným územním plánem, tak dříve platným územním plánem (do července 2017) určila jako vhodný pro výstavbu bytových domů. O tom, že se jedná o plochu vhodnou pro bytovou výstavbu, přitom nelze mít jakýchkoli pochyb ani v poměrech dotčeného území, a to již ze samotného pohledu na hlavní výkres platného územního plánu Borek, kde v dotčené části obce lesní plochy přímo hraničí s plochami bydlení a objekty k bydlení (byť zpravidla rodinné domy) jsou umístěny k lesním plochám (a lesním pozemkům) v obdobné blízkosti jako navrhovaný Bytový dům.

### 3. K proporcionalitě omezení vlastnického práva vlastníka Pozemku 210/6

Návrh změny ÚP tak nejen že nekoresponduje s faktickým stavem a neodpovídá ani žádnému relevantním způsobem obcí artikulovanému veřejnému zájmu, nýbrž nepřiměřeně a v rozporu se zásadou proporcionality zasahuje do vlastnického práva vlastníka Pozemku 210/6.

**Do vlastnických práv lze územním plánem či jeho změnou zasáhnout pouze za předpokladu, že zájem sledovaný územním plánem převažuje nad zájmem dotčeného vlastníka, nebude jej moci být dosaženo jiným způsobem a stane se tak v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně. Dle názoru vlastníka Pozemku 210/6 není navrhovanou změnou ÚP splněn ani jediný z těchto předpokladů.**

Namísto posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva obsahuje odůvodnění navrhované změny pouze konstatování (dle vlastníka Pozemku 210/6) nesouvisejících a nesrozumitelných skutečností, které pro proporcionalitou navrhované změny využití Pozemku 210/6 nejsou rozhodné.

V prvé řadě selhává odůvodnění navrhované změny územního plánu už jen v možném dosažení účelu navrhované změny, kterým má být dle čl. II písm. k) návrhu na změnu ÚP „zajištění ochrany nejen urbanistických, architektonických hodnot ale také přírodních hodnot území“. Vlastníkovi Pozemku 210/6 není známo a ani se v odůvodnění konkrétněji nevysvětluje, že by se v předmětném území vyskytovali urbanistické a architektonické hodnoty, které by snad měly být chráněny a které by mohly být současným způsobem využití Pozemku 210/6 negativně zasaženy. V jiné části odůvodnění návrhu změny ÚP (konkrétně v čl. II písm. d) je naopak konstatováno, že v řešeném území navrhovaných změn ÚP nejsou evidovány žádné nemovitě kulturní památky či památkově chráněná území; o jiných hodnotách se v něm (pozitivně) nehovoří. Jinými slovy, účelové určení (funkční využití) Pozemku 210/6 má být změnou ÚP zásadně změněno v neprospěch jedince a v zájmu veřejnosti, a to aniž by bylo artikulováno v zájmu konkrétně jakých hodnot a jakým způsobem; natož, aby bylo patrné, jak bude zajištěno, že se předmětný pozemek skutečně veřejným prostranstvím stane.

Dalším cílem navrhované úpravy je dle čl. II písm. k) návrhu na změnu ÚP ochrana kvality a pohody bydlení v obci, na které by dle odůvodnění měla realizace staveb pro bydlení na Pozemku 210/6 významný negativní dopad. Dosažení tohoto cíle se podle názoru podatele mívá svým účinkem už jen z toho důvodu, že současně s omezením zástavby na Pozemku 210/6 navrhuje změna ÚP rozšíření možnosti budoucí zástavby nedalekých jiných pozemků, a to

pozemku par. č. 69/22, parc. č. 70/10, u kterých je namísto současné lesní plochy navrhován způsob využití plochy bydlení. V odůvodnění změny ÚP není nikterak pojednáno o tom, v čem se toto území natolik odlišuje, aby v něm bylo možné nově zástavbu umožnit, a to přes návrhem na změnu ÚP apelované zamezení rozšiřování zástavby území obce Borek.

V odůvodnění se rovněž neuvádí ani z něj nevyplývá, že by byl brán jakýkoli ohled na zájmy vlastníka Pozemku 210/6, do jehož vlastnického práva navrhovaná změna ÚP citelně zasahuje, natož pak, aby bylo dovozeno, že zájem na ochranu tvrzených urbanistických a architektonických hodnot a zachování kvality a pohody bydlení v obci převažuje nad zájmy vlastníka Pozemku 210/6. I kdyby snad zájem Obce Borek převážil nad zájmem vlastníka Pozemku 210/6 (což není tento případ), není důvodu pro změnu využití Pozemku 210/6 (ze všech možných způsobů využití) takové intenzity na plochy veřejných prostranství, čímž dochází v porovnání s ostatními možnými způsoby využití Pozemku 210/6 k nejcitelnějšímu zásahu do vlastnického práva vlastníka Pozemku 210/6. V takovém případě totiž vlastník Pozemku 210/6 nejen, že bude omezen ve využití Pozemku 210/6 k zamýšlenému záměru výstavby Bytového domu, se kterým jej pořizoval a jehož uskutečnění legitimně očekával, nýbrž bude – pokud by došlo k naplnění navrhovaného účelu (např. cestou smlouvy s obcí) – rovněž povinen strpět užívání své nemovité věci třetími osobami. Dosažením tvrzeného cíle omezení zástavby bytovými domy by bylo možné jistě dosáhnout i šetrnějším zásahem do vlastnického práva vlastníka Pozemku 210/6, a to např. stanovením jiných parametrů pro výstavbu bytového domu či připuštěním výstavby.

Vlastník Pozemku 210/6 je však přesvědčen, že takto citelný, ničím relevantně neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva nemůže obstát v právním státě, ve kterém je vlastnické právo předmětem ústavněprávní ochrany. Tím spíše, pokud je navrhované zrušení možnosti zastavění Pozemku 210/6 činěno (zcela v rozporu se zásadou rovnosti) současně s novým umožněním zastavění jiných pozemků, a to bez řádného odůvodnění. Pokud by bylo skutečně zamýšleným cílem změny využití Pozemku 210/6 zamezení nové zástavby kapacitně přeplněné obce Borek a zvýšení pohody bydlení a ochrany přírodních hodnot, jistě by současně nedocházelo ke změně využití lesních ploch na plochy bydlení v jiném území nacházejícím se ve vzdálenosti cca 300 m od Pozemku 210/6.

Pokud by snad cílem změny ÚP mělo být rozšíření ploch veřejného prostranství v obci Borek, může tohoto cíle být dosaženo i jiným, ve vztahu k vlastníkovi Pozemku 210/6 šetrnějším způsobem. Obec Borek vlastní např. pozemek parc. č. 24/7 k.ú. Borek u Českých Budějovic, když tento pozemek se nachází v centru obce Borek a je navržen pro využití jako plochy smíšené obytné, a nikoli jako veřejné prostranství. S ohledem na definici veřejných prostranství by tak pro jejich účel měly být v první řadě navrhovány pozemky v majetku obce, nikoli pozemky v soukromém vlastnictví. Pozemek parc. č. 24/7 v majetku Obce Borek je svojí rozlohou (3 493 m<sup>2</sup>) větší než dotčený Pozemek 210/6 (2 865 m<sup>2</sup>) a svým umístěním v centru obce je pro plochu veřejného prostranství vhodnější. V předmětné části obce přitom plochy bydlení přímo navazují na plochy lesní a vložená plocha veřejného prostranství proto nedává ani dobrý věcný smysl.

V další části čl. II písm. k) je při odůvodnění navrhované změny využití Pozemku 210/6 odkazováno na potřebu zachování přístupu na vodovodní řad, jenž je umístěn v pozemku sousedícím s Pozemkem 210/6, a to z důvodu rizika vzniku havárií. Vlastník Pozemku 210/6 k tomuto uvádí, že současný způsob využití Pozemku 210/6 ani výstavba Bytového domu nemá na přístup k vodovodnímu řadu žádný vliv, jelikož tento by zůstal nadále přístupným dosavadním způsobem; jeho ochranná pásma zůstanou nedotčena.

Co se týče namítaného negativního dopadu na proslunění bytů (které by se patrně nacházeli v Bytovém domě či jiné stavbě na Pozemku 210/6, jíž má právě změna ÚP zabránit), k tomuto uvádí vlastník Pozemku 210/6, že tyto specifické otázky jsou předmětem konkrétních územních a stavebních řízení a neměly by s ohledem na jejich povahu a konkrétnost hrát na úrovni pořizování územně plánovací dokumentace coby koncepčního nástroje územního plánování žádnou roli. Důvodem pro změnu územního plánu nemá být podle názoru vlastníka Pozemku 210/6 ničím nepodložené konstatování o hypotetickém nevyhovění požadavkům na proslunění doposud nevystavěných bytů.

Vlastník pozemku 210/6 závěrem poukazuje na závěry soudní judikatury, dle které při provádění změn, které nepřiměřeně zatěžují vlastníka, jako je tomu v tomto případě musí pořizovatel změny územně plánovací dokumentace poskytnout vlastníkovi přiměřenou náhradu. Pořizovateli tak nezbyvá než se (v případě, že nebude námitce vyhověno) dohodnout s vlastníkem o poskytnutí oboustranně akceptovatelné náhrady. Do té doby není změna územního plánu, resp. přijetí

nového územního plánu možné (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu sp. zn. I Ao 1/2009). Tyto judikатурní podmínky zde naplněny nebyly.

Podatel námítky v této souvislosti poukazuje na Obci Borek a jejím orgánům známou skutečnost, že územní plán Borek resp. jeho část upravující „ochranné pásmo lesa“ je nadále předmětem přezkumu v řízení před Nejvyšším správním soudem (řízení vedené pod sp. zn. 8 As 152/2019), a bez ohledu na vše shora uvedené by bylo dle názoru podatele této námítky vhodnější, pokud by Obec Borek vyčkala na rozhodnutí v této věci Nejvyšším správním soudem, než do poměrů podatele námítky opětovně relevantním a (ze všech shora uvedených důvodů) problematickým způsobem zasáhne změnou ÚP. Podatel námítky závěrem uvádí, že je připraven hájit svá práva ve všech v úvahu přicházejících řízeních, ať již se bude jednat o řízení vedoucí ke zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (se shora uvedených věcných i dalších důvodů), o prosazení záměru Bytového domu v řízeních dle stavebního zákona, o uplatnění nároků v řízeních o náhradu za změnu území, v řízením o náhradu újmy v obecném režimu (event. za přímé aplikace čl. 11 Listiny základních práv a svobod), případně v řízeních o náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem aj., neboť má za to, že by byl navrhovanou změnou ÚP protiprávně poškozen. Je proto připraven se jejímu dopadu do svých práv i v případě jejího přijetí bránit a v případě jejího přijetí též iniciovat příslušné odpovědnostní mechanismy práva veřejného i soukromého, vznikla-li by mu jejím přijetím nebo v jeho důsledku škoda v právním smyslu.

#### 4. Shrnutí

**Vlastník Pozemku 210/6 je přesvědčen, že navrhovaná změna ÚP je nepřijatelná především z toho důvodu, že ani nemůže naplnit svůj tvrzený účel; v rozporu s principem proporcionality zasahuje nepřiměřeně do jeho vlastnických práv, přičemž takový zásah nelze zdůvodnit ani žádným skutečně existujícím veřejným zájmem na využití dotčeného území. Jinými slovy, přijetím návrhu změny ÚP v navrhované podobě by došlo k takovému omezení práv vlastníka Pozemku 210/6, které nelze zdůvodnit ani žádným skutečným veřejným zájmem na jeho určitém využití území. I kdyby jej snad zdůvodnit možné bylo, v odůvodnění návrhu změny ÚP takové odůvodnění nalézt nelze. Navrhovaná změna ÚP proto nepřiměřeně a bez dostatečného důvodu zasahuje do ústavně zaručeného práva podatele námítky vlastnit majetek, konkrétně Pozemek 210/6, a vykonávat jednotlivé složky vlastnického práva k němu, v rozporu s principem proporcionality.**

**Vlastník Pozemku 210/6 proto navrhuje a požaduje, aby z důvodů výše uvedených bylo využití Pozemku 210/6 nadále zařazeno dle současného způsobu jako plochy bydlení - bytové domy.**

### **Rozhodnutí o námítce:**

**námítka se zamítá**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

#### **V úvodní části námítky**

Podatel účelově popisuje dle Územního plánu Borek pouze způsob využití pozemku parc. č. 210/6 z části grafické a neuvádí další skutečnosti, stanovené v územním plánu, zejména bezprostřední blízkost s lesním pozemkem a jeho vzdáleností od lesa, plynoucích z části textové a příslušných právních předpisů. „Pokud je v grafické části pozemek zakreslen jako zastavitelný, neznamená to, že jeho případné zastavění nemá omezení. Pozemky nacházející se v ochranných pásmech jsou běžně zobrazovány jako zastavitelné, avšak při jejich využití je vždy třeba respektovat omezení plynoucí z příslušných právních předpisů“ (citace z Rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích pod č. 57A 42/2018-153).

Podatel uvádí, že v současné době probíhá na základě žádosti vlastníka pozemku parc. č. 210/6 územní řízení o umístění stavby Bytového domu a to konkrétně řízení vedené Magistrátem města České Budějovice, Stavebním úřadem pod sp. zn.: SU/3722/2017 Mo o umístění stavby „BYTOVÝ DŮM ARBOREA II“, které bylo naposledy usnesení ze dne 9. 6. 2021 č.j. SU/3722/2017-30 přerušeno za účelem doplnění podkladů a to do 20. 2. 2022. Pro upřesnění uvádíme, že se jedná o Výzvu doručenou Veřejnou vyhláškou, ve které Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad vyzývá žadatele, aby nejpozději do 20. 2. 2022 doplnil žádost, mimo jiných údajů a podkladů (celý výčet požadovaných údajů

a podkladů uveden v tomto usnesení ze dne 9. 6. 2021 č.j. SU/3722/2017-30) o soulad projektové dokumentace s územním plánem Borek z důvodu nerespektování stávající hustoty zástavby původní urbanistické struktury a nesplnění regulativu, který stanovuje přípustnou vzdálenost umisťovaných staveb od hranice pozemku lesa. Dále se zde uvádí, že navrhovaná stavba Bytového domu svoji polohou a rozlohou nenaplnuje požadavky v územním plánu, tudíž je její umístění dle předložené projektové dokumentace v nesouladu s územním plánem a to např. z důvodu:

- Bytový dům je navržen cca 1 m od hranice pozemku parc. č. 210/1 (lesní pozemek), resp. pozemek určený k plnění funkce lesa, čímž dochází k rozporu s územním plánem, který požaduje dodržení vzdálenosti min. 15 m. Stavebník sice získal od příslušného dotčeného orgánu závazné stanovisko, vydané MM České Budějovice, odbor ochrany životní prostředí pod zn.: OOP/5774/2017 Mrš ze dne 15. 5. 2017 umožňující výstavbu Bytového domu cca 1 m od hranice pozemku lesa, nicméně toto stanovisko však nelze vnímat jako nadřazené územně plánovací dokumentací, tzn. územního plánu Borek. Z koordinačního výkresu územního plánu jasně vyplývá, že odstupová vzdálenost 50 m od hranice lesa, která je limitem využití území je stanovena od hranice pozemku parc. č. 210/1, nikoli od hranice vzrostlého porostu. Dotčený orgán měl při projednávání územního plánu tento výkres k dispozici a vymezení uvedené hranice nikterak nezpochybnil, o stanovení minimální vzdálenosti bylo tedy jednoznačně rozhodnuto již při vydání územního plánu. Přesto byl dotčeným orgánem vydán souhlas s umístěním stavby Bytového domu blíže jak 15 m od hranice lesa, což ale neznamená, že se již dále nemusí přihlížet k požadavkům vydaného platného územního plánu,
- jako další rozpor s územním plánem v oblasti umístění Bytového domu Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad spatřuje v založené nové řady Bytových domů, čímž dojde k narušení hustoty zástavby původní urbanistické struktury, která je stanovena územním plánem, ve kterém se uvádí, že zástavba v obci je typicky příměstského nízkopodlažního charakteru, přičemž je doplněna i několika bytovými domy, kde nová zástavba musí respektovat měřítko hmoty a hustoty zástavby původní urbanistické struktury, která je založena na situování bytových domů podél komunikace. S ohledem na požadavky současně platného územního plánu, do kterého byla převzata urbanistická struktura předchozího územního plánu je potřeba podotknout, že předložený záměr danou strukturu nerespektuje a stavbu Bytového domu dle projektové dokumentace umisťuje tak, že vytváří novou strukturu zástavby, která nerespektuje volný prostor mezi bytovými domy, prostor snižuje z 15 – 20 m na 8 m, což je v rozporu s § 18 odst. 1 stavebního zákona, neboť porušuje vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel.

Tyto uvedené nesoulady projektové dokumentace na „Bytový dům ARBOREA II“ s územním plánem Borek jsou pouze částí výčtu nedostatků, které jsou uvedeny ve Výzvě Veřejné vyhlášky, vydané Stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice.

Stanovení podmínek zástavby pozemku parc. č. 210/6, konkrétně podmínky zachování vzdálenosti od pozemku lesa, byly již stanoveny i v předcházejícím územním plánu Borek a majitel pozemku s tímto vědomím pozemek kupoval. Územní plán jasně stanovuje, z jakých důvodu předmětný investiční záměr není v souladu. Tuto skutečnost již v roce 2017 potvrdil odvolací orgán, Krajský úřad Jihočeského kraje, který svým rozhodnutím, ze dne 22. 6. 2018, zrušil územní rozhodnutí o umístění Bytového domu ARBOREA II, vydané Magistrátem města České Budějovice, Stavebním úřadem ze dne 7. 8. 2017, a vrátil jej Stavebnímu úřadu k novému projednání. Důvodem zrušení bylo zejména nesplnění regulativu, který stanovuje přípustnou vzdálenost umisťovaných staveb od hranice pozemku lesa, tzn. nesplnění podmínek územního plánu a nedodržení urbanistické koncepce popsané v územním plánu Borek.

Jak je již výše uvedeno, podmínky zástavby předmětného pozemku již byly známy v době, kdy současný majitel pozemku tento pozemek kupoval. Vynaložení nákladů na jeho zástavbu bylo tak značně nezodpovědné a nevhodné. Majitel pozemku si musel být vědom problémové návratnosti vynaložených finančních prostředků, které do tohoto pozemku vložil a svou nezodpovědností nelze přenášet tyto problémy na jiné subjekty, zejména když problémy se zástavbou tohoto pozemku jsou již dlouhodobě známy.

Podatel dále poukazuje na změnu funkčního využití pozemku parc. č. 69/22 a 70/10, která je rovněž součástí řešení Změny č. 1 územního plánu Borek. K této záležitosti uvádíme následující:

- v zákonem stanovené lhůtě, projednávání Změny č. 1 územního plánu Borek, pořizovatel obdržel od dotčeného orgánu, Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí stanovisko, ve kterém vyjádřil nesouhlas se zástavbou pozemků parc. č. 69/22 a 70/10.

Na základě uvedeného stanoviska pořizovatel svolal dohodovací jednání za přítomnosti tohoto dotčeného orgánu, pořizovatele, zástupce obce a projektanta Změny č. 1 územního plánu Borek, na kterém bylo konstatováno, že pořizovatel i všichni účastníci jednání respektují stanovisko dotčeného orgánu a v dalším postupu pořizování Změny č. 1 územního plánu Borek rozhodli o vypuštění pozemků parc. č. 69/22 a 70/10 z řešeného území tohoto návrhu změny a ponechání těchto pozemků dle stávajícího územního plánu Borek bez dalšího řešení.

- **K povaze veřejného prostranství**

V této kapitole vlastník pozemku opět uvádí zavádějící informace tím, že předmětný pozemek byl předurčen k zamýšlené výstavbě Bytového domu, což je řádně zdůvodněno již výše i v ostatních částech tohoto rozhodnutí o vznesené námitce.

Podatel uvádí, že návrh změny územního plánu brojí účelově proti jednotlivci – vlastníkovi pozemku parc. č. 210/6 s cílem zmařit jeho konkrétní podnikatelský záměr. Toto již bylo několikrát vysvětleno a nezakládá se na pravdě, konkrétní podnikatelský záměr podatele byl od začátku v nesouladu s územním plánem a souvisejícími právními předpisy, což potvrdil i odvolací orgán Krajského úřadu Jihočeského kraje, dále i Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích pod č. 57A 42/2018-153 a rovněž tak i Rozsudek Nejvyššího správního soudu pod č. 8 AS 152/2019-39.

Pozemek parc. č. 210/6 je ve vlastnictví podatele a obec s ním nemůže fyzicky disponovat a ani jej užívat. Nelze slučovat vlastnictví a tím i užívání pozemku s určením funkčního využití pozemku dle územního plánu nebo její změny. Územní plány a jejich změny jsou pořizovány na základě dlouhodobého procesu dle všech souvisejících zákonných právních předpisů, zejména stavebního zákona a nemůžou být pořizovány pouze na základě majetkových poměrů k pozemkům v řešeném území. Nejedná se proto v žádném případě o pokračování boje obce proti záměru Bytového domu jak si zcela nesprávně vlastník tohoto pozemku vysvětluje.

- **K proporcionalitě omezení vlastnického práva vlastníka pozemku parc. č. 210/6**

V procesu pořizování současně platného územního plánu formou opatření obecné povahy neuplatnil předchozí vlastník pozemku parc. č. 210/6 žádné námitky či připomínky. Současný majitel koupil předmětného pozemku tak dobrovolně vstoupil do práv a povinností předchozího vlastníka a nemohl nabýt více práv, než měl tento předchozí vlastník. Pokud ten svou procesní pasivitou omezil rozsah možného následného soudního přezkumu opatření obecné povahy, k němuž byl legitimován z titulu svého vlastnického práva, pak převodem vlastnického práva přechází toto omezení i na současného majitele.

Návrh Změny č. 1 územního plánu Borek nezasahuje do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek a vykonávat k němu vlastnická práva nezákonným způsobem. Pozemek parc. č. 210/6, který je dotčen Změnou č. 1 územního plánu Borek zůstává nadále ve vlastnictví současného vlastníka. Stejně tak není narušeno právo na výkon vlastnického práva, tento výkon však bude omezen na činnosti, tzn. funkční využitím pozemku dle změny č. 1 územního plánu Borek. Podobně je tomu i v současné době, kdy je pozemek omezen stávajícím územním plánem Borek, který stanovuje podmínky, regulativy pro případnou zástavbu, jako např. přípustnou vzdálenost umístování staveb od hranice pozemku lesa nebo hustotu zástavby původní urbanistické struktury. V grafické části je pozemek zakreslen v zastavitelné ploše, což ovšem vypovídá jen o obecném zařazení pozemku do určité skupiny ploch, na které se pak vztahují další podmínky. To, že je pozemek zařazen do zastavitelných ploch, automaticky neznamena, že může být zastavěn libovolným způsobem.

Územní plán obce Borek, schválený před současným platným územním plánem Borek, který byl schválen Zastupitelstvem obce Borek dne 19. 5. 1999, ve své textové části stanovil v čl. 5.2., že objekty bydlení budou umístěny v minimální vzdálenosti 20 m od okraje lesa. Jednalo se tedy o požadavek téměř shodný se současným, který stavební záměry na pozemku již v té době omezoval stejně jako současný územní plán, naopak současný požadavek je mírnější pro navrhovatele než stanovil předchozí územní plán.

V návrhu změny č. 1 územního plánu Borek, je dle čl. II. písm. k) je popsáno odůvodnění celé navrhované změny, mimo jiného i změny funkčního využití na pozemku parc. č. 210/6 k.ú. Borek.

Na základě usnesení č. 120/2021 Zastupitelstva obce Borek ze dne 25. 1. 2021 projektant prověřil tuto změnu podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání na pozemku p.č. 210/6 v k.ú. Borek – 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. Dále je zde zdůvodněno, že plocha bydlení a případná budoucí

realizace staveb pro bydlení by měla významný negativní dopad na kvalitu a pohodu bydlení okolní zástavby a i v obci. Jasně bylo zdůvodněno, že v předmětné lokalitě je již území zcela vyčerpáno a navýšení zahuštění zástavby je pro obec v této lokalitě nepřínosné a dále, že pro změnu na plochu veřejného prostranství bylo přihlédnuto i k významným limitujícím faktorům, jež se v lokalitě vyskytují, tzn. plocha přímo sousedí s vedením vodovodního řadu, pro který je nutný zachovat přístupný z důvodu rizik vzniku havárií a dalším významným limitem je nezbytná ochrana přírody a lesních pozemků a přímé sousedství plochy s lesními pozemky.

Na základě uvedených skutečností, odůvodnění zajištění ochrany nejen hodnot urbanistických, architektonických ale i přírodních projektant tento pozemek řádně prověřil a vyhodnotil jako plochu zcela nevhodnou pro umístění staveb pro bydlení, a proto byl tento pozemek změněn na plochu veřejného prostranství.

V návrhu změny č. 1 územního plánu Borek, je dle čl. II. písm. d) je popsáno, že v řešeném území nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Navrhovatel tak vidí rozpor mezi čl. II. písm. k) a d). Urbanistické a architektonické hodnoty nejsou pouze nemovité kulturní památky a památkově chráněná území ale i jiné hodnoty v území, které jsou již výše i dále popsány.

Cílem územního plánování, jak je rovněž v návrhu změny uvedeno, dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění, vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění, územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Dle § 19 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění, úkolem územního plánování je zejména mimo jiného stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území atd.

K možnosti rozšíření zástavby nedalekých jiných pozemků, a to pozemků parc. č. 69/22 a 70/10, u kterých bylo před vydáním stanoviska dotčeného orgánu navrhováno, namísto současné lesní plochy, způsob využití plochy bydlení lze pouze konstatovat, že na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu bylo toto území pro další fázi pořizování změny č. 1 územního plánu Borek, jak již bylo uvedeno, vypuštěno. Pouze jako informaci uvádíme, že dne 12. 10. 2019 vydal Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí rozhodnutí ohledně změny kultury na pozemku parc. č. 69/22 z lesních pozemků na druh pozemku – zahrada a z pozemku parc. č. 70/10 z lesního pozemku na druh pozemku – ostatní plocha, což je i zapsáno na katastru nemovitostí ČR, jejíž nemovitosti v územním obvodu předmětných parcel vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

K zájmům vlastníka pozemku parc. č. 210/6 k zamýšlenému záměru zástavby Bytovými domy se již několikrát vyjadřovat pořizovatel, obec (např. v procesu před vydáním Opatření obecné povahy č.1/2021, kterým bylo vydáno územní opatření o stavební uzávěře), Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice (např. při Výzvě, zveřejněné Veřejnou vyhláškou dne 9. 6. 2021, pod č.j.:SU/3722/2017-30), odvolací orgán Krajského úřadu Jihočeského kraje, který svým rozhodnutím, ze dne 22. 6. 2018, zrušil územní rozhodnutí o umístění Bytového domu ARBOREA II, vydané Magistrátem města České Budějovice, Stavebním úřadem ze dne 7. 8. 2017, a vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání z důvodu nesplnění regulativu, týkající se stanovené přípustné vzdálenosti umísťovaných staveb od hranice pozemku lesa, tzn. nesplnění podmínek územního plánu a nedodržení urbanistické koncepce popsané v územním plánu Borek), Krajský soud v Českých Budějovicích, který svým Rozsudkem pod č. 57A 42/2018-153 potvrdil platnost územního plánu a zamítl návrh navrhovatele na zrušení části Opatření obecné povahy ve věci územního plánu Borek ze dne 12. 6. 2017 a Nejvyšší správní soud, který svým Rozsudkem pod č. 8 As 152/2019-39 zamítl Kasační stížnost proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25.3.2019 pod čj. 57 A 42/2018-153.

Jak již bylo výše uvedeno, návrh Změny č. 1 územního plánu Borek nezasahuje do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek a vykonávat k němu vlastnická práva. Omezení ve využití pozemku navržené v současné době pořizovanou změnou územního plánu nejsou diskriminační či nepřiměřená, jde o regulaci obvyklou, která se uplatňuje v územních plánech. V daném případě byl uvedený regulativ přijat již na základě stanoviska odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, a to již v průběhu procesu pořizování územního plánu jak současného platného, tak i předcházejícího. Vlastník pozemku při jakémkoli záměru musí přihlížet k požadavkům vydaného platného územního plánu a řídit se tímto závazným dokumentem. Vlastník pozemku si musel být v době nabytí vlastnického práva k pozemku parc. č. 210/6 vědom, že dle účinného územního plánu je pozemek v bezprostřední blízkosti lesa a že je zde dáno omezení zastavitelnosti.

Stanovení jiných parametrů pro výstavbu Bytového domu či připuštěním výstavby jiného objektu k bydlení nelze ve změně územního plánu stanovit právě z důvodu omezení - regulativ požadovaných od dotčeného orgánu z hlediska ochrany a přírody, tj. vzdálenosti ochranného pásma od lesa.

Co se týká namítaného negativního dopadu proslunění bytů, které by se patrně nacházely v Bytovém domě či jiné stavbě na pozemku parc. č. 210/6, má žadatel pravdu v tom, že tyto záležitosti jsou předmětem konkrétních územních a stavebních řízení. Zároveň ale i tyto otázky jsou záležitostmi urbanistické koncepce, za kterou zodpovídá projektant nejen v projektové dokumentaci pro územní a stavební řízení ale i projektant v územně plánovacích dokumentacích. Toto je zároveň i zakotveno v již výše uvedeném § 19 stavebního zákona, ve kterém se mimo jiného uvádí, že úkolem územního plánování je zejména zajišťovat a posuzovat stav území, jeho kulturní a civilizační hodnoty, stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a řešení staveb atd.

Vlastník uvedeného pozemku závěrem poukazuje na závěry soudní judikatury, dle které při provádění změn, které nepřiměřeně zatěžují vlastníka, musí pořizovatel změny územně plánovací dokumentace poskytnout vlastníkovi přiměřenou náhradu.

Náhrady za změnu v území se řídí podle § 102 stavebního zákona, v platném znění. Dle odst. 2 § 102 stavebního zákona vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavení na základě změny územního plánu nebo vydání nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

Dle odst. 3 § 102 stavebního zákona náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavení dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby, pro kterou bylo zastavení uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné.

Jak je již výše uvedeno, podmínky zástavby předmětného pozemku již byly známy v době, kdy majitel pozemku tento pozemek kupoval. Vynaložení nákladů na jeho zástavbu bylo tak značně nezodpovědné a nevhodné. Majitel pozemku si musel být vědom problémové návratnosti vynaložených finančních prostředků, které do tohoto pozemku vložil a svou nezodpovědností nelze přenášet tyto problémy na jiné subjekty, zejména když problémy se zástavbou tohoto pozemku jsou již dlouhodobě známy.

Žadatel podal na Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby na Bytový dům ARBOREA II dne 17. 5. 2017. Územní rozhodnutí o umístění Bytového domu ARBOREA II. vydal Magistrát města České Budějovice, stavební úřad, dne 7. 8. 2017. Toto územní rozhodnutí bylo následně odvolacím orgánem – Krajským úřadem Jihočeského kraje rozhodnutím ze dne 22. 6. 2018 zrušeno a vráceno stavebnímu úřadu k novému projednání. Důvodem zrušení bylo nesplnění regulativu, který stanovuje přípustnou vzdálenost umísťovaných staveb od hranice pozemků lesa, tzn. nesplnění podmínek územního plánu a nedodržení urbanistické koncepce popsané v územním plánu Borek. Do současné doby toto územní rozhodnutí nenabylo účinnosti, poslední dokument k tomuto územnímu rozhodnutí vydal Stavební úřad dne 9. 6. 2021 formou Veřejné vyhlášky – Výzvy, ve které vyzývá žadatele, aby nejpozději do 20. 2. 2022 doplnil žádost o požadované údaje a podklady, mimo jiného dal do uvedené doby do souladu projektovou dokumentaci na stavbu Bytového domu s platným územním plánem Borek, viz výše již popsáno.



Obci Borek je známa skutečnost, že podatel této námitky podal na základě vyhlášeného Rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích, proti tomuto rozhodnutí Kasační stížnost, jež byla vedena před Nejvyšším správním soudem pod sp. zn. 8 As 152/2019. O této Kasační stížnosti bylo rozhodnuto dne 22. července 2021, a obsah tohoto rozsudku je již zahrnut ve vyhodnocení podané námitky.

Zastupitelstvo obce je na základě právních předpisů zodpovědné za plánování rozvoje obce, za zachování udržitelného rozvoje obce, kterou může stanovit pomocí územně plánovacích dokumentací v rámci své samostatné působnosti. Obsahem pořizované Změny č.1 územního plánu Borek jsou i jiné záměry obce, které jsou právě potřebné pro zachování udržitelného rozvoje obce a nebylo možné na základě podání Kasační stížnosti žadatele, která probíhala dva roky, ostatní záměry obce zastavit. Nečinnost správního úřadu, v daném případě obecního úřadu Borek, ve smyslu vyčkávání na rozhodnutí v této věci Nejvyšším správním soudem, by tak právně nebylo zdůvodnitelné.

Podatel námitky závěrem uvádí, že je připraven hájit svá práva ve všech v úvahu přicházejících řízeních, na což má podatel plné právo.

Oproti tomu mají orgány obce své povinnosti jako např. zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, zajišťovat vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel, stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území a vytvářet tak předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

---

### **Znění námitky:**

podané dne 9. 11. 2020

#### **Změna č. 1 územního plánu Borek – doplnění**

V rámci zahájeného projednávání změny č. 1 územního plánu Borek žádáme, aby její součástí byl i níže uvedený požadavek:

**pozemky 120/61, 120/60, 120/59, 120/58 a 120/43 vyjmout z ploch zemědělských a označit jako zastavitelné plochy (plochy smíšeného bydlení)**

#### **Odůvodnění:**

- výše uvedený požadavek je v plném souladu, mimo jiné, se Stavebním zákonem a současně není v protikladu se Zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu
- požadavek je v souladu se skutečným rozvojem obce severním směrem
- předmětné pozemky nejsou součástí žádného řádně definovaného uceleného bloku zemědělské půdy
- důvodem požadavku je řešení bytové otázky členů našich rodin.

Protože obsah zamítavých stanovisek z roku 2013 a roku 2016 k tomuto našemu požadavku považujeme za nesprávný a úmyslně zavádějící, žádáme zastupitelstvo obce Borek o písemné aktuální stanovisko k výše uvedenému požadavku.

**Pfleger David**, vlastník pozemku parc. č. 120/61, Plzeňská 67, České Budějovice

**Pfleger Martin**, vlastník pozemku parc. č. 120/60, Plzeňská 67, České Budějovice

**Pfleger Zdeněk**, vlastník pozemku parc. č. 120/59, Plzeňská 67, České Budějovice

**Prošková Jana**, vlastník pozemku parc. č. 120/58, U křížku 84, Borek

**Votava Ivan**, vlastník pozemku parc. č. 120/43, U křížku 84, Borek

### **Rozhodnutí o námitce:**

**námitka se zamítá**

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Změna č. 1 územního plánu Borek má dané řešené území a uvedené pozemky nejsou součástí této projednávané změny. Dle § 55 odst. 6 stavebního zákona se změna územního plánu včetně změny pořizované zkráceným způsobem zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

## p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Během celého procesu projednávání nebyla uplatněna žádná připomínka.

## q) Srovnávací text

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

# NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

...

**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 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
- 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 umísťovaný 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).

...

## 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 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

...

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

### TEXTOVOU ČÁST

strany 5 - 28

**GRAFICKOU ČÁST**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy.

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

Výkres širších vztahů nebyl proveden, neboť předmětné lokality řešené Změnou č. 1 ÚP Borek nemají žádný dopad na sousední obce. Předmětem Změny č. 1 ÚP Borek nejsou řešeny jevy, které by měly dopad na okolní obce. Současně je Změna č. 1 ÚP Borek koordinována s územními plány sousedních obcí, popř. Změnami ÚP sousedních obcí a je zpracována tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, tzn. nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebyl proveden, neboť Změnou č. 1 ÚP nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby, opatření ani asanace.

### POUČENÍ:

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

.....  
Jaroslav Novák, v. r.  
starosta obce

.....  
Ing. Martin Horejš, v. r.  
místostarosta obce