

Zadání Změny č. 4 ÚP Bořanovice

**schválené zastupitelstvem obce dne 10. 3. 2025 pod usn. č. Z1/5/25;
rozšíření o bod 4.10 bylo schválené zastupitelstvem obce dne 27. 4.
2026 pod usn. č. Z2/7/26**

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je katastrální území Bořanovice. V případě zúžení řešeného území na konkrétní plochy či parcely, bude uvedeno u konkrétní dílčí změny.

POPIS OBSAHU A ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Zadání změny obsahuje řadu dílčích změn, které budou dále číslovány. Změny byly iniciovány z podnětu obce v koordinaci s aktéry v územích dílčích změn.

- **změna č. 4.1**

Převod ÚP Bořanovice do jednotného standardu

Obsah: Převod ÚP Bořanovice do jednotného standardu.

Účel: naplnění zákonné povinnosti.

- **změna č. 4.2**

Prověření reálnosti/potřeby výstavby vymezených zastavitelných ploch dle územního plánu

Obsah: Projektant přehodnotí stávající zastavitelné plochy pro bydlení, vymezené v územním plánu více než 5 let s možností úprav rozsahu. Urbanistická koncepce, tedy zachování vesnického charakteru sídla, zůstává a měla by být spíše posílena.

Účel: na základě snahy udržet kvalitu venkovského prostoru budou přehodnoceny dlouhodobě vymezené plochy či jejich části určené k zástavbě.

- **změna č. 4.3**

Prověření vymezení územních studií a regulačních plánů

Obsah: Projektant přehodnotí již vymezené plochy, kde je podmínkou pro realizaci pořízení územních studií nebo regulačních plánů. Projektant též může navrhnout nové plochy s touto povinností.

Účel: na základě snahy udržet kvalitu venkovského prostoru předepisování podrobnějších dokumentací.

- **změna č. 4.4**

Prověření nastavení parametrů zástavby z hlediska intenzity zastavění

Obsah: Na základě stavební praxe dle platného územního plánu se ukazuje, že investoři „dokáží“ postavit i takové domy, které nereflktují a neposilují cíl územního plánu – zachování venkovského osídlení. Proto projektant prověří stávající prostorové parametry a upraví je tak, aby se městský způsob zástavby v obci neumožňoval v dosud nezastavěných zastavitelných plochách.

Účel: udržení typu zástavby a intenzity zastavění pro zachování kvality venkovského prostoru.

- **změna č. 4.5**

Prověření nastavení parametrů zástavby z hlediska parkování (dopravy v klidu)

Obsah: Projektant přehodnotí parametry výstavby ve spojitosti se zajištěním dostatečných ploch pro parkování v klidu, a to jak na soukromých pozemcích, tak na veřejných prostranstvích.

Účel: na základě snahy udržet kvalitu venkovského prostoru řešit udržitelnou dopravu v klidu.

- **změna č. 4.6**

Rozšíření stabilizované plochy BV o drobné parcely

Vymezení řešeného území: p.p.č. 339/23, 343/3 a 339/22 k.ú. Bořanovice

Obsah: Bude prověřeno rozšíření stabilizované plochy BV jednoho vlastníka o drobné p.p.č. 339/23, 343/3 a 339/22. Projektant prověří, zda to neohrozí budoucí záměry ve veřejném zájmu.

Účel: scelení plochy s rozdílným způsobem využití jednoho vlastníka.

- **změna č. 4.7**

Zrušení plochy veřejného prostranství

Vymezení řešeného území: p.p.č. 154/7 k.ú. Bořanovice

Obsah: Bude zrušeno veřejné prostranství v ulici U Cihelny (p.p.č. 154/7) a to na základě rozhodnutí silničního správního úřadu č.j. MÚBNLSB-OD-70264/2021-VEVEM ze dne 30. 6. 2024. Bude zařazeno do bydlení venkovského BV.

Účel: změna územního plánu dle správního rozhodnutí.

- **změna č. 4.8**

Plánovací smlouvy

Obsah: Projektant prověří uplatnění možnosti požadovat schválené plánovací smlouvy pro vybraná území.

Účel: Zavedení nového nástroje územního plánování do ÚP Bořanovice s cílem zpřehlednit vztahy obce a aktérů v území.

- **změna č. 4.9**

Prvky regulačního plánu v územním plánu

Obsah: Projektant může v územním plánu použít v rozsahu celého území obce prvky regulačního plánu

Účel: Zavedení nástroje územního plánování do ÚP Bořanovice s cílem vyřešení potřeby některých podrobnějších regulací bez nutnosti předepisovat zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace či podkladu.

- **změna č. 4.10**

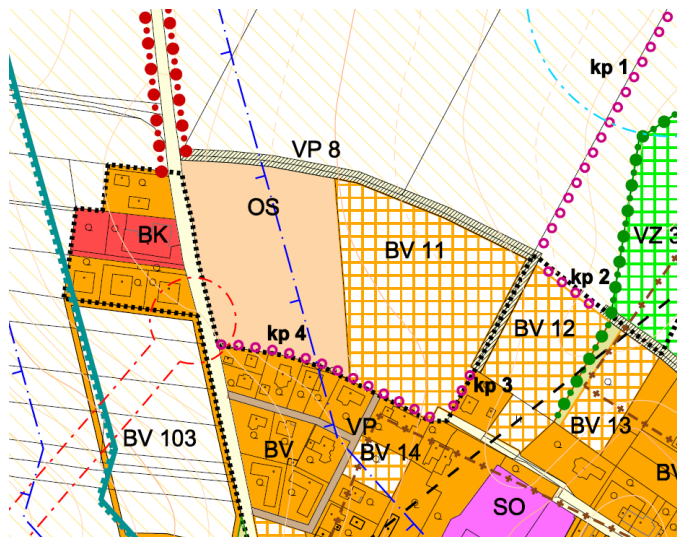
Vymezení návrhových ploch pro rozvoj bydlení a občanské vybavenosti v severozápadní části Bořanovic

Dílní změna prověří nahrazení stabilizované plochy OS zastavitelnou plochou pro bydlení BV a zastavitelnou plochou pro občanskou vybavenost. Veřejné prostranství se předpokládá být součástí nově vymezených zastavitelných ploch, ale může být vymezeno i samostatně.

Kromě toho se prověří zrušení samostatně vedené přístupové komunikace VP 8 s tím, že komunikační řešení bude realizováno v zastavitelných plochách BV, příp. občanské vybavenosti. Upraveno může být i trasování dalších komunikací, ale tak, aby se v dané části obce nesnížila propustnost územím a logická návaznost na další území vně řešeného území. Spolu s úpravami dopravního řešení se logicky upraví i řešení veškeré veřejné infrastruktury.

Pozn.: v souběhu s pořízením této změny se započalo zpracování a projednání územní studie pro plochy BV 11, BV 12 a VP 8. Řešené území územní studie bude rozšířeno o plochu této dílní změny a komunikaci VP 8 posune z ekonomických důvodů z okraje do řešeného území.

Účel: Rozšíření zastavitelného území pro bydlení a občanskou vybavenost.



Obsahem změny mohou být i úpravy územního plánu, a dále aktualizace v souvislosti se změnami právních předpisů a vlastností území, právními judikáty v oblasti územního plánování a stavebního řádu a aktualizacemi nadřazených dokumentací.

Účel: kromě prověření dílčích změn je třeba územní plán prověřit z hlediska aktuálnosti (změnil se stavební zákon, který mění obsah a strukturu ÚP, od doby vydání Změny č. 3 ÚP Bořanovice byl vydán ÚRP, PÚR ČR bylo aktualizováno v rozsahu A4 až A7, ZÚR SK bylo aktualizováno v rozsahu A3, A6, A7, A8, A10, A11; ze zákona bylo zmenšeno ochranné pásmo lesa na 30 m).

POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zástupce pořizovatele nepředpokládá nutnost zpracování vyhodnocení předpokládáných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, protože se nejedná ani o plošně rozsáhlé změny v území, ani o takové změny, které by měly souvislost se záměry dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

Stanoviska dotčeného orgánu – odboru životního prostředí a zemědělství krajského úřadu potvrdila, že změnu územního plánu není potřeba prověřovat z hlediska významného vlivu na životní prostředí (SEA), viz stanovisko č.j. 032861/2025/KUSK ze dne 10. 3. 2025, ani z hlediska vlivu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, viz stanovisko č.j. 034971/2025/KUSK ze dne 6. 3. 2025.

Obdobně dopadlo i rozšíření návrhu zadání (dílní změna č. 4.10), ke kterému se výše uvedený odbor vyjádřil stanovisky č.j. 033088/2026/KUSK ze dne 11. 3. 2026 (NATURA) a č.j. 032686/2026/KUSK ze dne 19. 3. 2026.

Zpracoval: Jaromír Trtík, zástupce pořizovatele, s pověřeným zastupitelem Liborem Řápkem.