

Návrh
Zadání změny
Územního plánu sídelního útvaru
Borkovany,
na katastrálním území Borkovany,
označené
Změna č. 2

Vymezení nových ploch bydlení v lokalitě U hřbitova

Únor 2010

I. Úvod	3
I.1 Obsah změny	3
I.2 Důvody pořízení změny	3
II. Zadání změny	3
II.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších území.....	3
II.2 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	3
II.3 Požadavky na rozvoj území obce	3
II.4 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)	4
II.5 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	4
II.6 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.....	4
II.7 Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření	4
II.8 Požadavky na asanace.....	4
II.9 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	5
II.10 Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	5
II.11 Požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich využití územní studií	5
II.12 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	5
II.13 Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyhloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti.....	5
II.14 Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	5
II.15 Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	5

I. ÚVOD

I.1 Obsah změny

Předmětem pořízení Změny je změna funkčního využití stabilizovaných ploch zahrady - sady na návrhové plochy pro bydlení, týkající se pozemků parc.č. 334; 344; 345; 348; 349; 350; 351/1,2,3; 352/1,2,3; 353/1,2,3; 354; 355; 356; 357; 358; 359/1,2; 360; 361; 363 a 951/2 v katastrálním území Borkovany.

I.2 Důvody pořízení změny

Pořízení Změny schválilo, dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, Zastupitelstvo obce Borkovany na zasedání konaném dne 25.09.2008.

Změna byla pořízena na základě požadavku obce. Byla posouzena pořizovatelem ve smyslu § 46 stavebního zákona. **Pořizovatel doporučil pořízení této Změny.**

Záměrem navrhovatele Změny územního plánu je vymezení nové plochy pro obytnou výstavbu na pozemcích parc.č. 334; 344; 345; 348; 349; 350; 351/1,2,3; 352/1,2,3; 353/1,2,3; 354; 355; 356; 357; 358; 359/1,2; 360; 361; 363 a 951/2 v k.ú. Borkovany. Dle platného Územního plánu sídelního útvaru Borkovany (schválen 10. 11. 1995) jsou dotčené pozemky v k.ú. Borkovany součástí stabilizovaných ploch zahrad - sadů. Lokalita bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. Území je dopravně dostupné z místní komunikace. Napojení na sítě technické infrastruktury je rovněž reálné. Pozemky jsou dotčeny 50 m ochranným pásmem hřbitova. Územím prochází účelová komunikace vhodná k přestavbě na místní komunikaci.

Vzhledem ke stáří platného územního plánu nemá obec k dispozici soustředěné plochy pro novou obytnou zástavbu. Rozsah vymezení nových zastavitelných ploch splní požadavek §3, odst.1 vyhl.č 501/2006 Sb., dle kterého se vymezují zpravidla plochy o rozloze větší než 2000 m².

II. ZADÁNÍ ZMĚNY

II.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších území

Z politiky územního rozvoje ČR 2008 nevyplývá žádný požadavek. Rovněž nebyly pro Jihomoravský kraj zpracovány Zásady územního rozvoje.

II.2 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z Územně analytických podkladů pro území řešené Změnou č. 2 nevyplývá žádný požadavek.

II.3 Požadavky na rozvoj území obce

Změna č. 2 bude řešit návrh zastavitelných ploch - ploch bydlení na plochách nezastavěných – plochách zahrad - sadů.

II.4 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Při zpracování dokumentací návrhu Změny je nutno postupovat v souladu s ust. §5 odst.1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona), jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. V současné době se jedná o plochy zahrad – sadů mimo zastavěné území. Řešené území zahrnuje pozemky třídy ochrany IV, kód BPEJ 3.08.50. Rozsah ploch bude navržen a zdůvodněn projektantem. Součástí dokumentace změny bude vyhodnocení záborů ZPF.

Území není dotčeno ÚSES, ani ochranným pásmem PUPFL.

Podmínky využití území budou vycházet z regulativů uvedených ve schváleném územním plánu a budou dále doplněny a upřesněny.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu (intenzita využití území, výška zástavby apod.) nebudou řešeny.

II.5 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Bude navrženo napojení lokality na dopravní síť v obci.

Požadavky na řešení občanského vybavení pro řešení Změny nevyplývají.

II.6 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Řešené území spadá do území s archeologickými nálezy, § 22 ods. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. V území s archeologickými nálezy je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 ods. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Změna bude respektovat kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu.

Řešené území není dotčeno požadavky na ochranu přírody a krajiny.

II.7 Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Změny vyvolají změnu ve vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby ve schváleném ÚP.

II.8 Požadavky na asanace

V řešeném území nebudou navrženy asanace. Jedná se v současné době o nezastavěná území.

II.9 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Budou navržena případná opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů nejsou stanoveny.

II.10 Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Žádné střety v území dle zpracovaných ÚAP nebyly nalezeny.

II.11 Požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich využití územní studií

Požadavky pro řešení Změny nevyplývají.

II.12 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavky pro řešení Změny nevyplývají.

II.13 Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti

Bude doplněno po projednání návrhu.

II.14 Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Bude doplněno po projednání návrhu.

II.15 Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude zpracována ve smyslu znění zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a její Přílohy č.7 a vyhl. 501/2006Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Dokumentace Změny územního plánu bude rozdělena na dvě samostatné části, obsahující vždy textovou a grafickou část – Změna územního plánu a Odůvodnění změny územního plánu. Toto Odůvodnění bude obsahovat pouze tu část, kterou vypracuje projektant, ostatní části, vyplývající ze zákona č. 183/2006 Sb., z vyhl. č. 500/2006 Sb. a ze správního řádu v platném znění, vypracuje pořizovatel. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Konkrétně bude dokumentace územního plánu obsahovat:

A. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část, zpracovaná přiměřeně v rozsahu dle Přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb., konkrétně budou zařazeny, dle charakteru Změny, kapitoly: odst.I. , písm. b), c), d), e), f), g), h), i).

Grafická část:

Podkladem zpracovaných návrhů Změn bude dokumentace platného územního plánu. Změna budou zpracována jako samostatná dokumentace, graficky formou výřezů výkresů platné ÚPD, v měřítku ÚPN SÚ Borkovany :

I/1 Hlavní výkres (příloha k výkresu č. 2 - Komplexní urb. návrh)

I/2 Hlavní výkres – inženýrské sítě (příloha k výkresu č. 3.1 a 3.2 - Inženýrské sítě)

Dále bude vypracován samostatný výkres:

I/3 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část:

Řešení bude obsahovat samostatnou textovou část, která bude obsahovat níže uvedené kapitoly:

1. Úvod

2. *Přezkum návrhu změny územního plánu*

2.1. Údaje o projednání návrhu změny územního plánu

2.2 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

2.4 Soulad s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek

2.5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

2.5.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §50 SZ

2.5.2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů dle §52 a §53 SZ (řízení o územním plánu) uplatněných na závěr veřejného projednání

3. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

(pozn. pokud bude požadován)

4. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno

5. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

6. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

7. Údaje o splnění zadání, údaje o splnění souborného stanoviska

(pozn. projektant uvede pouze vyhodnocení splnění požadavků zadání, příp. Souborného stanoviska a zdůvodní řešení, které by bylo v rozporu se zadáním)

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

9. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

10. Vyhodnocení připomínek

11. Rozhodnutí o námitkách

12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Kapitoly označené kurzívou vypracuje zpracovatel územního plánu.

Grafická část:

II/1 Koordinační výkres

Výkres bude vypracován v rozsahu výřezu výkresu č. 2, obsahujícího navržené řešení, neměněný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území - §26 odst1 stavebního zákona.

Dále budou vypracovány:

II/2 – Výkres širších vztahů (příloha k výkresu č. 5 - Zájmové území a širší vztahy)

II/3 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (příloha k výkresu č. 4 – Půdní fond)

Čistopis dokumentace Změny bude předán pořizovateli v tištěné podobě **v počtu 4 vyhotovení**. V digitální podobě bude předána pouze část dokumentace, a to **návrh Změn, v podobě** využitelné pro GIS, na nosičích CD. Textová část bude zpracována v textovém editoru, grafická část jako vektorová data, ve kterých budou jednotlivé řešené plochy rozděleny do vrstev dle druhu plochy. Bude uložen (zaznamenán) pouze výřez grafiky návrhu řešení, bez popisů a rámců, bez podkladní grafiky. Řešené území Změn bude osazeno do souřadnicového systému S-JTSK Křovák EastNorth.

Pro účely projednání návrhů Změn bude dokumentace odevzdána v tištěné podobě v počtu 2 vyhotovení a digitálně (návrh i odůvodnění) ve formátu .pdf, pro potřeby zveřejnění na webových stránkách.

K Zadání změny č. 2 ÚPN SÚ Borkovany byla vypracována samostatná grafická příloha.

Podklad k návrhu Zadání vypracoval:

Ing. arch. Helena Kočíšová

Ing. arch. Štěpán Kočíš

Atelier A.VE