NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BOR 2026

včetně návrhu zadání změny č. 2

za červenec 2020 – květen 2026

Návrh určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel:
MěÚ Chrudim, odd. ÚP, Bc. Zdeněk Havlík
Květen 2026

Obsah:

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu,

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu včetně zadání změny ÚP

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,

h) závěr.

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zpráva o uplatňování územního plánu Bor u Skutče vychází z § 106 a 107 zákona č. 183/2021 Sb., stavební zákon. Z výše uvedeného plyne povinnost vyhodnocovat uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Bor u Skutče ve znění změny č.1 nabyla účinnost dne 24.7.2020. V roce 2025 předložila obec Bor u Skutče pořizovateli požadavky na změnu územního plánu. Pořizovatel je prověřil a ve svém stanovisku k návrhu změny doporučil pořizovat změnu č. 1 ÚP Bor u Skutče, a to s ohledem na fakt, že byla částečně prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a změna se netýká „jen“ vymezování nových zastavitelných ploch ale je třeba územní plán aktualizovat z hlediska nové legislativy a stavu v území.

Zpráva o uplatňování územního plánu Bor u Skutče 2025 včetně zadání změny č. 2 bude projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty a následně bude předložena zastupitelstvu obce ke schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu řeší období od nabytí účinnosti územního plánu Bor u Skutče ve znění změny č.1 do doby sepsání této zprávy o uplatňování v květnu 2025.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územní plán vymezil tyto zastavitelné plochy:

Přehled využití návrhových ploch vyjma ploch změn v krajině v %:

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Využití plochy v ha (v %)
Z1	Obytné smíšené-rekreační		0,9792	0
Z2	Obytné smíšené-rekreační		1,252	0
Z3	Obytné smíšené-rekreační		1,2065	0
P1	Obytné smíšené-rekreační		0,2478	0,2478 (100 %)
P2	Obytné smíšené-rekreační		0,4439	0
P3	Výroba a skladování		0,3004	0,3004 (100 %)
Z4	Obytné smíšené-rekreační		0,7984	0
Z5	občanské vybavení - se specifickým využitím		1,4794	1,2194 (82 %)
P4	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední		0,9699	0,9699 (100 %)
P5	občanské vybavení - se specifickým využitím		0,3335	0,3335 (100 %)
P6	Obytné smíšené-rekreační		0,4149	0

Plocha číslo	Hlavní způsob využití	Podmínky realizace	Výměra ha	Využití plochy v ha (v %)

1) Na řešeném území nejsou vymezena území přestavby.

Využita v souladu s územním plánem byly 4 návrhové plochy včetně přestavbových a částečně 1 návrhová plocha celkem o nově zastavěné ploše 3,071 ha. Pro bydlení a rekreaci v rozvojových lokalitách 1 RD a 2 RD ve stabilizovaném území za uvedenou dobu. Pro rodinné bydlení tak v územním plánu zůstává vymezeno dostatek ploch. Plochy pro veř. prostranství či dopravní plochy nebyly doposud nijak využity.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z aktualizace ÚAP vyplývá pro ÚP Bor u Skutče potřeba zapracování platného Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim (duben 2022, zpracovatel Ing. Barbora Májková).

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

V současné době je platná PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 8. Území obce neleží v rozvojové oblasti republikového významu.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuálně problém s ohrožením suchem, do této oblasti spadá i území Boru. V rámci územně plánovací činnosti je potřeba vytvářet podmínky pro zmírnění dopadů sucha na území ČR.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

PÚR ČR vymezuje specifickou oblast SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Z dané PÚR pro obec vyplývají nové úkoly z hlediska OZE. Při nejbližší aktualizaci územního plánu je třeba vyhodnotit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Dle článku (38) z hlediska podmínek pro navazující územně plánovací činnost plyne:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:
a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,
c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Dle článku (39) plynou tyto úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky
na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.
c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.
d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich změnách, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+.
e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich změnách postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.

Ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v znění aktualizace č. 4, vyplývá následující:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 1 ZÚR Pk,
- v souladu s čl. 108 odst. b) v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy a umisťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech,
- zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich pro krajinu lesozemědělskou (dle čl. 131 ZÚR) a lesní (dle čl. 127 ZÚR).

  Jde zejména o:

  - zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech;

  - zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvlášť odůvodněných případech;

  - chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch;

  - rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny.

  -eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb zejména vertikálních a liniových.

- ZÚR zpřesňují na území Pardubického kraje vymezení specifické oblasti republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR) tak, že do této oblasti je zahrnuto obec Bor u Skutče.
- ZÚR vymezují na území Pardubického kraje specifickou oblast krajského významu SOBk 3 Novohradsko tak, že do této oblasti jsou zahrnuty k.ú. ve správním území obce Bor u Skutče. Z tohoto bodu plyne:
    - rozvoj bydlení soustřeďovat především do měst (Luže, Proseč) a lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající veřejnou infrastrukturou;
    - respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.
- Území leží v krajině Chrudimsko – Vysokomýtsko a toho plyne zejména:
    - zachované vizuální charakteristiky krajiny:
    - 2. prostorové výhledové osy Heřmanův Městec–Kunětická hora a Bor u Skutče–Kunětická hora;
    - 3. pohledová osa podél Vraclavského hřbetu (Stradouň–Bor u Skutče, Bor u Skutče–Nové Hrady) ;
    - zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
    - 1. údolí vodních toků Chrudimka a Novohradka a jejich přítoků jako krajinné osy prostupující volnou krajinou i zastavěnými územími sídel;
    - 5. venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou;
- V kapitole 1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v ZUR Pce kraje čl. 06 v písm. b), c), f) je stanoveno, že prioritami je ochrana pozitivních znaků krajinného rázu, zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do nejméně konfliktních lokalit.

- Dle článku 07 písm. b) je třeba se soustředit na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině. Článek 116 písm. c) stanovuje zásadu v chráněných krajinných oblastech pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny, písm. d) zásadu při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu.
- Článek 137b stanovuje zejména tyto cílové kvality krajiny pro KRAJINU 02 CHRUDIMSKO – VYSOKOMÝTSKO a to část Třibřichy:

  a) harmonická krajina plošin a pahorkatin;
  b) převážně zemědělská krajina středního – malého měřítka s vyváženou mozaikou ploch orné půdy s vysokým podílem přírodních krajinných prvků, ploch luk a pastvin, ploch lesů, ploch rybníků a ploch sídel;
  d) zachované a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
  1. údolí vodních toků Chrudimka a Novohradka a jejich přítoků jako krajinné osy prostupující volnou krajinou i zastavěnými územími sídel;
  5. venkovská sídla s dochovanou urbanistickou strukturou;

- Článek 137o stanovuje společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin:

  b) území rozvíjet tak, aby jeho budoucí podoba zachovávala a rozvíjela stávající kvality a hodnoty krajiny a eliminovala existující narušení, a to z pohledu zachování a ochrany přírodních podmínek a zachování kulturních hodnot;
  c) respektovat zachované vizuální charakteristiky krajiny, chránit dochované obrazy sídel, nepřipouštět umístění staveb, které by svým výškovým nebo hmotovým řešením mohly potlačit vizuální působení siluet sídel, průhledy na tato sídla a vizuální působení dominant
  g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny;
  j) vyhodnotit při navrhování rozvojových území, jejichž využití umožní umisťování staveb, které mohou díky své výšce a/nebo svým plošným parametrům narušit krajinný ráz, vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat;
  k) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.

- Článek (12) ZÚR stanovuje zejména tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území pro řešené území:

  - orientovat ekonomické aktivity na plochy brownfields;
  -rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající veřejnou infrastrukturou;
  -respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
  -dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

- (13) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

  -zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR ;
  -ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy veřejnou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
  -prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na vybranou komunikační síť, sledovanou v ZÚR – I/37;
  -respektovat požadavky na ochranu přírodních a kulturních hodnot stanovených v odst. (115) až (118);
  -v územních plánech obcí řešit vazby navazující silniční sítě na budoucí MÚK na dálnici D35 a I/37 s cílem snížit zatížení obytného území sídel;

- (108) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

  -koordinovat vymezení ploch pro umístění protipovodňových opatření s územními plány dotčených obcí;
  -v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech;

- (109) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

-stabilizovat navržená opatření v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí; a)
-stanovit režim využívání těchto ploch;
-zvyšovat retenční schopnost krajiny;
-respektovat navržené plochy a koridory, jejichž lokalizace vyplyne z plánu oblasti povodí.

K výše uvedeným požadavkům ZUR Pce kraje a PUR ČR je přihlédnuto a budou respektovány a zapracovány.

Nové zájmy nadmístního významu nebyly aktualizací č. 4 ZÚR vymezeny.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní vliv řešení změny ÚP na životní prostředí není prokázán, ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, opatření není nutno stanovovat.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

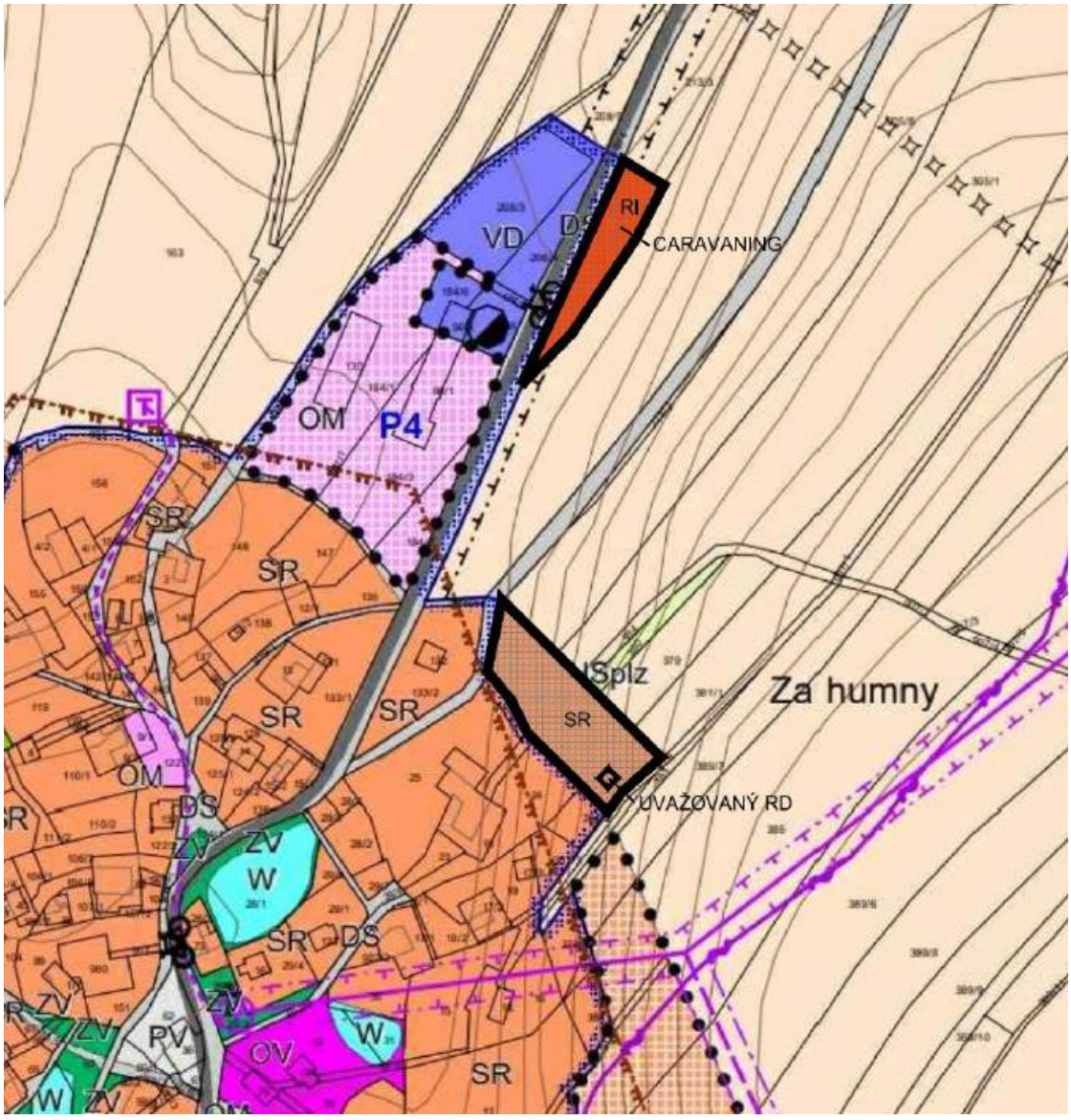
Vzhledem k předaným podnětům vlastníků pozemků a obce Bor u Skutče bylo rozhodnuto, že vyvstala potřeba pořízení změny územního plánu. V návaznosti na fakt, že je v souladu se stavebním zákonem potřeba zpracovat a projednat návrh zprávy o uplatňování územního plánu Bor u Skutče, bude tento obsahovat i zadání změny č. 2 ÚP.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Obcí Bor u Skutče bylo do rukou pořizovatele doručeny níže uvedené podněty na změnu územního plánu:

1. Změna funkčního využití pozemků p. č. 381/1, 379/2 a 213/2 v k. ú. Bor u Skutče ve výměře dle přílohy z NZ (plochy zemědělské) na SR (bydlení– rekreační) a parcelu 213/2 vše k.ú. Bor u Skutče na caravaning. Jako vlastník pozemků parc č. 381/1, 379/2 a 213/2 v k.ú. Bor u Skutče žádám o změnu Územního plánu Bor u Skutče. Společně s mou rodinou mám zájem postavit si zde rodinný dům a obhospodařovat zemědělské pozemky nejen tyto výše uvedené, ale i další pozemky v mém vlastnictví zejména plochu lesního pozemku (parc.č. 854 o výměře 14 920 m²) a dalších polností. U pozemku parc.č. 381/1 žádám změnu funkčního využití části tohoto pozemku z plochy zemědělské NZ na plochu určenou pro realizaci rodinného domu. Jednalo by se o plochu v rozsahu cca 800 m2, která přímo navazuje na přilehlé zastavěné území se stejnou funkcí – ploch smíšené rekreační SR, zbývající část bude využívána pro hospodaření. Přilehlý pozemek parc.č. 379/2 bude využit pro vedení inženýrských sítí. Příjezd k pozemkům je zajištěn obecní komunikací. Rozsah požadované změny je patrný z přílohy „Návrh úprav pro změnu územního pláno obce – Bor u Skutče“. Tento návrh se týká i pozemků sousedních vlastníků, kteří se k mé žádosti připojí

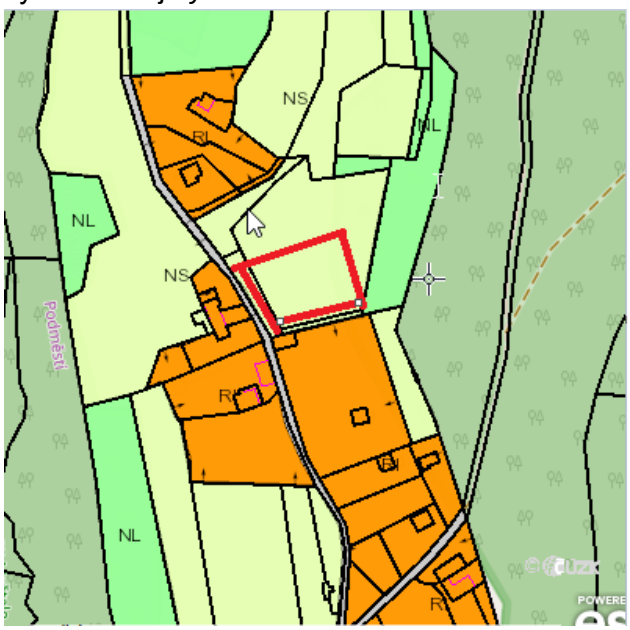
samostatným podáním. Vymezení jen mé parcely na bydlení by nedávalo smysl. Jedná se o pozemky parc. č. 379/1. 380, 305/1 a 305/8 vše v k.ú. Bor u Skutče.
U pozemku parc.č. 213/2 žádám o změnu funkčního využití z plochy zemědělské NZ na plochu rekreační určenou pro kempování v karavanu (caravaning). Pozemek je přístupný ze stávající veřejné komunikace.



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit a lze souhlasit s odůvodněním žadatele. Nejedná se o nejkvalitnější půdu, vhodně navazuje na zastavěné v území a současně řeší dopravní obsluhu. Po dohodě s určeným zastupitelem navrhuji lokalitu pro bydlení (mimo caravaning) podmínit realizací křižovatky a komunikace pro celou lokalitu tak, aby byla zajištěna využitelnost celé lokality ve spojení s podnětem č. 3 a 4.

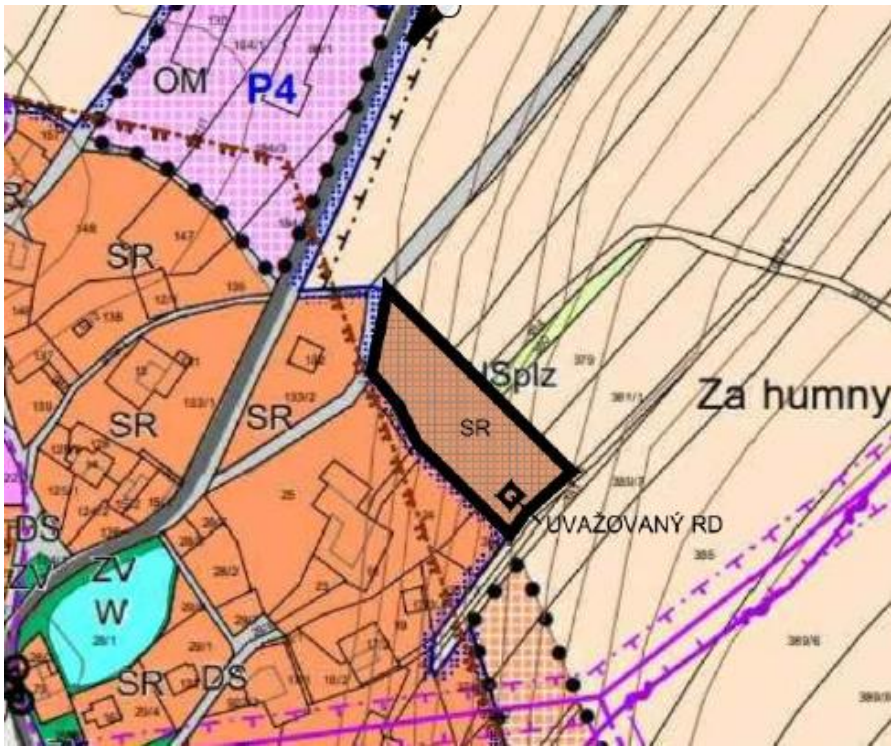
2. Vlastník pozemků 636 a 635/1 k.ú. Bor u Skutče žádá o pořízení změny ÚP Bor u Skutče na části uvedených pozemků dle zákresu.
Důvodem pořízení změny ÚP je vymezení nové zastavitelné plochy pro 1 RD v místě kde je v současnosti plocha NS (plochy přírodní). Jednalo by se o novou rozvojovou lokalitu, které je v současnosti využita jako louka - zahrada. Parcel 635/1 je již

oplocena. Z hlediska urbanismu se jedná o doplnění stávající zástavby v proluce. Půda je zde nižší kvality. Sjezd by byl ze stávající příjezdové cesty, kterou již využívám k jiným RD.



Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP na plochu rekreace doporučit a lze souhlasit s odůvodněním žadatele. Nejedná se o nejkvalitnější půdu, vhodně navazuje na zastavěné v území a současně řeší dopravní obsluhu (sjezdy). V této části správního území nejsou jiné rozvojové lokality pro rekreaci.

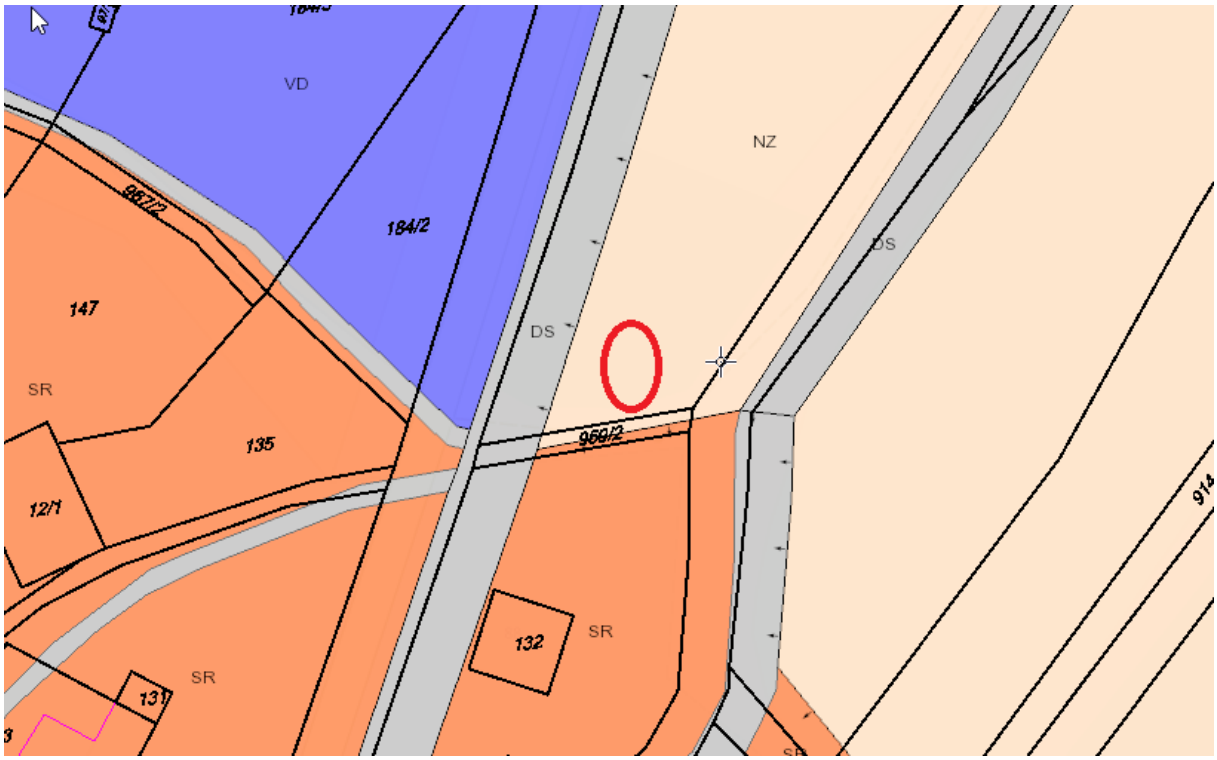
3. vlastníci pozemků parc. č. 379/1, č. 380, č. 305/1 v k.ú. Bor u Skutče žádají o změnu Územního plánu Bor u Skutče a to z důvodu, že bychom rádi pozemky využít k výstavbě jednoho, případně dvou rodinných domů pro své děti a zbývající části by chtěla využít k hospodaření.
   U pozemku par.č.: 379/1 žádám změnu funkčního využití části tohoto pozemku z plochy zemědělské na plochu určenou pro realizaci rodinného domu o ploše cca 800 m².
   Přilehlý pozemek par.č.: 380 bude využit pro přístup k rodinnému domu a pro případné vedení inženýrských sítí.
   U pozemku par. č. 305/1 žádám o změnu funkčního využití části tohoto pozemku rovněž z plochy zemědělské na plochu určenou pro realizaci rodinného domu o ploše cca 600 m².
   Příjezd k pozemkům je zajištěn obecní komunikací.
   Rozsah požadované změny je patrný z přílohy „Návrh úprav pro změnu územního plánu obce – Bor u Skutče“. Tento návrh se týká i pozemků sousedních vlastníků, kteří se k mé žádosti připojí samostatným podáním. Jedná se o pozemky 381/1, 379/2, 213/2 a 305/8 vše v k.ú. Bor u Skutče.

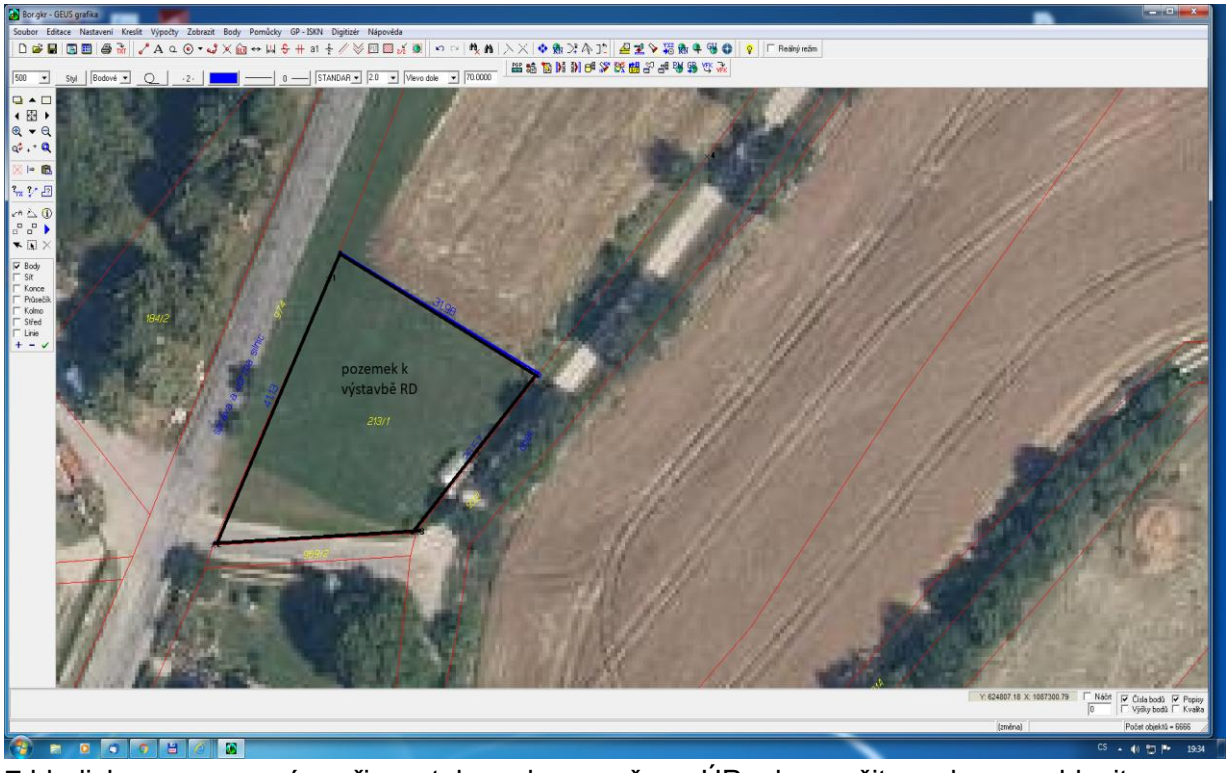


Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit a lze souhlasit s odůvodněním žadatele. Nejedná se o nejkvalitnější půdu, vhodně navazuje na zastavěné v území a současně řeší dopravní obsluhu. Za pořizovatele navrhuji lokalitu pro bydlení (mimo caravaning) podmínit realizací křižovatky a komunikace pro celou lokalitu tak, aby byla zajištěna využitelnost celé lokality ve spojení s podnětem č. 1 a 4. Obec si jako podklad pro řešení území zajistila zpracování rozhledových trojúhelníků pro budoucí křižovatku.

4. Žádost o změnu na p.č. 213/1 k.ú. Bor u Skutče na část uvedeného pozemku dle zákresu.

   Důvodem pořízení změny ÚP je vymezení nové zastavitelné plochy pro stavbu rodinného domu. Pozemek je v místě, kde je v současnosti sečná louka, vedeno na katastru nemovitostí jako orná půda, umístěno na pozemku 213/1 k.ú. Bor u Skutče. Byl/bude upravena část pozemku, vyměřením od Geodeta(geodetickým vyměřením) a následně rozdělením pozemku. Tento oddělený pozemek je požadován změnit z orné půdy, na pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Výstavba rodinného domu, nebude nikoho rušit, jelikož rodinný dům na sousední parcele je ve vlastnictví, rodinného příslušníka, partnera zástupkyně vlastníka pozemku, kde také bydlí. Změnou územního plánu by byl naplněn, rozvoj obce, na kterém se budeme podílet, díky výstavbě rodinného domu. Vjezd/výjezd ze stavby RD, by byl ze stávající příjezdové cesty, která se již využívá k přístupu stávajícího sousedního RD.



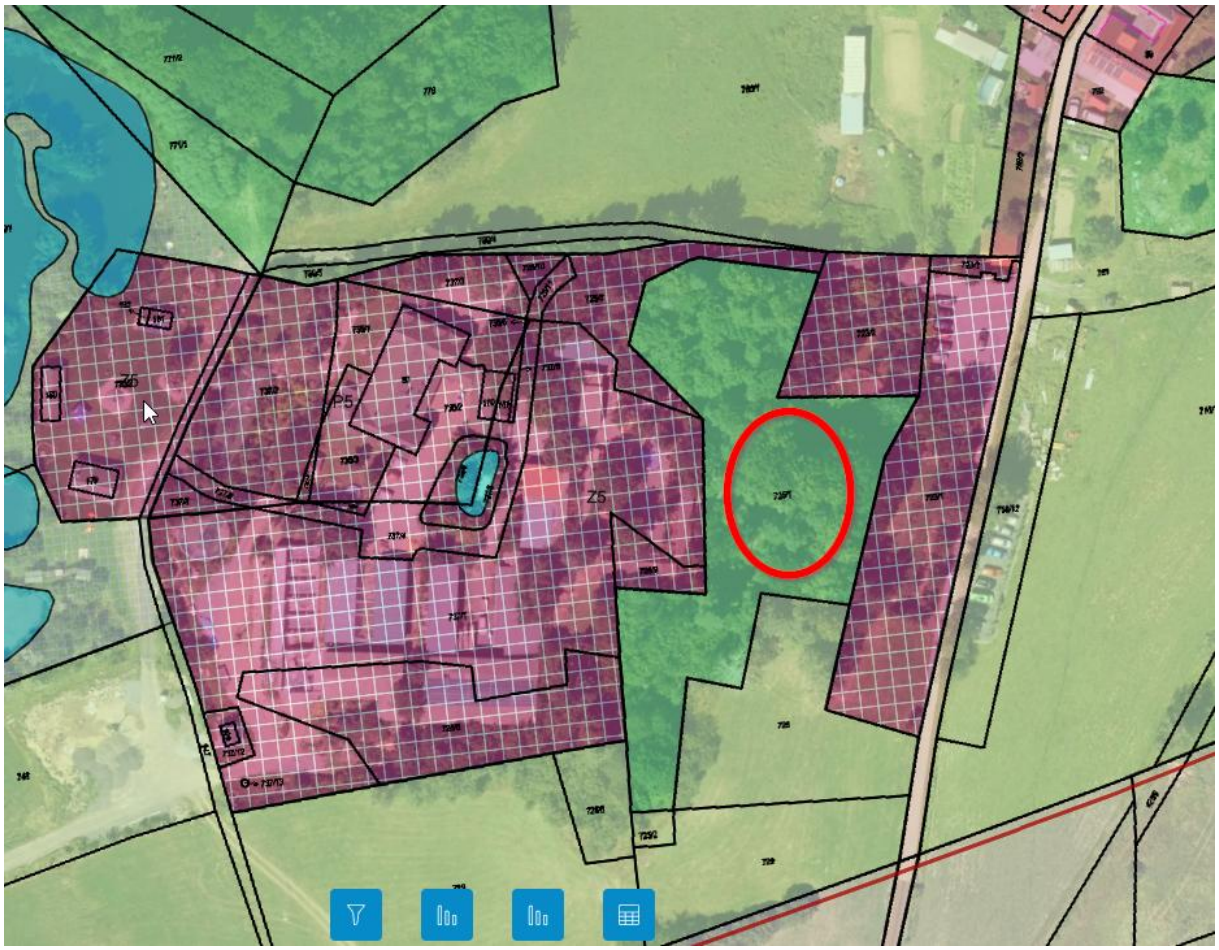


Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit a lze souhlasit s odůvodněním žadatele. Nejedná se o nejkvalitnější půdu, vhodně navazuje na zastavěné v území a současně řeší dopravní obsluhu. Za pořizovatele po dohodě s určeným zastupitelem navrhuji lokalitu podmínit realizací křižovatky a komunikace pro celou lokalitu tak, aby byla zajištěna využitelnost celé lokality ve spojení s podnětem č. 1 a 3. Obec si jako podklad pro řešení území zajistila zpracování rozhledových trojúhelníků pro budoucí křižovatku.

5. Z hlediska konzultace obce a pořizovatele požadujeme opravit 60/2 změnit ze zeleně veřejné na zeleň soukromou či plochu bydlení. Pozemek parcela číslo 60/2 v katastrálním území Bor u Skutče vznikl dle GP už v roce 2013 a byl v rámci narovnání vlastnických vztahů převeden z majetku Obce Bor u Skutče tehdy do vlastnictví právnické osoby, a to společnosti IFRE a.s. Třebíč, která později pozemek převedla na společnost PERÁLEC 77 s.r.o. a ta následně na současného vlastníka. V majetku Obce Bor u Skutče předmětný pozemek není tedy už od roku 2013.
6. Z hlediska konzultace obce a pořizovatele požadujeme řešit vhodnost umístění OZE a stanovení podmínek
7. Jelikož je ploch pro bydlení dostatek a zastavělo se minimum, požadujeme přehodnotit zastavitelné plochy z hlediska možné realizace zástavby zejména na lokalitě Z2 a severovýchodní část lokality Z3. Jde např. o dopravní napojení. Je nežádoucí a v rozporu s cíly a úkoly územního plánování vymezovat lokality, které nemají reálnou možnost splnit podmínky napojení na veřejnou komunikaci a splnit např. veřejný prostor. V případě zachování lokality Z2 či Z3 jasně uvézt že je nutno řešit využitelnost celé lokality, aby nevzniklo řešení, blokující využitelnost celé lokality. Pro parcely 409/1 a 409/3 k.ú. Bor u Skutče je schváleno povolení záměru „Prodloužení kanalizace v k.ú. Bor u Skutče“, kde je nutno respektovat platná povolení. Nerespektování je důvod k uplatnění náhrad za změnu v území § 133 stavebního zákona).
8. Obec požaduje nastavit pro rozvojové plochy prostorové regulativy a to zejména minimální výměru parcely.
9. Přestavbovou lokalitu P4 rozšířit na celé území včetně plochy VD, které je ve většinovém vlastnictví obce. Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit. Jedná se o sjednocení využití lokality.
10. st. parcelu 120 k.ú. Bor u Skutče navrhnout jako plochu přestavby z občanské vybavenosti na bydlení. Důvodem je že bývalá prodejna je užívána jako objekt pro bydlení. Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit. Jedná se o využití bývalé prodejny.
11. Obec Bor jako vlastník pozemků st.96/1, st130, 184/1 a 184/3 žádáme, aby využití budov (st. 96/1 a st. 130) umožňovalo realizaci bytové výstavby např. startovací či sociální byty. Jedná se o plochu P4 dle územního plánu.

12. Z hlediska posouzení pořizovatelem lze změnu ÚP doporučit. Jedná se o využití nevyužívaných budov místo zástavby orné půdy.
13. Vlastník p.p.č. 758 k.ú. Bor u Skutče plochu pod stávajícím RD vymezit pro výstavbu RD. Z hlediska pořizovatele navrhují vyhovět a to tak, že nerealizovaná výstavba na bydlení deklarovaní vlastníkem v lednu 2020 a zahrnutá do předchozí změny ÚP bude redukována o nevyužívanou část tj. parcely 760/3 a větší část parcely 743 a tato plocha bude přesunuta a zvětšena na jih od stávajícího RD. Jen vymezování nových ploch je viz vyhodnocení zprávy nemožné.

14. Žádost o změnu pozemku lesa p.p.č.725/1 k.ú. Bor u Skutče na plochu specifickou OX. Jedná se o les který je uvnitř areálu záchranné stanice je vyjmutý na 30 let a je zde výběh a je zde vydáno stavební povolení pro výstavbu nových multifunkčních výběhu pro velké druhy savců.



Z hlediska pořizovatele považuji změnu za nevhodnou ale navrhuji prověřit, nicméně upozorňuji, že již v předchozí změně ÚP nebyl záměr dotčeným orgánem akceptován a od 1.1.2026 platí novela lesního zákona, kde musí být prokázán vyšší veřejný zájem. Les je navíc z PUPFL vyjmut jen dočasně a změna ÚP dočasná není.

15. Je navrhována plocha OX Pod Stanicí. Jedná se o manipulační plochu a odstavnou plochu pro uskladňování materiálu dřeva přístup k vodárně odstavení a parkování techniky a prostor pro táboření se záměrem výstavby krytého odpočívadla s krytým ohništěm. Z hlediska pořizovatele navrhujeme prověřit.
16. Je navrhována plocha OX, je to zpevněná plocha podél přístupové k cestě do areálu záchranné stanice a je využívána jako odstavná plocha pro návštěvníky zařízení a pomáhá nám v sezóně řešit nápor turistů a eliminuje nežádoucí parkování po okolních. Z hlediska pořizovatele navrhujeme prověřit.

Obsah zadání změny č. 1 ÚP Bor u Skutče:

- **a) vymezení řešeného území:**

Řešené území je v rozsahu předložených podnětů

- **b) popis obsahu navrhované změny č. 2 ÚP Bor u Skutče:**

- zapracování případných nových skutečností a limitů z aktuálního stavu nadřazené ÚPD,

- do stabilizovaných ploch převést ty z návrhových ploch, na nichž došlo k realizaci výstavby,

- aktualizace ÚSES dle Plánu místního ÚSES pro ORP Chrudim,

- převod územního plánu Bor u Skutče na jednotný standard dle § 59 stavebního zákona,

- aktualizace hranic zastavěného území – po případné realizaci staveb a jejich vložení do KN v rámci řešeného území.

- obecně budou aktualizována veškerá ochranná pásma vyplývající z ÚAP či DTM, tj. ochranná pásma komunikací, inženýrských sítí, hlavní prvky ÚSES, ochranná pásma vodních zdrojů, záplavová území a další, stejně jako stávající i navržená komunikační síť,

- bude vyhodnoceno, zda je účelné či nikoliv vymezit plochy pro výrobu z obnovitelných zdrojů, a to s ohledem na charakter území, včetně zdůvodnění, jaké veřejné zájmy v území převažují (Aktualizovat koncepci z hlediska obnovitelných zdrojů energie na základě Politiky územního rozvoje).

- bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území včetně definice charakteru území z důvodu změny stavebního zákona a jeho změny definice staveb v nezastavěném území. Bude tak prověřena možnost změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.

Změna č. 2 ÚP dále prověří možnost:

navrhovaných změn dle obdržených podnětů číslovaných podle zprávy o uplatňování viz výše a to podněty č. 1 až 11.

Změna ÚP na základě projednání nebude dále prověřovat možnost změny ÚP na základě došlých vyjádření a stanovisek u těchto podnětů tj. vyřazené podněty z projednání:

bude doplněno po projednání

- V souladu se skutečným stavem v území a platnou legislativou:

- V návrhu změny územního plánu je nezbytné doplnit prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch (dle §108 odst. 4 stavebního zákona).

- Na základě projednání zprávy bude v návrhu změny ÚP zapracováno následující:

bude doplněno po projednání

- **c) popis účelu navrhované změny ÚP**
  Hlavním účelem změny ÚP je vymezení dalších rozvojových ploch pro bytovou zástavbu a rekreaci, optimalizace stávajících ploch a aktualizace dle nového stavebního zákona. Pozemky nepatří mezi pozemky ležící na vysoce chráněných půdách (I. a II. třída ochrany BPEJ), nejde o již zastavitelné území obce a plošně rozsáhlé změny, přesto je potřeba rozšiřovat zastavitelné plochy přiměřeně. V hlavních rozvojových plochách pro bydlení nebyla od vymezení v ÚP zahájena výstavba. Zejména u lokality Z2 není kapacitní dopravní napojení a ani minimální šířka veř. prostoru 8m. Stavební povolení pro výstavbu RD či realizaci dopravního napojení lokality v rozvojových lokalitách nebylo vydáno (stavebník původně podala žádost o společné povolení na stavbu rodinného domu na pozemku parcela číslo 409/1 v katastrálním území Bor u Skutče, podanou žádost vzal dne 23.4.2025 zpět a z tohoto důvodu bylo řízení usnesením č.j. 11-3/2024-330/Je ze dne 28.4.2025 zastaveno). Dále je účelem změny ÚP aktualizace nejen regulativů dle nového stavebního zákona. Současně jen nezbytné aktualizovat zastavěné území obce, převést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu a aktualizovat ÚSES.

- **d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP Bor u Skutče na udržitelný rozvoj území**

Skutečnost, zda pro změnu č. 2 ÚP Bor u Skutče bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Bor u Skutče 2025 včetně návrhu zadání zm. č. 2.

- **e) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.**
  Počet vyhotovení k předání pořizovateli je stanoven takto:
  - upravený návrh k veřejnému projednání zm. č. 2 územním plánu 1 x
  - čistopis změny č. 2 územního plánu 1 x
  - úplné znění po vydání zm. č. 2 ÚP vč. koordinačního výkresu 1 x

  Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s § 72 odst. 2 a přílohou č. 8 stavebního zákona.

Skutečnost, zda pro změnu č. 2 ÚP Bor u Skutče bude požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP, bude předmětem stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Bor u Skutče 2025 včetně návrhu zadání změny č. 2.

f) podnět na změnu zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje

Během projednávání návrhu zprávy o uplatňování ani v době účinnosti ÚP Bor u Skutče nevyvstaly návrhy na aktualizaci ZÚR Pk – bude aktualizováno po projednání.

g) závěr

Zpráva o uplatňování územního plánu Bor u Skutče 2025 včetně zadání změny č. 2, bude doplněna a upravená na základě projednání, a následně předkládána Zastupitelstvu obce Bor u Skutče ke schválení v souladu s § 27 odst. 1 písm. e) a za použití § 88, 89 a 90 stavebního zákona.

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA:

Projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Bor u Skutče podle § 90 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, dne ……, číslo usnesení ……

Razítko:

Podpis: