

PŘÍLOHA Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU BORŠOV NAD VLTAVOU

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Obsah

1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ	2
2. STANOVISKA UPLATNĚNÁ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ.....	8
3. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ	15
4. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ	59

1. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

Obecní úřad Boršov nad Vltavou	
Žádost o dopracování podkladů pro územní Panská Pole a Hradební Role	Na převážnou část území jsou vydána platná rozhodnutí. Připomínce bude vyhověno.
Richard Kocina	
p.č. 247/10 Pozemek zařadit do UP pro bydlení a rekreaci. Dle usnesení zastupitelstva obce ze dne 24.8.2015 zastupitelstvo souhlasí se změnou UP na p.č. 247/10 pro zemědělskou výrobu.	Nesouhlasné stanovisko OZP Magistrát, projednáme s DO. Bude projednáno s magistrátem. Požadavek bude upraven na funkční využití plochy výroby skladování zemědělské.
Černoch Milan České Budějovice	
Nesouhlasím s vymezením záměru K-1 rozšíření stávající dešťové zdrže včetně kanalizace	Ze Včelné dešťovka K1 zůstane
Požaduji zařazení pozemku p.č. 711/10 v k.ú. Boršov nad Vltavou do výroby skladování nebo občanského vybavení	Nevyhovět.
Regina Hanzlovská, Zdenek Hanzlovský Zahořice	
Převedení pozemků p.č. 2129/14, 2130/20 a p.č. 2079/27 na plochy rekreaci a možnosti výstavby rekreačního objektu.	Nevyhovět.
Švec a Švecová České Budějovice	
Vznášíme tímto námitku proti tomu, aby na našem pozemku p.č. 2181/5 k.ú. Zahorčice u Vrábče byl v návrhu nového územního plánu Boršova nad Vltavou (dále ÚP) omezen § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. tak, jak je uvedeno v návrhu nového ÚP na str. 34, 35, 60. V návrhu nového ÚP je u zemědělských ploch zakázáno jejich oplocení. Na našem pozemku již dlouhodobě připravujeme farmový chov jelenovité zvěře a podle veterinárních zákonů a předpisů musí	Nevyhovuje se Turistická cesta je vedena v mapách. Existuje nelze ji UP zrušit Pozemek parc. č. 2181/5 bude definována pro farmový chov jelenovité zvěře. Pouze v tomto pozemku.

být zvířata zabezpečena takovým způsobem, aby nemohla z pozemku utéct. Stavební zákon ve výše uvedeném paragrafu oplocení pozemku pro tyto účely umožňuje, a proto žádáme o vypuštění omezení zákazu staveb oplocení (viz část „nepřípustné využití“) na zemědělských plochách na našem pozemku. Mimo jiného oplocení pozemku bylo Obecním úřadem Boršov nad Vltavou povoleno již v roce 2004.

V návrhu nového UP spatřujeme velkou nerovnováhu v tom, že na jedné straně návrh umožňuje obrovský zábor zemědělské půdy v západní a východní části k.ú. Boršova nad Vltavou a jeho přeměně ve velké satelitní město a na straně druhé omezuje práva a možnosti vlastníků zemědělské půdy na této své půdě hospodařit. Obáváme se také, že tak velké množství nových obyvatel bude náš pozemek používat jako veřejné prostranství pro svou „volnočasovou rekreaci“ (venčení psů, rozdělování ohňů, jízda terénními vozidly apod.).

Vzhledem k tomu, že na našem pozemku p.č. 2181/5 k.ú. Zahorčice u Vrábče již léta připravujeme vytvoření malé biofarmy s faremním chovem jelenovité zvěře, a několikrát jsme již v minulosti v tomto smyslu s obecním úřadem jednali, a svým záměrem nijak neporušujeme ráz krajiny a ani neznemožňujeme realizaci cílů nového UP v nezastavěném území, jak je uvedeno na str. 5 návrhu nového UP, navrhujeme, aby i náš pozemek byl v novém návrhu ÚP označen za plochu výroby a skladování stejně tak jako pozemek VS 41, neboť i náš pozemek je přístupný z místní komunikace a již dlouhou dobu usilujeme o vytvoření malé biofarmy s chovem hospodářských zvířat, za kterou je jelenovitá zvěř od roku 1999 považována.

Pokud k výše uvedenému nebude přihlédnuto, navrhujeme zařazení našeho pozemku p.č. 2181 /5 do kategorie „plochy smíšené nezastavěného území“ či udělení podobné výjimky pro náš pozemek jako je udělena pozemku č. 252/1, v k.ú. Boršov nad Vltavou, který je v současnosti majetkem obce, a která na něm, podle znění návrhu UP, zamýšlí vybudování bažantnice. U bažantnice bude zcela jistě vybudováno pevné oplocení pro zajištění adekvátní funkčnosti daného záměru (zamezení úniku chované zvěře) a jistě zde nebude budován „mobilní ohradník“ apod. Také pro využití našeho pozemku, tj. farmový chov jelenovité zvěře, je nutné vybudování adekvátního oplocení, co podle našeho názoru současné znění

návrhu UP neumožňuje a cítíme se v tomto směru obcí, kter zadavatelem nového UP, diskriminováni a kráceni na našich právech. S ohledem na výše uveden máme za to, že podmínky pro tyto záměry by měly být sjednocené bez ohledu na to, zda jsou zamýšleny samotnou obcí či soukromým vlastníkem, fyzickou osobou. 2) Žádáme o vyjmutí pozemku p.č. 1926/14 k.ú. Zahorčice u Vrábče z plochy těžby nerostů TN-PT/L. Jedná se o pozemek určený k plnění funkcí lesa. 3) Žádáme o zrušení nově zřizované plochy rekreace R46 (původně R57). Jedná se o pozemek určený k plnění funkcí lesa a tento požadavek je zcela v rozporu s opatřeními pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny. Původní požadavek majitele pozemku Mgr. Jana Zemana, starosty obce, byl sice snížen z 1 ha na menší plochu, přesto je tento požadavek nadále uveden v návrhu nového územního plánu. Pokud bude nová rekreační plocha R46 zřízena, žádáme o zřízení rekreační plochy i na našem sousedním pozemku p.č. 2079/4 (respektive v jeho horní části). 4) Žádáme o zrušení navrhované turistické trasy na našich pozemcích p.č. 2130/33 a 2143/2 k.ú. Zahorčice u Vrábče. V okolí těchto pozemků je dostatečné množství stávajících turistických tras.	
Pavel Duda Vrábče	
Žádám o zařazení části pozemku cca 700m2, p.č. 1984/12 k.ú. Záhořčice u Vrábče lokalita Jamné pro výstavbu rekreačního objektu chaty.	Nevyhovět.
Mikuláš Ladislav Boršov nad Vltavou	
Požaduji minimalizovat navržený koridor pro záměr K3 kanalizace na pozemku 1835/14 k.ú. Záhořčice u Vrábče. Požaduji posunout hranici ploch s rozdílným způsobem využití co nejblíže stávající silnici Jamné-Kroclov tak, aby hranice plochy TI57 nepřesahovala trasu stávajícího vodovodu uloženého v uvedeném pozemku.	Nevyhovět.
Čondlová Václava Zahorčice	
p.č. 2206/14 v k.ú. Zahorčice u Vrábče do zastavitelného území. Jako protihodnotu nabízím nejnutnější část parcely KN 2246/10 pro ČOV	Vyhovovat pro 1 RD max 1500 m, u komunikace.
Zdenek Frána Ing.	

Boršov nad Vltavou	
k.ú.Zahorčice u Vrábče p.č. 1964/16 proč nebyla parcela zahrnuta do zastavitelného území? Parcela u silnice , s inženýrskými sítěmi	Vyhovuje se.
Jaroslav Stolička Puklicova České Budějovice	
p.č. 2437/9 k.ú. Zahorčice v Vrábče pozemek k výstavbě rodinného domu	Nevyhovět.
Jaroslav Stolička Puklicova České Budějovice	
p.č. 2437/12 k.ú. Zahorčice u Vrábče pozemek k výstavbě rodinného domu	Nevyhovět.
Irena Lojková České Budějovice	
p.č. 393/2 k.ú. Boršov nad Vltavou v návrhu UP je pozemek navržen jako plocha dopravní infrastruktury. Žádáme o funkční využití bydlení smíšené	Nevyhovět.
Zdenka Študlarová Tomáš Bílek Záhorčice	
k.ú. Zahorčice u Vrábče p.č. 2206/15 2206/17 2246/1 2246/8 246/9 2366/4 2338/13 2338/15 2338/16 2338/14 2338/1 Nesouhlasíme s min velikostí pozemků 800m. z důvodu výstavby satelitních mesteček	Nevyhovět.
Zdenka Študlarová Tomáš Bílek Záhorčice	
k.ú. Zahorčice u Vrábče označení plochy R46	Nevyhovět.

nesouhlasíme s nově navrženou plochou pro rekreaci	
Dolejší Jiří Dolejší Libuše Dolejší Jiří ml. Dolejší Lenka Šímová Markéta	
Nesouhlasíme s min velikostí pozemků 800m. z důvodu výstavby satelitních městeček	Nevyhovět.
Dolejší Jiří Zahorčice	
k.u. 785121 p.č. 2246/21 nesouhlasím s vedením trasy přivaděče kanalizace k ČOV středem pozemku p.č. 2246/21	Nevyhovět.
Dolejší Jiří Zahorčice	
k.u. 785121 p.č. 2078/47, část cca 335 m 2079/16 vzhledem ke vznikající rekreační oblasti se k žádosti připojuji i s částí svého pozemku a jedním celým o malé výměře	Nevyhovět.
Jana Pouzarová, Lenka Pouzarová, Pouzarová Jana st Kamenný Ujezd	
p.č. 639/42, 639/40, 639/63, 639/41, 639/64 k.ú. Boršov nad Vltavou z území pro výrobu a podnikání na smíšené území bydlení a podnikání	Vyhovuje se. Byt správce, přechodné ubytování Domeček bude OV. Kde je přípustný byt správce 2 správci.
Adam Lenc, Dita Erdeloyová Zahorčice	
k.ú. Zahorčice u Vrábče p.č. 2206/15, 2206/17, 2246/1, 2246/8, 2246/9 východní část plochy B45 – plocha bydlení nesouhlasíme s vymezením min. Velikosti pozemků na hodnotě 800m. důvodem je zastavění velkým množstvím domů	Nevyhovět.
Adam Lenc, Dita Erdelyiová Zahorčice	
k.ú. Zahorčice u Vrábče p.č. 2246/6, 2366/4, 3341 jihovýchodní část plochy B45 - plocha bydlení nesouhlasíme se zařazením pozemků do ploch, které je nutno prověřit územní studií (3 US) a současně nesouhlasíme, nebo požadujeme prověřit	Vyjmene ze studie vyhovjeme Nevyhovuje se nove stdui

nebo upravit trasu a plochu technické infrastruktury VPS K-2, které jsou v kolizi se pravomocně umístěnými a povolenými RD. Dále požadujeme naopak do územní studie 3.US zahrnout části pozemků 2375/6 a 3306/2 v k.ú. Záhorčice u Vrábče, na nichž je v současné době komunikace a která by měla v budoucnu být v souvislosti s výstavbou v lokalitě B45 rozšířena v souladu s platnými normami.	
Jan Veselík Boršov nad Vltavou	
k.ú. Boršov nad Vltavou p.č. 322/2 v platném UP je tato parcela určena jako plocha pro bydlení , v návrhu nového jako plocha zemědělská. S touto změnou nesouhlasím navrhuji zachovat stav současného UP.	Vyhovuje se.
Ing. homolka František Boršov nad Vltavou	
p.č.1183/33 a p.č. 1926/42 v k.ú. Záhorčice u Vrábče lokalita Jamné pro výstavbu rodinného domu	Nevyhovět.
Regina Hanzlovská, Zdenek Hanlovský Zahorčice	
k.ú. Zahorčice u Vrábče p.č. 2129/14, 2130/20 žádám o pozemky zahrnout jako plocha k rekreaci p.č.2079/27 plocha k rekreaci	Nevyhovět.
Ing. Radka Fránová Boršov nad Vltavou	
Martin Mareš Miroslava Marešová Ing. Jan Veselík Jana Veselíková	
p.č.346/2 k.ú. Boršov nad Vltavou p.č. 346/3, 346/6, 346/7, 346/10 tyto pozemky jsou zakoupeny za účelem rozšíření zahrad. Z přiloženého geometrického plánu je zřejmé že dojde ke sjednocení pozemků, jejich následnému rozdělení a převodu spoluvlastnictví. V návrhu je p.č. 346/2 uvedena jako místní komunikace. Této pozemek byl zakoupen za účelem rozšíření zahrady pozemku 346/30 a 342/7 v majetku ing. Fránové, na které přímo navazuje.	Nevyhovět.

2. STANOVISKA UPLATNĚNÁ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR

Stanovisko ze dne 16. 9. 2021 pod č.j. MPO 602689/2021:

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:

S návrhem ÚP Boršov nad Vltavou souhlasíme za podmínky **doplnění zákresu ložiska nevyhrazeného nerostu Vrábče — Boršov 2 do Koordinačního výkresu a za podmínky opravy označení nebilancovaného zdroje v legendě Koordinačního výkresu, popř. jeho vypuštění a opravy názvu a čísla ložiska nevyhrazeného nerostu v textové části odůvodnění.**

ODŮVODNĚNÍ

Změny, k nimž došlo od společného jednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na správním území obce. Také v návrhu pro veřejné projednání respektuje územní plán výhradní ložisko křemenných surovin a štěrkopísků č. 3245000 Vrábče — Boršov a chráněné ložiskové území č. 24500000 Vrábče, zasahující do západní části k. ú. Zahorčice u Vrábče, a nenavrhuje sem žádné rozvojové plochy nesouvisející s dobýváním, naopak v prostoru ložiska vymezuje územní rezervu pro plochu těžby nerostů TN-PT/L. U jihozápadního okraje Boršova se nachází nebilancovaný zdroj stavebního kamene č. 5131200 Boršov nad Vltavou, který ovšem není limitem využití území, stejně jako plochy ostatního prognózního zdroje jílu, polodrahokamů a štěrkopísků č. 9410600 Zahorčice u Vrábče (severozápadně od Jamného a v západní části k. ú. Boršov nad Vltavou). Nicméně nebilancovaný zdroj ani prognózní zdroj stejně nejsou návrhem územního plánu nijak dotčeny, stejně jako ložisko nevyhrazeného nerostu — polodrahokamů a štěrkopísků č. 3245001 Vrábče — Boršov 2, které je dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Upozorňujeme ovšem na to, že ačkoli je v legendě Koordinačního výkresu uvedeno „nevýhradní ložisko nerostů“, ve výkrese jeho zákres chybí, naopak je pod tímto atributem zakreslen nebilancovaný zdroj — požadujeme doplnit, opravit, popř. vypustit zákres nebilancovaného zdroje, vzhledem k tomu, že se nejedná o limit využití území. Zároveň požadujeme opravit název a číslo ložiska nevyhrazeného nerostu v kapitole „Vstupní limity využití území“ na str. 88 odůvodnění.

Vyhodnocení – pokyn:

Požadavek bude do návrhu ÚP zapracován.

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

Stanovisko ze dne 24. 9. 2021 pod sp. zn. 118505/2021-1150-OÚZ-BR:

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně

příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

I. **souhlasí** s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

II. uplatňuje připomínku

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz ÚAP — jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je v tomto znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany na straně 90. V grafické části koordinačního výkresu je zapracováno správně.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz mapový podklad, ÚAP — jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat v tomto znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany na straně 90 a do grafické části - koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je v tomto znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany na straně 90. V grafické části koordinačního výkresu je zapracováno správně.

Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Územního plánu Boršov nad Vltavou souhlasíme.

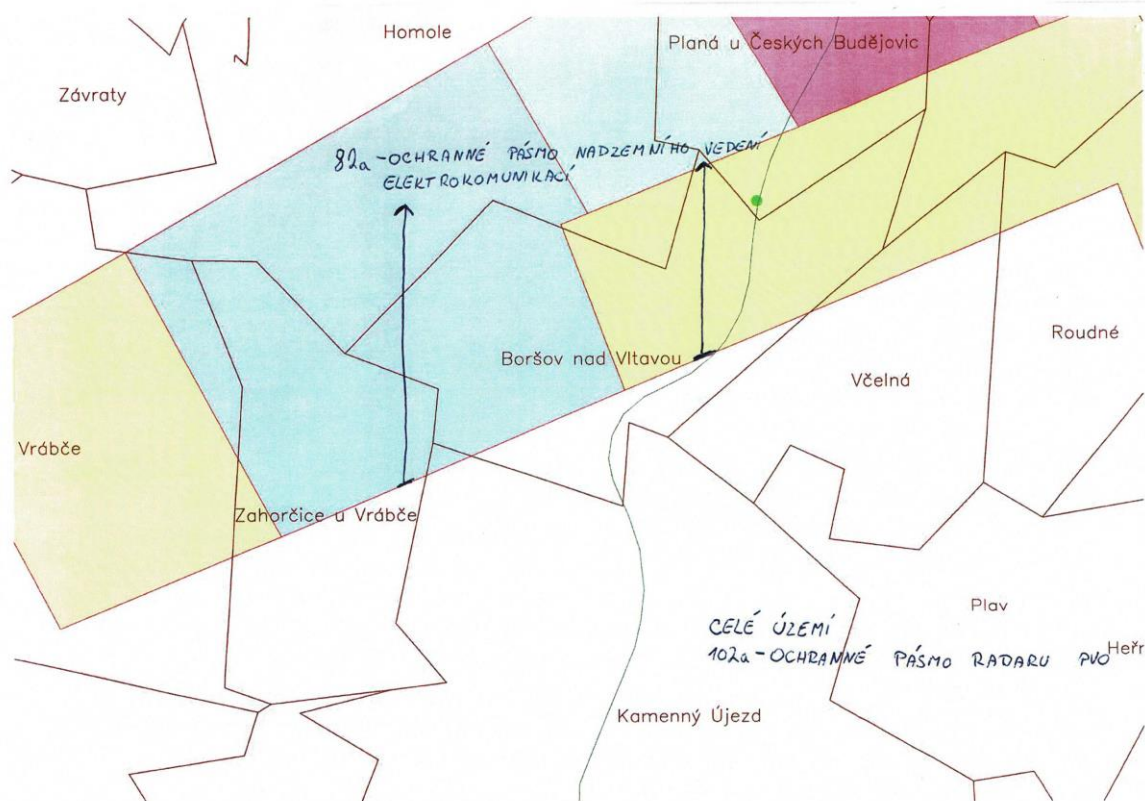
Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Ad I - Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany u částí řešení, které byly od společného jednání změněny, neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD.

Ad II - Ministerstvo obrany požadovalo zapracování jeho výše uvedeného vymezeného území v rámci vyjádření k návrhu zadání ÚPD a dále v rámci vydaného stanoviska k návrhu ÚPD při společném projednání. Vzhledem k tomu, že toto zapracování uvedeného vymezeného území MO nebylo pořizovatelem respektováno a s MO projednáno, Ministerstvo obrany **opětovně důrazně požaduje nápravu** v zájmu deklarace správnosti vydaného právního stavu (úplného znění) ÚPD obce. Uplatnění zájmy Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany žádá pořizovatele o důsledné vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.



Vyhodnocení – pokyn:

Požadavky budou do návrhu ÚP zpracovány.

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích

Stanovisko ze dne 15. 10. 2021 pod č.j. KHSJC 31527/2021/HOK CB-CK:

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS Jč. kraje“) jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební řád (dále i „stavební zákon“), toto **stanovisko**

s návrhem ÚP Boršov nad Vltavou pro veřejné projednání, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 13.9.2021 žadatelem Obecním úřadem Boršov nad Vltavou, Obecní 52, 373 82 Boršov nad Vltavou **se souhlasí**.

Vyhodnocení – pokyn:

Bez pokynu.

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování

Stanovisko ze dne 27. 10. 2021 pod č.j. KUJCK 119802/2021:

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), obdržel oznámení Obecního úřadu Boršov nad Vltavou o konání veřejného projednání návrhu územního plánu Boršov nad Vltavou (dále jen „ÚP Boršov nad Vltavou“) podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Krajský úřad, jakožto nadřízený orgán, uplatňuje na základě § 52 odst. 3 stavebního zákona následující stanovisko k částem návrhu ÚP Boršov nad Vltavou, které byly od společného jednání, respektive od vydání potvrzení o odstranění nedostatků, změněny.

Krajský úřad ve svém stanovisku posoudil změněné části návrhu ÚP Boršov nad Vltavou z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce.

Krajský úřad konstatuje, že v návrhu ÚP Boršov nad Vltavou nedošlo od společného jednání, respektive od vydání potvrzení o odstranění nedostatků, ke změnám, které by měly negativní vliv na posouzení zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Požadavky na úpravu dokumentace uplatněné krajským úřadem a uvedené v pokynu pořizovatele projektantovi byly zpracovány.

Vzhledem ke skutečnosti, že od 1. 9. 2021 je závazná pro rozhodování 4. aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky, krajský úřad posoudil a konstatuje soulad návrhu ÚP Boršov nad Vltavou i s touto aktualizací, zejména se jedná **o požadavky na řešení vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a upravené znění definovaných priorit. **V souvislosti s uvedeným je nutno upravit odůvodnění, v němž je konstatováno, že není dotčena žádná specifická oblast a prověřit/upravit odůvodnění naplnění jednotlivých priorit a chybí zmínění rozvojové oblasti OB10.**

Nicméně nadále přetrvává problém, na který bylo upozorněno v potvrzení o odstranění nedostatků, a to absence kódů v grafické části pro navržené koridory kanalizací (zejména K1), které v textové části používány k popisu navržené koncepce), což komplikuje orientaci v návrhu. **Je potřeba doplnit.** Krom toho je v textové části uvedeno, že dochází ke křížení s D157, ale správně je D154. **Je potřeba opravit.** Dále krajský úřad ve vazbě na § 25 stavebního zákona posoudil soulad návrhu ÚP Boršov nad Vltavou

z hlediska souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje, u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití a konstatuje následující:

Není v rozporu s územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK“),

Pokud se jedná o krajinné oblasti, jsou dotčeny českobudějovická krajinná oblast (KO17) — největší měrou na jejím jižním okraji, křemežská krajinná oblast (KO16) na jejím východním okraji a velešínská krajinná oblast (KO15) — pouze minimálně severní okraj oblasti.

Z definovaných hodnot je řešením dotčena krajinná osa tvořená řekou Vltavou v KO17, PP Vltava u Blanského lesa v KO16.

K předloženému návrhu ÚP Boršov nad Vltavou lze konstatovat, že stanovené zásady či územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny dotčené řešením jsou návrhem respektovány. V území je navrhován koridor pro záměr (již v realizaci) vymezený Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje D26 Dálniční převaděč - Jižní tangenta České Budějovice, úsek spojující dálnici D3 (křižovatka Roudné) a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II/603 směrem na Kaplici, Český Krumlov) napojující záměr veřejného mezinárodního letiště České Budějovice na nadřazenou silniční síť, který se promítne do pohledového vnímání krajiny, nicméně jedná se o záměr nadmístního významu, jehož realizace je veřejným zájmem a podmínky definované v návrhu ÚP Boršov nad Vltavou umožňují redukovat dopad pohledového vnímání této silnice.

Z hlediska krajinných typů jsou řešením návrhu ÚP Boršov nad Vltavou dotčeny nivní zemědělský krajinný typ (KT1), rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ (KT6), rovinatý až mírně zvlněný městský a příměstský krajinný typ (KT10), mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ (KT13), výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ (KT17), výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ (KT18) (naprosto minimálně) a údolní zemědělsko-lesní krajinný typ (KT21).

K předloženému návrhu ÚP Boršov nad Vltavou lze konstatovat, že změna svým řešením jak požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny definované pro tyto krajinné typy respektuje.

Přestože byl konstatován soulad navrženého řešení s touto územní studií, **je potřeba doplnit odůvodnění změny o vyhodnocení souladu řešení změny s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.**

Vyhodnocení – pokyn:

Požadavky budou do návrhu ÚP zapracovány.

Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí

Stanovisko ze dne 20. 10. 2021 pod č.j. OOZP/10639/2021 Do:

1. oddělení vodního hospodářství

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

Požadujeme, aby lokalita SO 38 byla napojena na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou, pokud zde má vzniknout zástavba rodinnými domy. Jinak k vodohospodářské koncepci nemáme připomínek.

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 pozdějších předpisů:

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný uplatňovat stanoviska k územním plánům dle § 77 odst. 1 písm. q) zákona a dle § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích vydává toto stanovisko dle § 4, § 5, § 5b, § 12 a § 46 zákona:

Nesouhlasíme se zrušením ploch zeleně a veřejných prostranství VPz20, VPz21, které lemují velké zastavitelné plochy B17, VS18, VS19 a VS22, které v místě významně sníží potenciál krajiny. Tyto plochy veřejných prostranství jsou součástí původního ÚP obce a byly zahrnuty ještě ve verzi pro společné jednání. Zmenšením těchto ploch se zhorší schopnost sídla reagovat na změnu klimatu a významně se zhorší dostupnost zeleně v místě. Dle našeho názoru nevidíme důvod pro jejich odstranění, naopak by měli plochy zeleně a veř. prostranství narůstat úměrně zastavovanému území.

Na straně 19 textové části je přímo jedna ze zásad řešeného území zásada odclonit, stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby a stavby dráhy, izolační zelení.

Nesouhlasíme s rozšířením plochy VS18 do prostoru Q100. Tato hranice geomorfologicky reprezentuje hranu významného krajinného prvku „údolní niva“ a snižuje inundační prostor řeky Vltavy, čímž se vystavujeme zhoršení povodňové vlny. Významné krajinné prvky jsou chráněny dle §4 odst. 2 zákona před poškozováním a ničením.

Požadujeme vysvětlení rozšíření zastavitelné plochy B53.

Požadujeme doplnit lokální biokoridor ÚSES LBK0464, který je součástí stávajícího ÚP a je součástí ÚAP Plán ÚSES. Tento biokoridor vede jižně pod obcí Záhorčice a napojuje Lokální biocentrum a nadregionální biokoridor ÚSES (Vltava). Jeho vynechání je přímo v rozporu s metodikou vymezování ÚSES a je nepřípustné (viz zásady pro řešené území na str. 19 textové části). Jeho vynechání není popsáno v části Územní systém ekologické stability.

Požadujeme vysvětlit znění výroku str. 19 textové části — Na lesních pozemcích jsou umožněny změny stávajících staveb pro individuální rekreaci. Není nám zřejmé, co je umožněno a zda to není v přímém rozporu se zákonem o ochraně přírody a krajiny, protože lesy jsou významným krajinným prvkem ze zákona.

Nesouhlasíme s textem podmíněně přípustného využití pro plochy lesní — oplocení jen v případě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. výběhy pro chovnou zvěř a pastviny pro hospodářská zvířata). Lesní pozemky nejsou pastviny a ani výběh pro hospodářská zvířata. Jakékoliv oplocení snižuje funkci významného krajinného prvku „les“. **Požadujeme tento bod přeformulovat.**

Nesouhlasíme s textem využití ploch SN, dle našeho názoru nejsou plochy SN vyloženě zemědělské, spíše jsou součástí zemědělské krajiny. Ve většině případů jsou to plochy, které jsou částečně nebo zcela zarostlé zelení a rozhodně neplní podobné funkce jako plochy zemědělské. Přesto se ve využití téměř shodují. Je zcela nevhodné povolovat umísťování silážní jámy, komposty, hnojiště apod., protože by došlo k destrukci stávajícího stavu. Stejně tak to nejsou plochy lesní a neměli by zde být např. oplocenky. Tyto plochy jsou vymezeny na místech, kde je ještě zachována kostra ekologické stability krajiny a tudíž by se na ně nemělo nahlížet z hlediska produkce.

Odůvodnění: Územní plán je koncepční dokumentace rozhodující o využití území obce. Z tohoto hlediska je velmi důležité zapracovat všechny zájmy ochrany přírody a krajiny a tím zajistit možnost jejich dalšího fungování a rozvoje. Zachování ploch chráněných tímto zákonem zajistí udržení ekologicko-stabilizační funkce území a zajistí udržení a zvyšování biodiverzity. Zajištění ochrany krajinného rázu zachová historicko — kulturní ráz krajiny a tím zlepší prostředí pro turistické a volnočasové využití návštěvníků a občanů obce.

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):

Příslušným orgánem ochrany ZPF pro uplatnění stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona k projednání územního plánu obce **je** v souladu s ust. § 17a písm. a) zákona **Krajský úřad — Jihočeský kraj**, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví.

- 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:

Zpracování změny územního plánu 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. Stavby rodinných domů by měly být umísťovány nejméně 30 m od okraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které by měly být umísťovány nejméně minimálně 5 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

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 příslušným dotčeným orgánem Krajský úřad — Jihočeský kraj**, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví.

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

K veřejnému projednání návrhu územního plánu Obecní úřad Boršov nad Vltavou včetně vyhodnocení jeho vlivu na udržitelný rozvoj území **bez připomínek**.

Vyhodnocení – pokyn:

1. oddělení vodního hospodářství

Požadavek bude do návrhu ÚP zapracován.

2. oddělení ochrany přírody a krajiny

VPz20, VPz21 a VS18 nelze respektovat, ÚP je zpracován dle vydaného ÚR.

Plocha B53 doplnit odůvodnění.

Doplnit LBK0464.

Doplnit nebo lépe odůvodnit požadavky ve vztahu k textové části ÚP.

Ministerstvo zemědělství, odbor informačních a komunikačních technologií

Stanovisko ze dne 20. 9. 2021 pod č.j. MZE-52869/2021-11155:

Vážený pane starosto,

dne 13.09.2021 bylo Ministerstvu zemědělství doručeno podání Obecního úřadu Boršov nad Vltavou označené jako „veřejné projednání návrhu územního plánu Obecní úřad Boršov nad Vltavou včetně vyhodnocení jeho vlivu na udržitelný rozvoj území“. K vyřízení tohoto podání **nejsme příslušným správním orgánem**.

Z tohoto důvodu bylo podání postoupeno příslušnému správnímu orgánu Státnímu pozemkovému úřadu, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3.

Vyhodnocení – pokyn:

Bez pokynu.

3. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	ČEPRO, a.s. (oprávněný investor) Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 - Holešovice
Námitka ze dne 14. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-907/2021 <u>Text námítky:</u> V řešeném území územního plánu Boršov nad Vltavou (k.ú. Boršov nad Vltavou) se nachází ochranné pásmo katodově chráněné trasy produktovodu a areálu skladovacího zařízení (včetně příslušenství) ve správě a majetku společnosti ČEPRO, a.s., Včelná, které byly zřízeny a jsou provozovány ve veřejném zájmu (z. č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v aktuálním znění), kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Zároveň se nachází v zóně havarijního plánování skladu a v dosahu účinků scénářů závažných havárií (dosahy účinků tepelného toku). Polohopisnou situaci technické infrastruktury jsme předali v digitální podobě orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti. Přikládáme informační zakres. K zajištění bezpečnosti osob i majetku uplatňuje ČEPRO, a. s., jako oprávněný investor dle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., k návrhu územního plánu Boršov nad Vltavou tyto námítky a požaduje, aby byly zapracovány do územního plánu: 1. Požadujeme, aby v textové části odůvodnění byl upraven text na str. 87 v odstavci OCHRANNÁ PÁSMATA PRODUKTOVODŮ, a to na znění: OCHRANNÁ PÁSMATA PRODUKTOVODŮ A SKLADU PHM V jižní části sídla Boršov nad Vltavou se nachází sklad pohonných hmot, čerpací stanice a katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. Ochranné pásmo je pro produktovody vybudované před 01. 07. 2013 jako dálkovody hořlavých kapalin vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí a toto ochranné pásmo je definováno jako prostor v bezprostřední blízkosti potrubí, který je bez újmy obvyklého zemědělského využití určen k zabezpečení plynulého provozu potrubí a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Pro skladovací zařízení ropných produktů je podle zákona číslo 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, v aktuálním znění, stanoveno ochranné pásmo, které je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 150 m na všechny strany od půdorysu těchto zařízení. Podle zákona č. 161/2013 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 189/1999 Sb. platí, že i na provádění činnosti v ochranných pásmech vzniklých podle vl. nař. č. 29/1959 Sb. se použije zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy). Pro všechny produktovody a skladovací zařízení platí, že v ochranném pásmu i mimo ně je každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit skladovací zařízení, produktovod nebo omezit nebo ohrozit jeho bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození produktovodu a skladovacího zařízení. Dále platí, že činnosti uvedené v § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. tj. stavební činnosti, umísťování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu produktovodu podléhají souhlasu provozovatele produktovodu. Vzdálenosti pro některé činnosti a stavby stanovené pro ochranná pásma vzniklá na základě vl. nař. č. 29/1959 Sb., se uplatní jako jedno z hledisek posuzování činností v ochranných pásmech podle § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. V koordinačním výkrese jsou výše uvedená ochranná pásma zakreslena. 2. Požadujeme, aby v textové části územního plánu bylo uvedeno, že podmínkou umístění staveb a výkonu činností uvedených v § 3 odst. 7. zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn situované do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky (Pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či	

životního prostředí, udělí provozovatel produktovodu písemný souhlas se stavební činností, umísťováním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu produktovodu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.).

3. Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204.

4. U ploch 0V37, 0V58, R36, VS35 požadujeme uvést do limitů využití text: Nutnost respektovat ochranné pásmo produktovodu a skladovacího zařízení. Všechny činnosti musí být předem projednány a odsouhlaseny vlastníkem technické infrastruktury.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Požadavky uvedené v námitce jsou sice již obsaženy v platných právních předpisech, nicméně je možné tyto uvést i do samotného návrhu. Důvod je ten, že samotný návrh územního plánu obsahuje kapitolu věnující se limitům ve správním území obce Boršov nad Vltavou.

2

Jihočeský vodárenský svaz (oprávněný investor)

S.K.Neunnanna 19, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 5. 10. 2021, doručena dne 6. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-888/2021

Námitka ze dne 19. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-920/2021

Text námítky:

V příloze této zprávy je připojena rekapitulace žádosti o vyjádření, která byla úspěšně zaevidována v systému vyjadřovacího portálu.

Předmět: Veřejné projednání ÚP Boršov nad Vltavou číslo jednací: 2021/2334

Lhůta pro poskytnutí vyjádření je 30 dnů dle zák. 183/2006 §161 Sb. V případě potřeby Vás budeme kontaktovat.

Rekapitulace žádosti (č. 2021/2334)

Žadatel

IČ 00244694

Obec Boršov nad Vltavou

Stavebník — investor

IČ 00244694

Obec Boršov nad Vltavou

Podrobnosti žádosti

Název stavby - Veřejné projednání ÚP Boršov nad Vltavou

Důvod žádosti - Ostatní

Záměr stavby - žádost o vyjádření

Vážený zákazníku, na základě podané žádosti Vám zasíláme provedené vyjádření číslo jednací: 2021/2334.

V příloze této zprávy jsou připojeny potřebné dokumenty. V případě dotazů ohledně sítí v zájmovém území můžete kontaktovat příslušného pracovníka vyjadřovací činnosti uvedeného v hlavičce vyjádření.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Stávající územní plán v místě stávajícího vedení vodovodu vymezil zastavitelné plochy, v požadovaném koridoru 15 m na obě strany od osy vodovodu nevymezoval žádné plochy zahrad nebo veřejného prostranství.

Co se týká požadavku na ponechání plochy (15 m na každou stranu od osy potrubí), zde konstatujeme, že ve správním území se nachází celá řada limitů, sítí technické infrastruktury, které výrazným způsobem limitují umístění budoucích objektů. Samotné řešení umístění budoucích staveb je řešeno až v navazujících řízeních, ve kterých jsou účastníky, resp. vydávají svá stanoviska i správci a vlastníci technické infrastruktury. Řešení samotné plochy tak má být řešeno až v těchto řízeních, kde lze v podrobnějším měřítku řešit zpřístupnění samotného potrubí technikou a taktéž potřebné vzdálenosti objektů od osy potrubí.

Lze taktéž konstatovat, že potřebná plocha nemusí být vždy 15 m na obě strany od osy potrubí, ale může být proměnlivé šíře vždy s přihlédnutím k řešení budoucí výstavby na pozemku. Územní plán tak namísto striktního vymezení pásu zeleně (zahrad nebo veřejného prostranství) bez znalosti budoucích záměrů výstavby na pozemcích dává přednost individuálním řešením zpřístupnění potrubí až v navazujících řízeních.

3

Boršov Obytná s.r.o.

Zámecká 2, 250 90 Jirny

Námítka ze dne 21. 10. 2021, doručena dne 25. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-950/2021

Text námítky:

Katastrální území: Boršov nad Vltavou

Číslo pozemků: p.č.391/2, 744/7, 745/12, 760/8 a 760/14

viz příloha Seznam nemovitostí na LV č. 1307, pozemky v návrhu ÚP označené B17 dále také jako „Území“

Připomínky-námítky vlastníka pozemků k Území v návrhu územního plánu Boršov nad Vltavou značeného B17:

Na území je stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice vydané platné územní rozhodnutí v právní moci zn. SÚ 3957/00/Bour ve znění jeho změny zn. SU/4030/2020 MI, kterým jsou v Území umístěné kromě izolovaných rodinných domů i dvoj - trojdomy a řadové rodinné domy s průměrnými parcelami od 300 do 2600 m².

Na základě této skutečnosti žádáme:

1) Zrušení podmínky prověření plochy území územní studií, která je vzhledem na výše citované platné ÚR překonaná a neaktuální.

2) Vzhledem k tomu, že Území je ohraničené železnicí s nádražím, příjezdovými komunikacemi a ze 3/4 umístěné mezi plochami VS Výroby a skladování a Plochou smíšené obytné SO15 a jen z 1/4 zámeckým parkem **navrhujeme a žádáme, aby bylo Území při respektování platného ÚR zařazeno do ploch s funkčním využitím „SO - Plochy smíšené obytné“ s obdobnými regulativy jako navazující sousední plocha SO15.** Území tím bude tvořit přechod, který funkčně a pohledově oddělí průmyslovou zástavbu od individuální bytové zástavby obce.

Rozhodnutí o námitce:

1 Námitce se nevyhovuje.

2 Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 S ohledem na rozsah plochy B17 je žádoucí, aby byla plocha detailně řešena zejména s ohledem na budoucí parcelaci a napojení na dopravní infrastrukturu.

Ad. 2 S ohledem na navržené využití ploch s rozdílným způsobem využití navazujících na plochu B17 je vhodné, aby využití plochy bylo smíšené obytné. Takovéto využití dává prostor polyfunkčnímu využití plochy a jejímu vhodnějšímu začlenění do navazujících ploch.

4

Vladislav Řeháček

Koroseky 14, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 24. 6. 2021, doručena dne 24. 6. 2021

Text námítky:

Po našem telefonickém rozhovoru Vám zasílám **žádost o zařazení dvou pozemku do územního plánu**. Jedná se o pozemky č.p. 2556/21 a č.p.2556/22 v obci Koroseky (vrchní Koroseky, za Rozinkou). Pozemky leží na konci obce (viz. mapa).

Vedlejší (krajní) pozemek č.p. 2556_20 je již schválen předešlým územním plánem, a příští rok se na něm bude stavět rodinný dům.

Prosíme o zařazení těchto dvou pozemku č.p. 2556/21 a č.p.2556/22 do územního plánu obce Boršov nad Vltavou.

Pozemek 2556/21 - paní Kubatová

Pozemek 2556/22 - já (pan Vladislav Řeháček, ing.Zdeňka Řeháčková)

Pozemky nechceme dělit (parcelovat), **na každém pozemku bude jeden rodinný dům.**

Email Vám zasílám po rozhovoru s panem Novákem (obec Boršov nad Vltavou).

V příloze zasílám mapy a výpis z katastru nemovitostí.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu, Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí k zařazení výše uvedených pozemků do zastavitelné plochy, nelze námitce vyhovět.

5

Ing. Fránová Radka, Jarní 560, 373 82 Boršov nad Vltavou

Mareš Martin a Marešová Miroslava, Jarní 551, 373 82 Boršov nad Vltavou

Ing. Veselík Jan a Veselíková Jana, Jarní 557, 373 82 Boršov nad Vltavou

Námitka ze dne 18. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-939/2021

Text námítky:

Pozemek č. 346/2 je spolu s pozemky č. 346/3, 346/6, 346/7 a 346/10 ve spoluvlastnictví výše uvedených osob. Tyto pozemky byly zakoupeny za účelem rozšíření jejich zahrad. Z příloženého

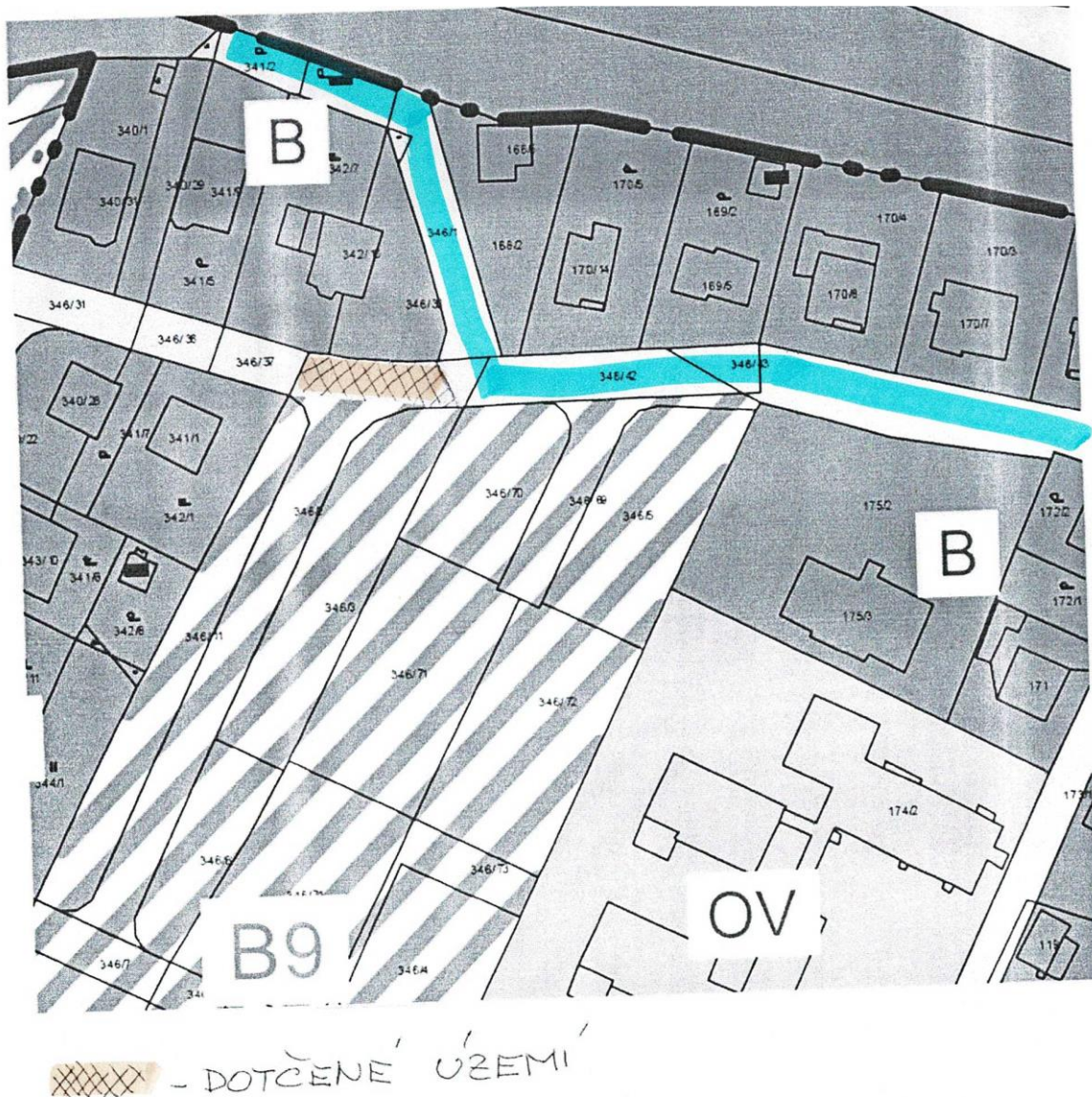
geometrického plánu (Příloha č.2) je zřetelné, že dojde ke sjednocení pozemků, jejich následnému rozdělení a převodu spoluvlastnictví na vlastnictví jednotlivých rodin.

V návrhu územního plánu je část pozemku č. 346/2 uvedena jako místní komunikace. Tento pozemek byl zakoupen za účelem rozšíření zahrady pozemku č. 346/30 a 342/7 v majetku Ing. Fránové, na které přímo navazuje.

Odůvodnění uplatněné námitky:

Vzhledem k faktu, že okolní nemovitosti mají zajištěny přístupové cesty ze stávajících komunikací, je vymezení části pozemku č. 346/2 jako místní komunikace bezpředmětné. Z tohoto důvodu **požadujeme vyjmutí části tohoto pozemku z „místní komunikace“ a označení jako „plocha bydlení“**.

V příloze č. 4 dokládáme současný stav, ze kterého je patrné, že cesta vede přes parc. č. 346/1.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Z grafické části návrhu územního plánu je patrné, že snahou je nevytvářet slepé ulice, ale komunikace pokud možno navrhovat jako průběžné zaručující kvalitní prostupnost zastavěným územím.

V předmětné lokalitě je komunikace navrhována dlouhodobě a není důvod pro vytváření slepých ulic mající v důsledku negativní vliv na prostupnost územím. Navržená komunikace umožní propojení dvou již realizovaných komunikací a zkvalitnění dopravní obslužnosti území.

6

Adam Lenc, Dita Erdélyiová

Zahorčice 9, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 17. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-937/2021

Text námítky:

Dotčené nemovitosti: 2379/8, 2379/6, 2379/7, 480 - katastrální území Zahorčice u Vrábče — nemovitosti dotčené budoucím dopravním zatížením uvažovaným intenzivním zastavěním lokality B45 po nevyhovující dopravní infrastruktuře.

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Plochy bydlení zakreslené v návrhu ÚP pod označením B45 — dotčené území tvoří stávající zastavené území na severovýchodě a jižní zástavba /ulice Ropná/ využívající stávající obecní poddimenzované jednopruhové komunikace bez dostatečných šířkových parametrů.

Text připomínky:

1. Jako přímí sousedé lokality B45 a obyvatelé osady s velmi dobrou znalostí místních poměrů zásadně **nesouhlasíme s vymezením minimální velikosti stavebních pozemků na hodnotě 800m² /str. 27 textové části ÚP/ - rozsah území cca. 14 000 m². POŽADUJEME NAVÝŠENÍ MIN. VELIKOSTI STAVEBNÍHO POZEMKU NA 1500 m²**

2. Textová část — odůvodnění ÚP podmiňuje budoucí výstavbu v **lokalitě B45** vypracováním územní studie /str. 72/, což k výše i níže uvedenému považujeme za důležité, AVŠAK **požadujeme doplnění do textu popisu ploch na str. 45 — Plocha bude prověřena územní studií a do seznamu požadovaných územních studií na str. 47— písmeno k/.**

Odůvodnění:

Osada má venkovský charakter a zóna B45 je východní okrajová lokalita s již aktuálně velmi problematickým dopravním připojením.

Při min. velikosti pozemku 800 m² lze oblast 14 000 m² zastavět 10 — 15 novými rodinnými domy při odečtení komunikací. Osada již nyní trpí extrémní nedostatečností dopravní sítě v podobě úzkých obecních místních komunikací — jednopruhové neodvodněné špatně zpevněné komunikace bez výhyben a obrátíšť.

Další problém je nevyhovující technická infrastruktura — zejména absence dešťové a splaškové kanalizace.

Za těchto okolností a s ohledem na snahu zachování venkovského charakteru osady je krajně nevhodné budoucí zástavbu na okraji zahušťovat na hodnotu min. 800 m².

Veškeré stávající zastavěné stavební pozemky po obvodu Zahorčic mají velikost 1200- 2500m²!

Obec Boršov nad Vltavou má v okrajové zóně B1 min. velikost stavební parcely 1200 m²!

Město České Budějovice má v lokalitách zahradního bydlení min. velikost stavební parcely 1200 m²!

V odůvodnění ÚP na str. 68 se uvádí, že navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla — COŽ JE ABSOLUTNÍ NESMYSL — V OSADĚ NENÍ JEDINÝ STAVEBNÍ POZEMEK V OKRAJOVÉ ČÁSTI S TAKTO MALOU VELIKOSTÍ!

Nechceme zde, na atraktivním okraji přírodního parku „Vltava u Blanského lesa" urbanistický nonsens v podobě dalšího Třebonína, kdy zahuštěná zástavba způsobí přetížení poddimenzované dopravní

infrastruktury a vnese do území cizorodé prvky v podobě příměstské zahuštěné zástavby, která v daném území patří maximálně do středu obce a nikoli na jeho okraj, který by měl být rozvolněný.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1

Ad. 2 s ohledem na situování plochy a nutnosti řešení napojení plochy na dopravní infrastrukturu, návrh parcelace a řešení podoby budoucí zástavby je požadavek na územní studii oprávněný.

7

Markéta Modrá

Ledenická 652/10, 370 06 České Budějovice

Námitka doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-921/2021

Text námítky:

Žádám o změnu podrozdělení plochy pro určení požadavku na velikost stavebního pozemku.

V současnosti dle územně plánovací dokumentace obce Boršov nad Vltavou je požadavek na velikost stavebního pozemku 541/1 800m², procento zastavění 25%.

Jsem vlastníkem výše uvedeného pozemku 541/1, který má výměru 469m². V současné době tento pozemek využívám pro potřebu zahrady. Na pozemku stojí stavba sloužící jako zahradní domek o rozměru 34m².

V budoucnu bych ráda realizovala na uvedeném pozemku stavbu zděného domku, pokud bude možné i s číslem popisným a evidenčním určenou k trvalému bydlení.

Na pozemku jsem nechala zrealizovat kolaudovaný vrt pro odběr vody, dále pak je zavedena nová elektřina s přípojkou 220/380V.

Jelikož v blízkosti není možné připojení k obecní kanalizaci, v případě budoucí stavby bych chtěla řešit odvádění odpadních vod formou čistírny odpadních vod.

Tímto bych chtěla požádat o úpravu velikosti stavebního pozemku na velikost 500 m².

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na situování pozemku v blízkosti silnice I. třídy, železnice není žádoucí, aby byla zástavba nacházející se na předmětných pozemcích dále rozšiřována. Územní plán zde pouze potvrzuje současný stav.

8

Markéta Modrá

Ledenická 652/10, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice

Text námítky:

Požadavek na změnu velikosti stavebního pozemku. Dle původního požadavku je velikost stavebního pozemku 800 m². Žádám o změnu na 500 m².

Identifikace pozemků: 540/1 a 540/5, k.ú. Boršov nad Vltavou

Údaje o dosavadním využití vymezené plochy: Zahrada sloužící k rekreaci + chatka zahradní

Důvody pro pořízení změny územního plánu: Budoucí záměr stavby k trvalému bydlení.	
<u>Rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se nevyhovuje.	
<u>Odůvodnění rozhodnutí:</u> S ohledem na situování pozemku v blízkosti silnice I. třídy, železnice není žádoucí, aby byla zástavba nacházející se na předmětných pozemcích dále rozšiřována. Územní plán zde pouze potvrzuje současný stav.	
9	Miroslav Stolička Zahorčice 7, 370 01 Boršov nad Vltavou
Námitka ze dne 18. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-924/2021 <u>Text námítky:</u> Žádám znovuposouzení zda parcely KN č. 2338/16 a 2437/11 v k.ú. Zahorčice u Vrábče nebudou zařazeny jako parcely určené k zástavbě, tedy jako území pro bydlení.	
<u>Rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se vyhovuje.	
<u>Odůvodnění rozhodnutí:</u> V případě, pokud majitel pozemku nemá zájem o vymezení předmětných pozemků pro bydlení, je možné jejich vymezení dle skutečného stavu využití.	
10	Bronislav Dvořák, Eva Dvořáková Zahorčice 9, 370 01 české Budějovice
Námitka ze dne 17. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-925/2021 <u>Text námítky:</u> Dotčené nemovitosti: 2379/8, 2379/6, 2379/7, 480 - katastrální území Zahorčice u Vrábče — nemovitosti dotčené budoucím dopravním zatížením uvažovaným intenzivním zastavěním lokality B45 po nevyhovující dopravní infrastruktuře. Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze): Katastrální území: Zahorčice u Vrábče Plochy bydlení zakreslené v návrhu ÚP pod označením B45 — dotčené území tvoří stávající zastavěné území na severovýchodě a jižní zástavba /ulice Ropná/ využívající stávající obecní poddimenzované jednopruhové komunikace bez dostatečných šířkových parametrů. Text připomínky: 1. Jako přímí sousedé lokality B45 a obyvatelé osady s velmi dobrou znalostí místních poměrů zásadně nesouhlasíme s vymezením minimální velikosti stavebních pozemků na hodnotě 800m² /str. 27 textové části ÚP/ - rozsah území cca. 14 000 m². POŽADUJEME NAVÝŠENÍ MIN. VELIKOSTI STAVEBNÍHO POZEMKU NA 1500 m² 2. Textová část — odůvodnění ÚP podmiňuje budoucí výstavbu v lokalitě B45 vypracováním územní studie /str. 72/, což k výše i níže uvedenému považujeme za důležité, AVŠAK požadujeme doplnění do	

textu popisu ploch na str. 45 — Plocha bude prověřena územní studií a do seznamu požadovaných územních studií na str. 47— písmeno k/.

Odůvodnění:

Osada má venkovský charakter a zóna B45 je východní okrajová lokalita sužována aktuálně velmi problematickým dopravním připojením.

Při min. velikosti pozemku 800 m² lze oblast 14 000 m² zastavět 10— 15 novými rodinnými domy při odečtení komunikací. Osada již nyní trpí extrémní nedostatečností dopravní sítě v podobě úzkých obecních místních komunikací — jednopruhové neodvodněné špatně zpevněné komunikace bez výhyben a obrátíšť.

Další problém je nevyhovující technická infrastruktura — zejména absence dešťové a splaškové kanalizace.

Za těchto okolností a s ohledem na snahu zachování venkovského charakteru osady je krajně nevhodné budoucí zástavbu na okraji zahušťovat na hodnotu min. 800 m².

Veškeré stávající zastavěné stavební pozemky po obvodu Zahorčic mají velikost 1200- 2500m²!

Obec Boršov nad Vltavou má v okrajové zóně B1 min. velikost stavební parcely 1200 m²!

Město České Budějovice má v lokalitách zahradního bydlení min. velikost stavební parcely 1200 m²!

V odůvodnění ÚP na str. 68 se uvádí, že navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak aby byla zachována stávající struktura sídla — COŽ JE ABSOLUTNÍ NESMYSL — V OSADĚ NENÍ JEDINÝ STAVEBNÍ POZEMEK V OKRAJOVÉ ČÁSTI S TAKTO MALOU VELIKOSTÍ!

Nechceme zde, na atraktivním okraji přírodního parku „Vltava u Blanského lesa" urbanistický nonsens v podobě dalšího Třebonína, kdy zahuštěná zástavba způsobí přetížení poddimenzované dopravní infrastruktury a vnese do území cizorodé prvky v podobě příměstské zahuštěné zástavby, která v daném území patří maximálně do středu obce a nikoli na jeho okraj, který by měl být rozvolněný.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.

2. Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1

Ad. 2 s ohledem na situování plochy a nutnosti řešení napojení plochy na dopravní infrastrukturu, návrh parcelace a řešení podoby budoucí zástavby je požadavek na územní studii oprávněný.

11

Douda Václav, Straňany 96, 370 07 Doudleby

Doudová Vanda, Straňany 96, 370 07 Doudleby

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-926/2021

Text námítky:

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Boršov nad Vltavou

Pozemek, parcelní číslo 690/2

Obsah námítky:

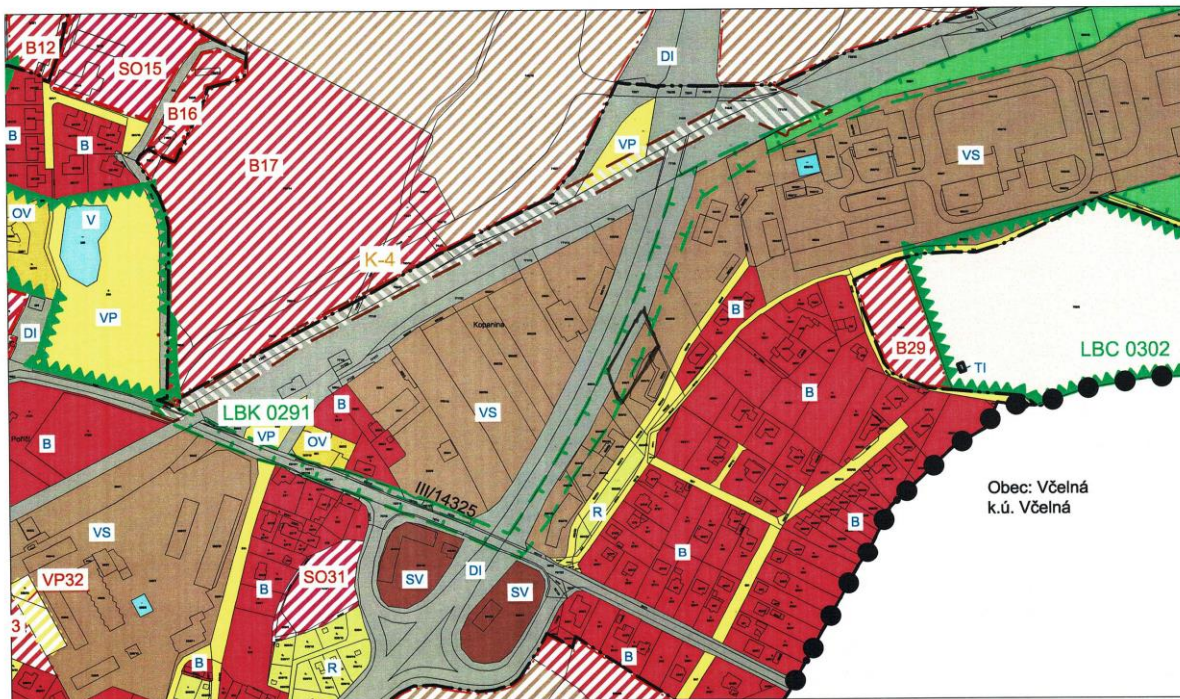
Jako vlastníci výše uvedeného pozemku zásadně nesouhlasíme s umístěním (vedením) lokálního biokoridoru přes tento pozemek.

Odůvodnění:

Vedení lokálního biokoridoru přes výše uvedené pozemky výrazně omezuje budoucí plánované využití pozemků a zasahuje do našich vlastnických práv. Toto omezení budoucího využití pozemku značně degraduje cenu pozemku a způsobuje mi tedy škodu.

Navíc biokoridor v tomto území nemůže být ani funkční, protože pozemek je v současné době oplocený a využíváný ke skladování materiálu. Tzn. neumožňuje migraci zvířat nebo migraci rostlin mezi biocentry.

Žádáme proto o posunutí hranic plánovaného lokálního biokoridoru mimo pozemky v našem vlastnictví.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na faktický stav využití pozemků, přes které je biokoridor navrhován, je možné jeho zúžení mimo tyto pozemky. Biokoridor tak bude zúžen na území mezi stávající silnicí a oplocení pozemků.

12

Richard Kocina

Nábřežní 12, Boršov nad Vltavou

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-927/2021

Text námítky:

S odvoláním na osobní jednání se starostou obce dne 18.10.t.r. vznáším opakovaně námitku k návrhu změny územního plánu obce Boršov nad Vltavou. **Námitka se týká parcely č.247/10.**

Návrh na změnu územního plánu jsem podal na obec již několikrát a žádal jsem o provedení změny tak, **aby se na parcele č.247/10 mohla postavit stavba.** Tato žádost byla zastupitelstvem obce několikrát projednána a odsouhlasena, naposledy dne 24.8.2015 bod č.11. Projednávání a odsouhlasení tohoto

bodů bylo přítomno ze současného zastupitelstva 6 členů. Dovolím si ještě uvést, že souhlasné stanovisko zastupitelů k mému návrhu je již od roku 2005. Poslední žádost byla předána na obec 15.8.2019, avšak jak jsem se dozvěděl nebyla má žádost zastupiteli obce projednána. Současný stav návrhu územního plánu akceptuje můj požadavek.

V posledním návrhu územního plánu je v textové části k parcele č.247/10 uvedeno, že na stávající desce je možné postavit jeden objekt pro rekreaci a možnost oplocení v ploše 400 m². Současně je zde uveden souhlas všech dotčených orgánů a stanoveny podmínky.

V grafické části je parcela označena jako R 40, avšak bez patřičného grafického označení, aby toto grafické označení navazovalo na textovou část.

Žádám proto, aby grafická část byla uvedena do souladu s textovou částí.

V případě projednávání námitek k návrhu územní plánu požaduji, abych byl přizván.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Není žádoucí vytvářet nové enklávy rekreace ve volné krajině. Naopak je žádoucí pozemky zemědělsky využívané i nadále vymezovat pro zemědělství. Pokud by došlo k vymezení plochy rekreace ve volné krajině, neodpovídalo by toto nastavené koncepci územního plánu.

13

David Müller

Slunečná 79, 373 82 Boršov nad Vltavou

Námitka doručena dne 15. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-897/2021

Text námítky:

Parcela 247/5

Nově vyznačená plocha VS41

Dle pana Arch. Daňka se stala chyba na jejich straně, a proto **žádám o opravu dané plochy. Požaduji zastavitelnost 50% plochy, bez omezení počtu objektů a jejich zastavitelné plochy.** Nynější návrh není dostatečný pro výstavbu farmy a celkově pro plochu zemědělské výroby.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V textové části je skutečně chybně uveden údaj o maximálně možné zastavitelnosti. Tento chybný údaj je opraven, nicméně velikost zastavitelnosti je stanovena s ohledem na umístění plochy ve volné krajině, plochy pro zemědělské využití.

14

Miroslav Nejedlý

jednatel společnosti N-TECH CZ s.r.o., Boršov nad Vltavou 84, 373 2

Námitka ze dne 14. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-917/2021

Text námítky:

Jakožto jednatel společnosti N-TECH CZ s.r.o., sídlem Šumavská 84, 373 82 Boršov nad Vltavou, která je vlastníkem pozemku **parc. č. 375/2 v k.ú. Boršov nad Vltavou**, podávám tuto **žádost o uvedení**

předmětného pozemku v Návrhu nového územního plánu Obce Boršov nad Vltavou zpět do zastavitelného území obce jako plochu pro bydlení a podnikání.

Předmětný pozemek byl zařazen do zastavitelného území již ve změně ÚP č. 1 a následně řešen i ve změně ÚP č. 8.

V Návrhu nového územního plánu Obce Boršov nad Vltavou je tento pozemek uveden jako nezastavitelná plocha. Tím by došlo ke znehodnocení pozemku, zmaření plánovaných záměrů a tím pádem i k majetkové újmě.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Plocha navazuje na zastavěné území a taktéž je převzata ze stávajícího územního plánu. S ohledem na požadavek na využití této plochy je plocha opětovně zařazena do územního plánu.

15

Blažena Kubatová

Obecní 122, 373 82 Boršov nad Vltavou

Námitka ze dne 18. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-905/2021

Text námítky:

Žádám o začlenění pozemku — parcelní číslo 2556/21, obec Boršov nad Vltavou, katastrální území Zahorčice u Vrábče do zastavitelného území jako stavební pozemek Územního plánu obce.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na již realizovanou zástavbu v dané lokalitě a vymezenou zastavitelnou plochu určenou pro bydlení, je možné tyto doplnit o další zastavitelnou plochu.

16

František Frána

U sila 212, Poříčí, 373 82 Boršov nad Vltavou

Námitka ze dne 15. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-906/2021

Text námítky:

Podle LV 490 Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, pracoviště Č. Budějovice jsem majitelem pozemku p.č. 555 v katastrálním území 608025 Boršov nad Vltavou.

Dne 20.3.2017 jsem vznesl písemný požadavek na Obecní úřad Boršov nad Vltavou ohledně zařazení celého pozemku p.č. 555 do území pro bydlení. (příloha č.1)

V současném územním plánu je určena pro bydlení jen část tohoto pozemku. (příloha č.2)

V návrhu na nový územní plán na tomto pozemku část pro bydlení zmizela a celý pozemek je plánován jako občanská vybavenost. (příloha č.3)

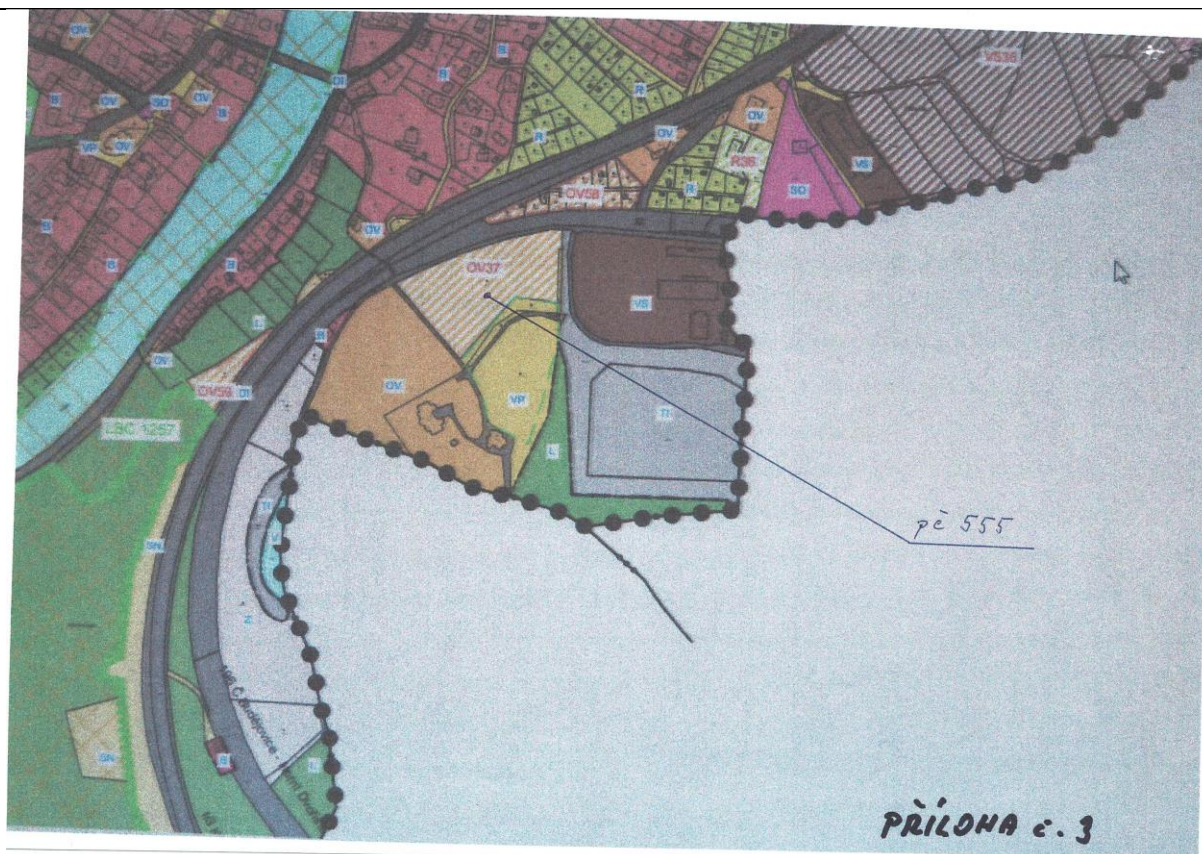
S tímto řešením nesouhlasím. Dále trvám na svém požadavku o **zařazení celého pozemku p.č. 555 jako místo pro bydlení.** Minimálně by měl být zachován původní stav, který byl dojednán s tehdejší starostou panem Františkem Čerklem při budování obecní kanalizace na mém pozemku.

Zdůvodnění:

V dosahu pozemku se nacházejí potřebné inženýrské sítě. Voda a plyn jsou uloženy v pozemní komunikaci sousedící s pozemkem p.č. 555, elektrická energie je vedena v zemi přes část tohoto pozemku a je zde umístěn i pilíř s el. rozvodem společnosti E.ON. Obecní kanalizace je uložena na pozemku p.č. 555 po jeho západním a severním obvodu. Navíc jsem Obecnímu úřadu Boršov nad Vltavou umožnil na uvedeném pozemku vybudovat rozšíření sousední pozemní komunikace pro snazší vyhýbání vozidel.

Očekával jsem a nadále očekávám vstřícnější postoj při řešení mé žádosti.





Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na kontinuitu územně plánovací činnosti ve vztahu k požadavku majitele pozemku bude využití upraveno dle stávajícího územního plánu.

17

Jiří Doucha

Dubičné č.p. 153, 370 06

Námitka ze dne 18. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-902/2021

Text námítky:

Připomínka k veřejnému projednání návrhu územního plánu Obecní úřad Boršov nad Vltavou včetně vyhodnocení jeho vlivu na udržitelný rozvoj území.

Dle zjištění je na mé **parcele 709/8 LV:1113 změněné užívání z plochy pro bydlení na plochu veřejného prostranství.**

Tím by došlo k znehodnocení parcely. Moje parcela sahá do prostranství cesty, které je určené jako veřejné prostranství, ale není možno brát tímto celou parcelu jako veřejné prostranství!

Prosím o narovnání vzniklé situace a zanesení mé parcely jako plochy pro smíšené bydlení a cestu jako veřejné prostranství.

Tímto dávám souhlas k zanesení stávající cesty a tím část mé parcely (stávající cesta) do plochy veřejného prostranství.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Stávající územní plán na daných pozemcích vymezoval veřejné prostranství, pouze jeho okraje byly zařazeny pro bydlení. Stávající územní plán pozemek zařazuje do veřejných prostranství celý, a to s ohledem na jeho faktické využití a dále existenci ochranných pásem vylučující jeho možnost využití pro zástavbu.

18

Povodí Vltavy, s.p. (oprávněný investor)

Litvínovická 5, 371 21 České Budějovice

Námítka ze dne 18. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-919/2021

Text námítky:

Dne 13. 9. 2020 jste nám předložili oznámení o projednání návrhu ÚPn Boršov nad Vltavou, který pořizuje Obecní úřad Boršov nad Vltavou.

Předmětem územního plánu je rozšíření zastavitelného území o plochy pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, výrobní, technické a dopravní infrastruktury s posouzením urbanistické koncepce rozvoje a vyhodnocením všech limitů pro výstavbu.

Kanalizace je navrhována oddílná zakončená obecní ČOV (je nutná rekonstrukce). Výhledově předpokládá napojení kanalizace na kanalizaci obce Včelná, která odvádí odpadní vody na městskou ČOV České Budějovice.

Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Horní Vltavy, podle ustanovení 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, máme k předloženému záměru tuto připomínku:

1. Obec Boršov nad Vltavou představuje nezanedbatelný zdroj produkce odpadních vod. Pokud by těmito odpadními vodami měl být zatěžován jednotný kanalizační systém města České Budějovice, **je nutné primárně zajistit, aby v obci převažoval oddílný kanalizační systém (splašková a dešťová kanalizace). Je nutné respektovat podmínku z generelu odkanalizování města České Budějovice — připojování satelitů výhradně pouze za předpokladu, že se jedná o oddílnou splaškovou kanalizaci.** Z hlediska vodohospodářské koncepce dalšího rozvoje obce a existence silného recipientu (významný vodní tok Vltava) považujeme za vhodnější i při budování oddílného kanalizačního systému **upřednostnit rekonstrukci stávající centrální ČOV.**

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Požadavky na doplnění textové části jsou v souladu s navrženou koncepcí a mohou tak být doplněny do příslušných kapitol textové části. Jedná se tak do upřesnění navržené koncepce.

19

MONTZA v.o.s.

Antala Staška 2106, 370 07 České Budějovice

Námítka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-942/2021

Text námítky:

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Boršov nad Vltavou

Pozemek - parcelní číslo 690/25

Obsah námítky:

Jako vlastníků výše uvedeného pozemku nesouhlasíme s vedením (umístěním) lokálního biokoridoru přes tento náš pozemek.

Odůvodnění:

Tento náš pozemek používáme k uskladnění materiálu a do budoucna počítáme na jeho ploše s výstavbou objektu. V současné době je plocha pozemku zpevněna panely. Vedení tohoto biokoridoru bude mít jistě vliv na další využití i cenu pozemku a určitě ne kladnou pro nás.

Žádáme proto o posunutí hranice Biokoridoru mimo náš pozemek.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na faktický stav využití pozemků, přes které je biokoridor navrhován, je možné jeho zúžení mimo tyto pozemky. Biokoridor tak bude zúžen na území mezi stávající silnicí a oplocení pozemků.

20

Jaroslav Šíma, Milena Šímová, Jan Jareš, Jana Moravcová

Jamně 18 + 19, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 17. 10. 2021, doručena dne 21. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-944/2021

Text námítky:

Dotčené nemovitosti: **1183/3, 1183/4, 1930/3, 151, 1183/2, 1183/10, 3282/7, 495 - katastrální území Zahorčice u Vrábče** — nemovitosti dotčené budoucím zatížením vyplývajícím z uvažovaného zastavění lokality B53 při nevyhovující dopravní a vodohospodářské infrastruktury a při změně charakteru venkovské zástavby a okolního prostředí.

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze)

Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Plochy bydlení zakreslené v návrhu ÚP pod označením B53 (1964/1 8, 1964/1 7, 1964/1 6, 1964/29) — dotčené území na stávající zastavěné území v severovýchodní a jihovýchodní části osady Jamné využívající stávající obecní poddimenzované jednopruhové komunikace s nepřehlednými úseky (výjezd z chatové osady U Rybů), bez dostatečných šířkových parametrů. Zatížení této komunikace navíc významně zvýší plánovaná výstavba v západní části obce (v návrhu ÚP pod označením B47, B50, B51 a B52).

Text připomínky:

Jako sousedé lokality B53 a obyvatelé malé osady přímo ovlivnění také lokalitami B47, B50, B51 a B52, s velmi dobrou znalostí místních poměrů zásadně **nesouhlasíme s vymezením minimální velikosti stavebních pozemků na hodnotě 800m²/str. 27 textové části ÚP/**. Touto připomínkou **žádáme o navýšení minimální velikosti stavebního pozemku na 1500 m².**

Odůvodnění:

Osada má venkovský charakter a zóna B53 je východní okrajová lokalita rozsahu cca 6000 m² s již aktuálně velmi problematickým a nepřehledným dopravním řešením.

Při min. velikosti pozemku 800 m² lze oblast 6000 m² v kombinaci se stávajícími, dosud nevyužitými stavebními pozemky zastavět 9— 10 novými rodinnými domy. Osada již nyní trpí nedostatečností a nepřehledností dopravní sítě v podobě úzké obecní místní komunikace a nepřehledného výjezdu z chatové oblasti — úzké komunikace, s neustále opravovanými nezpevněnými okraji. Dalším

problémem je nevyhovující technická infrastruktura — zejména absence dešťové a splaškové kanalizace.

Za těchto okolností a s ohledem na snahu zachování venkovského charakteru osady je krajně nevhodné budoucí zástavbu na okraji zahušťovat na hodnotu min. 800 m².

Veškeré stávající zastavěné stavební pozemky po obvodu Jamného mají minimální velikost 1000 - 2000m²!

Obec Boršov nad Vltavou má v okrajové zóně B1 min. velikost stavební parcely 1200 m²!

Město České Budějovice má v lokalitách zahradního bydlení min. velikost stavební parcely 1200 m²!

V odůvodnění ÚP na str. 68 se uvádí, že navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla — COŽ JE ABSOLUTNÍ NESMYSL — V OSADĚ NENÍ JEDINÝ STAVEBNÍ POZEMEK V OKRAJOVÉ ČÁSTI S TAKTO MALOU VELIKOSTÍ!

Nechceme zde, v těsné blízkosti přírodního parku „Vltava u Blanského lesa“ zahuštěnou zástavbu, která působí přetížení technické infrastruktury sídla a vnese do zachovalé venkovské zástavby cizorodé prvky v podobě příměstské zahuštěné zástavby, která v daném území naruší typický rozvolněný okraj sídla.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

21

EVIDENT-INVEST, a.s.

Pod dálnicí 12/469, 140 00 Praha 4 - Michle

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 21. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-943/2021

Text námítky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Boršov nad Vltavou

Číslo pozemků: viz příloha č.1: List vlastnictví č. 584

Území v návrhu ÚP značené VS18 dále také jako „Území“ a DI-D57, D26/1

Text připomínky:

Námitky vlastníka pozemku k území VS18:

1) na Území je vydané platné územní rozhodnutí v právní moci o umístění stavby „Zóna ekonomického rozvoje Boršov nad Vltavou I“ zn. SÚ 3957/00/Bour ve znění jeho změny zn. SU/4030/2020 MI, které žádáme v Návrhu ÚP respektovat;

2) navrhuje, aby byly části pozemků p.č.760/47, 760/45, 760/10, 760/46 a 760/4 v Návrhu značené jako plochy DI-D57 byly vymezeny překryvným způsobem využití s plochou VS18, po realizaci příslušných dopravních staveb by jinak části nevyužitých pozemků zůstali bez funkčního využití;

3) na ploše 75% Území žádáme stanovení výškové hladiny zástavby v úrovni 20 m od upraveného terénu a na zbylých 25% Území výškové hladiny zástavby 30m od upraveného terénu s odůvodněním:

- platný ÚP v Území výškovou hladinu nestanovuje;

- značná výšková členitost území umožňuje umístění jednotlivých staveb individuálních výškových parametrů

- konkrétní stavby budou posouzeny v následných územních a stavebních řízeních, mimo jiné podle §12 zák.114/91;

- soudobá výšková náročnost konkrétních staveb souvisí mimo jiné s vnitřní vertikální architekturou uspořádání automatizovaných systémů řízení technologických procesů nerušící výroby a skladování

s cílem minimalizace záboru ploch budovami, konkrétně se jedná například o vícepodlažní etážové vestavby strojů a zařízení, automatizovanou portálovou obsluhu vnitřních provozů, podmíněnou dostatečnou operační výškou nad výrobními a skladovými plochami a podobně;

- zvýšená konstrukční výška a dimenze skeletů hal je důsledkem požadavků dodatečného zatěžování skladbami zelených fasád a střech, umístění obnovitelných zdrojů energie a zvyšujících se nároků na techniku prostředí budov;

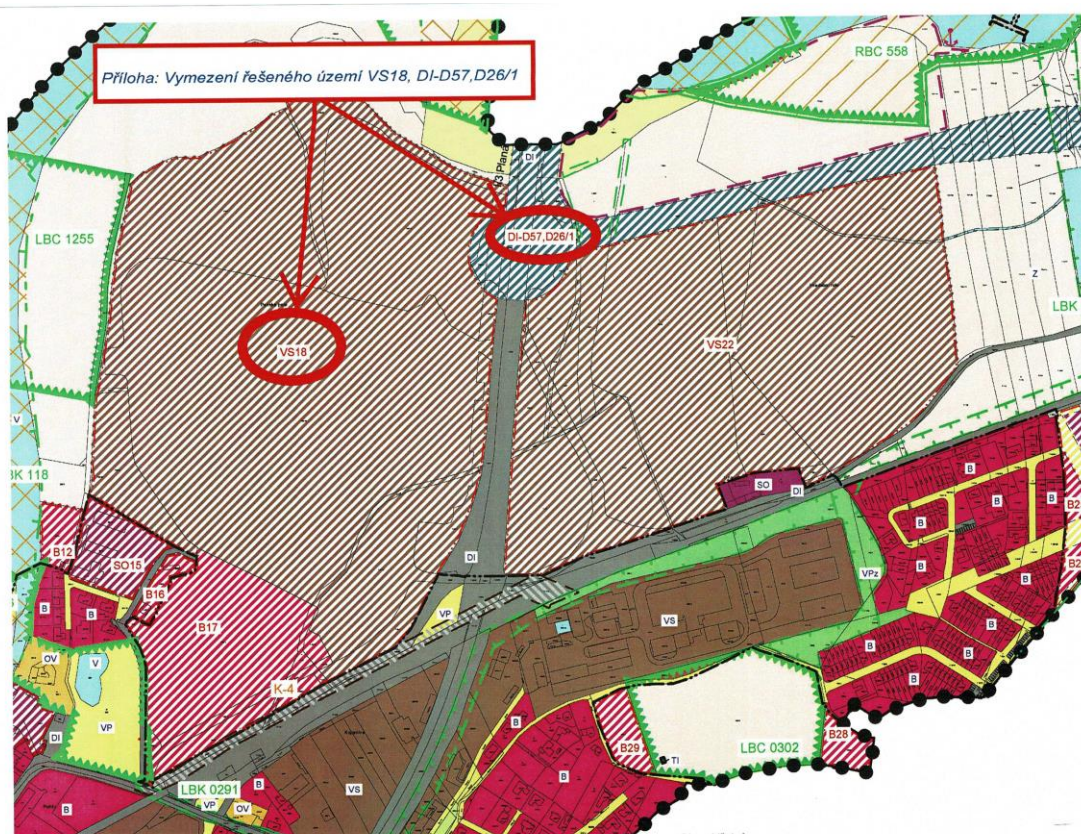
- návrhem územního plánu požadované technické řešení zástavby tak, aby v území Q100 realizované stavby nebyly ohroženy případnými záplavami implikuje mimo jiné zvýšení úrovně založení staveb;

4) navrhuje, aby do plochy zeleně byla započítatelná i plocha zelených střech a fasád;

5) v **Odůvodnění územního plánu** (str.76 kapitola Zdůvodnění navržené koncepce, odstavec Plochy výroby a skladování (VS)):

- je pro VS18 a VS22 zřejmě nedopatřením uvedena maximální zastavěnost 75% (v regulativech je stanovena na 80%);

- uvedený návrh na zpracování územní studie pro zástavbu VS18 je vzhledem na platné ÚR bod 1) překonaný, neaktuální.



Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje
2. Námitce se vyhovuje
3. Námitce se částečně vyhovuje
4. Námitce se nevyhovuje
5. Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 Vydané územní rozhodnutí je územním plánem respektováno.

Ad. 2 S ohledem na vydanou metodiku MMR a MD bude plocha pro dopravní infrastrukturu nahrazena koridorem s překryvnou funkcí, kdy na předmětných pozemcích bude vymezena využití VS.

Ad. 3 S ohledem na plánované využití plochy VS je možné výškovou hladinu stanovit vyšší. Výška 30 m je však již nepřípustná, docházelo by novou zástavou k narušení krajinného rázu v území.

Výškového uspořádání jemožné opravit na maximálně 20 m nebo ve zvláště odůvodněných případech je možné i maximálně 25 m, a to pouze při splnění podmínky pořízení územní studie obsahující mimo jiné i posouzení vlivu staveb na krajinný ráz, vizualizace záměru a studie bude projednána s obcí.

Ad. 4 S ohledem na smysl nutnosti realizace zeleně v zastavitelných plochách VS není žádoucí, aby do zeleně byly započítávány zeleně na fasádách nebo zeleň na střechách. Smyslem je udržet část zastavitelných ploch nezastavěné, se zelení na pozemcích schopných vsaku.

Ad. 5 Jedná se o vnitřní rozpornost textové části, kterou je nutné opravit. Požadavek na územní studii s ohledem na vydané územní rozhodnutí není již nutný.

22

OPTIMALIST, a.s.

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha

Námítka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 21. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-945/2021

Text námítky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Boršov nad Vltavou

Číslo pozemků: viz příloha č.1: List vlastnictví č. 171

Území v návrhu ÚP značené VS18 dále také jako „Plocha“ a DI-D57,D26/1

Text připomínky:

Připomínky vlastníka pozemku k území VS22:

1) na Plochu je **vydané platné územní rozhodnutí v právní moci o umístění stavby „Zóna ekonomického rozvoje Boršov nad Vltavou II“ zn. SU/9536/2011 Pa ve znění jeho změny zn. SU/3652/2020-6**

2) **navrhujeme, aby byly části pozemků p.č.760/40 v Návrhu značené jako plochy DI-D57 byly vymezeny překryvným způsobem využití s plochou VS22**, po realizaci příslušných dopravních staveb by jinak části nevyužitých pozemků zůstali bez funkčního využití;

3) **na ploše 75% Území žádáme stanovení výškové hladiny zástavby v úrovni 20 m od upraveného terénu a na zbylých 25% Území výškové hladiny zástavby 30m od upraveného terénu s odůvodněním:**

- platný ÚP v Území výškovou hladinu nestanovuje;

- značná výšková členitost území umožňuje umístění jednotlivých staveb individuálních výškových parametrů konkrétní stavby budou posouzeny v následných územních a stavebních

řízení, mimo jiné podle §12 zák.114/91;

- soudobá výšková náročnost konkrétních staveb souvisí mimo jiné s vnitřní vertikální architekturou uspořádání automatizovaných systémů řízení technologických procesů nerušící výroby a skladování s cílem minimalizace záboru ploch budovami, konkrétně se jedná například o vícepodlažní etážové vestavby strojů a zařízení, automatizovanou portálovou obsluhu vnitřních provozů, podmíněnou dostatečnou operační výškou nad výrobními a skladovými plochami a podobně;

- zvýšená konstrukční výška a dimenze skeletů hal je důsledkem požadavků dodatečného zatěžování skladbami zelených fasád a střech, umístění obnovitelných zdrojů energie a zvyšujících se nároků na techniku prostředí budov;
- návrhem územního plánu požadované technické řešení zástavby tak, aby v území Q100 realizované stavby nebyly ohroženy případnými záplavami implikuje mimo jiné zvýšení úrovně založení staveb;

4) navrhujeme, aby do plochy „min. 20% zeleně“ byla započítaná i plocha zelených střech, fasád a technologie obnovitelných zdrojů energie;

5) v Odůvodnění územního plánu (str.76 kapitola Zdůvodnění navržené koncepce, odstavec Plochy výroby a skladování (VS)):

- je **pro VS18 a VS22 zřejmě nedopatřením uvedena maximální zastavěnost 75%** (v regulativech je stanovena na 80%);
- uvedený **návrh na zpracování územní studie pro zástavbu VS22 je vzhledem na platné ÚR bod 1) překonaný, neaktuální.**



1. Námitce se vyhovuje
2. Námitce se vyhovuje

3. Námitce se částečně vyhovuje
4. Námitce se nevyhovuje
5. Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 Vydané územní rozhodnutí je územním plánem respektováno.

Ad. 2 S ohledem na vydanou metodiku MMR a MD bude plocha pro dopravní infrastrukturu nahrazena koridorem s překryvnou funkcí, kdy na předmětných pozemcích bude vymezena využití VS.

Ad. 3 S ohledem na plánované využití plochy VS je možné výškovou hladinu stanovit na max. 16 m. Výška 30 m je již nepřípustná, docházelo by novou zástavou k narušení krajinného rázu v území.

Ad. 4 S ohledem na smysl nutnosti realizace zeleně v zastavitelných plochách VS není žádoucí, aby do zeleně byly započítávány zeleně na fasádách nebo zeleň na střechách. Smyslem je udržet část zastavitelných ploch nezastavěné, se zelení na pozemcích schopných vsaku.

Ad. 5 Jedná se o vnitřní rozpornost textové části, kterou je nutné opravit. Požadavek na územní studii s ohledem na vydané územní rozhodnutí není již nutný.

23

PAT-INVEST a.s.

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 21. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-946/2021

Text námítky:

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Boršov nad Vltavou

Číslo pozemků: viz příloha č.1: List vlastnictví č. 458

Území v návrhu ÚP značené VS22 dále také jako „Plocha“ a DI-D57, D26/1

Text připomínky:

Připomínky vlastníka pozemku k území VS22:

1) na Plochu je **vydané platné územní rozhodnutí v právní moci o umístění stavby „Zóna ekonomického rozvoje Boršov nad Vltavou II“ zn. SU/9536/2011 Pa ve znění jeho změny zn. SU/3652/2020-6.**

2) **navrhujeme, aby byly části pozemků p.č.760/40 v Návrhu značené jako plochy DI-D57 byly vymezeny překryvným způsobem využití s plochou VS22**, po realizaci příslušných dopravních staveb by jinak části nevyužitých pozemků zůstali bez funkčního využití;

3) **na ploše 75% Území žádáme stanovení výškové hladiny zástavby v úrovni 20 m od upraveného terénu a na zbylých 25% území výškové hladiny zástavby 30m od upraveného terénu s odůvodněním:**

- platný ÚP v Území výškovou hladinu nestanovuje;

- značná výšková členitost území umožňuje umístění jednotlivých staveb individuálních výškových parametrů konkrétní stavby budou posouzeny v následných územních a stavebních řízeních, mimo jiné podle §12 zák.114/91;

- soudobá výšková náročnost konkrétních staveb souvisí mimo jiné s vnitřní vertikální architekturou uspořádání automatizovaných systémů řízení technologických procesů nerušící výroby a skladování s cílem minimalizace záboru ploch budovami, konkrétně se jedná například o vícepodlažní etážové vestavby strojů a zařízení, automatizovanou portálovou obsluhu vnitřních provozů, podmíněnou dostatečnou operační výškou nad výrobními a skladovými plochami a podobně;

- zvýšená konstrukční výška a dimenze skeletů hal je důsledkem požadavků dodatečného zatěžování skladbami zelených fasád a střech, umístění obnovitelných zdrojů energie a zvyšujících se nároků na techniku prostředí budov;
- návrhem územního plánu požadované technické řešení zástavby tak, aby v území Q100 realizované stavby nebyly ohroženy případnými záplavami implikuje mimo jiné zvýšení úrovně založení staveb;

4) navrhujeme, aby do plochy „min. 20% zeleně“ byla započítána i plocha zelených střech, fasád a technologie obnovitelných zdrojů energie;

5) v Odůvodnění územního plánu (str. 76 kapitola Zdůvodnění navržené koncepce, odstavec Plochy výroby a skladování (VS)):

- je pro VS18 a VS22 zřejmě nedopatřením uvedena maximální zastavěnost 75% (v regulativech je stanovena na 80%);

- uvedený návrh na zpracování územní studie pro zástavbu VS22 je vzhledem na platné ÚR bod 1) překonaný, neaktuální.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje
2. Námitce se vyhovuje
3. Námitce se částečně vyhovuje
4. Námitce se nevyhovuje
5. Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 Vydané územní rozhodnutí je územním plánem respektováno.

Ad. 2 S ohledem na vydanou metodiku MMR a MD bude plocha pro dopravní infrastrukturu nahrazena koridorem s překryvnou funkcí, kdy na předmětných pozemcích bude vymezena využití VS.

Ad. 3 S ohledem na plánované využití plochy VS je možné výškovou hladinu stanovit na max. 16 m. Výška 30 m je již nepřijatelná, docházelo by novou zástavou k narušení krajinného rázu v území.

Ad. 4 S ohledem na smysl nutnosti realizace zeleně v zastavitelných plochách VS není žádoucí, aby do zeleně byly započítávány zeleně na fasádách nebo zeleň na střechách. Smyslem je udržet část zastavitelných ploch nezastavěné, se zelení na pozemcích schopných vsaku.

Ad. 5 Jedná se o vnitřní rozpornost textové části, kterou je nutné opravit. Požadavek na územní studii s ohledem na vydané územní rozhodnutí není již nutný.

24

PaedDr. Jitka Švecová, Ing. Radek Švec

Fráni Šrámka 36, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-938/2021

Text námítky:

Námitka č.1:

Vznáším námitku proti tomu, aby na mém pozemku p.č. 2181/5 k.ú. Zahorčice u Vrábče byl v návrhu nového územního plánu Boršova nad Vltavou (dále ÚP) omezen § 18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a to tak, jak je uvedeno v návrhu nového ÚP na str. 69 v textové části, že ..."v nezastavěném území je nepřijatelné umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití..." **neboť toto omezení je podle mého názoru bezdůvodné a neoprávněné.**

Na našem pozemku již dlouhodobě připravujeme farmový chov jelenovité zvěře. Při přípravě a provozu tohoto chovu jsme vázáni nejrůznějšími zákony, vyhláškami a metodickými návody. Z tohoto hlediska patří mezi nejdůležitější zákony zákon č.166/1999 o veterinární péči, zákon č. 246/1992 Sb. na ochranu proti týrání zvířat, Vyhláška č.208/2004 Sb. o minimálních standardech pro ochranu hospodářských zvířat, zákon č. 449/2001 Sb. o myslivosti a Metodický návod OZ č.8/2000. Obsahem těchto dokumentů je mimo jiné vymezení požadavků na základní vybavení farmových chovů jelenovitých. Ty se týkají oplocení, prostorů pro zvířata (ustájovacích a výběhových), doprovodných prostorů (pro skladování krmiva a steliva, odpadů a technologických prostorů) a prostorů veterinárně - hygienické ochrany, tj. prostorů pro manipulaci se zvířaty při veterinárních zákrocích a prostorů pro získávání, skladování a veterinární prohlídku živočišných produktů.

Návrh ÚP ale zřízení takových prostor potřebných pro můj farmový chov znemožňuje, protože pozemek zařazuje do ploch zemědělských bez možnosti realizace jakýchkoliv skladovacích a veterinárně hygienických prostor. V podmíněně přípustném využití pouze uvádí, že zde může být farmový chov. Již v připomínkovacím řízení jsem navrhovala, aby byl pozemek zařazen do ploch výroby a skladování, protože na těchto plochách je realizace výrobních a skladovacích prostor umožněna. Podobně jako u plochy VS 41, která je potřebná pro chov hospodářských zvířat, si dovoluji požádat, aby i na mém pozemku byla taková plocha výroby a skladování umožněna. Žádám takto označit třetinu pozemku v jeho severní části, kde by požadované prostory mohly být umístěny.

Oplocení pozemku pro farmový chov bylo již povoleno Stavebním úřadem Magistrátu města České Budějovice na základě kladného stanoviska Krajské státní veterinární zprávy, Odboru ochrany životního prostředí města a Odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihočeského kraje (viz příloha č.1). Farmový chov má již i registrační lístek provozovny (viz příloha č.2).

Nevidím důvod, aby na zmíněném pozemku musel být omezen §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., který umožňuje v nezastavěném území umístění „...staveb, zařízení, a jiných opatření pro zemědělství...“. Obava, že by v nezastavěném území vznikaly ..." různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní", není podle mého názoru oprávněná. §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. jasně uvádí, že... "doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná". Zamýšlená zemědělská stavba jistě nebude ani žádným "... cizím architektonickým a urbanizačním prvkem", neboť takové stavby jsou pro zemědělskou krajinu typické. Nebude ani porušen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny, neboť z hlediska životního prostředí má farmový chov v mnoha směrech blahodárny přínos. Zejména v ochraně a obnově přirozeného biotopu zdejší krajiny. Farma bude plnit i funkci sociální a vzdělávací pro obyvatele okolních obcí, zejména dětí. Ti zde budou moci pozorovat zástupce jelenovitých (již jsme byli rodiči dotazováni, kdy se mohou s dětmi přijít podívat). Bude mít i funkci hospodářskou, neboť maso zvěře z farem splňuje požadavky zdravé výživy svým složením, což by mohlo být pro místní obyvatele zajímavé.

Novým návrhem ÚP, který neodůvodněně nepřipouští na mém pozemku zřízení potřebných prostor pro můj záměr, se cítím poškozena a bezdůvodně omezena ve svých vlastnických právech. Listina základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Každý má právo s věcí nakládat a věc užívat a modifikovat. Omezení těchto práv ve veřejném zájmu na základě §18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. by však mělo mít povahu výjimečnou, mělo by být prováděno z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetrnějším způsobem, a mělo by mít nediskriminační povahu s vyloučením libovůle. Uvážím-li, že na jedné straně je na mém pozemku prakticky zakázána nevýznamná, byť pro farmový chov potřebná zemědělská stavba a na straně druhé bude podle změn starého ÚP a návrhu nového ÚP zastavěna obrovská plocha zemědělské půdy v západní a východní části k.ú. Boršova nad Vltavou satelitními čtvrtěmi a logistickými centry s negativním dopadem na životní prostředí, považuji takový zásah do mých základních práv a svobod za nepotřebný a diskriminační.

Proto musím proti této skutečnosti vznést námitku a **požádat o zařazení severní třetiny pozemku p.č. 2181/5 k.ú. Zahorčice u Vrábče mezi plochy výroby a skladování.**

Námitka č.2:

Žádám o zařazení mého pozemku p.č. 2148 k.ú. Zahorčice u Vrábče mezi plochy zemědělské s přípustným využitím pro farmový chov jelenovitých, jak dokazuje stavební povolení zn. SU/7350/2018 Za (viz příloha č. 2)

Námitka č.3:

Žádáme o zrušení navrhované turistické trasy na našich pozemcích p.č. 2130/33 a 2143/2 k.ú. Zahorčice u Vrábče. V okolí těchto pozemků je dostatečné množství stávajících turistických tras.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje
2. Námitce se nevyhovuje
3. Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 Územní plán v textové části pro předmětný pozemek uvádí možnost farmového chovu. Není tedy nutné část pozemku vymezovat jako zastavitelnou plochu určenou pro výstavbu.

Ad. 2 Rozsah farmového chovu je vymezen s ohledem na místní podmínky, tedy mimo lesní komplexy na plochách zemědělských.

Ad. 3 Turistická trasa je vymezena dle skutečného průběhu územím a dlouhodobého využívání. Není tedy nutné její vymezení na jiné pozemky. Je zde vhodné uvést, že s jiným vymezením by byly dotčeny jiné soukromé pozemky a vlastníci by s takovýmto vymezením nemuseli souhlasit. Je tedy vhodnější trasu ponechat tam, kde je již dlouhodobě vymezena a funguje.

25

JUDr. Petr Neubauer, advokát

zastoupení pro **Ing. Lenku Zemkovou**, Plavnická 544, 37381 Kamenný Újezd

Námitka ze dne 15. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-910/2021

Text námitky:

Vážený pane starosto,
vážení,

obracím se na Vás v zastoupení klientky, Ing. Lenky Zemkové, bytem Plavnická 544, 37381 Kamenný Újezd (dále též „klientka“), coby vlastníka **pozemku parc.č. 639/16 v k.ú. Boršov nad Vltavou** (dále též jen „pozemek“ či „pozemek klientky“), a to v souvislosti s projednáváním změny územního plánu obce Boršov nad Vltavou, a to zejména ve vztahu k lokalitě SO31.

Dle urbanistického návrhu č. zakázky 10_2018, vypracované panem Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem, by měly být výše uvedené pozemky určeny k rekreaci.

Jak jsme již upozorňovali v našem podání ze dne 29.09.2020, doručené na Obecní úřad Boršov nad Vltavou dne 02.10.2020, tyto pozemky jsou umístěny v lokalitě blízké frekventované komunikační tepně, silnici č. I/3 z Českých Budějovic. Celá přilehlá lokalita je charakterizována zásadními negativními vlivy dopravy, zejm. v podobě imisí hluku a prachu. Z hlediska svého soudobého využití dle územně plánovací dokumentace, tedy pro účely rekreace jsou však daná lokalita a uvedený pozemek prakticky nevyužitelné.

S ohledem na výše uvedené si dovoluujeme **navrhnout rozšíření plochy SO31 i pozemek klientky (parc.č. 639/16 v k.ú. Boršov nad Vltavou), resp. zahrnutí tohoto pozemku do kategorie plochy smíšené obytné.**

Zároveň upozorňujeme, že dle současného platného územního plánu Obce Boršov nad Vltavou (územní plán č. 4/2001, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 20.02.2008 pod č.j. 74/2002) jsou výše uvedené pozemky uvedené jako území pro bydlení.

Žádáme tedy, aby pozemky byly bud' nadále vedeny jako plochy území pro bydlení, případně jako území smíšené pro bydlení a podnikání, tak jak jsme navrhovali dne 29.09.2020.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění pozemků je možné jejich využití taktéž pro bydlení.

26

JUDr. Petr Neubauer, advokát

zastoupení pro **Ing. Jiřího Schandla a Marii Schandlovou**, Zvonková 1632/1, České Budějovice 7, 370 07 České Budějovice

Námitka ze dne 15. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-909/2021

Text námítky:

Vážený pane starosto,
vážení,

obracím se na Vás v zastoupení klientů Ing. Jiřího Schandla, bytem Zvonková 1632/1, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice a Marie Schandlové, bytem tamtéž (dále též „klienti“), coby vlastníků **pozemků parc.č. 639/15 a 639/23 v k.ú. Boršov nad Vltavou** (dále též jen „pozemky“ či „pozemky klientů“), a to v souvislosti s projednáváním změny územního plánu obce Boršov nad Vltavou, a to zejména ve vztahu k lokalitě SO31.

Dle urbanistického návrhu č. zakázky 10_2018, vypracované panem Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem, by měly být výše uvedené pozemky určeny k rekreaci.

Jak jsme již upozorňovali v našem podání ze dne 29.09.2020, doručené na Obecní úřad Boršov nad Vltavou dne 02.10.2020, tyto pozemky jsou umístěny v lokalitě blízké frekventované komunikační tepně, silnici č. I/3 z Českých Budějovic. Celá přilehlá lokalita je charakterizována zásadními negativními vlivy dopravy, zejm. v podobě imisí hluku a prachu. Z hlediska svého soudobého využití dle územně plánovací dokumentace, tedy pro účely rekreace jsou však daná lokalita a uvedené pozemky prakticky nevyužitelné.

S ohledem na výše uvedené si dovoluujeme **navrhnout rozšíření plochy SO31 i pozemky klientů (parc. č. 639/15 a 639/23 v k.ú. Boršov nad Vltavou), resp. zahrnutí těchto pozemků do kategorie plochy smíšené obytné.**

Zároveň upozorňujeme, že dle současného platného územního plánu Obce Boršov nad Vltavou (územní plán č. 4/2001, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 20.02.2008 pod č.j. 74/2002) jsou výše uvedené pozemky uvedené jako území pro bydlení.

Žádáme tedy, aby pozemky byly bud' nadále vedeny jako plochy území pro bydlení, případně jako území smíšené pro bydlení a podnikání, tak jak jsme navrhovali dne 29.09.2020.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na umístění pozemků je možné jejich využití taktéž pro bydlení.

27

Europasta SE

U Sila 246, Poříčí, 373 82 Boršov nad Vltavou

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-929/2021

Text námítky:

ČÁST 1. ÚVODEM — VLASTNÍ NÁMITKA, POSTAVENÍ PODATELE

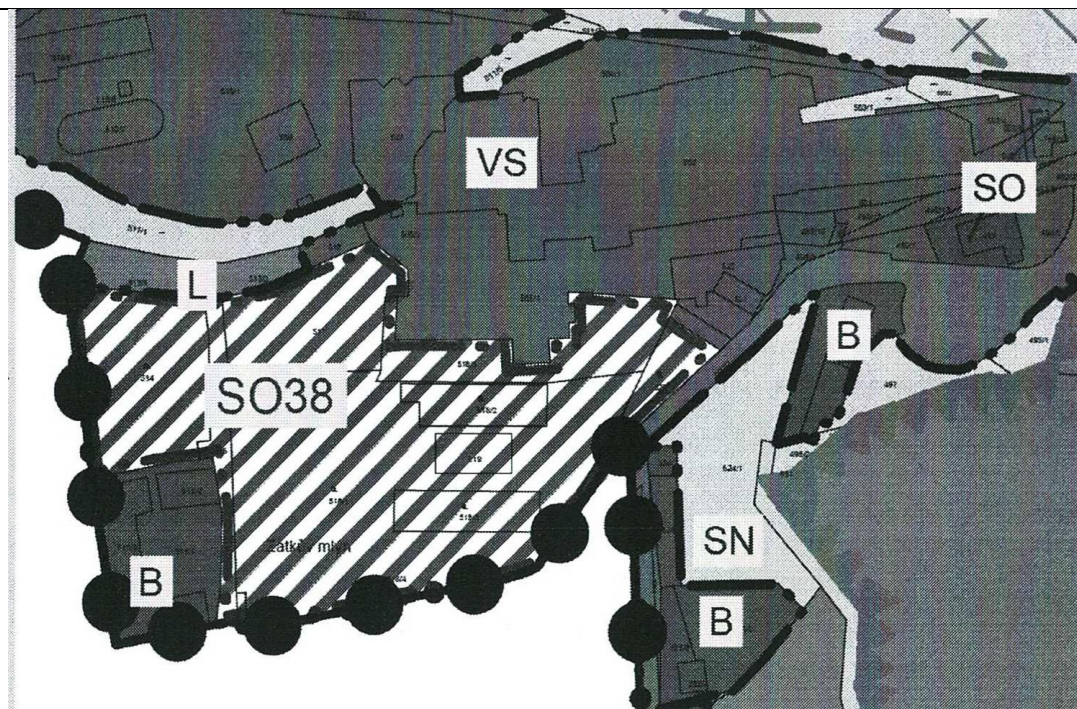
1.1 Podatel coby vlastník pozemku parc. č. 514 v obci a k.ú. Boršov nad Vltavou (dále jen „Pozemek“) dotčeného návrhem územního plánu Boršov nad Vltavou, jak byl tento projednán v rámci veřejného projednání konaného dne 14. 10. 2021 (dále také jen „Návrh ÚP“) postupem dle § 52 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) tímto v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podává následující včasnou námitku proti Návrhu ÚP:

Podatel námítky coby vlastník Pozemku nesouhlasí s Návrhem ÚP, pokud jde o navrhované podmínky stanovené pro využití území „Plochy smíšené obytné“ - části SO38, do něhož je zařazen i Pozemek, a to konkrétně s podmínkami týkajícími se intenzity využití stavebních pozemků pro plochu SO38 a velikosti stavebních pozemků pro plochu SO38, které byly navrženy v Návrhu ÚP způsobem odlišným od současně platné územně plánovací dokumentace.

Podatel navrhuje, aby podmínky pro výstavbu stanovené Návrhem ÚP pro Plochy smíšené obytné ve vztahu k oblasti SO38, do níž je Pozemek zařazen, byly změněny níže uvedeným způsobem (navrhované změny jsou vyznačeny červeně v textu současného Návrhu ÚP obsažené na str. 29 textové části Návrhu ÚP):

Podmínky pro plošné využití území	Podmínky pro výstavbu
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 35 %.
Intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO11, SO38	- stávající nebo maximálně 65 % (z celkové plochy přestavby).
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 800 m ² , - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy.
Velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38	- není stanovena minimální výměra stavebních pozemků; dělení pozemků je možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby jako celku.

ČÁST 2. VYMEZENÍ NÁMITKY NA PODKLADU NÁVRHU ÚP



ČÁST 3. ODOVODNĚNÍ NÁMITKY

3.1 Platný územní plán obce Boršov nad Vltavou ve znění změny č. 13 (dále jen „Platný ÚP“) zahrnuje Pozemek do plochy bydlení. Podatel nabyl Pozemek s legitimním očekáváním, že způsob jeho využití bude po určitou dobu zachován.

3.2 Podatel nebývá proti novému zařazení Pozemku dle Návrhu ÚP do kategorie „Plochy smíšené obytné“, lokalita SO38, nicméně nesouhlasí s některými parametry stanovenými pro výstavbu pro plochu SO38 a žádá o změnu podmínek stanovených Návrhem ÚP způsobem obsaženým ve výše uvedené tabulce, tedy, aby:

- intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO38 byla stávající nebo maximálně 65%, a to ve vztahu k celkové ploše přestavby a
- minimální velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38 nebyla stanovena a jejich další dělení možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby (lokality SO38) jako celku.

3.3 Podatel má za to, že Návrh ÚP v části vymezující podmínky využití plochy SO38 způsobem odlišným od stávajícího Platného ÚP, a to jak pro plochy bydlení, tak pro sousední plochu smíšenou obytnou „P2“ vymezenou změnou č. 13 k Platnému ÚP zasahuje v rozporu se zásadou proporcionality do vlastnického práva Podatele, coby vlastníka Pozemku. Do vlastnických práv lze územním plánem zasáhnout pouze za předpokladu, že zájem sledovaný územním plánem převažuje nad zájmem dotčeného vlastníka, pokud zároveň není možné sledovaného zájmu dosáhnout jiným způsobem, a pokud jde zároveň o zásah, který omezuje dotčeného vlastníka co nejméně. Podatel má za to, že Návrh ÚP v části vymezující podmínky využití plochy SO38 odlišně od Platného ÚP není proporcionální, ostatně proporcionalita nového zařazení Pozemku není v Návrhu ÚP ani řádně odůvodněna. Změna zařazení Pozemku z kategorie „Plochy bydlení“ do nové kategorie „Plochy smíšené obytné“ zasahuje tak do legitimního očekávání Podatele na jeho využití v souladu se stávajícím účelovým určením.

3.4 Podatel je přesvědčen, že změna Návrhu ÚP, jež je Podatelem navrhována touto námitkou, nijak negativně nezasahuje do veřejných ani soukromých práv třetích osob a že v případě vyhovění námitce Podatele nebude nutno opakovat již proběhlé fáze řízení o přijetí Návrhu ÚP. Podatel má zároveň za to, že rovněž nebude nutné zjistit stanovisko osoby, jejíž zájmy by vyřízení námitky mohlo teoreticky negativně ovlivnit, jelikož obdobnou námitku podává samostatným podáním i vlastník pozemků parc. č. 516, 518/1, 518/2, 518/3, 518/4, 519 a 520 v obci a k.ú. Boršov nad Vltavou (jež jsou kromě Pozemku rovněž zařazeny do předmětné lokality SO38), tedy společnost PH Finance - realitní, s.r.o., se

sídlem U Sila 246, Poříčí, 373 82 Boršov nad Vltavou a jiné osoby, jež by mohly být negativně dotčeny změnou Návrhu ÚP, tak jak ji touto námitkou požaduje Podatel, nejsou.

ČÁST 4. SHRnutí

4.1 Podatel je přesvědčen, že Návrh ÚP zasahuje nepřiměřeně do jeho vlastnických práv, přičemž takový zásah není v Návrhu ÚP nijak zdůvodněn, ani jej nelze zdůvodnit žádným skutečně existujícím veřejným zájmem na využití dotčeného území SO38.

4.2 Podatel proto touto námitkou navrhuje, aby Návrh ÚP byl upraven způsobem, že **budou změněny podmínky pro výstavbu týkající se území „Plochy smíšené — obytné“ část SO38** (do něhož Pozemek náleží), tedy, aby:

- **intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO38 byla stávající nebo maximálně 65% z celkové plochy přestavby (lokality SO38) a**

- **aby velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38 nebyla omezena (zdola) a dělení pozemků bylo možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby (lokality SO38) jako celku.**

4.3 Eventuálně, tedy pro případ, nebude-li jeho shora uvedenému námitkovému návrhu vyhověno, navrhuje Podatel, **aby byl Pozemek vyjmut z plochy SO38 a byl ponechán v souladu s Platným ÚP jako součást přilehlé plochy bydlení „B“.**

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje
2. Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 S ohledem na umístění plochy SO38 a navazující využití ploch s rozdílným způsobem využití je možné upravit její zastavitelnost.

Ad. 2 Minimální velikost pozemků bude i nadále pro danou plochu požadována, neboť vypuštění tohoto požadavku by mohlo vést k vysokému zahuštění zástavby v dané lokalitě, což není žádoucí.

28

PH Finance - realitní, s.r.o.

U Sila 246, Poříčí, 373 82 Boršov nad Vltavou

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-930/2021

Text námítky:

ČÁST 1. ÚVODEM — VLASTNÍ NÁMITKA, POSTAVENÍ PODATELE

Podatel coby vlastník **pozemků parc. č. 516, 518/1, 518/2, 518/3, 518/4, 519 a 520 v obci a k.ú. Boršov nad Vltavou** (dále jen „Pozemky“) dotčených návrhem územního plánu Boršov nad Vltavou, jak byl tento projednán v rámci veřejného projednání konaného dne 14. 10. 2021 (dále také jen „Návrh ÚP“) postupem dle § 52 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) tímto v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podává následující včasnou námitku proti Návrhu ÚP:

Podatel námítky coby vlastník Pozemků nesouhlasí s Návrhem ÚP, pokud jde o navrhované podmínky stanovené pro využití území „Plochy smíšené obytné“ - části SO38, do něhož jsou zařazeny Pozemky, a to konkrétně s podmínkami týkajícími se intenzity využití stavebních pozemků pro plochu SO38 a velikosti stavebních pozemků pro plochu SO38, které byly navrženy v Návrhu ÚP způsobem odlišným od současně platné územně plánovací dokumentace.

Podatel navrhuje, aby podmínky pro výstavbu stanovené Návrhem ÚP pro Plochy smíšené obytné ve vztahu k ploše SO38, do níž jsou Pozemky zařazeny, byly změněny níže uvedeným způsobem

(navrhované změny jsou vyznačeny červeně v textu současného Návrhu ÚP obsažené na str. 29 textové části Návrhu ÚP), a to v souladu se stávajícím územním plánem (ve znění jeho změny č. 13):

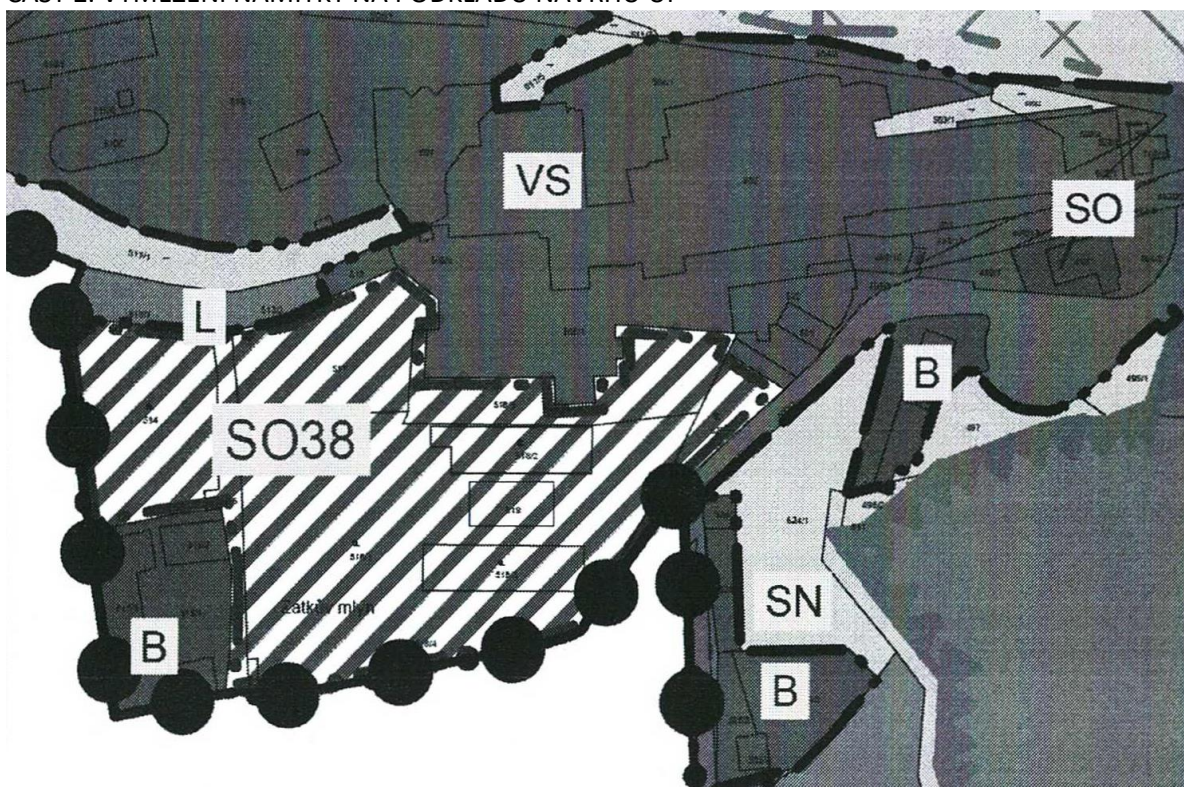
Intenzita využití stavebních pozemků - stávající nebo maximálně 35 %.

Intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO11, SO38 - stávající nebo maximálně 65 % (z celkové plochy přestavby).

Velikost stavebních pozemků - stávající nebo minimálně 800 m², - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m²; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy.

Velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38 - není stanovena minimální výměra stavebních pozemků; dělení pozemků je možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby jako celku.

ČÁST 2. VYMEZENÍ NÁMITKY NA PODKLADU NÁVRHU ÚP



ČÁST 3. ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

3.1 Platný územní plán obce Boršov nad Vltavou ve znění změny č. 13 účinné od 26. 3. 2020 (dále jen „Platný ÚP“) zahrnuje Pozemky do plochy smíšené obytné — přestavba, pro něž jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání: „ (i) Maximální zastavitelnost — 65 % z celkové plochy přestavby. Do zastavitelnosti se započítávají stavby hlavní, stavby doplňkové a plochy zpevněné. Nezapočítávají se plochy vodní a vodohospodářské, zeleň, (ii) Maximální výška nových budov je 20 m. V případě změn stávajících již dokončených budov je maximální výška daná stávající měřenou budovou. Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží až po hřeben střechy (šikmé střechy) nebo atiku (ploché střechy). Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně. (iii) Za hranicí VKP směrem k řece je vyloučena výstavba, kromě staveb typu altán, pergola apod. Za touto hranicí je také přípustná např. parková a sídelní úprava bez oplocení.“¹

3.2 Podatel zamýšlí využít Pozemky za účelem realizace záměru, který spočívá zejména ve (i) výstavbě základní technické vybavenosti („ZTV“) na Pozemcích, včetně (ii) připojení ZTV k okolní infrastruktuře (napojení dopravní, inženýrských sítí, energetických vedení atp.), (iii) výstavbě rodinných domů na Pozemcích a (iv) veškerých souvisejících staveb a terénních úprav Pozemků (dále jen „Projekt“), jak je znázorněno na situačním výkresu Projektu, to vše v souladu s Platným ÚP.

3.3 Podatel Projekt připravuje a zajišťuje veškerou přípravnou inženýrskou činnost způsobem, aby veškeré stavby, jež tvoří Projekt, byly v souladu s Platným ÚP, tedy zajišťuje příslušná vyjádření dotčených orgánů ohledně Projektu, jedná s vlastníky sousedních pozemků a uzavírá příslušná právní jednání s jinými subjekty, jež by realizaci Projektu umožňovaly. To vše činí Podatel s vynaložením nemalých finančních prostředků v dobré víře a s legitimním očekáváním v to, že Platný ÚP (jenž byl naposledy měněn, a to právě pro předmětnou lokalitu, resp. Pro Pozemky, poměrně nedávno s účinností ke dni 26. 3. 2020) bude po určitou dobu platný a účinný v jeho nezměněné podobě ve znění jeho poslední změny. Projekt je v současné době ve fázi před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění Projektu a mnohé přípravné kroky k podání žádosti o umístění a povolení Projektu již k dnešnímu dni byly učiněny.

3.4 Příprava Projektu Podatele je známa zároveň i obci Boršov nad Vltavou (tedy zadavateli změny územního plánu), která je s realizací Projektu srozuměna. K dnešnímu dni obec Boršov nad Vltavou poskytovala Podateli potřebnou součinnost s přípravnými kroky vedoucími k realizaci Projektu, když např. (i) uzavřela dne 28. 6. 2021 s Podatelem smlouvu o uzavření budoucí darovací smlouvy, na základě které se Podatel zavázal, že po zhotovení stavby vodovodu (připojující stavby vystavěné v rámci Projektu na veřejný vodovod) převede nový vodovod bezplatně do vlastnictví obce Boršov nad Vltavou nebo (ii) udělila souhlas² s uzavřením budoucí smlouvy s obcí Kamenný Újezd, jejímž předmětem je závazek stran na zřízení služebnosti inženýrské sítě při výstavbě vodovodního řádu na pozemku parc. č. 523/1, parc. č. 518/1 k.ú. Boršov nad Vltavou a pozemku parc. č. 2847/2, k.ú. Kamenný Újezd, přičemž vodovodní řád je navrhován pro připojení Projektu na veřejný vodovod.

¹ Úplné znění územního plánu Boršov nad Vltavou po vydání jeho změny č. 13, jež nabyla účinnosti dne 26. 3. 2020, textová část str. 15.

² Zápis ze zasedání obecního zastupitelstva Obce Boršov nad Vltavou č. 36/2021 ze dne 23. 8. 2021, č. usnesení 12-36/2021.

3.5 Podatel má s ohledem na dosavadní postup obce Boršov nad Vltavou za to, že ke změně podmínek pro výstavbu týkajících se Pozemků, resp. plochy SO38, jež dle Návrhu ÚP neumožňuje realizovat Projekt dle doposud připravovaných parametrů, došlo nedopatřením a patrně opomenutím, a žádá o změnu podmínek stanovených Návrhem ÚP pro výstavbu na ploše SO38 způsobem obsaženým ve výše uvedené tabulce, tedy, aby Pozemky byly nadále využitelné ve shodě s Platným ÚP, tedy aby:

- intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO38 byla stávající nebo maximálně 65%, a to ve vztahu k celkové ploše přestavby a
- minimální velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38 nebyla stanovena a jejich další dělení možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby (lokality SO38) jako celku.

3.6 Podatel má za to, že Návrh ÚP v části vymezující podmínky využití plochy SO38 způsobem odlišným od stávajícího Platného ÚP zasahuje v rozporu se zásadou proporcionality do vlastnického práva Podatele, coby vlastníka Pozemků. Do vlastnických práv lze územním plánem zasáhnout pouze za předpokladu, že zájem sledovaný územním plánem převažuje nad zájmem dotčeného vlastníka, pokud zároveň není možné sledovaného zájmu dosáhnout jiným způsobem a pokud jde zároveň o zásah, který omezuje dotčeného vlastníka co nejméně. Podatel má za to, že Návrh ÚP v části vymezující podmínky využití plochy SO38 odlišně od Platného ÚP není proporcionální, a to i s ohledem na výše popsané okolnosti a dosavadní součinnost obce, která rozhodla o pořízení Návrhu ÚP, s přípravou a výstavbou Projektu dle parametrů Platného ÚP (a umožnila jeho vývoj přijetím změny č. 13 Platného ÚP), za kterých Podatel v dobré víře a s legitimním očekáváním Pozemky v první řadě nabyl (v listopadu roku 2020) a v druhé řadě činil všechny dosavadní přípravné kroky k umístění, povolení a realizaci Projektu.

3.7 Podatel je přesvědčen, že změna Návrhu ÚP, jež je Podatelem navrhována touto námitkou, nijak negativně nezasahuje do veřejných ani soukromých práv třetích osob a že v případě vyhovění námitce Podatele nebude nutno opakovat již proběhlé fáze řízení o přijetí Návrhu ÚP. Podatel má zároveň za to, že rovněž nebude nutné zjistit stanovisko osoby, jejíž zájmy by vyřízení námitky mohlo teoreticky negativně ovlivnit, jelikož je mu známo, že obdobnou, resp. Shodnou námitku podává samostatným podáním i vlastník pozemku parc. č. 514, k.ú. Boršov nad Vltavou (jenž je jako jediný kromě Pozemků

rovněž zařazen do předmětné lokality SO38), tedy společnost Europasta SE, se sídlem U Sila 246, Poříčí, 373 82 Boršov nad Vltavou a jiné osoby, jež by mohly být negativně dotčeny změnou Návrhu ÚP, tak jak ji touto námitkou požaduje Podatel, nejsou.

ČÁST 4. SHRNUÍ

4.1 Podatel je přesvědčen, že Návrh ÚP v rozporu s principem proporcionality zasahuje nepřiměřeně do jeho vlastnických práv, když se zásadně odklání od Platného ÚP, ve znění jeho změny č. 13, která se zásadně dotýká právě Pozemků, přičemž takový zásah není v Návrhu ÚP nijak zdůvodněn, ani jej nelze zdůvodnit žádným skutečně existujícím veřejným zájmem na využití dotčeného území SO38. Podatel přitom v posledních měsících intenzivně konal a postupoval právě na základě změny č. 13 Platného ÚP při přípravě Projektu. Nelze přitom z ničeho, natož pak z Návrhu ÚP, dovozovat, že by se od roku 2020 (kdy byly přijata změna č. 13) jakkoli vyvinul veřejný zájem na tom, aby se zásadně změnily regulativy pro využití Podatelových Pozemků.

4.2 Podatel proto touto námitkou navrhuje, aby Návrh ÚP byl upraven způsobem, že budou změněny podmínky pro výstavbu týkající se území „Plochy smíšené — obytné“, plocha přestavby - lokalita SO38 (do něhož Pozemky náleží), tedy, aby:

- intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO38 byla stávající nebo maximálně 65% z celkové plochy přestavby (lokality SO38) a
- aby velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38 nebyla omezena (zdola) a dělení pozemků bylo možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby (lokality SO38) jako celku.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se vyhovuje
2. Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 S ohledem na umístění plochy SO38 a navazující využití ploch s rozdílným způsobem využití je možné upravit její zastavitelnost.

Ad. 2 Minimální velikost pozemků bude i nadále pro danou plochu požadována, neboť vypuštění tohoto požadavku by mohlo vést k vysokému zahuštění zástavby v dané lokalitě, což není žádoucí.

29

Ing. Gabriela Rezková Polanská

Čtyři chalupy 504, Včelná

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-931/2021

Text námítky:

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Boršov nad Vltavou

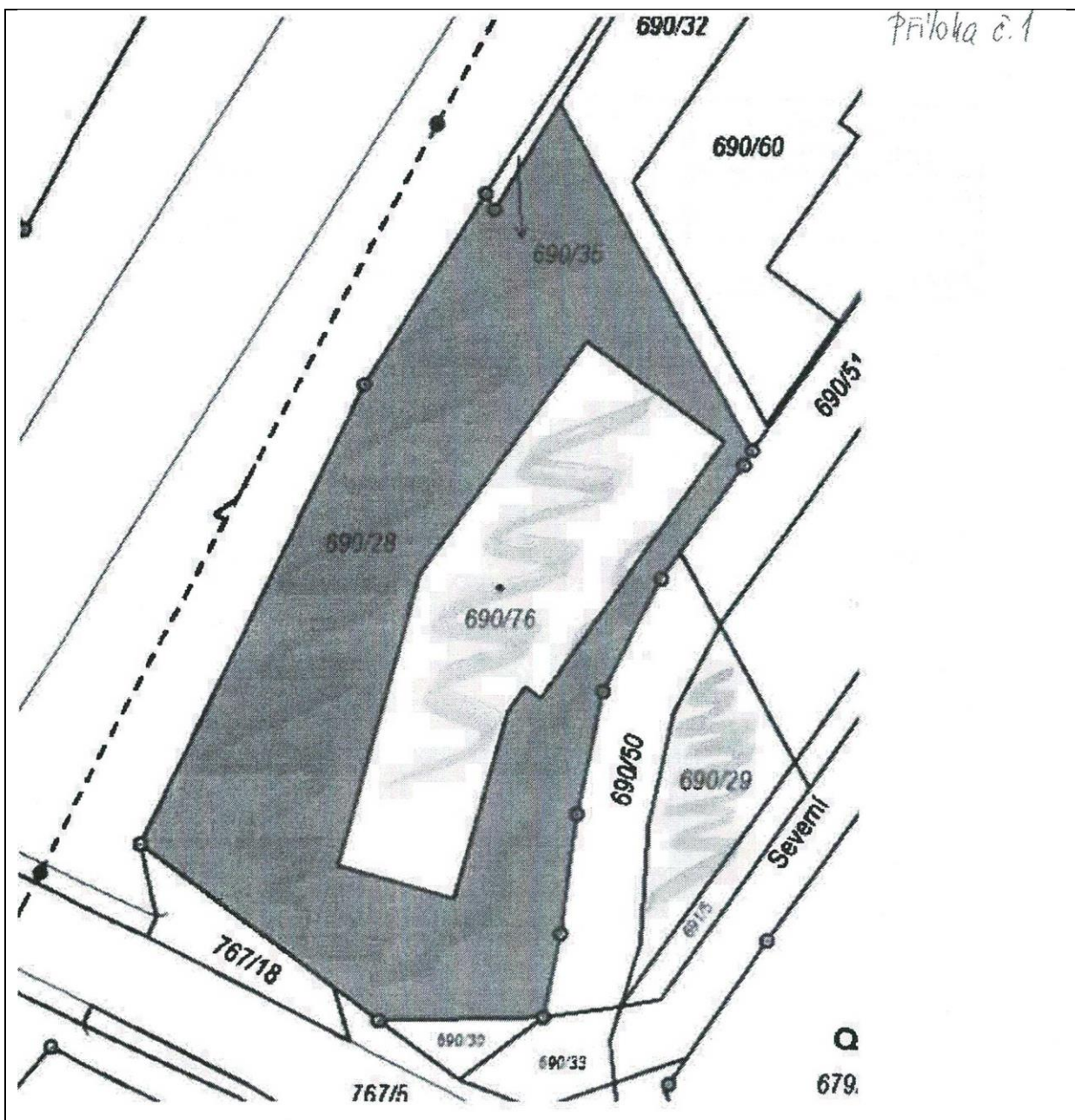
Pozemky, parcelní číslo 690/28, 690/29, 690/76 — jehož součástí je stavba — Poříčí č.p. 281, výroba.

Obsah námítky:

Jako vlastník výše uvedených pozemků **zásadně nesouhlasím s umístěním (vedením) lokálního biokoridoru přes tyto pozemky.**

Odůvodnění:

Vedení lokálního biokoridoru přes výše uvedené pozemky výrazně omezuje budoucí plánované využití pozemků a zasahuje do mých vlastnických práv. Toto omezení značně degraduje cenu pozemků a způsobuje mi tedy škodu.



Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na faktický stav využití pozemků, přes které je biokoridor navrhován, je možné jeho zúžení mimo tyto pozemky. Biokoridor tak bude zúžen na území mezi stávající silnicí a oplocení pozemků.

30

JIHOČESKÝ VODÁRENSKÝ SVAZ (oprávněný investor)
S. K. Neumanna 19, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 19. 10. 2021

Text námítky:

Ve Vámi vyznačeném zájmovém území se nachází stávající dálkový vodovod Řad Včelná-Litvínovice DN 1000 z materiálu ocel průměr 1000 mm, v majetku a provozování Jihočeského vodárenského svazu (JVS), nebo jeho ochranné pásmo. Vodovod je aktivně katodicky chráněn. Vodovod jsme Vám orientačně zakreslili do přiložené situace.

V území řešeném návrhem územního plánu Boršov nad Vltavou se nacházejí zařízení v majetku a provozování Jihočeského vodárenského svazu (dále JVS), nebo jeho ochranné pásmo:

• **dálkový vodovodní řad Včelná-Litvínovice DN 1000 z materiálu ocel průměr 1000 mm, v majetku a provozování Jihočeského vodárenského svazu (JVS), nebo jeho ochranné pásmo. Vodovod je aktivně katodicky chráněn. Toto zařízení včetně ochranného pásma je zakresleno v koordinačním výkresu územního plánu Boršov nad Vltavou.**

Výše uvedené zařízení je významný vodohospodářským objektem, který slouží k zásobování měst a obcí jihočeského kraje pitnou vodou (České Budějovice, Prachatice, Strakonice, Písek, Blatná, atd..).

Dle Zákona 6.274/2001 Sb., §7 odst.1 jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu nebo kanalizace tak, že vlastník vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky.

Z tohoto zákonem stanoveného oprávnění Jihočeského vodárenského svazu, jako vlastníka a provozovatele předmětného veřejného vodovodu, vyplývá zákonný požadavek na vyloučení:

- provádění zemních prací, staveb, umísťování konstrukcí nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn
- vysazování trvalých porostů
- provádění skládek jakéhokoliv odpadu
- provádění terénních úprav,

které by znemožnily či omezily přístup vlastníka nebo provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace.

Nad výše uvedenými zařízeními JVS, nebo v jejich ochranném pásmu jsou v návrhu územního plánu Boršov nad Vltavou navrhované tyto plochy změn:

Plocha dopravní infrastruktury D26/1

Plocha veřejných prostranství VP 26

Plocha výroby a skladování VS 22

Souhlasíme s navrženým rozsahem a využitím plochy dopravní infrastruktury D26/1-dálniční přivaděč-jihní tangenta. Konkrétní technická opatření pro ochranu dálkového vodovodního řadu byla řešena s investorem v průběhu přípravy stavby této dopravní infrastruktury.

Souhlasíme s navrženým rozsahem plochy veřejného prostranství VP 26. Přípustné využití plochy veřejného prostranství v rozsahu níže uvedeného manipulačním pruhu kolem dálkového vodovodního řadu požadujeme upravit tak, aby bylo možno dodržet níže uvedené základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS.

Z důvodu zachování trvalého přístupu k dálkovému vodovodnímu řadu DN 1000 pro údržbu a opravy prováděné těžkou technikou požadujeme upravit rozsah plochy pro výrobu a skladování VS 22 mimo manipulační pruh kolem tohoto řadu a plochy zasažené manipulačním pruhem řešit tak, aby bylo možno dodržet základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn:

- Zachování minimální šíře, **volně přístupného, neoploceného, výstavbou nezasažitelného území (manipulačního pruhu) v šíři 15,0 m** nad vodovodním potrubím DN 1000 a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím, s prostorovým řešením dle nákresu v tomto vyjádření.
- vyloučení jakýchkoliv zpevněných ploch a komunikací nad vodovodním potrubím v jeho podélném směru v šířce výkopu plus v šířce obou přilehlých bezpečnostních pruhů (dle vzorového příčného řezu viz. výše). Případné komunikace v příčném směru na potrubí musí být navrženy z jednoduše rozebíratelných prvků (zámková dlažba, kamenná dlažba apod.).

- navržení uspořádání případných nových sítí technického vybavení v rámci investičního záměru žadatele tak, aby údržba či oprava vodovodu JVS byla snadno proveditelná, s odvoláním na ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, kapitolou 4. Základní pokyny pro navrhování. To znamená navrhnout všechny případné nové sítě tak, aby při nutnosti křížení, přecházely stávající vodovod JVS pouze v jednou koncentrovaném místě

- požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí

Pro splnění výše uvedených požadavků požadujeme v ploše manipulačního pruhu navrhnout do územního plánu Boršov nad Vltavou takové plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v tomto manipulačním pruhu tak, bylo možno dodržet výše uvedené technické požadavky. Vhodnými plochami mohou být např. plochy veřejných prostranství, plochy zeleně bez výsadby dřevin, zemědělská půda apod.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s Vámi předkládaným návrhem územního plánu Boršov nad Vltavou a požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh územního plánu Boršov nad Vltavou, který bude respektovat výše uvedené připomínky.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Stávající územní plán v místě stávajícího vedení vodovodu vymezil zastavitelné plochy, v požadovaném koridoru 15 m na obě strany od osy vodovodu nevymezoval žádné plochy zahrad nebo veřejného prostranství.

Co se týká požadavku na ponechání plochy (15 m na každou stranu od osy potrubí), zde konstatujeme, že ve správním území se nachází celá řada limitů, sítí technické infrastruktury, které výrazným způsobem limitují umístění budoucích objektů. Samotné řešení umístění budoucích staveb je řešeno až v navazujících řízeních, ve kterých jsou účastníky, resp. vydávají svá stanoviska i správci a vlastníci technické infrastruktury. Řešení samotné plochy tak má být řešeno až v těchto řízeních, kde lze v podrobnějším měřítku řešit zpřístupnění samotného potrubí technikou a taktéž potřebné vzdálenosti objektů od osy potrubí.

Lze taktéž konstatovat, že potřebná plocha nemusí být vždy 15 m na obě strany od osy potrubí, ale může být proměnlivě širší vždy s přihlédnutím k řešení budoucí výstavby na pozemku. Územní plán tak namísto striktního vymezení pásu zeleně (zahrad nebo veřejného prostranství) bez znalosti budoucích záměrů výstavby na pozemcích dává přednost individuálním řešením zpřístupnění potrubí až v navazujících řízeních.

31

Karel Fikejz, Žaneta Fikejzová Kvapilová
Zahorčice 43, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 19. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-916/2021

Text námítky:

Dotčené nemovitosti: **498, 2283/28, 3308/4 - katastrální území Zahorčice u Vrábče** — nemovitosti dotčené budoucím dopravním zatížením uvažovaným intenzivním zastavěním lokality B45 po nevyhovující dopravní infrastruktuře.

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):
Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Plochy bydlení zakreslené v návrhu ÚP pod označením B45 — dotčené území tvoří stávající zastavené území na severovýchodě a jižní zástavba /ulice Ropná/ využívající stávající obecní poddimenzované jednopruhové komunikace bez dostatečných šířkových parametrů.

Text připomínky:

1. Jako sousedé lokality B45 a obyvatelé osady s velmi dobrou znalostí místních poměrů zásadně **nesouhlasíme s vymezením minimální velikosti stavebních pozemků na hodnotě 800m²** /str. 27 textové části ÚP/ - rozsah území cca. 14 000 m². **POŽADUJEME NAVÝSENÍ MIN. VELIKOSTI STAVEBNÍHO POZEMKU NA 1500 m²**

2. Textová část — odůvodnění ÚP podmiňuje budoucí výstavbu v lokalitě B45 vypracováním územní studie /str. 72/, což k výše i níže uvedenému považujeme za důležité, AVŠAK **požadujeme doplnění do textu popisu ploch na str. 45 — Plocha bude prověřena územní studií a do seznamu požadovaných územních studií na str. 47 — písmeno k/.**

Odůvodnění:

Osada má venkovský charakter a zóna B45 je východní okrajová lokalita s již aktuálně velmi problematickým dopravním připojením.

Při min. velikosti pozemku 800 m² lze oblast 14 000 m² zastavět 10— 15 novými rodinnými domy při odečtení komunikací. Osada již nyní trpí extrémní nedostatečností dopravní sítě v podobě úzkých obecních místních komunikací — jednopruhové neodvodněné špatně zpevněné komunikace bez výhyben a obrátíšť.

Další problém je nevyhovující technická infrastruktura — zejména absence dešťové a splaškové kanalizace.

Za těchto okolností a s ohledem na snahu zachování venkovského charakteru osady je krajně nevhodné budoucí zástavbu na okraji zahušťovat na hodnotu min. 800 m².

Veškeré stávající zastavěné stavební pozemky po obvodu Zahorčic mají velikost 1200-2500m²!

Obec Boršov nad Vltavou má v okrajové zóně B1 min. velikost stavební parcely 1200 m²!

Město České Budějovice má v lokalitách zahradního bydlení min. velikost stavební parcely 1200 m²!

V odůvodnění ÚP na str. 68 se uvádí, že navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídla — **COŽ JE ABSOLUTNÍ NESMYSL — V OSADE NENÍ JEDINÝ STAVEBNÍ POZEMEK V OKRAJOVÉ ČÁSTI S TAKTO MALOU VELIKOSTÍ!**

Nechceme zde, na atraktivním okraji přírodního parku „Vltava u Blanského lesa" urbanistický nonsens v podobě dalšího Třebonína, kdy zahuštěná zástavba způsobí přetížení poddimenzované dopravní infrastruktury a vnese do území cizorodé prvky v podobě příměstské zahuštěné zástavby, která v daném území patří maximálně do středu obce a nikoli na jeho okraj, který by měl být rozvolněný.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.

2. Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1

Ad. 2 s ohledem na situování plochy a nutnosti řešení napojení plochy na dopravní infrastrukturu, návrh parcelace a řešení podoby budoucí zástavby je požadavek na územní studii oprávněný.

32

Zdeňka Bílková, Tomáš Bílek

Zahorčice 47, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 16. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-903/2021

Text námítky č. 1:

Dotčené nemovitosti: **2246/5, 2246/24, 2277/5, 2366/12, 3308/7 katastrální území Zahorčice u Vrábče (LV 793)**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze)
Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Plochy bydlení zakreslené v návrhu ÚP pod označením B44, B45

Text připomínky:

Nesouhlasíme s určením hodnoty minimální velikosti stavebních pozemků 800m².

Odůvodnění:

Navrhovaná minimální velikost stavebního pozemku může na tak velkých plochách určených k bydlení (plocha B45 cca 20 000 m²) při developerské výstavbě, čemuž nahrává i nutnost vypracování územní studie na oblast, vést k výstavbě velkého množství rodinných domů. Na takovéto zatížení není místní ani navazující infrastruktura připravená. K oblasti B45 vedou dvě stávající tři metry široké komunikace, bez možnosti rozšíření v rámci pozemků obce. Jedna z komunikací je s nezpevněným povrchem a opravy si zajišťují majitelé přilehlých nemovitostí. Druhá komunikace je se zpevněným povrchem, ale podstatnou většinu si zpevnili majitelé okolních objektů na vlastní náklady a zbylou část zpevnila obec, ale zpevnění zasahuje na pozemky č.parc. 2283/2 a 22834, které už ve vlastnictví obce nejsou. Obec s nimi tuto skutečnost evidentně neřeší. Ke všemu ani kolem jedné z těchto zmíněných komunikací nevede chodník pro pěší, který při zvýšené intenzitě dopravy, kterou vyvolá výstavba a bydlení, bude potřeba.

Takto hustá zástavba nezapadá ani do konceptu regionu lidové architektury Vrábšsko do něhož tato oblast spadá.

Text námítky č. 2:

Dotčené nemovitosti: **2246/5, 2246/24, 2277/5, 2366/12, 3308/7 katastrální území Zahorčice u Vrábče (LV 793)**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Plocha pro umístění ČOV zakreslené v návrhu ÚP pod označením IT 56

Text připomínky:

Nesouhlasíme s umístěním plochy technické infrastruktury ČOV IT56.

Odůvodnění:

Tato plocha by měla být umísťována co nejdále od stávající zástavby, tak aby případné negativní vlivy z jejího provozu co nejméně ovlivnili život obyvatel ve stávající zástavbě. Proto **navrhujeme, aby byla tato plocha umístěna ve větší vzdálenosti jihovýchodním směrem od osady Zahorčice, ideálně do míst, aby bylo možno spádově odkanalizovat i stávající chatovou oblast Pod Sady.**

Text námítky č. 3:

Dotčené nemovitosti: **2246/5, 2246/24, 2277/5, 2366/12, 3308/7 katastrální území Zahorčice u Vrábče (LV 793)**

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Plocha bydlení pod označením B43

Text připomínky:

Plocha pro bydlení uvedená v textové části Vyhodnocení vlivů Územního plánu Boršov nad Vltavou na straně 39 pod označením B43 není zakreslena ve výkresové části Územního plánu Boršov nad Vltavou.

Odůvodnění:

Tato plocha B43 je zmíněna v textové části, ale není zakreslena ve výkresové části, proto nevíme, o jakou plochu se jedná.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 Umístění budoucí ČOV bylo prověřeno autorizovanou osobou a taktéž bylo konzultováno s dotčenými orgány, které k umístění ČOV nevyslovili nesouhlas. Její umístění pro odkanalizování daného území je nejvhodnější.

Ad. 2 Plocha B43 byla z návrhu územního plánu po společném jednání vypuštěna, proto není v grafické ani textové části uvedena.

33

Ing. Štěpánka Bednářová

Severní 295, 373 82 Boršov nad Vltavou

Námitka ze dne 20. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-918/2021

Text námítky:

NÁMITKA č. 1

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Boršov nad Vltavou

Pozemky, parcelní číslo 690/15; 690/42 (součástí pozemku je stavba); 690/43 (součástí pozemku je stavba); 690/74; 690/79 (součástí pozemku je stavba); 690/80; 690/81 (součástí pozemku je stavba);

Obsah námítky:

Jako vlastník výše uvedených pozemků zásadně nesouhlasím s umístěním (vedením) lokálního biokoridoru přes tyto pozemky.

Odůvodnění:

Vedení lokálního biokoridoru přes výše uvedené pozemky výrazně omezuje budoucí plánované využití pozemků a zasahuje do mých vlastnických práv. Toto omezení budoucí plánované zástavby pozemků značně degraduje cenu pozemků a způsobuje mi tedy škodu.

Přesunutí stávajícího lokálního biokoridoru nemůže být řešeno na můj úkor. Nevidím jediný důvod pro přesunutí lokálního biokoridoru z jiného místa právě na výše uvedené pozemky a cítím se být tímto opatřením zkrácena na svých právech.

NÁMITKA č. 2

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Boršov nad Vltavou

Pozemky, parcelní číslo 690/15; 690/42 (součástí pozemku je stavba); 690/43 (součástí pozemku je stavba); 690/74; 690/79 (součástí pozemku je stavba); 690/80; 690/81 (součástí pozemku je stavba);

Obsah námitky:

Sousední pozemek parcelní číslo 690/61; vlastník pozemku Česká republika je v návrhu územního plánu označen jako plocha výroby a skladování. Dle mého názoru by měl být v územním plánu vyznačen jako plocha veřejného prostranství.

Odůvodnění:

Jedná se o stejný charakter pozemku, jako jsou pozemky 690/46; 690/6 a slouží jako cesta a připojení mých výše uvedených pozemků ke komunikaci.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1 Návrh lokálního biokoridoru byl převzat z Generelu ÚSES ORP České Budějovice s ohledem na požadavky příslušných dotčených orgánů a metodikou pro vymezování ÚSES. Trasu biokoridoru není v daném území možné vést jinudy, aby byly splněny veškeré tyto dokumenty nebo požadavky.

Ad.2

34

Ing. František Homolka

Jamně 16, 37001 Boršov nad Vltavou

Námitka doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-934/2021

Text námitky:

Tímto veřejně žádám a připomínkuji změnu územního plánu obce Boršov nad Vltavou v lokalitě Jamné. **Jedná se o parcelu 1887/8 v katastrálním území Zahorčice u Vrábče.** Pozemek je z předchozího plánu veden jako veřejné prostranství, neboť předchozí plán s ním počítal jako s obslužnou komunikací pro navazující pozemky, ale v současné době se s tím již nepočítá, a tak již nemá opodstatnění. Přístup na další parcely se dá vyřešit věcným břemenem na části parcely 1887/8 vyznačeným geometrickým plánem a je již v řešení.

Rád bych tedy **typ uvedeného pozemku 1887/8 změnil rovněž na plochu na bydlení**, jako mají všechny okolní pozemky a nezůstal tak případně poškozený.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce s nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Plocha veřejného prostranství je vymezována tak, aby byly dopravně obslouženy všechny pozemky určené pro výstavbu a dále aby spolu s vodní plochou byl vytvořen kvalitní veřejný prostor. Plochy B47 a VP48 tak mohou vytvořit kvalitní bydlení s adekvátně velkým veřejným prostranstvím a zajištěním odpovídajícího dopravního napojení pro všechny budoucí stavební pozemky.

35

Ing. Renata Kliková

Hroznová 159/23, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Námitka doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-933/2021

Text námitky:

Tímto veřejně žádám a připomínkuji změnu územního plánu obce Boršov nad Vltavou v lokalitě Jamné. **Jedná se o parcelu 1887/9 v katastrálním území Zahorčice u Vrábče.**

Pozemek 1887/9 je v současném plánu veden jako veřejné prostranství, neboť plán počítal, že na něm vznikne obslužná komunikace pro navazující pozemky, ale v současné době se toto již neplánuje, a tak to nemá opodstatnění. Po konzultaci s architektem jsme pochopili, že i když je rybník (parcely 1896/1 a 1896/2) v našem soukromém vlastnictví, měl by zůstat pro rozvoj lokality i nadále jako veřejné prostranství, a to i s určitou ochrannou zónou okolo vody. S tím bychom byli ochotni souhlasit, i když si nemyslíme, že rybník skutečně je veřejným prostranstvím, za předpokladu, že bude zbytek parcely 1887/9 změněn na plochu pro bydlení. Navrhujeme tedy ponechat veřejné prostranství jen na části pozemku 1887/9 v bezprostředním okolí rybníka a zbytek přesunout na plochu pro bydlení. Pro lepší představu navrhovanou změnu předkládám na katastrální mapě jako přílohu tohoto dokumentu. Veřejné prostranství je vyznačeno růžovým šrafováním. Pokud by k tomu nedošlo, mohla by tato skutečnost zablokovat zástavbu celé okolní oblasti.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce s nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Plocha veřejného prostranství je vymezována tak, aby byly dopravně obslouženy všechny pozemky určené pro výstavbu a dále aby spolu s vodní plochou byl vytvořen kvalitní veřejný prostor. Plochy B47 a VP48 tak mohou vytvořit kvalitní bydlení s adekvátně velkým veřejným prostranstvím a zajištěním odpovídajícího dopravního napojení pro všechny budoucí stavební pozemky.

36

Dita Erdélyiová

Zahorčice 32, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 18. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-935/2021

Text námítky:

Dotčené nemovitosti: **st. 479, st. 478, 2379/1, 2379/3, 2380/13, 2380/14, 2380/15 zapsané na LV č. 611 pro katastrální území Zahorčice u Vrábče** — nemovitosti dotčené budoucím dopravním zatížením vlivem zastavění a rozšíření lokality B45 po nevyhovující dopravní infrastruktuře.

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Nově vymezená plocha /cca. 1500 m²/ na severovýchodě lokality v rámci plochy B45 umístěná na pozemku parc. č. 2206/14— viz. grafická příloha č. 1

Text námítky:

1. Jako přímí sousedé lokality B45 nesouhlasíme s rozšířením nově vymezené plochy na pozemku parc. č. 2206/14 k. ú. Zahorčice u Vrábče do stávající zemědělské plochy v osadě, kde se nachází nevyčerpané plochy k zastavění v zónách BYDLENÍ o velikosti min. 49 000 m², což je absurdní. Území má extrémně nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu a navyšováním dalších ploch určených k zástavbě se tento již dnes problémový stav dále prohlubuje. Dále neopomenutelnou podmínkou Odboru životního prostředí — vybudování max. 4 RD do doby výstavby obecní ČOV značně diskriminuje majitele stávajících ploch určené k zástavbě domy, avšak v současnosti nezastavěných — obrazně řečeno je předbíhá, což působí společensky velmi negativně. **POŽADUJEME ZRUŠENÍ NAVRHOVANÉHO ROZŠÍŘENÍ PLOCHY B45 NA POZEMKU 2206/14 A VRÁCENÍ NA PŮVODNÍ ROZSAH DLE PŘEDCHOZÍHO ÚZEMNÍHO PLÁNU (plocha „B7d“).**

2. Textová část — odůvodnění ÚP podmiňuje budoucí výstavbu v lokalitě B45 vypracováním územní studie /str. 72/, AVŠAK **požadujeme doplnění do textu popisu ploch na str. 45 —Plocha bude prověřena územní studií a do seznamu požadovaných územních studií na str. 47— písmeno k/. — SOUVISÍ S BODEM 1.**

3. Nepravdivé — **zavádějící konstatování v textové části Vyhodnocení vlivů územního plánu Boršov n.V. na udržitelný rozvoj území na str. 6 Plocha B45** - Vztah ke stávajícímu ÚP — Převzato ze stávajícího ÚP — NIKOLI — na pozemku parc. č. 2206/14 k. ú. Zahorčice u Vrábče dochází k rozšiřování zastavitelné plochy, a to na úkor plochy zemědělské, proti stávajícímu ÚP — SOUVISÍ S BODEM 1.

4. Nepravdivé — **zavádějící konstatování v textové části SEA doplnění** — Aktualizace Vyhodnocení vlivů ÚP Boršov n. V. pro veřejné projednání z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, že .. rozloha plochy bydlení B45 byla mírně navýšena — není navýšen zábor ZPF — avšak na str. 39 VVUP se konstatuje, že se zábor ZPF uvažuje — SOUVISÍ S BODEM 1.

Odůvodnění:

1.

Ve stávajícím zastavěném území se nachází plochy BYDLENÍ /B/ velikosti celkem cca. 23 000 m² určené pro bydlení — v současnosti NEZASTAVĚNÉ – viz. příloha č. 2

Stávající zastavitelné ale nezastavěné území má velikost:

plocha B44 = cca. 12 000 m² + plocha B45 = cca. 13 600 m² = celkem = 25 600 m²

Celkem mají tedy Zahorčice cca. 49 000 m²! v plochách B avšak nezastavěné — to je potenciál při min. ploše pozemku 800 m² při odečtení komunikací konzervativně 40 RD v takto malém sídle! V tomto kontextu se nám jeví jako krajně nevhodné a neodůvodněné další rozšiřování nevyčerpaných ploch.

2.

Poukazujeme na nedostatečné odůvodnění záboru nové plochy s odkazem na právní názor Nejvyššího správního soudu vyjádřený v rozsudku sp. zn. 1 AOs 1/2013, podle něhož „je třeba s ohledem na § 18 odst. 4 a § 53 odst. 5 stavebního zákona řádně odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, a to ve vazbě na vyhodnocení účelného využití zastavěného území. Tím spíše, byla-li proti vymezení nových zastavitelných ploch uplatněna námitka."

3.

Rozšíření plochy B45 na pozemek parc. č. 2206/14 obec nezceluje, ale expanduje do volné krajiny (z hlediska urbanistické ucelenosti je tedy nevhodné), přičemž ignoruje takřka 50 000m² nevyčerpaných stávajících ploch určených pro bydlení.

4.

Další navýšení zástavby v ploše B45 zatíží velmi poddimenzovanou místní komunikaci, která je jednopruhová šířky 2,2m bez výhyben a obrátíšť. Vyčerpanost technické infrastruktury /kanalizace vs. ČOV/ potvrzuje svou podmínkou pro novou výstavbu OŽP, který podmiňuje další výstavbu nových RD nad počet 4RD realizací obecní ČOV — str. 18 textové části ÚP — tímto dojde k „předběhnutí" — diskriminaci stávajících majitelů pozemků, kteří v současnosti chtějí stavět na stávajících pozemcích.

5.

Závěrem uvádíme, že se vymezením nové zastavitelné plochy bydlení na pozemku parc. č. 2206/14 cítíme přímo dotčeni ve svém vlastnickém právu ke shora uvedeným přilehlým pozemkům zapsaným na LV č. 611 pro katastrální území Zahorčice u Vrábče (soubor pozemků přes přilehlou cestu), a proto podáváme ve shora uvedeném rozsahu proti návrhu územního plánu shora uvedenou námitku. Případná výstavba na předmětné části pozemku parc. č. 2206/14 bude mít bezprostřední dopad do našich práv (podatel v rodinném domě č.p. 32 na přilehlém pozemku parc. č. st. 478 se svou rodinou trvale bydlí); jakákoliv stavba na předmětné části pozemku parc. č. 2206/14 zásadně ovlivní naši pohodu bydlení a kvalitu prostředí, v němž žijeme (pokud jde o zásadní změnu výhledu do krajiny, dopravní a akustické poměry ad.), a to zcela bez legitimního důvodu.

Tato změna spočívající ve vymezení nové zastavitelné plochy urbanisticky nevhodně mimo stávající intravilán sídla, navíc za situace, kdy v Záhorčicích je nepochybně dostatek volných zastavitelných

ploch, nemá žádné legitimní opodstatnění, které by mohlo převážet nad veřejnými zájmy, které by měly být při přijímání územně plánovací dokumentace chráněny (potřeba nové zastavitelné plochy na úkor plochy zemědělské není v návrhu nikterak odůvodněna; urbanistické hodnoty aj.), a nad našimi zájmy (právy) soukromými.

Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1

Ad. 2 s ohledem na situování plochy a nutnosti řešení napojení plochy na dopravní infrastrukturu, návrh parcelace a řešení podoby budoucí zástavby je požadavek na územní studii oprávněný.

37

Adam Lenc

Zahorčice 32, 370 01 České Budějovice

Námitka ze dne 18. 10. 2021, doručena dne 20. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-936/2021

Text námítky:

Dotčené nemovitosti: **st. 479, st. 478, 2379/1, 2379/3, 2380/13, 2380/14, 2380/15 zapsané na LV č. 611 pro katastrální území Zahorčice u Vrábče** — nemovitosti dotčené budoucím dopravním zatížením vlivem zastavění a rozšíření lokality B45 po nevyhovující dopravní infrastruktuře.

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být i v samostatné grafické příloze):

Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Nově vymezená plocha /cca. 1500 m²/ na severovýchodě lokality v rámci plochy B45 umístěná na pozemku parc. č. 2206/14 — viz. grafická příloha č. 1

Text námítky:

1. Jako přímí sousedé /vlastníci rodinného domu/ lokality B45 nesouhlasíme s rozšířením nově vymezené plochy na pozemku parc. č. 2206/14 k. ú. Zahorčice u Vrábče do stávající zemědělské plochy v osadě, kde se nachází nevyčerpané plochy k zastavění v zónách BYDLENÍ o velikosti min. 49 000 m², což je absurdní. Území má extrémně nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu a navyšováním dalších ploch určených k zástavbě se tento již dnes problémový stav dále prohlubuje. Dále neopomenutelnou podmínkou Odboru životního prostředí — vybudování max. 4 RD do doby výstavby obecní ČOV značně diskriminuje majitele stávajících ploch určené k zástavbě domy, avšak v současnosti nezastavěných — obrazně řečeno je předbíhá, což působí společensky velmi negativně.

POŽADUJEME ZRUŠENÍ NAVRHOVANÉHO ROZŠÍŘENÍ PLOCHY B45 NA POZEMKU 2206/14 A VRÁCENÍ NA PŮVODNÍ ROZSAH DLE PŘEDCHOZÍHO ÚZEMNÍHO PLÁNU (plocha „B7d“).

2. Textová část — odůvodnění ÚP podmiňuje budoucí výstavbu v lokalitě B45 vypracováním územní studie /str. 72/, AVŠAK **požadujeme doplnění do textu popisu ploch na str. 45 — Plocha bude prověřena územní studií a do seznamu požadovaných územních studií na str. 47 — písmeno k/. — SOUVISÍ S BODEM 1.**

3. Nepravdivé — **zavádějící konstatování v textové části Vyhodnocení vlivů územního plánu Boršov n.V. na udržitelný rozvoj území na str. 6 Plocha B45** - Vztah ke stávajícímu ÚP — Převzato ze stávajícího ÚP — NIKOLI — na pozemku parc. č. 2206/14 k. ú. Zahorčice u Vrábče dochází k rozšiřování zastavitelné plochy, a to na úkor plochy zemědělské, proti stávajícímu ÚP — SOUVISÍ S BODEM 1.

4. Nepravdivé — **zavádějící konstatování v textové části SEA doplnění** — Aktualizace Vyhodnocení vlivů ÚP Boršov n. V. pro veřejné projednání z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, že .. rozloha plochy bydlení B45 byla mírně navýšena — není navýšen zábor ZPF — avšak na str. 39 VVUP se konstatuje, že se zábor ZPF uvažuje — SOUVISÍ S BODEM 1.

Odůvodnění:

1.

Ve stávajícím zastavěném území se nachází plochy BYDLENÍ /B/ velikosti celkem cca. 23 000 m² určené pro bydlení — v současnosti NEZASTAVĚNÉ – viz. příloha č. 2

Stávající zastavitelné ale nezastavěné území má velikost:

plocha B44 = cca. 12 000 m² + plocha 845 = cca. 13 600 m² = celkem = 25 600 m²

Celkem mají tedy Zahorčice cca. 49 000 m²! v plochách B avšak nezastavěné — to je potenciál při min. ploše pozemku 800 m² při odečtení komunikací konzervativně 40 RD v takto malém sídle! V tomto kontextu se nám jeví jako krajně nevhodné a neodůvodněné další rozšiřování nevyčerpaných ploch.

2.

Poukazujeme na nedostatečné odůvodnění záboru nové plochy s odkazem na právní názor Nejvyššího správního soudu vyjádřený v rozsudku sp. zn. 1 AOs 1/2013, podle něhož „je třeba s ohledem na § 18 odst. 4 a § 53 odst. 5 stavebního zákona řádně odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, a to ve vazbě na vyhodnocení účelného využití zastavěného území. Tím spíše, byla-li proti vymezení nových zastavitelných ploch uplatněna námitka.“

3.

Rozšíření plochy B45 na pozemek parc. č. 2206/14 obec nezceluje, ale expanduje do volné krajiny (z hlediska urbanistické ucelenosti je tedy nevhodné), přičemž ignoruje takřka 50 000m² nevyčerpaných stávajících ploch určených pro bydlení.

4.

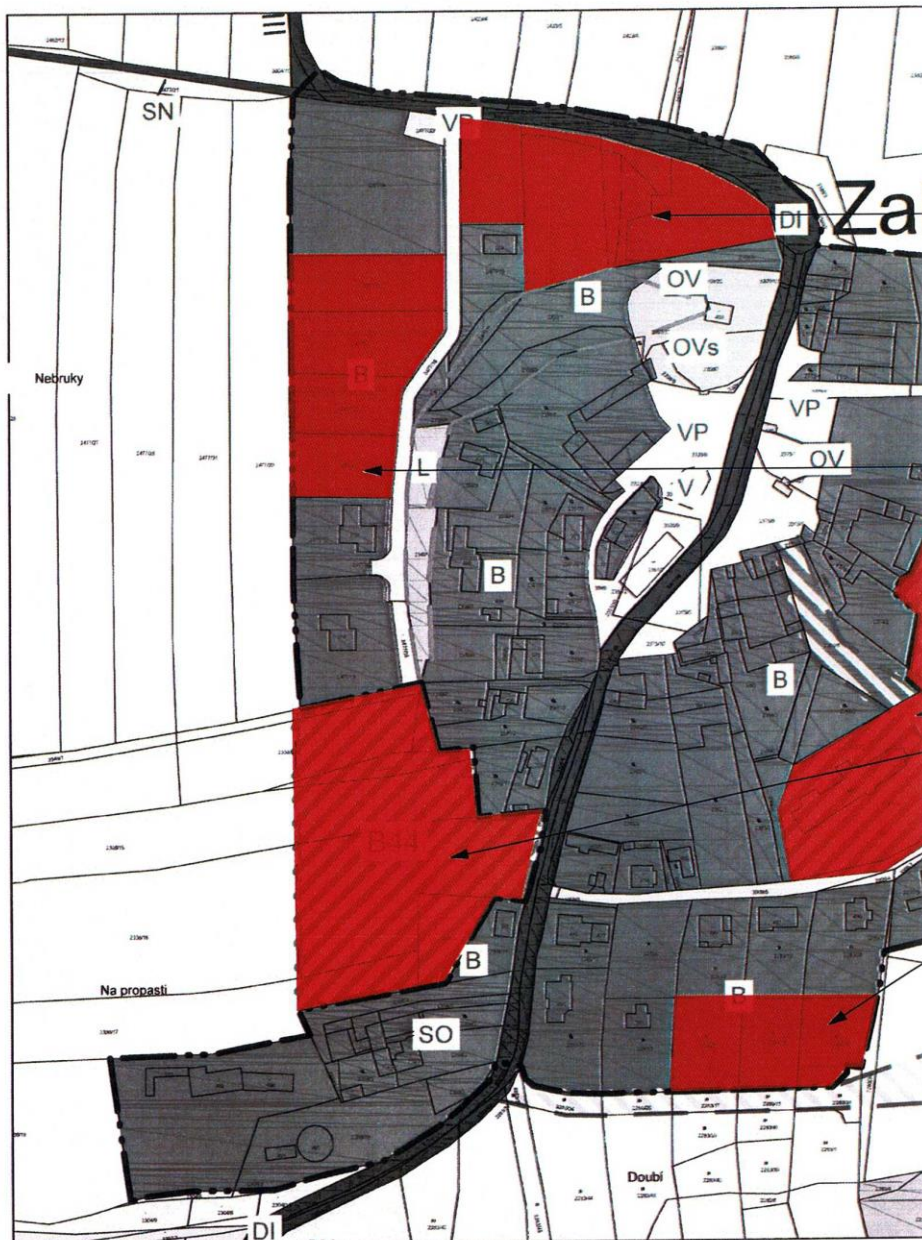
Další navýšení zástavby v ploše B45 zatíží velmi poddimenzovanou místní komunikaci, která je jednopruhová šířky 2,2m bez výhyben a obratišť. Vyčerpanost technické infrastruktury /kanalizace vs. ČOV/ potvrzuje svou podmínkou pro novou výstavbu OŽP, který podmiňuje další výstavbu nových RD nad počet 4RD realizací obecní ČOV — str. 18 textové části ÚP — tímto dojde k „předběhnutí“ — diskriminaci stávajících majitelů pozemků, kteří v současnosti chtějí stavět na stávajících pozemcích.

5.

Závěrem uvádíme, že se vymezením nové zastavitelné plochy bydlení na pozemku parc. č. 2206/14 cítíme přímo dotčeni ve svém vlastnickém právu ke shora uvedeným přilehlým pozemkům zapsaným na LV č. 611 pro katastrální území Zahorčice u Vrábče (soubor pozemků přes přilehlou cestu), a proto podáváme ve shora uvedeném rozsahu proti návrhu územního plánu shora uvedenou námitku. Případná výstavba na předmětné části pozemku parc. č. 2206/14 bude mít bezprostřední dopad do našich práv (podatel v rodinném domě č.p. 32 na přilehlém pozemku parc. č. st. 478 se svou rodinou trvale bydlí); jakákoli stavba na předmětné části pozemku parc. č. 2206/14 zásadně ovlivní naši pohodu bydlení a kvalitu prostředí, v němž žijeme (pokud jde o zásadní změnu výhledu do krajiny, dopravní a akustické poměry ad.), a to zcela bez legitimního důvodu.

Tato změna spočívající ve vymezení nové zastavitelné plochy urbanisticky nevhodně mimo stávající intravilán sídla, navíc za situace, kdy v Záhorčicích je nepochybně dostatek volných zastavitelných ploch, nemá žádné legitimní opodstatnění, které by mohlo převážit nad veřejnými zájmy, které by měly být při přijímání územně plánovací dokumentace chráněny (potřebnost nové zastavitelné plochy na úkor plochy zemědělské není v návrhu nikterak odůvodněna; urbanistické hodnoty aj.), a nad našimi zájmy (právy) soukromými.

REVIZE NEVYČERPANOSTI ZASTAV ZAHORČICE U VRÁBČE - CELKEM c



Rozhodnutí o námitce:

1. Námitce se nevyhovuje.
2. Námitce se vyhovuje.
3. Námitce se vyhovuje
4. Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí:

Ad. 1

Ad. 2 s ohledem na situování plochy a nutnosti řešení napojení plochy na dopravní infrastrukturu, návrh parcelace a řešení podoby budoucí zástavby je požadavek na územní studii oprávněný.

Ad. 3 a 4 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude prověřeno a případné nesrovnalosti nebo chyby v textu odstraněny.

4. PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1	Ředitelství silnic a dálnic ČR Čerčanská 12, 140 00 Praha 4
Připomínka ze dne 13. 10. 2021, doručena dne 18. 10. 2021, zaevidována pod č.j. OUB-904/2021	
<u>Text připomínky:</u>	
Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření. ŘSD ČR zasílá v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) v platném znění, jako oprávněný investor, níže uvedené námitky k návrhu územního plánu (dále jen „ÚP“) Boršov nad Vltavou. Správním územím obce Boršov nad Vltavou prochází stávající silnice I/3 a dle platných ZÚR Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 6, je na území obce vymezen koridor dopravní infrastruktury pro zkapacitnění stávající silnice I/3 s označením D57. K návrhu územního plánu Boršov nad Vltavou zasíláme následující námitky: • Plochu pro plánované zkapacitnění silnice I/3 požadujeme nezařazovat jako plochu s rozdílným způsobem využití, ale jako koridor vymezený pro umístění DI. Požadavek je v souladu s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“. Odůvodnění: Koridor dopravní infrastruktury není plochou s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. • Podmínky pro funkční využití ploch, které se nachází v těsné blízkosti koridoru pro plánované zkapacitnění stávající silnice I/3 (zejména plochy Z — plochy zemědělské a plochy VS — plochy výroby a skladování), požadujeme stanovit takové, aby umožňovaly v přípustném, resp. podmínečně přípustném využití umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury související s plánovanou úpravou stávající silnice I/3. Odůvodnění: Během přípravy a realizace výše uvedeného záměru mohou být v rámci technického návrhu vyžadovány nezbytné související stavby, které mohou zasahovat i do značné vzdálenosti od vymezeného koridoru (přeložky obslužných komunikací, technické objekty apod.). Vyloučení případných souvisejících staveb v okolních plochách by tak mohlo podstatně zkomplikovat budoucí přípravu a realizaci záměru. Požadujeme tedy zajistit, aby případné stavby související, jejichž přesný rozsah v této fázi přípravy stavby nelze jednoznačně určit, bylo možné umístit také mimo vymezený koridor. K návrhu ÚP Boršov nad Vltavou nemáme další námitky.	
<u>Vyhodnocení připomínky:</u>	
Připomínce bude vyhověno.	

Odůvodnění rozhodnutí:

S ohledem na vydanou metodiku MMR a MD bude plocha pro dopravní infrastrukturu nahrazena koridorem s překryvnou funkcí. Podmínky využití budou doplněny dle požadavku.

5. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1

Text námítky:

1. ÚVODEM

a) Dotčené pozemky ve vlastnictví Podatelů

- 1.1.** Podatel Ing. Pavel Hrdina je vlastníkem pozemku parc. č. 518/6, zapsaném na LV 543, k. ú. Boršov nad Vltavou, který je dle účinného územního plánu Boršov nad Vltavou ve znění změny č. 13 (dále jen „Účinný územní plán“) součástí plochy P2 a dle návrhu pro opakované veřejné projednání (nového) územního plánu Boršov nad Vltavou (dále jen „Návrh územního plánu“) i podle dřívějšího návrhu územního plánu, který byl na základě prvního veřejného projednání změněn (dále jen „Původní návrh územního plánu“) je součástí plochy SO38.
- 1.2.** Podatelka PH Finance - realitní, s.r.o. je vlastníci pozemků parc. č. 516, 518/1, 518/2, 518/3, 518/4, 519 a 520, zapsaných na LV 1303, k. ú. Boršov nad Vltavou, které jsou dle Účinného územního plánu součástí plochy P2 a dle Návrhu územního plánu i podle Původního návrhu územního plánu jsou součástí plochy SO38.
- 1.3.** Podatelka Europasta SE je vlastníci pozemků parc. č. 514, 517 a 518/5, zapsaných na LV 466, k. ú. Boršov nad Vltavou, které jsou dle Účinného územního plánu součástí plochy P2 a dle Návrhu územního plánu i podle Původního návrhu územního plánu jsou součástí plochy SO38.
- 1.4.** Podatelé jsou tedy vlastníky veškerých pozemků, které ve svém souhrnu tvoří plochu P2 a mají tvořit navrhovanou plochu SO38.
- 1.5.** Území dotčené námitkou vymezují Podatelé jako pozemky uvedené v bodech 1.1, 1.2 a 1.3, tedy jako pozemky tvořící současnou plochu P2 (ve které ovšem nebyl zahrnut pozemek parc. č. 514) a navrhovanou plochu SO38 (dále jen „Dotčené území“). Toto Dotčené území

b) Aktivní legitimace k podání námitek

- 1.6. Podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „Stavební zákon“) námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení (...), a to podle § 52 odst. 3 Stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Přitom podle § 53 odst. 2 Stavebního zákona se upravený návrh (...) v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.
- 1.7. Původní návrh Územního plánu, proti kterému Podatelky Europasta SE a PH Finance – realitní s.r.o. podávaly též námitky (viz část 2.), doznal několika změn, které se přímo dotýkají Dotčeného území. V rozsahu těchto úprav se Návrh územního plánu projednává nyní a zejména v rozsahu těchto úprav podávají Podatelé své námitky.
- 1.8. První změna přidává do popisu ploch, obsluhy a limitů využití území ustanovení, že plocha [SO38] bude prověřena územní studií.
- 1.9. Druhá změna se týká části „obsluha území“, kde k bodu odkanalizování přibýlo ustanovení „na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou, lze umístit max. 4 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem (např. domovních ČOV). Jímky na vyvážení jsou nepřípustné“. K odkanalizování Návrh územního plánu obdobně stanoví, že „[v] ploše SO38 je možné do doby realizace nové centrální ČOV nebo napojení na kanalizační systém obce, umístit pouze max. 4 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem (např. domovních ČOV). Jímky na vyvážení pro plochu SO38 jsou nepřípustné. Prodloužení kanalizačního řádu k ploše SO38 je navrženo koridorem technické infrastruktury – kanalizace K-5. Tento sběrač bude napojen na stávající kanalizační systém obce. Koridor je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.“ Konečně na straně 95 Návrhu územního plánu můžeme nalézt následující: „Po veřejném projednání: Pro lokalitu byla stanovena podmínka napojení na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou na základě požadavku odboru životního prostředí – vodní hospodářství. Vzhledem ke skutečnosti, že se stávající kanalizační systém nachází cca 1,3 km od lokality, jeví se reálnost na vznik obytné zástavby velmi malý.“
- 1.10. Třetí změna spočívá v přidání celého odstavce v následujícím znění: „*Limity využití území – zohlednit OP radiolokátoru České Budějovice, OP vnitřní vodorovné plochy, hranici sektoru RL*

5, region lidové architektury, OP vodního zdroje II. stupně, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), elektrické vedení včetně OP, regulační stanice plynovodu včetně OP a bezpečnostního pásma, telekomunikační kabel“.

1.11. Podatelé coby vlastníci Dotčených pozemků, které jsou přímo dotčené Návrhem územního plánu, jak byl tento projednán v rámci opakovaného veřejného projednání konaného dne 31. 8. 2022 postupem dle § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 Stavebního zákona, tímto v souladu se jmenovanými ustanoveními podávají následující včasné námitky proti Návrhu územního plánu.

1.12. Podatelé též pro zamezení pochybnostem deklarují, že podávají tyto své námitky ve vzájemné shodě.

2. VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK PROTI PŮVODNÍMU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1. Proti Původnímu návrhu územního plánu podaly Podatelky Europasta SE a PH Finance – realitní s.r.o. věcně shodné námitky. V nich vyjádřily nesouhlas s Původním návrhem územního plánu, pokud šlo o *navrhované podmínky stanovené pro využití území „Plochy smíšené obytné“ – části SO38*, a to konkrétně o podmínky týkající se *intenzity využití stavebních pozemků pro plochu SO38 a velikosti stavebních pozemků pro plochu SO38*, které byly navrženy v Původním návrhu územního plánu způsobem odlišným od Účinného územního plánu. Podatelky navrhly konkrétní vypořádání jejich námitek tak, aby „*intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO38 byla stávající nebo maximálně 65%, a to ve vztahu k celkové ploše přestavby*“ (dále jen „**Dřívější 1. námitka**“) a „*minimální velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38 nebyla stanovena a jejich další dělení možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby (lokality SO38) jako celku*“ (dále jen „**Dřívější 2. námitka**“). (Dále v této námitce budou Podatelé pro zjednodušení a pro stručnost uvádět, že předchozí námitky podali Podatelé, byť Podatel Ing. Pavel Hrdina námitky nepodal, neboť ještě nebyl vlastníkem pozemku v dotčeném území)

2.2. Tyto pořizovatel na stranách 160 až 162 Návrhu územního plánu vypořádal tak, že Dřívější 1. Námitce vyhověl a Dřívější 2. námitce nikoli.

2.3. Podatelé **souhlasí** s vypořádáním své Dřívější 1. námitek, které pořizovatel vyhověl tak, že upravil zastavitelnost plochy SO38 podle návrhu Podatelů.

2.4. Podatelé naopak **nesouhlasí** s vypořádáním své Dřívější 2. námitek, které pořizovatel nevhověl. Toto své rozhodnutí zdůvodnil pořizovatel tak, že „*[m]inimální velikost pozemků bude i nadále pro danou plochu požadována, neboť vypuštění tohoto požadavku by mohlo vést k vysokému zahuštění zástavby v dané lokalitě, což není žádoucí.*“ Tedy v tomto rozsahu

Podatelé **setrvávají na své námitce (Dřívější 2. námitce) a znovu jí tímto podáním uplatňují.**

3. NÁMITKY PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Odkanalizování plochy SO38

3.1. Původní návrh územního plánu byl po prvním veřejném projednání změněn tak, jak je uvedeno v bodě 1.9 těchto námitek. V rozsahu této úpravy je proto možné podat námitky.

3.2. Podatelé namítají, že výše uvedená úprava Původního návrhu územního plánu je již v obecné rovině nepřijatelná, a to z hned několika důvodů.

- 3.3. V první řadě tato ustanovení **svojí povahou vůbec nepatří do územního plánu jakožto opatření obecné povahy** podle části šesté Správního řádu (dále jen „OOP“). OOP je podle § 171 Správního řádu aktem smíšené povahy čili abstraktně konkrétním aktem. Není tedy ani právním předpisem a (v tomto případě zejména) ani **není rozhodnutím**. Z toho plyne především ta skutečnost, že jakékoliv ustanovení, které by svojí povahou bylo *rozhodnutí*, nelze v OOP (a tedy ani v územním plánu) vůbec připustit.
- 3.4. Přitom ustanovení Návrhu územního plánu o tom, že do plochy SO 38 „*lze umístit max. 4 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem*“ má právě povahu *rozhodnutí*. V první řadě v Návrhu nelze nalézt jakékoliv odůvodnění tohoto poměrně zásadního omezení vlastnického práva vlastníků pozemků v ploše SO 38. Přitom na odůvodnění OOP klade právní řád České republiky stejné nároky jako na odůvodnění *rozhodnutí*, jak je patrné z § 173 odst. 1 ve spojení s § 174 odst. 1 Správního řádu. Zadruhé (a především) stanovení konkrétního množství rodinných domů, *kteřé mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem*, má ve svém důsledku povahu *individuálního aktu*. Případnému žadateli o umístění *pátého* rodinného domu, kterýžto záměr obsahuje *likvidaci odpadních vod individuálním způsobem*, takový záměr *a priori* zapovídá. Nečiní tak ale po zvážení *individuálního případu* na základě *abstraktních kritérií* stanovených OOP. Činí tak paušálně, bez ohledu na skutečný stav území (ať už před umístěním jakýchkoliv staveb nebo po jejich umístění, jejich skutečném provedení) a na jeho skutečné potřeby.
- 3.5. Podatelé mají též za to, že se jedná o zjevně neopodstatněně **diskriminační ustanovení**, které zakládá nerovnost mezi vlastníky (současnými i případnými budoucími) jednotlivých pozemků v ploše SO38. Ti, kteří dosáhnou umístění svých záměrů dřív, budou moci využít svého vlastnictví naplno a v konečném důsledku provést stavbu rodinného domu. Naopak ti, kteří z jakéhokoliv důvodu (např. kvůli účelovému odvolání jiného účastníka – třeba souseda – proti pozitivnímu územnímu rozhodnutí) umístění svého záměru nedosáhnou včas, budou odkázáni na to, kdy se obec Boršov nad Vltavou rozhodne zrealizovat odkanalizování oblasti.
- A do doby, než se obec takto rozhodne, bude jejich vlastnictví bez jakéhokoliv užitku – na pozemku nebude možné umístit stavbu. K takovému rozdílnému zacházení přitom zcela chybí důvod.
- 3.6. Navíc by se ostatní vlastníci nemovitých věcí v ploše SO38 dostali do situace, kdy **subjekt oprávněný stanovit podmínky, za kterých lze v ploše umístit stavby (tj. obec), je zároveň prakticky jediným subjektem, který může splnění podmínek ovlivnit**. Toto je situace obecně nežádoucí. Například normy soukromého práva se pokouší tento typ situace vyloučit ustanovením § 549 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Podle názoru Podatelů by bylo možné v územním plánu stanovit požadavek na potřebný a obecně vysoký ekologický standard pro *likvidaci odpadních vod individuálním způsobem*. Ovšem stanovení podmínky, kterou může splnit jen subjekt odlišný od vlastníků pozemků, dosahuje intenzitou zásahu do vlastnického práva úrovně faktického (částečného) vyvlastnění.
- 3.7. Navíc technické možnosti, jak lze *řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem*, jsou mnohé a všechny se liší i v tom, jaký dopad na území mají. Pokud by bylo rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu ponecháno na stavebním úřadu (resp. na dotčeném orgánu, který hájí veřejný zájem na úseku ochrany životního prostředí a vod), jak tomu ostatně má být, bylo by možné podle reálného dopadu záměru na poměry v území možné umístit i více rodinných domů, které *řeší likvidaci odpadních vod individuálním způsobem*, než jen čtyři, a to při zachování stejné míry ochrany veřejných zájmů.

- 3.8. Konečně výrok uvedený v bodě 1.9 tohoto podání jako druhý **vůbec neodpovídá reálnému stavu území**. Podle Návrhu územního plánu má k ploše SO38 vést koridor vymezený pro veřejně prospěšnou stavbu *kanalizačního sběrače s možností přečerpávání K-5* (viz např. str. 21 Návrhu územního plánu).



Výřez z koordinálního výkresu, který je součástí Návrhu územního plánu.

- 3.9. Obec Boršov nad Vltavou, jejíž obecní úřad je pořizovatelem Návrhu územního plánu, podala dne 3. 6. 2021 podle § 94j Stavebního zákona žádost o vydání společného povolení záměru „**Boršov nad Vltavou – odkanalizování oblasti Poříčí – Břeží**“, tedy o „**vybudování splaškové kanalizace za účelem odvedení splaškových vod z řešené lokality na čistírnu odpadních vod obce Boršov nad Vltavou**“ (dále jen „**Záměr obecní kanalizace**“). Tento Záměr obecní kanalizace příslušný stavební úřad schválil rozhodnutím ze dne 20. 10. 2021, č. j. OOZP/66123/2021 Sou (dále jen „**Rozhodnutí o povolení obecní kanalizace**“). Rozhodnutí o povolení obecní kanalizace bylo doručeno veřejnou vyhláškou a také individuálně podatelce Europasta SE jakožto účastníci řízení podle § 94k Stavebního zákona. Podle znalosti podatelky Europasta SE je Rozhodnutí o povolení obecní kanalizace v právní moci, zároveň obec Boršov nad

Vltavou (a pořizovatel Návrhu územního plánu) musí o jeho existenci zcela jistě vědět.

- 3.10. Podatelka PH Finance – realitní s.r.o. navíc podala dne 16. 12. 2021 podle § 94j Stavebního zákona žádost o vydání společného povolení záměru „**ZTV u Zátkova Mlýna, Boršov nad Vltavou, připojení na vodovod**“. Tento záměr příslušný stavební úřad schválil rozhodnutím ze dne 26. 1. 2022, č. j. OOZP/14301-3/2021 Sou (dále jen „**Rozhodnutí o povolení vodovodu**“). Rozhodnutí o povolení vodovodu bylo doručeno mimo jiné také individuálně obci Boršov nad Vltavou jakožto účastníci řízení podle § 94k Stavebního zákona. Rozhodnutí o povolení vodovodu v právní moci.

- 3.11. Podatelka PH Finance – realitní s.r.o. podala dne 8. 6. 2022 podle § 86 Stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby „**ZTV U Zátkova Mlýna, Boršov nad Vltavou**“, jejíž součástí jsou mimo jiné stavební objekty SO 01 – *Splašková kanalizace*, SO 02 – *Dešťová kanalizace*, SO 03 – *Přípojky kanalizace* a OS 04 – *Vodovod* (dále jen „**Záměr ZTV**“). Územní řízení o Záměru ZTV je vedeno příslušným stavebním úřadem, tj. Magistrátem města České Budějovice, pod sp. zn. SU/3613/2022 Ml. Obec jako účastník tohoto řízení si musí být vědoma též tohoto probíhajícího řízení, v jehož rámci se dne 6. 9. 2022 konalo ústní jednání.

3.12. Návrh územního plánu na str. 95 v části *vymezení ploch změn s rozdílným způsobem využití* pro plochu SO38 stanoví následující: „Pro lokalitu byla stanovena podmínka napojení na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou na základě požadavku odboru životního prostředí – vodní hospodářství. Vzhledem ke skutečnosti, že se stávající kanalizační systém nachází cca 1,3 km od lokality, jeví se reálnost na vznik obytné zástavby velmi malý.“ (Podtržení provedli Podatelé.) Uvedené, zejména v citaci podtržená pasáž, **vůbec neodpovídá reálným poměrům v území a stavu připravenosti odkanalizování plochy SO38.** Jak Podatelé zevrubně uvádějí v předcházejících bodech, k chybějícím částem kanalizace a další související technické infrastruktury již byla vydána (nebo v brzké době patrně budou vydána) příslušná územní rozhodnutí a stavební povolení. Z tohoto důvodu se zde probírané ustanovení Návrhu územního plánu jeví jako **odtržené od reality, když odkanalizování lokality připojením na ČOV obce Boršov je již v pokročilém stádiu přípravy.** Z tohoto důvodu je mají Podatelé za **nepřípadné a nadbytečné** a zastávají názor, že by mělo být **vypuštěno**.

b) Limity využití území

- 3.13.** Původní návrhu územního plánu byl po prvním veřejném projednání změněn tak, jak je uvedeno v bodě 1.10 těchto námitek. V rozsahu této úpravy je proto možné podat námítky.
- 3.14.** Obecně lze k limitům území říct, že mnohé z nich vyplývají přímo ze zákona. To platí, ať už jde např. o ochranné pásmo lesa podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) (dále jen „**Lesní zákon**“) nebo o ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně podle § 30 odst. 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
- 3.15.** Dle názoru Podatelů je problematické uvádět (resp. opakovat) tyto limity využití území znovu v OOP, tedy v územním plánu. Tyto limity se aplikují bez ohledu na obsah územního plánu. Jejich zahrnutí do Návrhu územního plánu může v budoucnu při umísťování či povolování záměrů **vyvolat nežádoucí a zbytečné problémy**.
- 3.16.** Například umístění stavby v padesátimetrovém „*ochranném pásmu lesa*“ je možné, vydá-li k tomu příslušný správní orgán podle § 48 odst. 2 písm. c) Lesního zákona souhlas (tj. „*povolí výjimku*“). Pokud by ovšem stejný regulativ opakoval i územní plán (jak tak dle názoru Podatelů chybně činí Návrh územního plánu), mohlo by dojít k problému s interpretací takového regulativu: jde o *nový* regulativ, z něhož není možné *povolit výjimku*, nebo jde „*jen*“ o zopakování regulativu obsaženého v Lesním zákoně? Problém s interpretací takového ustanovení by mohl způsobit i mnohaleté prodlevy v umísťování a provádění staveb a mnohamilionové škody. A to přitom úplně zbytečně: v právních předpisech obsažené normy je třeba aplikovat i v případě, že je OOP neopakuje či nepřipomíná.
- 3.17.** Na této skutečnosti nic nemění ani to, že jsou některé z těchto vstupních limitů konkretizovány dále v Návrhu územního plánu. Např. na str. 108 Návrhu územního plánu je výslovně uvedena možnost udělit souhlas podle Lesního zákona (viz výše). Přitom je tak činěno opět zavádějícím způsobem, což dle názoru Podatelů jen zdůrazňuje jejich argumenty.

c) Možnost realizace řadových rodinných domů

- 3.18.** 3.18. V Návrhu územního plánu lze na několika místech nalézt zákaz výstavby řadových domů pro bydlení. Jako hlavní cíl rozvoje je na str. 6 uvedeno, že „pro bydlení není přípustná výstavba nových řadových domů, a to v celém řešeném území“, o něco dál na str. 8 jako součást urbanistické koncepce potom „[v] rámci celého řešeného území se nepřipouští výstavba nových řadových domů, a to z důvodu nároků na veřejnou infrastrukturu a

zahušťování zástavby nad přijatelnou mez.“ Pro plochy smíšené obytné (a tedy i pro plochu SO38) na str. 33 je jako nepřipustné využití uvedeno také „výstavba nových řadových a bytových domů (...)“.

3.19. 3.19. Podatelé s důvěrou v kontinuitu územně plánovací dokumentace, čili v souladu s Účinným územním plánem, připravili svůj záměr, který je obci Boršov delší dobu znám (v neposlední řadě byl identifikován v jejich námitce k Původnímu návrhu územního plánu) tak, že obsahuje i pět řadových domů.

3.20. Z důvodu, že Návrhu územního plánu doznal oproti Původnímu návrhu územního plánu značných změn, zvláště co se plochy SO38 týče, namítají Podatelé, že zakázat výstavbu řadových domů v ploše je nepřipustný odklon od principů, na kterých stojí Účinný územní plán. Podatelé jsou si vědomi toho, že žádná územně plánovací dokumentace není neměnná. Ovšem vzhledem k tomu, že obec Boršov na Vltavou, která svým obecním úřadem pořizuje územní plán, si je záměru Podatelů dlouhodobě vědoma; a vzhledem k tomu, že Podatelé již vyvinuli značné úsilí ve snaze zrealizovat svůj záměr, jsou Podatelé toho názoru, že zákaz výstavby nových řadových domů představuje ve spojení s dalšími úpravami Původního návrhu územního plánu nepřipustný zásah do jejich vlastnického práva. Navíc s ohledem na plánované umístění řadových rodinných domů směrem k výrobnímu areálu EUROPASTA SE se jeví takové řešení z architektonicko-urbanistického hlediska a také hledisek hygienických pro Dotčené území jako vhodné.

d) Velikost stavebních pozemků

3.21. Původní návrh územního plánu nebyl po prvním veřejném projednání změněn tak, jak navrhovali Podatelé ve své Dřívější 1. námitce, jak je také uvedeno v bodě 2.1 a 2.4 těchto námitek. V tomto rozsahu Podatelé setrvávají na uvedené námitce i na jejím zdůvodnění a tomu odpovídá níže uvedený návrh.

e) Výšková hladina zástavby

3.22. Návrh územního plánu stanoví pro *plochy smíšené obytné* limity pro *výškovou hladinu zástavby*, a to jako „*stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví*“.

Původní návrh územního plánu doznal po veřejném projednání určitých změn, když na str. 28 byl původní text „**[podkrovím]** se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy“ nahrazen textem „**[podkrovím]** se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou výšky max. 1,2 m. Výška nadezdívky je stanovena svislou vzdáleností v místě obvodové stěny v úrovni hrubé podlahy nejvyššího podlaží a šikmou konstrukcí střechy.“ Za tento změněný text byl doplněn nový bod o znění „**ustoupeným podlažím** se rozumí nejvyšší nadzemní podlaží budovy s běžnou konstrukční výškou, které je zmenšené oproti běžnému nadzemnímu podlaží pod ním o min. 1/3 od všech vnějších líců obvodových konstrukcí dovnitř půdorysu (balkóny, arkýře apod. se nezapočítávají do vnějších líců).“

3.23. Tato změna má dopad i na dotčené pozemky v ploše SO38.

3.24. Záměr Podatelů, jak byl připraven s ohledem na Účinný územní plán, patrně není s tímto (úplně novým) regulativem v rozporu. Nicméně se Podatelé domnívají, že co se týče právě plochy SO38, jde o regulativ nadbytečný, který zcela neproporcionálně zasahuje do jejich vlastnického práva. Plocha SO38 se nachází v údolí, v podstatě mezi komunikacemi, výrobním areálem EUROPASTA SE a plochami bydlení. Není tedy pohledově exponovaná, ba právě naopak.

3.25. Zároveň se plocha SO38 nachází mimo souvislou zástavbu, navíc přímo v sousedství Zátkova Mlýna, který má jakožto průmyslová stavba značný objem. Vedle Zátkova Mlýna jsou proto z

estetického a architektonického hlediska přípustné i stavby se značným stavebním objemem či výškou.

- 3.26. Regulace výškové hladiny zástavby jistě dává smysl v jiných plochách na území obce. Ovšem plocha SO38 ze shora uvedených důvodů takovou regulaci nepotřebuje. Naopak by se jednalo o bezdůvodný zásah do vlastnického práva Podatelů.

f) Územní studie

- 3.27. Původní návrh územního plánu byl po prvním veřejném projednání změněn tak, jak je uvedeno v bodě 1.8 těchto námitek; plocha SO 38 má být prověřena územní studií. V rozsahu této úpravy je proto možné podat námítky.

- 3.28. Podatelé namítají, že výše uvedená úprava Původního návrhu územního plánu je dle jejich nemá žádné věcné opodstatnění, resp. je dle jejich názoru chybná. Povinnost prověřit plochu SO38 územní studií by neměla být dána.

- 3.29. Návrh územního plánu na str. 95 v části *vymezení ploch změn s rozdílným způsobem využití* pro plochu SO38 stanoví následující: „Pro lokalitu byla stanovena podmínka napojení na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou na základě požadavku odboru životního prostředí – vodní hospodářství. Vzhledem ke skutečnosti, že se stávající kanalizační systém nachází cca 1,3 km od lokality, jeví se reálnost na vznik obytné zástavby velmi malý. Z toho důvodu je stanovena podmínka zpracování územní studie (2.ÚS). Územní studie stanoví podrobnější koncepci rozvoje území, stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, napojení na dopravní a zejména technickou infrastrukturu.“ (Podtržení provedli Podatelé.) Uvedené obsahuje zjevnou chybu v psaní, když označení „územní studie 2.ÚS“ je jinde v Návrhu územního plánu (např. na *hlavním výkresu*) užívána pro územní studii pro plochy B16, SO15 a SO17. Zejména ovšem v citaci podtržená pasáž **vůbec neodpovídá reálným poměrům v území a stavu připravenosti odkanalizování plochy SO38**. Jak Podatelé zevrubně uvádějí v bodech 3.9, 3.10 a 3.11, k chybějícím částem kanalizace a další související technické infrastruktury již byly vydány (nebo v brzké době patrně budou vydány) příslušná územní a stavební povolení. Tvzení, že se jeví „reálnost na vznik obytné zástavby velmi malý“ je dle vyargumentovaného názoru Podatelů **zcela nesprávné a realitě neodpovídající**. Bylo-li by tomu tak, byl by Původní návrh územního plánu i Návrh územního plánu s tímto konstatováním v rozporu (byl by tedy vnitřně rozporný) již jen tím, že Dotčené území vymezuje jako plochu, která obytnou zástavbu předvídá. Tato pasáž by proto měla být jako nesprávná vypuštěna.

- 3.30. S tím potom samozřejmě souvisí i to, že pokud je toto nesprávné tvrzení bráno jako odůvodnění pro stanovení pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování v území, je samo stanovení takové podmínky **zcela nesprávné**.

- 3.31. Další a samostatný důvod, proč by měla být podmínka pořízení územní studie vypuštěna, spočívá v tom, že v ploše SO38 jsou **prakticky nejjednodušší majetkoprávní poměry**, které si lze představit. Všechny pozemky sice patří třem subjektům, **ovšem tyto subjekty, tj. Podatelé, jednají v naprosté shodě a o konkrétním způsobu využití plochy SO38 nemají žádných sporů a ve shodě v Dotčeném území již umísťují konkrétní záměr (srov. bod 3.11 shora - ZTV U Zátkova Mlýna, Boršov nad Vltavou)**.

- 3.32. Třetí důvod, proč by měla být podmínka pořízení územní studie vypuštěna, potom tkví ve skutečnosti, že **Účinný územní plán ani Původní návrh územního plánu s touto podmínkou nepočítá** a Podatelé již po dlouhou dobu vyvíjejí značné úsilí s cílem umístit do plochy SO38

svůj záměr. O tomto záměru je obec Boršov nad Vltavou, která je i pořizovatelem Návrhu územního plánu, zpravena. Vzhledem k **principu kontinuity územně plánovací dokumentace** je stanovení nové, překvapivé a nijak neodůvodněné (tj. zbytečné) podmínky v Návrhu územního plánu porušením tohoto principu. Navíc poměry v území se mezi prvním a druhým veřejným projednáním nezměnily a nemohly změnit tak, aby objektivní požadavek na územní studii v dotčeném území vyvstal. S ohledem na stupeň přípravy záměru ZTV je tomu právě naopak. Ve vztahu k Podatelům jde proto podle jejich názoru o **nepřípustný zásah do jejich vlastnického práva**. Pořízení územní studie by nejen realizaci jejich záměru, do které již nyní investovali značné množství vlastní práce i finančních prostředků, výrazně zpozdilo, mohlo by též tuto práci zcela znehodnotit, pokud by event. přišlo s nějakým novým a *překvapivým* řešením území. To vše přitom bez závažné (resp. jakékoliv) opory ve veřejném zájmu.

4. SHRNUTÍ A ZÁVĚREČNÉ NÁVRHY

4.1. Podatelé v souhrnu vlastní všechny pozemky, které tvoří plochu SO38. Podatelé zároveň podávají tyto věcně shodné námítky proti Návrhu územního plánu. Podle § 53 odst. 2 Stavebního zákona se při **podstatné úpravě** návrhu územního plánu koná **opakované veřejné projednání**. Přitom co je to *podstatná úprava* Stavební zákon neupravuje. Podle komentářové literatury i ustálené praxe je podstatnou úpravou taková úprava, která „*se podstatně dotýká práv těch, kteří mohou uplatnit námítky, a úprava není jednoznačně v jejich prospěch*“. Uvedené potvrzuje i judikatura NSS. Proto jsou Podatelé přesvědčeni, že v případě, že by pořizovatel upravil Návrh územního plánu takovým způsobem, jaký navrhuje v následujících bodech, byla by taková úprava *jednoznačně ve prospěch* Podatelů, tedy všech těch, kteří mohou uplatnit námítky. **V takovém případě by se o této úpravě Návrhu územního plánu nemuselo konat opakované veřejné projednání.**

a) Návrh k odkanalizování plochy SO38

4.2. Podatelé ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí s omezením množství rodinných domů, které lze v ploše SO38 umístit do doby realizace nové centrální ČOV nebo napojení na kanalizační systém obce, se zákazem jímek na vyvážení a s hodnocením situace s odkanalizováním plochy SO38. Podatelé proto navrhuje, aby:

Text na straně 14 Návrhu územního plánu (tím je, dále v této části námitek, není-li dále uvedeno jinak, míněna jeho textová část) **v části vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, plocha SO38 ve znění:**

„odkanalizování – na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou, lze umístit max. 4 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem (např. domovních ČOV). Jímky na vyvážení jsou nepřípustné;“ **byl bez náhrady vypuštěn.**

4.3. Podatelé dále navrhuje, aby:

Text na straně 21 Návrhu územního plánu v části koncepce vodohospodářského řešení, zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod ve znění:

„V ploše SO38 je možné do doby realizace nové centrální ČOV nebo napojení na kanalizační systém obce, umístit pouze max. 4 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem (např. domovních ČOV). Jímky na vyvážení pro plochu SO38 jsou nepřípustné.“

byl bez náhrady vypuštěn.

4.4. Podatelé dále navrhují, aby:

Text na straně 33 Návrhu územního plánu v části vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy smíšené obytné, podmíněně přípustné využití ve znění:

„Lokalita bude napojena na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou.“ **byl bez náhrady vypuštěn.**

4.5. Podatelé dále navrhují, aby:

Text na straně 95 Návrhu územního plánu v části vymezení ploch změn s rozdílným způsobem využití, SO38 ve znění:

„Po veřejném projednání: Pro lokalitu byla stanovena podmínka napojení na kanalizační systém obce Boršov nad Vltavou na základě požadavku odboru životního prostředí – vodní hospodářství. Vzhledem ke skutečnosti, že se stávající kanalizační systém nachází cca 1,3 km od lokality, jeví se reálnost na vznik obytné zástavby velmi malý.“

byl bez náhrady vypuštěn.

4.6. Podatelé dále navrhují, aby:

Text na stranách 103-104 Návrhu územního plánu v části zdůvodnění koncepce technické infrastruktury, zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod ve znění:

„Po veřejném projednání: V ploše SO38 je možné do doby realizace nové centrální ČOV nebo napojení na kanalizační systém obce, umístit pouze max. 4 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci 104 odpadních vod individuálním způsobem (např. domovních ČOV). Jímky na vyvážení pro plochu SO38 jsou nepřípustné.“

a

„Hlavním důvodem vymezení koridoru technické infrastruktury je skutečnost, že kanalizační systém obce nachází cca 1,3 km od lokality SO38, kterou je nutné před zahájením realizace zástavby odkanalizovat.“ **byl bez náhrady vypuštěn.**

b) Návrh k limitům využití území

4.7. Podatelé ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí s nefunkčním opakováním právními předpisy stanovených limitů. Podatelé proto navrhují, aby:

Text na straně 14 Návrhu územního plánu v části vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, plocha SO38 ve znění:

„Limity využití území – zohlednit OP radiolokátoru České Budějovice, OP vnitřní vodorovné plochy, hranici sektoru RL 5, region lidové architektury, OP vodního zdroje II. stupně, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), elektrické vedení včetně OP, regulační stanice plynovodu včetně OP a bezpečnostního pásma, telekomunikační kabel,“

byl bez náhrady vypuštěn.

c) *Návrhy k možnosti realizace řadových rodinných domů*

4.8. Podatelé ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí se zákazem výstavby nových řadových domů v ploše SO38. Podatelé proto navrhují, aby:

Text na straně 33 Návrhu územního plánu v části vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy smíšené obytné ve znění:

Přípustné využití

- rodinné domy;
- občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci (např. dětská hřiště);
- podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu, zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
- garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území;
- veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství.
- ÚSES - v místě překryvu platí podmínky využití stanovené pro ÚSES.

byl doplněn následujícím způsobem (doplněná část je zvýrazněna **červeným písmem**):

Přípustné využití

- rodinné domy;
- občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci (např. dětská hřiště);
- podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu, zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
- garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území;
- veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství.

- ÚSES - v místě překryvu platí podmínky využití stanovené pro ÚSES. - **lokalita SO38: výstavba nových řadových domů**

d) *Návrh k velikosti stavebních pozemků*

4.9. Podatelé ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí se stanovením minimální velikosti stavebních pozemků. Podatelé proto navrhuji, aby:

Text na straně 34 Návrhu územního plánu v části vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy smíšené obytné ve znění:

Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 35 %.
Intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO11, SO15, SO17, SO38	- stávající nebo maximálně 65 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 800 m ² , - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy.

byl doplněn textem ve znění (doplněná část je zvýrazněna **červeným písmem**):

Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 35 %.
Intenzita využití stavebních pozemků v lokalitě SO11, SO15, SO17, SO38	- stávající nebo maximálně 65 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 800 m ² , - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy.

Velikost stavebních pozemků v lokalitě SO38	- není stanovena minimální výměra stavebních pozemků; dělení pozemků je možné za podmínky dodržení maximální zastavěnosti plochy přestavby jako celku.
--	--

e) *Návrh k výškové hladině zástavby*

4.10. Podatelé ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí s regulací výškové hladiny zástavby v ploše SO38. Podatelé proto navrhuji, aby:

Text na straně 34 Návrhu územního plánu v části vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy smíšené obytné ve znění:

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.
Výšková hladina zástavby v lokalitách SO11, SO15, SO17, SO24	- stávající výška nebo max. 4 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, max. 4 nadzemní podlaží nebo ustoupené podlaží dovnitř půdorysu.

byl doplněn následujícím způsobem (doplněná část je zvýrazněna **červeným písmem**):

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.
Výšková hladina zástavby v lokalitách SO11, SO15, SO17, SO24 a SO38	- stávající výška nebo max. 4 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, max. 4 nadzemní podlaží nebo ustoupené podlaží dovnitř půdorysu.

f) *Návrh k podmínce územní studie*

4.11. Podatelé ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí s vymezením plochy SO38 jako plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Podatelé proto navrhuji, aby:

Text na straně 14 Návrhu územního plánu v části vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, plocha SO38 ve znění:

„Plocha bude prověřena územní studií.“ byl bez náhrady vypuštěn; a dále aby byly provedeny příslušné úpravy ve výkresové části Návrhu územního plánu, tedy zejména aby bylo v návrhu hlavního výkresu vypuštěny pro plochu SO 38 označení „5.ÚS“ a červeně tečkovaná hranice vymezující tuto plochu jako plochu, kterou je nutno řešit územní studií.

4.12. Podatelé dále navrhuji, aby:

Text na straně 53 Návrhu územního plánu v části k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, ve znění:

„• 5.ÚS = SO38 – v jižní části správního území, v místní části Zátkův Mlýn.“ **byl bez náhrady vypuštěn.**

4.13. Podatelé konečně navrhují, aby:

Text na straně 95 Návrhu územního plánu v části vymezení ploch změn s rozdílným způsobem využití, SO38 ve znění:

„Z toho důvodu je stanovena podmínka zpracování územní studie (2.ÚS). Územní studie stanoví podrobnější koncepci rozvoje území, stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, napojení na dopravní a zejména technickou infrastrukturu.“

byl bez náhrady vypuštěn.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

V případě řešení odkanalizování bude vyhověno, neboť v dané ploše je vydané územní rozhodnutí řešící způsob odkanalizování jiným způsobem. V návrhu územního plánu bude toto rozhodnutí respektováno.

Co se týká limitů využití území, jejich výčet v textové části zůstane zachován. Jedná se pouze o výčet limitů vyplývajících z jiných právních předpisů nebo rozhodnutí, zasahujících do této plochy, které je třeba respektovat vždy.

Co se týká požadavku na umožnění realizace výstavby řadových rodinných domů, námitce bude vyhověno s ohledem na vydané územní rozhodnutí v dané ploše. V případě požadavku na umožnění zástavby o více patrech, zde vyhověno nebude. Pro požadovanou realizaci řadových rodinných domů není nutné umožnit výstavbu o čtyřech a více podlažích.

Co se týká podmínky územní studie, námitce bude vyhověno s ohledem na vydané územní rozhodnutí v dané ploše.

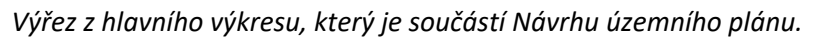
2

Ing. Pavel Hrdina, Petra Hrdinová

Text námítky:

1.1. Podatelé jsou vlastníky pozemku parc. č. 240/304, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 621, k. ú. Boršov nad Vltavou (dále jen „**Pozemek**“), který je dle účinného územního plánu Boršov nad Vltavou ve znění změny č. 13 (dále jen „**Účinný územní plán**“) součástí **plochy B (plochy bydlení)** a dle návrhu pro opakované veřejné projednání (nového) územního plánu Boršov nad Vltavou (dále jen „**Návrh územního plánu**“) i podle dřívějšího návrhu územního

1.2. Jako území dotčené námitkami vymezují Podatelé Pozemek ve smyslu bodu 1.1. Širší kontext dotčeného území pak Podatelé dokreslují výřezem z hlavního výkresu, který je součástí Návrhu územního plánu:



1.3. Podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „**Stavební zákon**“) *námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení (...), a to podle § 52 odst. 3 Stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Přitom podle § 53 odst. 2 Stavebního zákona se upravený návrh (...) v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.*

2. NÁMITKY PROTI NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 2.1.** Podatelé, kteří trvale bydlí v bezprostřední blízkosti předmětného Pozemku (v domě č.p. 392 na pozemku parc. č. 243/9), získali předmětný Pozemek v rámci předchozí etapy budování ZTV v návrhové ploše bydlení koupí v roce 2008. Předmětný Pozemek byl připojen na dopravní i inženýrskou infrastrukturu v rámci vybudování předchozí ZTV pro všechny okolní pozemky. Nejedná se tedy věcně o pozemek, jehož připojení na komunikační síť a inženýrskou infrastrukturu by teprve měla být prověřováno územní studií, natož pak v rámci většího celku, v němž se nacházejí pozemky ve vlastnictví třetích osob, zejména pak Cisterciáckého opatství Vyšší Brod (plochy „B“).
- 2.2.** Jinými slovy, podle názoru Podatelů, ve vztahu k Pozemku není potřeba již řešit to, co územní studie podle § 30 Stavebního zákona i Návrhu územního plánu (např. str. 76 textové části) řešit má, tj. podrobné členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot ad. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je již po mnoho let vyřešeno (jak jednoduše vyplývá z připojené, veřejně dostupné fotografie z roku 2021); z hlediska charakteru území, krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot by měla pro Pozemek platit stejná pravidla jako pro bezprostředně přilehlé, dosud taktéž nezastavěné pozemky budované, resp. „zasítované“ v rámci téhož ZTV parc. č. 240/305, 240/307. Bylo-li by tomu jinak, bylo by přijetí navrhovaného řešení pro Podatele zjevně diskriminační ve vztahu k sousedním vlastníkům stavebních pozemků vymezených a napojených na dopravní a technickou infrastrukturu spolu s Pozemkem; zároveň by nereflektovalo stávající stav územně plánovací dokumentace a dotčeného území.



Fotografie konce ulice Polní (na pozemku parc. č. 240/317), ke které přiléhá Pozemek (parc. č. 240/304), který je napojen též na inženýrské síť (staženo z panorama_mapy.cz)

- 2.3.** S ohledem na vše uvedené mají podatelé jednoznačně za to, že **Pozemek by měl být zařazen do stabilizovaných ploch bydlení „B“**, shodně jako přilehlé pozemky parc. č. 240/305, 240/307. Již jen z jejich označení parcelním číslem vyplývá, že vznikly jako samostatné (stavební) parcely ve stejné době. Z okolností věci je zároveň zřejmé, že jejich stavební nevyužití vyplývá jen z rozhodnutí jejich vlastníků. **Jedná se zkrátka o zasítované stavební**

pozemek na konci ulice Polní a jeho spojení s plochou „B6“ a zahrnutí do plochy, kde je nezbytné zpracování územní studie, postrádá jakékoli věcné opodstatnění.

- 2.4.** Pokud jde o samotný požadavek na zpracování územní studie, pak tento může mít smysl toliko ve vztahu ke zbytku plochy dosud vymezené jako „B6“; ze shora uvedených důvodů však nikoli ve vztahu k Pozemku, který je dopravně i inženýrsky napojen (jinými slovy, má návaznost) na ulici Polní a k ní se bude vztahovat též co do urbanistických a architektonických hodnot a charakteru území. Návrhová plocha „B6“ (příp. spolu s plochou „B1“) jsou poměrně velkými a náročnými rozvojovými plochami se samostatnou logikou rozvoje, kterou s nimi však Pozemek nesdílí. To koneckonců vyplývá i z odůvodnění Návrhu územního plánu (str. 88 textové části); nic z toho, co se v jeho odůvodnění uvádí pro zmíněné dvě návrhové plochy, není relevantní pro Pozemek, resp. se netýká a nemělo by se týkat Pozemku.

3. SHRNUTÍ A ZÁVĚREČNÉ NÁVRHY

- 3.1.** Podatelé ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasí s tím, aby jejich Pozemek (parc. č. 240/304) byl zařazen do plochy „B6“ a výstavba na něm byla podmíněna územní studií a navrhuje proto, aby jejich Pozemek (parc. č. 240/304) byl (ve výkresové části Návrhu územního plánu) vyňat z plochy „B6“ a zařazen do přilehlé stabilizované plochy bydlení „B“ a tím i vyňat z plochy, kterou je nutno řešit územní studií („1.ÚS“). Žádají tedy, aby byly provedeny příslušné úpravy ve výkresové části Návrhu územního plánu, tedy zejména aby byl v návrhu hlavního výkresu Pozemek (parc. č. 240/304) přeřazen do stabilizované plochy bydlení „B“ a červeně tečkovaná hranice zahrnující Pozemek do plochy, kterou je nutno řešit územní studií („1.ÚS“), byla přesunuta na hranici Pozemku s pozemky parc. č. 240/382 a 240/386.
- 3.2.** Podle § 53 odst. 2 Stavebního zákona se při **podstatné úpravě** návrhu územního plánu koná **opakované veřejné projednání**. Přitom co je to podstatná úprava Stavební zákon neupravuje. Podle komentářové literatury i ustálené praxe je podstatnou úpravou taková úprava, která „se podstatně dotýká práv těch, kteří mohou uplatnit námitky, a úprava není jednoznačně v jejich prospěch“.¹ Proto jsou Podatelé přesvědčeni, že v případě, že by pořizovatel upravil Návrh územního plánu takovým způsobem, jaký navrhuje v tomto podání, byla by taková úprava jednoznačně ve prospěch Podatelů, tedy všech těch, kteří mohou uplatnit námitky ve vztahu k Pozemku. **V takovém případě by se o této úpravě Návrhu územního plánu nemuselo konat opakované veřejné projednání.**

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Předmětné pozemky budou vyjmuty z povinnosti zpracovávat územní studie, nicméně s ohledem na jejich faktický stavby zůstanou vymezeny jako zastavitelné.

¹ Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C. H. Beck, 2018, s. 282.

Text námítky:

NÁMITKA č. 1

Území dotčené námitkou:

Katastrální území Boršov nad Vltavou

Pozemky, parcelní číslo 690/15; 690/42 (součástí pozemku je stavba); 690/43 (součástí pozemku je stavba); 690/74; 690/79 (součástí pozemku je stavba); 690/80; 690/81 (součástí pozemku je stavba);
Obsah námítky:

Jako vlastník výše uvedených pozemků zásadně nesouhlasím s umístěním (vedením) lokálního biokoridoru přes tyto pozemky a žádám o jeho umístění mimo výše uvedené pozemky v mém vlastnictví.

Odůvodnění:

Vedení lokálního biokoridoru přes výše uvedené pozemky výrazně omezuje budoucí plánované využití pozemků a plánovanou další zástavbu a zasahuje do mých vlastnických práv. Toto omezení budoucí plánované zástavby pozemků značně degraduje cenu mých pozemků a způsobuje mi tedy škodu.

Zároveň si dovoluji upozornit, že pozemky jsou oplocené, jsou na nich zpevněné plochy a slouží ke skladování materiálu a provozu stavebnin. Biokoridor v tomto území nemůže být tedy funkční, jelikož neumožňuje migraci zvířat nebo rostlin mezi biocentry.

Závěrem jen podotýkám, že vlastníkům sousedních pozemků, přes které byl biokoridor rovněž veden, bylo v jejich námítkách vyhověno a biokoridor byl posunut mimo pozemky v jejich vlastnictví.

Přílohy:

Výtah z navrženého územního plánu s navrženým dotčeným biokoridorem — příloha č. 1

NÁMITKA č. 2

území dotčené námitkou:

Katastrální území Boršov nad Vltavou

Pozemky, parcelní číslo 690/15; 690/42 (součástí pozemku je stavba); 690/43 (součástí pozemku je stavba); 690/74; 690/79 (součástí pozemku je stavba); 690/80; 690/81 (součástí pozemku je stavba);
Obsah námítky:

Sousední pozemek parcelní číslo 690/61; vlastník pozemku Česká republika je v návrhu územního plánu označen jako plocha výroby a skladování. Dle mého názoru by měl být v územním plánu vyznačen jako plocha veřejného prostranství.

Odůvodnění:

Jedná se o stejný charakter pozemku, jako jsou pozemky 690/46; 690/6 a je využívána jako veřejná komunikace a připojení mých výše uvedených pozemků ke komunikaci.

Této námítce rovněž nebylo vyhověno a nebylo uvedeno odůvodnění rozhodnutí.

Přílohy:

Výtah z navrženého územního plánu s vyznačeným dotčeným pozemkem — příloha č.2

Rozhodnutí o námítce:

Námitce se částečně vyhovuje.	
<u>Odůvodnění rozhodnutí:</u> Lokální biokoridor lze zúžit s ohledem na jeho šíři podél komunikace I/3 a jeho pokračování podél železniční tratě. Zároveň bude do odůvodnění doplněno posouzení jeho minimální šíře. Navržené využití pozemku parc. č. 690/61 bude ponecháno, nebude měněno na veřejné prostranství. Jednak toto nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání a dále s ohledem na nastavené podmínky využití je možné ho využívat i jako veřejné prostranství.	
4	Ing. Zdeňka Bílková, Ing. Tomáš Bílek
<u>Text námítky:</u> Katastrální území: Zahorčice u Vrábče Plocha T1- T156 ČOV Umístění plochy technické infrastruktury ČOV by mělo být situováno tak, aby odkanalizovalo co největší množství objektů a co nejméně ovlivňovalo prostředí stávající zástavby.	
<u>Rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se nevyhovuje.	
<u>Odůvodnění rozhodnutí:</u> Umístění ČOV nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání. V souladu § 53 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu projednává pouze v rozsahu úprav provedených od veřejného projednání. Pro úplnost lze doplnit, že umístění ČOV je v této lokalitě navrhováno dlouhodobě. Její umístění v jiné části správního území obce by vyžadovalo nové posouzení, a to nejenom technické, ale i ekonomické. Takovéto posouzení i s ohledem na v úvodu uvedené nelze řešit po opakovaném veřejném projednání, ale v rámci tvorby územního plánování ve fázi společného jednání nebo případně samostatnou změnou územního plánu.	
5	Ing. Zdeňka Bílková, Ing. Tomáš Bílek
<u>Text námítky:</u> Katastrální území: Zahorčice u Vrábče Plocha B — plocha územní studie B45 Plocha B — plocha územní studie B44 Vymezení minimální velikosti stavebních pozemků 800 m ² je pro tuto část obce nevhodné. V okrajových částí obce se žádný tak malý pozemek nenachází, nehledě na to, že zahuštěná výstavba na ploše 800 m ² naruší venkovský charakter obce.	
<u>Rozhodnutí o námitce:</u> Námitce se nevyhovuje.	
<u>Odůvodnění rozhodnutí:</u>	

Velikost stavebních pozemků v předmětných zastavitelných plochách nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání. V souladu § 53 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu projednává pouze v rozsahu úprav provedených od veřejného projednání.

6

Ing. Zdeňka Bílková, Ing. Tomáš Bílek

Text námitky:

Katastrální území: Zahorčice u Vrábče

Plocha B — plocha územní studie B45 — celá

Plocha B — plocha územní studie B44

Nesouhlasíme s vyjmutím částí (severovýchodní část plochy B45 na parc. č. 2206/14 a plocha B44) nově navrhovaného území určeného k zástavbě z ploch, které je nutné řešit územní studií.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Požadavek na vypracování územní studie na předmětném pozemku je nadbytečné, neboť pozemek je nabíjitelný na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Není nutné řešit ani budoucí parcelaci, neboť s ohledem na jeho velikost a situování podél stávající komunikace dává jasné řešení budoucích stavebních pozemků. Taktéž jeho situování, resp. budoucí zastavění neohrozí dopravní napojení zbývajících částí plochy B45.

7

Ing. František Homolka, Ing. Renata Kliková, Ing. Petr Klika

Text námitky:

Jako majitelé pozemků parc.č. 1887/8, a 1887/9 v Jamném, k.ú. Zahorčice u Vrábče vznášíme v zákonné lhůtě námitku k návrhu ÚP Boršov nad Vltavou pro veřejné projednání, které proběhlo dne 31. 8. 2022. Jedná se o námitku, která byla písemně uplatněna již v říjnu 2021 v rámci projednání návrhu ÚP Boršov pro společné jednání. Obsahem námitky je skutečnost, že návrh ÚP pro veřejné projednání neobsahuje možnost nízkopodlažní rodinné zástavby na parcelách minimální velikosti 800m². Dovedeme si představit i řešení, kdy jeden pozemek zůstane veřejným prostranstvím a druhý se převede na plochu pro bydlení.

Pozemky v našem majetku zahrnují i vodní plochu na pozemcích parc.č. 1896/1 a 1896/2. V této souvislosti uvádíme, že z naší strany lze souhlasit s využitím části břehu v šíři cca 5m kolem zmíněné nádrže jako s veřejným prostranstvím tak, jak bylo předběžně projednáno s vedením obce. V minulé námitce jsme přikládali i geometrický plán s návrhem řešení, na který však nikdo nereagoval, a proto to nyní necháváme na posouzení zasvěceného pana architekta a dáváme „volnou ruku“ k jeho návrhu splňujícím výše uvedený požadavek.

Žádáme proto opětovně, aby byl návrh ÚP Boršov nad Vltavou ve smyslu této námitky upraven a znovu veřejně projednán. Zároveň přátelsky upozorňujeme, že jsme připraveni využít všech opravných prostředků, které obsahuje český právní řád tak, abychom dosáhli svých požadavků.

Předem děkujeme za pochopení a součinnost.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Řešení předmětné lokality, resp. Pozemků v Jamném nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání. V souladu § 53 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu projednává pouze v rozsahu úprav provedených od veřejného projednání.

8

Iveta Křepelová

Text námitky:

Pozemky parc. č. 2380/2 a 2380/3 v k.ú. Zahorčice u Vrábče [785121]

Na jednání zastupitelstva č.j. 556/2022 obce Boršov nad Vltavou byla 31.8.2022 zamítnuta moje žádost o začlenění parcel 2380/2 a 2380/3 do územního plánu s odůvodněním „pozemek nesplňuje minimální velikost parcely 800 m²“ Tato skutečnost neodpovídá realitě, pozemek 2380/2 má 218 m² a pozemek 2380/3 má 676 m². Celková velikost pozemků je tedy 894 m² a podmínka minimální velikosti parcely je splněna.

Žádám o opětovné projednání mé žádosti. Náskres pozemků je přiložen v samostatné příloze, současně i s rozměry daných pozemků dle katastru.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Pozemky parc. č. 2380/2 a 2380/3 v k.ú. Zahorčice u Vrábče nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání. V souladu § 53 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu projednává pouze v rozsahu úprav provedených od veřejného projednání.

9

Ing. Radek Švec a PaedDr. Jitka Švecová

Text námitky:

Vážení, Vaše odůvodnění rozhodnutí o tom, že námitce č. 3 se nevyhovuje (cituji: „Turistická trasa je vymezena dle skutečného průběhu územím a dlouhodobého využívání. Není tedy nutné její vymezení na jiné pozemky. Je zde vhodné uvést, že s jiným vymezením by byly dotčeny jiné soukromé pozemky a vlastníci by s takovýmto vymezením nemuseli souhlasit. Je tedy vhodnější trasu ponechat tam, kde je již dlouhodobě vymezena a funguje“), je hrubě zkreslené, nepřesné a překroucené. Vycházíte z toho, že tato turistická trasa již existuje. Naopak, jak píšeme v naší námitce, jedná se o novou turistickou trasu ve Vámi navrženém územním plánu. Se zřízením této nové turistické trasy nesouhlasíme. Tato nová trasa vede kolem pramene vody v lesním porostu, který je hojně využíván lesní zvěří. Zřízením nové turistické trasy dojde ke zničení tohoto pramene a přírodního mokřadu kolem něj. Pramen se nachází na pozemku p.č. 2130/33 k.ú. Zahorčice u Vrábče. Na tomto pozemku se v současné době žádná turistická trasa nenachází. Žádáme o nové projednání naší námitky č. 3 ze dne 20.10.2021 zaevidované pod č.j. OUB-938/2021 v rámci opakovaného veřejného projednávání nového územního plánu viz Vaše Veřejná vyhláška č.j. 556/2022 ze dne 29.7.2022.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vymezování turistických tras nebo stezek nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání. V souladu § 53 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu projednává pouze v rozsahu úprav provedených od veřejného projednání.