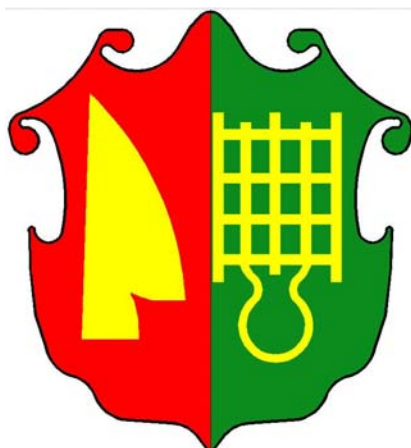


ZMĚNA Č. 3
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

BOŘETICE

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST A TABULKOVÁ ČÁST

Požizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Objednatel: Obec Bořetice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 623
Datum zpracování: 09/2009
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. arch. Gabriela Cikánová Konečná

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:
Zastupitelstvo obce Bořetice

Číslo jednací:

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti:

Razítko

Pořizovatel:
Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Jméno a příjmení: RNDr. Leoš Vejpustek

Funkce: vedoucí odboru

Podpis:

Razítko

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BOŘETICE, ZMĚNY Č. 3

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

3. Hlavní výkres (Komplexní urbanistický návrh)	1:5000
4. Rozbor a návrh technické infrastruktury - vodní hospodářství	1:2000
5. Rozbor a návrh technické infrastruktury - energetika a spoje	1:2000
6. Návrh dopravy	1:2000
8. Výkres veřejně prospěšných staveb	1:5000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BOŘETICE

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

7. Zábory ZPF A PUPFL	1:5000
-----------------------	--------

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	5
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
I.D.1. Doprava	8
I.D.2. Technická infrastruktura	9
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	10
I.E.1. Plochy nezastavěné a nezastavitelné	10
I.E.2. Krajinný ráz, ÚSES	10
I.E.3. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi	11
I.E.4. Podmínky pro rekreační využívání krajiny	11
I.E.5. Vymezení ploch pro dobývání nerostů	11
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	11
I.F.1. Základní pojmy	12
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	12
I.F.3. Podmínky prostorového uspořádání	15
I.F.4. Ostatní podmínky využití ploch	15
I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	16
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	16
I.H.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění i předkupní právo	16
I.H.2. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění	17
I.H.3. Asanační úpravy	17
I.H.4. Požadavky civilní a požární ochrany	17
I.I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	17
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ	18
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	18
I.L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	18
I.M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	19

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Současně zastavěné území nebylo změnou č.3 ÚPO Bořetice změněno.

I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola 6. **Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot**, se doplňuje o podkapitulu 6.10., která zní:

6.10. ZMĚNY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Cílem změny č. 3 územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce. Jsou proto navrženy nové plochy pro bydlení i výrobu, s cílem stabilizovat obyvatelstvo.

Urbanistická koncepce rozvoje obce respektuje chráněná území přírody, nemovité kulturní památky a další hodnoty v území.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola 7. **Návrh urbanistické koncepce**, se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 3 ÚPO Bořetice navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou platným územním plánem po změnách č. 1 a 2 a dále ji rozvíjí.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce je významná dílčí změna 3.6 Návrh Bc - bydlení čistého

Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným využitím je řešeno s ohledem na specifické podmínky a charakter území, se zřetelem k vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **8.1 Bydlení** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby vymezených změnou č. 3 ÚPO Bořetice:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Poloha Opatření a podmínky pro využití plochy
3.2	Zrušení návrhu Bv - bydlení venkovského typu	Zrušení návrhu Bv (bydlení venkovského typu) – plochy na západním okraji obce, zahrnuté do zastavitelných ploch změnami č. 1.3 a 1.2. U plochy změny č. 1.2 jsou ponechány v zastavitelných plochách pouze 2 krajní pozemky.
3.6	Bc - bydlení čisté	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	ochranné pásmo železnice 60 m	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto ochranné pásmo
	ochranné pásmo el. vedení VN – 10 m od krajních vodičů na obě	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto ochranné pásmo
	Silniční ochranné pásmo 15 m	Žádná opatření.
	Vodovodní přivaděč	Vodovodní přivaděč i jeho ochranné pásmo bude respektováno. Poloha komunikací, veřejných prostranství i objektů bude upřesněna následnou územní studií.
3.14	Bv - bydlení venkovského typu	Návrh ploch pro bydlení na východním okraji obce na ulici K Vrbici . Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	ochranné pásmo el. vedení VN – 10 m na obě strany od krajních vodičů	součástí této změny je navrženo přeložení VN vedení
	Silniční ochranné pásmo 15 m	Výstavba v silničním ochranném pásmu je přípustná za podmínky udělení výjimky z ochranného pásma dotčeným orgánem.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **8.2 Občanská vybavenost, kulturní a sportovní vyžití obyvatel** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Poloha Opatření a podmínky pro využití plochy
3.5	Rt - plochy tělovýchovy a sportu	Návrh rozšíření ploch pro sport a tělovýchovu v návaznosti na sportovní areál. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	užívání pozemků sousedících s korytem toku při výkonu správy vod. toku (6 m)	OP bude respektováno
	záplavové území	Žádná opatření.
	ochranné pásmo železnice 60 m	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto ochranné pásmo
3.13	Ok - občanská vybavenost	Návrh občanské vybavenosti (repliky větrného mlýnu) umístěné za kostelem. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií.

		Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Jedná se o plochu architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.).
	ochranné pásmo el. vedení VN – 10 m na obě strany od krajních vodičů	OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto ochranné pásmo
	Ochranné pásmo hřbitova 100 m	Žádná opatření.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **8.3 Zemědělská a průmyslová výroba** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Poloha Opatření a podmínky pro využití plochy
3.3	Vd - výroba drobná	Drobná výroba určená pro vinařské provozovny, (na pozemcích p.č. 2637, 2638) na jihozápadním okraji obce. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Limity	žádné
	ochranné pásmo železnice 60 m	OP bude respektováno
	Silniční ochranné pásmo 15 m	Žádná opatření.
	Vodovodní přivaděč	Vodovodní přivaděč i jeho ochranné pásmo bude respektováno

Textová část ÚPO Bořetice se doplňuje o kapitolu 8.5 **Doprava, technická vybavenost** :

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Navrhované využití území. Charakteristika, hodnocení lokality. Limity, omezení, opatření.
3.4	Návrh komunikace	Návrh propojení komunikace severně od kostela na komunikaci vedenou v souběhu s železnicí. Komunikace bude využita pro vedení cyklotrasy. Pro novou komunikaci nelze uvažovat s případným novým přejezdem přes trať.
3.7	Td – ploch dopravy pro garáže	Plochy pro garáže jsou navrženy v ochranném pásmu železnice, v lokalitě „Panský“ na severním okraji Bořetic. Vyřešení problémů s dopravou v klidu v této části obce, protihlukové odclonění navrhované obytné zástavby
	ochranné pásmo el. vedení VN – 10 m od krajních vodičů na obě	OP bude respektováno
	ochranné pásmo železnice 60 m	OP bude respektováno

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umíst'ování)

I.D.1. DOPRAVA

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.1.1. Doprava motorová, silniční síť, obslužné komunikace** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 3 územního plánu nemá žádný podstatný dopad na stávající silniční síť. Všechny rozvojové lokality pro obytnou výstavbu i pro výrobu jsou obsluhovány ze stávajících nebo navrhovaných místních komunikací.

Připojení na silniční síť bude respektovat zásady ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“ a ČSN 73 6101 „Projektování silnice a dálnic“.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.1.4. Místní komunikace, obytné ulice** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 3 územního plánu navrhuje úpravu místní komunikace severně od kostela. Dále jsou navrhovány nové místní komunikace k obsluze nově vymezené zastavitelné ploše č. 3.6.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do funkčních skupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.1.5. Doprava v klidu** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 3 územního plánu navrhuje zastavitelnou plochu dopravy pro garáže (změna č. 3.7). Tato plocha leží v ochranném pásmu železnice.

Všechny nové objekty v zastavitelných plochách vymezených změnou č. 3 územního plánu musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje **stupeň motorizace 1:2,5**.

V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.1.6. Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 3 ÚPO Bořetice nenavrhuje žádné změny na úseku železniční dopravy.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.1.7. Cyklistická a pěší doprava** se upravuje takto:

Změna č. 3 územního plánu navrhuje změnou.3.4 propojení komunikace severně od kostela na komunikaci vedenou v souběhu s železnicí, s využitím komunikace jako cyklotrasa.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.2.1. Zásobování vodou** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Základní koncepce zásobování vodou se změnou č.3 ÚPO Bořetice nemění.

Dílčí změny 3.6, 3.13 a 3.14 územního plánu budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu.

Přehled způsobu zajištění zásobování vodou dává následující tabulka:

Číslo změny	Funkční využití	Způsob zásobování vodou
3.6	Bc - bydlení čisté	Navržená plocha má dvě nápojná místa na stávající vodovodní řad na ulici Pode dvorem a Hlavní ku Kobylí. Rozvržení samotných sítí v této lokalitě bude řešeno následnou územní studií.
3.13	Ok - občanská vybavenost	Nepředpokládá se požadavek na odkanalizování repliky větrného mlýna.
3.14	Bv - bydlení venkovského typu	Plocha bude napojena vodovodní přípojkou na vodovodní síť pro veřejnou potřebu, na ulici K Vrbici.

Výpočet potřeby vody (resp. navýšení potřeby vody pro rozvojové plochy obsažené ve změně č. 3 územního plánu), posouzení tlakových poměrů a akumulace jsou obsaženy v Odůvodnění změny č. 3 územního plánu obce Bořetice.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.2.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Základní koncepce odkanalizování se změnou č.3 územního plánu nemění.

Odpadní vody z dílčích změn 3.6, 3.13 a 3.14 ÚPO Bořetice budou odvedeny kanalizací navrhovanou platným ÚPO a stávající veřejnou kanalizací na navrhovanou ČOV, která je obsažena v platném územním plánu.

Přehled způsobu odvedení splaškových vod z nových rozvojových ploch dává následující tabulka:

Číslo změny	Funkční využití	Způsob nakládání s odpadními vodami
3.6	Bc - bydlení čisté	Navržená plocha má dvě nápojná místa na jednotnou gravitační kanalizaci na ulici Pode dvorem a u železnice. Rozvržení samotných sítí v této lokalitě bude řešeno následnou územní studií. Studie dořeší i nakládání s dešťovými vodami, s cílem maximálního omezení jejich množství odváděného do kanalizace.
3.13	Ok - občanská vybavenost	Nepředpokládá se požadavek na odkanalizování repliky větrného mlýna.
3.14	Bv - bydlení venkovského typu	Odkanalizování přípojkou na stávající jednotnou gravitační kanalizaci.

Dešťové vody z ploch změn č. 3 územního plánu budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn způsobem uvedeným výše.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.2.3. Zásobování elektrickou energií** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Změna č. 3 územního plánu navrhuje přeložení VN vedení na ulici K Vrbici, vyvolané změnou 3.14 (návrh bydlení venkovského typu).

V Bořeticích je 11 distribučních trafostanic - vyhovuje. Vzhledem ke značné velikosti plochy změny č. 3.6 je navržena nová trafostanice s tím, že polohu trafostanice v této ploše upřesní následná územní studie.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.2.4. Zásobování plynem** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Koncepce zásobování obce plynem se změnou č. 3 ÚPO Bořetice nemění. Všechny nové zastavitelné plochy, kromě plochy 3.13, budou připojeny na středotlakou plynovodní síť.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Beze změn.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ, ÚSES

Do textové části ÚPO Bořetice, kapitoly **6.4. Stav krajiny, ochrana přírody, ekologie** se za pasáž obsahující řešení místního ÚSES vkládá následující text:

Změna č. 3 ÚPO Bořetice respektuje prvky místního územního systému ekologické stability, obsažené v platném územním plánu obce.

V severozápadní části katastrálního území Bořetice se nachází trasa nadregionálního biokoridoru K157 TD, do řešeného území nezasahuje.

Změna č. 3 ÚPO Bořetice nemá negativní dopad na územní systém ekologické stability ani chráněná území přírody.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **6.4. Stav krajiny, ochrana přírody, ekologie** se doplňuje o podkapitulu **6.4.4. Krajinný ráz**, která zní:

Navržené změny č.3 ÚPO Bořetice bezprostředně navazují na zastavěné území obce. Změny č. 3.6. a 3.13 však jsou umístěny v exponované poloze a mohou tedy mít významnější vliv na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku **krajinného rázu**. Je proto nutné zajistit, aby výstavba v těchto plochách nesnížila estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu. Z tohoto důvodu a rovněž vzhledem k významné velikosti těchto ploch stanoví změna územního plánu u dílčí změny č. 3.6 požadavek na vypracování územní zastavovací studie, která by se měla zabývat i možným dopadem na krajinný ráz. Plochu 3.13 pak změna územního plánu zahrnuje mezi urbanisticky a architektonicky významné plochy, pro které může architektonickou část projektové dokumentace zpracovávat jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.).

Změny územního plánu byly řešeny s ohledem na zachování významných krajinných prvků, a zvláště chráněných území.

Prostupnost krajiny: změna č. 3 územního plánu respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině. Nové komunikace v krajině nejsou navrhovány.

I.E.3. PROTEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Nemění se.

I.E.4. PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Nemění se.

I.E.5. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Nové dobývací prostory změna územního plánu nevymezuje.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, které jsou v dané ploše přípustné.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.
- **Podmínečně přípustné využití:** výčet funkcí, které jsou v dané ploše přípustné pouze při splnění určených podmínek. Například u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.

- **Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku staveb anebo převažující způsob zastřešení.
- **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadzemní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity:** jsou nepřekročitelné hygienické limity stanovené § 13 vyhl.č. 137/98 Sb., o obecně technických požadavcích na výstavbu, v platném znění a dalšími obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limity vyjadřují příпустnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.
2. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m²,
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 12 lůžek včetně, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).
3. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
4. **Nerušící výroba:** drobné řemeslné a výrobní činnosti (výrobní služby) a drobné chovatelné a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí sousedícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
5. **Vinné sklepy:** jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, o zastavěné ploše nadzemní části do 150 m². Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu.
6. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
7. **Malé věže a stožáry:** jedná se o veškeré věže a stožáry o výšce do 15 m, například o vyhlídkové věže, ale i vysílače mobilních operátorů, zesilovače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
8. **Velké věže a stožáry:** veškeré věže a stožáry o výšce nad 15 m, například vysílače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
9. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m². V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
10. **Velké stavby odpadového hospodářství:** skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Dílčí změna č. **3.15 Změna regulativů** ploch s rozdílným způsobem využití

V Obecně závazné vyhlášce Obce Bořetice č. 3/2002 o závazných částech územního plánu obce Bořetice se nepoužijí regulativy pro funkční plochy Vp, Bv a Zz, obsažené v článku 2.3. Závazné zásady pro uspořádání obce.

Pro funkční plochy **Vp (výroba průmyslová)**, **Bv (bydlení venkovského typu)** a **Zz (zahrady, sady)**, se vymezují následující podmínky pro využití, které platí pro plochy stávající i navrhované (v původním územním plánu i změnách č. 1-3):

Bv	<p>Území bydlení – bydlení venkovského typu</p> <p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> podmínečně přípustné je umístování pozemků staveb ubytovacích zařízení o kapacitě 13-25 lůžek včetně, při splnění následujících podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, musí splňovat podmínky § 22 odst. (1) vyhl.č. 501/2006 Sb. ▪ parkoviště umístěné na pozemku ubytovacího zařízení musí mít kapacitu alespoň 1 stání/2,5 lůžka a musí být umístěno tak, aby se vyloučilo obtěžování okolních obytných objektů (záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví), ▪ nakládání s odpady (tekutými i tuhými) musí být řešeno v souladu s platnou legislativou, ▪ umístění nového objektu nesmí mít negativní vliv na urbanistickou strukturu zástavby, architektonický výraz ulice a obraz obce - stavba nesmí narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici (§ 23 odst. (3) vyhl. 501/2006 Sb.). <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
Vp	<p>Výrobní území – výroba průmyslová</p> <p><u>Hlavní využití:</u> stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny a malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích funkčních tříd C a D1.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách Vp, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty se sedlovou střechou o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>

Zz	<p>Území a plochy zeleně - zahrady a sady zatravněné</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> na plochách zahrad ležících v zastavěném území a zahrad obklopených alespoň ze tří stran hranicí zastavěného území, je dále podmínečně přípustné i umisťování pozemků staveb a zařízení uvedených v § 103 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění (např. bazénů do 40 m² zastavěné plochy) a § 104 odst. (2) písm. a), b), d), e) zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění (např. rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, garáží a vybraných malých objektů pro podnikání, a to za splnění následujících podmínek):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plocha zahrady musí ležet v zastavěném území, nebo musí být alespoň ze 3 stran obklopena zastavěným územím, ▪ pozemek je možné obsloužit stávající místní nebo účelovou komunikací, pokud to povaha stavby vyžaduje, ▪ jestliže lze pozemek obsloužit stávající technickou vybaveností (tj. lze-li objekt připojit na inženýrské sítě – vodovod pro veřejnou potřebu, elektřinu), ▪ lze-li řešit nakládání s odpady (tekutými i tuhými) v souladu s platnou legislativou, ▪ nebude-li mít umístění nového objektu negativní vliv na urbanistickou strukturu zástavby, architektonický výraz ulice a obraz obce, ▪ tyto stavby se musí umístit tak, aby svými účinky na okolí nenarušovaly obytné a životní prostředí a nezastiňovaly nepřiměřeně okolní pozemky a stavby. <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. bytových domů, staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství – vše kromě staveb splňujících podmínky „Podmínečně přípustného využití území“).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
-----------	--

⁷⁾ § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

I.F.3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Díličí změna č. **3.16 Změna prostorových regulativů** v oblasti Kraví hora (pro plochy Rs, Oh):
Regulativy ÚPO Bořetice, po změně č. 2, uvedené ve vyhl.č. 3/2002 o závazných částech ÚPO Bořetice, se v čl. „**2.4.6. Ochrana kulturních a stavebních hodnot**“ doplňují na konci článku o následující text:

Pro lokalitu Kraví hora se stanoví následující prostorové regulativy:

Charakter staveb

Novostavby, přestavby, dostavby a úpravy stávajících objektů musí proporcemi a tvarem domů, střech, oken a dveří, fasádami a použitými materiály navazovat na historickou urbanistickou strukturu a zástavbu.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, stavby a nástavby staveb nesmí narušit dochované historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici (§ 23 odst. (3) vyhl. 501/2006 Sb.).

Výšková hladina zástavby

Jedná-li se o výstavbu v současné sevřené (uliční) zástavbě, musí se respektovat výška okolní zástavby a návaznost na ni.

V ostatních případech se připouští objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží.

Stavby mohou mít využití podkroví.

U demoliční přestavby, tj. stavby nových objektů po demolici objektů původních, musí objem novostaveb odpovídat objemu původních staveb - objemově rozsáhlejší stavby (např. stavby přes více původních stavebních parcel), nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Obdobně je nutno postupovat i u stavebních úprav stávajících objektů. Tyto požadavky se neuplatní v případě, že okolní objekty jsou objemově rozsáhlejší než objekty demolované – upřednostněna bude návaznost na okolní zástavbu.

I.F.4. OSTATNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V hlukové studii musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Umísťování staveb zařízení pro výchovu a vzdělávání, škol v přírodě, staveb pro zotavovací akce, staveb zdravotnických zařízení, ústavů sociální péče, ubytovacích zařízení, staveb pro obchod a pro shromažďování většího počtu osob v blízkosti zdrojů znečišťování ovzduší (např. ČOV, farmy živočišné výroby, komunikace atd.), musí být předem projednáno s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V rámci projektové přípravy musí být deklarováno, že vnitřní prostředí pobytových místností v těchto stavbách odpovídá hygienickým limitům chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů upravených prováděcími právními předpisy.

I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Ve změně č. 3 ÚPO Bořetice nebyla vymezena plocha územní rezervy.

Koridory územních rezerv nebyly vymezeny.

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

I.H.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ I PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola 13.1. **Veřejně prospěšné stavby** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna č. 3 ÚPO Bořetice ve výkrese č. 8 veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám a uplatnit i předkupní právo, byly vymezeny stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu určené k rozvoji území obce (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 8):

D	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
----------	---

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit předkupní právo:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
D1	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Bořetice	Obec Bořetice	310, 1152/4, 1152/21, 271, 1151/3
D2	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Bořetice	Obec Bořetice	1151/13

I.H.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **13.1. Veřejně prospěšné stavby** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly dále vymezeny stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu určené k rozvoji území obce (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 8):

T	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
----------	--

Přehled VPS veřejné technické infrastruktury:

- T1 kanalizace, plynovod, vodovod
- T4, T5 elektrické vedení VN, trafostanice
- T6 kanalizace, plynovod, vodovod

I.H.3. ASANAČNÍ ÚPRAVY

Změna č. 3 ÚPO Bořetice nevymezuje asanační úpravy.

I.H.4. POŽADAVKY CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.2.1. Zásobování vodou** se na konci kapitoly doplňuje o následující text:

V rámci zabezpečení vody pro hašení (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné v navazujících řízeních zajistit provedení a provoz vodovodního systému jako vodovodu požárního (ČSN 73 0873), včetně dostatečných dimenzí, akumulace tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

I.I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ÚPO Bořetice, změna č.3, řeší pouze území změn a nejbližšího okolí. Řešené území je vymezeno ve výřezech nad zastavěným územím obce Bořetice a zastavitelnými plochami. Změna je vypracována nad digitálními katastrálními mapami.

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Ve změně č. 3 ÚPO Bořetice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

Jedná se o tyto plochy:

- 3.6 Návrh Bc - bydlení čisté
- 3.7 Návrh Td - plocha dopravy pro garáže

Tyto plochy na sebe územně navazují a vzhledem k urbanistickým souvislostem je nutné je řešit současně, jednou územní studií. Územní studie se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení veřejných prostranství (§22 vyhl.č. 501/2006 Sb.),
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu,
- koordinaci polohy inženýrských sítí,
- studie dořeší i nakládání s dešťovými vodami, s cílem maximálního omezení jejich množství odváděného do kanalizace,
- studie bude řešit možnou kolizi se stávajícími vodovodními přívaděči,
- studie bude řešit odclonění zastavitelné plochy 3.6 od silnice II/421 zelení o šířce odpovídající minimálně silničnímu ochrannému pásmu (15 m), optimálně pak 20 m.

Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 8 let od vydání územního plánu.

I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Ve změně č. 3 ÚPO Bořetice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

I.L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Ve změně č. 3 ÚPO Bořetice jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Jedná se o:

- plochu dílčí změny 3.13 **Ok – plocha občanské vybavenosti**, kde je uvažována stavba větrného mlýna. Plocha leží v náhorní poloze, je viditelná z okolní krajiny. Riziko konfliktu této dominanty se stávající dominantou kostela,

I.M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ZMĚNA Č. 3 ÚPO BOŘETICE

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST - 19 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

3. Hlavní výkres (Komplexní urbanistický návrh)	1:5000	1x
4. Rozbor a návrh technické infrastruktury - vodní hospodářství	1:2000	1x
5. Rozbor a návrh technické infrastruktury - energetika a spoje	1:2000	1x
6. Návrh dopravy	1:2000	1x
8. Výkres veřejně prospěšných staveb	1:5000	1x

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

7. Zábory ZPF A PUPFL	1:5000	1x
-----------------------	--------	----