



## ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOŘANOVICE

### POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Bořanovice, smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

### ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

### OBSAH textové části:

<b>Preambule opatření obecné povahy</b> .....	<b>6</b>
<b>I. Textová část Změny č. 2 ÚP</b> .....	<b>7</b>
1. Vymezení zastavěného území.....	7
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území.....	7
3. Urbanistická koncepce.....	8
4. Koncepce veřejné infrastruktury.....	11
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	15
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	17
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	21
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	23
9. Stanovení kompenzačních opatření.....	23
10. Plochy a koridory územních rezerv.....	23
11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	23
12. Pořadí změn v území (etapizace).....	24
13. Rozsah dokumentace.....	24
13.1. Rozsah dokumentace ÚP.....	24
13.2. Rozsah dokumentace Změny č. 2 ÚP.....	25
<b>II. Grafická část Změny č. 2 ÚP</b> .....	<b>25</b>
<b>II. Textová část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP</b> .....	<b>26</b>
<b>Úvodní část</b> .....	<b>26</b>
1. Základní údaje o zakázce.....	26
1.1. Smluvní zajištění zakázky.....	26
1.2. Průběh zpracování Změny č. 2 územního plánu.....	26
2. Způsob provedení.....	26
2.1. Podklady řešení.....	26
2.2. Digitální zpracování Změny č. 2 územního plánu.....	26
<b>A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu územního plánu</b> .....	<b>26</b>
1. Náležitosti dle správního řádu.....	26
1.1. Postup při pořízení Změny č. 2 ÚP.....	26
1.2. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí.....	27
1.3. Uplatněné připomínky.....	36
1.3.1. Připomínky k návrhu územního plánu ve fázi společného jednání.....	36
1.3.2. Připomínky k upravenému a posouzenému návrhu územního plánu ve fázi veřejného projednání.....	42
2. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu.....	43
2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	43
2.1.1. Politika územního rozvoje ČR.....	43
2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje.....	47

2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	54
2.2.1. Cíle územního plánování .....	54
2.2.2. Úkoly územního plánování .....	54
2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	56
2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	56
<b>B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>56</b>
<b>C. Stanovisko krajského úřadu .....</b>	<b>56</b>
<b>D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno .....</b>	<b>56</b>
<b>E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty .....</b>	<b>56</b>
1. Vymezení zastavěného území .....	57
2. Koncepte rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území .....	57
3. Urbanistická koncepte .....	58
3.1. Základní urbanistické koncepte .....	58
3.2. Změny vymezení ploch .....	58
3.2.1. Převedení ploch do stavu (stabilizované plochy) .....	58
3.2.2. Zmenšení nebo zrušení dříve vymezených návrhových ploch .....	58
3.2.3. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby .....	59
4. Koncepte veřejné infrastruktury .....	60
4.1. Dopravní infrastruktura .....	60
4.2. Technická infrastruktura .....	61
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....	63
4.4. Veřejná prostranství .....	63
5. Koncepte uspořádání krajiny .....	63
5.1. Územní systém ekologické stability .....	63
5.1.1. Nadregionální a regionální úroveň ÚSES .....	64
5.1.2. Lokální úroveň ÚSES .....	65
5.2. Liniová zeleň .....	66
5.3. Ochrana přírodních hodnot .....	66
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	67
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	68
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	69
9. Stanovení kompenzačních opatření .....	69
10. Plochy a koridory územních rezerv .....	69
11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	69
12. Pořadí změn v území (etapizace) .....	69
13. Rozsah dokumentace .....	70
<b>F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>	<b>70</b>
1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území .....	70
1.1. Úvod .....	70
1.2. Bilance změn v území .....	70
2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	72
2.1. Vstupní údaje .....	72
2.2. Vyhodnocení potřeb obce .....	73
2.3. Limitující kapacity veřejné infrastruktury .....	73
2.4. Únosnost rychlosti vývoje území – zachování charakteru obce .....	74
<b>G. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....</b>	<b>75</b>
<b>H. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání .....</b>	<b>75</b>
<b>I. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje ...</b>	<b>77</b>
<b>J. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a</b>	

<b>pozemky určené k plnění funkcí lesa .....</b>	<b>78</b>
1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků Změny č. 2 ÚP na zemědělský půdní fond .....	78
2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků Změny č. 2 ÚP na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	79
<b>K. Návrh řešení civilní a požární ochrany .....</b>	<b>79</b>
<b>L. Výrok ÚP Bořanovice s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 2 ÚP .....</b>	<b>80</b>
1. Vymezení zastavěného území.....	80
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území.....	80
2.1. Koncepce rozvoje území .....	80
2.2. Ochrana hodnot území.....	80
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot.....	80
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....	81
2.2.3. Ochrana ovzduší .....	81
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu .....	81
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití .....	81
2.3.2. Plochy dle významu.....	82
3. Urbanistická koncepce .....	82
3.1. Základní urbanistická koncepce .....	82
3.2. Plochy stabilizované.....	83
3.3. Zastavitelné plochy .....	83
3.4. Plochy přestavby .....	85
3.5. Územní rezervy .....	85
4. Koncepce veřejné infrastruktury.....	86
4.1. Dopravní infrastruktura .....	86
4.1.1. Silniční síť.....	86
4.1.2. Komunikační síť obce.....	86
4.1.3. Cykloturistická doprava .....	86
4.1.4. Autobusová doprava .....	87
4.1.5. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury .....	87
4.1.6. Pěší doprava.....	87
4.2. Technická infrastruktura.....	87
4.2.1. Vodní hospodářství.....	87
4.2.2. Energetika .....	88
4.2.3. Dálkovody hořlavých kapalin.....	88
4.2.4. 4.2.3. Spoje .....	89
4.2.5. 4.2.4. Nakládání s odpady.....	89
4.2.6. 4.2.5. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury .....	89
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury .....	89
4.4. Veřejná prostranství .....	89
5. Koncepce uspořádání krajiny.....	90
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny.....	90
5.2. Územní systém ekologické stability.....	90
5.3. Plochy v krajině s navrženou změnou využití.....	92
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	92
6.1. Společná ustanovení.....	92
6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelného území zastavitelných ploch.....	93
6.2.1. Centrální zóna území .....	93
6.2.2. Jižní zóna nadstandardního bydlení .....	93
6.2.2. Zóna zámecká.....	94
6.2.3. Vnější zóna bydlení .....	94
6.2.4. Zóna rodinné rekreace .....	94
6.2.5. Komerční zóna.....	94
6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch dle způsobu využití.....	95
6.3.1. Bydlení kolektivní (BK) .....	95
6.3.2. Bydlení vesnické (BV).....	95
6.3.3. Rekreace rodinná (RR) .....	96

6.3.4. Občanské vybavení (OV).....	96
6.3.5. Občanské vybavení – sport (OS) .....	97
6.3.6. Veřejná prostranství (VP) .....	98
6.3.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ).....	98
6.3.8. Smíšené obytné <del>území</del> plochy (SO).....	98
6.3.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK) .....	99
6.3.10. Dopravní infrastruktura – ostatní plochy (DV).....	100
6.3.11. Technická infrastruktura (TI).....	100
6.3.12. Výroba a skladování (VS).....	100
<del>6.3.13. Smíšená výroba</del> Smíšené výrobní plochy (SV) .....	101
6.3.14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH) .....	102
6.3.15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ) .....	102
6.3.16. Přírodní plochy (PP) .....	103
6.3.17. Smíšené <del>nezastavěné plochy</del> plochy nezastavěného území (SN) .....	103
<del>7. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření</del> .....	103
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	103
<del>7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo</del> .....	103
<del>7.1.1. Veřejně prospěšné stavby</del> .....	104
<del>7.2.1.1. Veřejně prospěšná opatření</del> .....	104
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	105
<del>7.2. Záměry, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo</del> .....	105
<del>7.2.1. Veřejně prospěšná opatření</del> .....	105
9. Stanovení kompenzačních opatření .....	105
10. Plochy a koridory územních rezerv .....	105
<del>11. 8. Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií</del> Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	105
<del>12. 9. Pořadí změn v území (etapizace)</del> .....	106
<del>13. 10. Rozsah dokumentace právního stavu ÚP</del> .....	106
<b>M. Nejčastěji užívané zkratky</b> .....	<b>107</b>
<b>IV. Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP</b> .....	<b>108</b>
<b>V. Poučení</b> .....	<b>108</b>

# PREAMBULE OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Bořanovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

**vydává**

jako opatření obecné povahy č. ....

## **Změnu č. 2 Územního plánu Bořanovice,**

který byl vydán usnesením zastupitelstva obce Bořanovice dne 8. 4. 2009 jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 24. 4. 2009, ve znění Změny č. 1 Územního plánu Bořanovice, která byla vydána usnesením zastupitelstva obce Bořanovice dne 29. 6. 2011 jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15. 7. 2011.

Změna č. 2 Územního plánu Bořanovice obsahuje textovou a grafickou část.

# I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚP

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### Změny řešení

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ). Hranice zastavěného území vychází z hranice zastavěného území schváleného územního plánu, aktualizované Změnou č. 1 ÚP. Změna č. 2 ÚP aktualizuje průběh hranice zastavěného území k datu 1. 1. 2016.

Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území.

### Změny v textu kapitoly 1. Vymezení zastavěného území

- text „k 1. 7. 2010“ se nahrazuje textem „k 1. 1. 2017“.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

### Změny řešení

- Mezi hodnoty území se doplňují:
  - pomník sv. Jana,
  - kříž u Bořanovického háje (pouze grafická část),
  - vybrané plochy a liniové prvky zeleně.
- Mění se názvy ploch s rozdílným způsobem využití: ze „Smíšené obytné území“, na „Smíšené obytné plochy“, ze „Smíšená výroba“ na „Smíšené výrobní plochy“ a ze „Smíšené nezastavěné území“ na „Smíšené plochy nezastavěného území“.

### Změny v textu kapitoly 2. Konceptce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území

Mění se v nadpisu kapitoly text: „ochrana“ na „ochrana a rozvoj“.

V podkapitole 2.1. *Konceptce rozvoje území*

- se slovo „Líbeznice“ nahrazuje slovem „Líbeznic“.

V podkapitole 2.2.1. *Ochrana historických a architektonických hodnot* se mění text:

V úvodním odstavci se text: „objekty“ nahrazuje textem: „objekty nestavebního charakteru“, ve dvou výskytech.

V odst. nadepsaném „Ostatní historicky a architektonicky významné objekty“:

- se v nadpise slovo „objekty“ mění na slovo „stavby“,
- se text: „památkově chráněných objektů“ mění na text: „památkově chráněných staveb“,
- se text: „objektu pivovaru s věží a objektu při Pivovarské ul.“ mění na text: „stavby pivovaru s věží a stavby při Pivovarské ul.“,
- se doplňuje na konci textu první odrážky text: „viz též kap. 6;“,
- v druhé odrážce se text: „budou nové objekty respektovat výškovou hladinu“ mění na text: „budou nové stavby respektovat výškovou hladinu“,
- ve třetí až šesté odrážce se na slova „objekt“ a „objektu“ mění za slova „stavba“ a „stavby“.

V odst. nadepsaném „Objekty v parteru, které je třeba chránit před poškozením“:

- se v nadpise text: „Objekty“ mění na text: „Stavby a objekty“,
- se doplňuje nová odrážka: „• pomník sv. Jana,“,

- na závěr podkapitoly se doplňuje text: „V areálu pivovaru může být obnoven komín jako lokální stavební dominanta – obnova architektonické a urbanistické hodnoty.“

V podkapitole 2.2.2. *Ochrana přírodních hodnot* se mění text:

- v druhém odstavci se ruší text: „topoly na hřišti,“
- v druhém odstavci se za text: „alej podél ul. V Alejíčkách,“ vkládá text: „pruh zeleně mezi historickou stavbou hospodářské budovy v areálu zámku a tělesem komunikace v Pivovarské ul.,“
- na konec se vkládá nový odstavec: „Bude chráněna vzrostlá zeleň podél ul. V Alejíčkách na obou stranách komunikace, přičemž na východní straně při parcelaci ploch SO 2, BV 8, BV 3 bude v šíři min. 3 m z přílehlých pozemků vymezen pruh pro zeleň, v rámci kterého bude stávající zeleň chráněna a v tomto území bude doplněna nová liniová zeleň (alej).“

V podkapitole 2.2.3. *Ochrana ovzduší* se ruší text:

„Vytápění – primárně bude využíván zemní plyn a elektrická energie, dále biomasa (dřevního odpadu a štěpek), případně netradiční zdroje energie (tepelná čerpadla, solární energie). U stávající zástavby bude omezováno využití tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.“

V podkapitole 2.3.1. *Plochy s rozdílným způsobem využití*:

- text: „Smíšené obytné území“ se nahrazuje textem: „Smíšené obytné plochy“,
- text: „Smíšená výroba“ se nahrazuje textem: „Smíšené výrobní plochy“,
- text: „Smíšené nezastavěné plochy“ se nahrazuje textem: „Smíšené plochy nezastavěného území“.

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### Změny řešení

Navrhují se následující změny v území:

- změny stabilizovaných ploch,
- zmenšení nebo zrušení dříve vymezených návrhových ploch,
- nové zastavitelné plochy.

Rozsah měněných ploch je zobrazen ve výkresu č. A2. Hlavní výkres.

#### Změny ploch do stavu (stabilizované plochy)

Nové stabilizované plochy se vymezují v rámci kategorie ploch:

- Bydlení vesnické (BV)
- Občanské vybavení (OV)
- Občanské vybavení – sport (OS)
- Veřejná prostranství (VP)
- Smíšené obytné plochy (SO)
- Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
- Smíšené výrobní plochy (SV)

#### Zmenšují se dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby:

BV 5, BV 6, BV 10, BV 14, BV 21, BV 24, BV 27, SO 4.

#### Ruší se dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby:

BV 1, BV 7, BV 16, BV 19, BV 25, OV 1, SV 1.



Nově vymezené a rozšířené zastavitelné plochy a plochy přestavby:  
Rozšiřují se tyto dříve vymezené zastavitelné plochy:

	plocha	p.p.č.
BV 14–rozšíření	bydlení vesnické	265/3
BV 31–rozšíření	bydlení vesnické	160/1 část

Vymezuji se tyto nové zastavitelné plochy a plochy přestavby:

	plocha	p.p.č.
BV 32	bydlení vesnické	154/23 část
BV 33	bydlení vesnické	174/3
BV 36	bydlení vesnické	142/3
RR 1	rekreace rodinná	166/11
OV 1	občanské vybavení – přestavba	st.p.č. 31/2, 31/8, 188, p.p.č. 31/4, 32/2, 32/3
SO 5	smíšené obytné plochy	153/13
VP 5	veřejné prostranství	336
TI 1	technická infrastruktura	160/5

### **Změny v textu kapitoly 3. Urbanistická koncepce**

V podkapitole 3.1. *Základní urbanistická koncepce*, se na konci textu doplňuje text:  
„Zastavěné území a zastavitelné plochy se rozdělují do následujících zón plošného a prostorového uspořádání:

- centrální zóna,
- zóna zámek,
- vnější zóna,
- zóna rodinné rekreace,
- komerční zóna.“

V podkapitole 3.3. *Zastavitelné plochy*, v části Bydlení vesnické (BV):

- V prvním odstavci se text „BV 1 až BV 27, BV 29 až BV 31“ nahrazuje textem: „BV 2 až BV 6, BV 8 až BV 15, BV 17, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26, BV 27, BV 29 až BV 33, BV 36“.
- Za text: „BV 3: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.“ se doplňuje text:  
„Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací); z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství. Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.“
- Ruší se text: „BV 7: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a plynu STL.“
- V odstavci uvozeném „BV 8:“ před text: „10 %“ doplňuje „min.“
- V odstavci uvozeném „BV 8:“ se za text: „Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací k obsluze zástavby).“ doplňuje text:  
„Z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství. Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.“
- Ruší se text: „BV 16: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.“

- Ruší se text: „BV 25: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN a skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.“
- V odstavci uvozeném „BV 27:“ před text: „10 %“ doplňuje „min.“
- V odstavci uvozeném „BV 27:“ se za text: „Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací).“ doplňuje text:  
„Z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství.  
Po východní straně plochy bude podél sil. II/243 umožněn průchod cyklostezky.  
Využití plochy musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.“
- Na začátek odstavce uvozeného „BV 31:“ se vkládá věta: „Plocha se vymezuje pouze po pásmo při správě toku.“
- V odstavci uvozeném „BV 31:“ se za text: „ve významném krajinném prvku“ doplňuje text: „VKP 20 Pakoměřický rybník“.
- V odstavci uvozeném „BV 31:“ se ruší text: „(z pův. 50 m)“.
- Na konec odstavce uvozeného „BV 31“ se doplňuje text: „Podmínkou zástavby plochy je dále prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“
- Doplnují se nové odstavce na závěr kapitoly:  
„BV 32: Plocha se vymezuje pouze po pásmo při správě toku.  
Podmínkou výstavby v ploše je zmenšení, příp. zrušení ochranného pásma ČOV tak, aby obytný dům byl umístěn mimo ochranné pásmo. V návazných řízeních se musí zohlednit aktuální dosah vlivů čistírny dle technologie čištění v době výstavby RD v dané lokalitě.  
Podmínkou zástavby plochy je dále prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

V podkapitole 3.3. *Zastavitelné plochy*:

- se ruší odstavce Občanské vybavení (OV) i s textem: „OV1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a TS.“

V podkapitole 3.3. *Zastavitelné plochy*, v odstavci Veřejná prostranství (VP):

- se text: „VP 1 až VP 4“ nahrazuje textem: „VP 2 až VP 5“.

V podkapitole 3.3. *Zastavitelné plochy*, v odstavci Veřejná prostranství – zeleň (VZ):

- se za nadpis doplňuje text: „Navrženo v rozsahu ploch VZ 1 až VZ 3.“

V podkapitole 3.3. *Zastavitelné plochy*, se v části Smíšené obytné území (SO):

- nadpis „Smíšené obytné území (SO)“ mění na „Smíšené obytné plochy (SO)“;
- za text: „SO 1 až SO 3“ doplňuje čárka a text: „SO 5“;
- za text: „SO 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a STL plynu.“ se doplňuje text:  
„SO 2: Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.  
SO 5: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a plynu STL.“

V podkapitole 3.3. *Zastavitelné plochy*, se v části Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK):

- za nadpis doplňuje text: „Navrženo v rozsahu ploch DK 1 a DK 2.“,

- za text: „a sdělovacího vedení.“ se doplňuje věta:  
„Využití plochy musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.“

V podkapitole 3.3. *Zastavitelné plochy*, se část Smíšená výroba (SV):

- ruší i s textem: „SV 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a sdělovacího vedení.“

V podkapitole 3.4. *Plochy přestavby*:

- doplňuje se za odstavec s nadpisem *Bydlení vesnické (BV)* odstavec:  
„**Občanské vybavení (OV)**  
Navržena plocha OV 2.“
- se nadpis „Smíšené obytné území (SO)“ mění na „Smíšené obytné plochy (SO)“.
- doplňuje se za odstavec s nadpisem *Smíšené obytné plochy (SO)* odstavec:  
„**Technická infrastruktura (TI)**  
Navržena plocha TI 1. Plocha je určena k umístění vodojemu.“

Ruší se celá podkapitola 3.5. *Územní rezervy*.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Změny řešení

#### Dopravní infrastruktura

- u navržené stavby DK 1 a DK 2 se vymezuje doprovodný koridor dopravní infrastruktury pro umístění stavby – rozšíření silnice I/9 a vybudování napojení na silnici III. třídy,
- ul. Hlavní až k sil. I/9 se mění ze silnice na místní komunikaci,
- ul. Ke Kaštanům se mění z návrhové místní na stávající (ruší se plocha zastavitelná VP 1 a návrh místní komunikace KM 1),
- ul. V Alejíčkách se navrhuje k přestavbě z polní cesty na místní komunikaci KM 6 v rámci veřejného prostranství VP 5, se zklidněným provozem a doprovodnou zelení,
- navrhuje se komunikace pro pěší a cyklisty – cyklostezka po západní straně sil. II/243 od ul. Sadové k jihu,
- navrhuje se komunikace pro pěší a cyklisty – cyklostezka po východní straně sil. II/243 od hranice s k.ú. Líbeznice po zastávku MHD,
- navrhuje se komunikace pro pěší a cyklisty – cyklotrasa a cyklostezka po účelové komunikaci p.p.č. 316 ul. Chatařskou k jihu až po hranici katastru,
- navrhuje se pěší komunikace na p.p.č. 254/2 a po západním okraji p.p.č. 174/1.

#### Technická infrastruktura

- zásobování pitnou vodou – navržena výstavba vodojemu pro vykrytí nárazového výkyvu spotřeby,
- zásobování elektrickou energií – dříve navržené vedení VVN 400 kV se mění z územní rezervy na návrhové vedení a vymezuje se doprovodný koridor technické infrastruktury pro umístění stavby,
- zásobování elektrickou energií – ruší se dříve navržená TS2N a její přívodní vedení,
- dálkovody hořlavých kapalin – vymezuje se doprovodný koridor technické infrastruktury pro umístění stavby – přípož rohovodu Družba.

#### Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Beze změny.

### Veřejná prostranství

- doplňuje se plocha VP 5,
- doplňují se ustanovení o povinné min. výměře ploch veřejných prostranství v plochách obytných a smíšených obytných o velikosti nad 2 ha.

### **Změny v textu kapitoly 4. Koncepce veřejné infrastruktury**

Mění se nadpis kapitoly z „Veřejná infrastruktura“ na „Koncepce veřejné infrastruktury“.

V podkapitole 4.1. *Dopravní infrastruktura*, se za text: „ve výkrese“ doplňuje text: „č. A2. Hlavní výkres a výkrese“.

V podkapitole 4.1.1. *Silniční síť*, se za text: „DK2 – vybudování doprovodné komunikace k I/9 prodloužením sil. III/0083.“ doplňuje text:

„Plochy jsou doplněny o související koridor dopravní infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění dopravní stavby a realizaci souvisejících technických staveb (přeložky inženýrských sítí a komunikací, odkanalizování apod.). V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí dopravní stavby a souvisejících inženýrských staveb.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území. Po realizaci přeložky budou plochy, které jsou součástí koridoru a nebudou využity pro realizaci přeložky, převedeny zpět do ploch současného využití.

V koridoru není možné umístit další dopravní stavby přímo nesouvisející s přeložkou (jako např. garáže, ČSPHm apod.).“.

V podkapitole 4.1.1. *Silniční síť*, v odstavci nadepsaném *Negativní vlivy ze silničního provozu*:

- ruší se text: „BV 1,“
- text: „BV 7“ se nahrazuje textem: „SO 5“.

V podkapitole 4.1.2. *Komunikační síť obce*:

- ruší se text: „• KM 1 v ploše VP 1: rozšíření komunikace Ke Kaštanu. Komunikace bude ukončena obratištěm.“,
- v řádku uvozeném textem: „KM 2“ se ruší text: „, BV101“,
- v řádku uvozeném textem: „KM 3“ se za text: „stávající“ vkládá slovo: „vedlejší“,
- za řádek uvozený textem: „KM 5“ se vkládá nový řádek:  
„- KM 6 v ploše VP 5: rozšíření a přestavba stávající komunikace v prostoru ul. V Alejíčkách.“

V podkapitole 4.1.3. *Cykloturistická doprava*:

- na konec textu se vkládá nový text:  
„V území se vymezují tyto navržené trasy se smíšeným provozem pro cyklisty a pěší, min. šíře 3 m:  
• cyklostezka po západní straně sil. II/243 od ul. Sadové k jihu;  
• cyklostezka po východní straně sil. II/243 od hranice s k.ú. Líbeznice po zastávku MHD;  
• cyklotrasa a cyklostezka po účelové komunikaci p.p.č. 316 ul. Chatařskou k jihu až po hranici katastru.

Cyklostezka podél sil. II/243 musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.“

Doplňuje se nová podkapitola 4.1.6. Pěší doprava ve znění:

#### **„4.1.6. Pěší doprava**

Vymezuje se nová pěší komunikace:

- na p.p.č. 254/2 a po západním okraji p.p.č. 174/1.

Navržená pěší komunikace musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.“

V podkapitole 4.2. *Technická infrastruktura*, se za text: „ve výkresech“ doplňuje text: „č. A2. Hlavní výkres,“.

V podkapitole 4.2.1. *Vodní hospodářství*:

• v odstavci nadepsaném *Zásobování pitnou vodou* se text: „z Líbeznice“ nahrazuje textem: „z Líbeznic“,

- na závěr podkapitoly se vkládá odstavec:

„Pro vykrytí nárazového výkyvu spotřeby pitné vody se na pozemku vedle čistírny odpadních vod na odbočce ze stávajícího řadu vymezuje plocha pro realizaci vodojemu.“

V podkapitole 4.2.1. *Vodní hospodářství*, v odstavci nadepsaném *Kanalizace a čištění odpadních vod*:

• se text: „Bude provedena rekonstrukce kanalizace na modifikovanou kanalizační síť pro min. 1500 EO, optimálně 2000 EO.“

nahrazuje textem: „Obec bude i nadále řešit čištění odpadních vod systémem stávající splaškové kanalizace zakončené na obecní ČOV.“.

- závěrečný odstavec:

„Bude provedena rekonstrukce ČOV na cílové znečištění optimálně 2000 EO s technologií vyhovující vládnímu nařízení č. 61/2003. Podmínkou nové výstavby je, že bude provedena rekonstrukce: v 1. etapě pro min. 800 EO, v 2. etapě pro min. 1100 EO, ve 3. etapě pro min. 1500 EO.“

se ruší a nahrazuje textem: „Podmínkou výstavby v 2. etapě je, že bude provedena intenzifikace ČOV pro min. 1500 EO, optimálně 2000 EO.

V podkapitole 4.2.2. *Energetika*,

v odstavci nadepsaném *Zásobování teplem*:

- se text: „u nebytových objektů“ mění na text: „u nebytových staveb“.

V odstavci nadepsaném *Zásobování elektrickou energií*:

• se text: „Výstavba tří nových distribučních trafostanic“ mění na text: „Výstavba dvou nových distribučních trafostanic“,

- se text: „TS 1N, 2N, 3N“ mění na text: „TS 1N, 3N“,

• ruší se věta: „Přípojka k trafostanici TS 2N bude provedena venkovními izolovanými vodiči.“,

- text odstavce:

„Ve východní části území je situována trasa navržené územní rezervy pro vedení celostátní přenosové soustavy 400 kV (pro připojení výhledové transformovny 400/110 kV Praha – Sever).“

se ruší a nahrazuje textem:

„Ve východní části území je navržena trasa vedení celostátní přenosové soustavy 400 kV (pro připojení transformovny 400/110 kV Praha – Sever). Trasa je doplněna o související koridor technické infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení VVN a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby vedení VVN.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.“

Za podkapitolu 4.2.2. se vkládá nová podkapitola 4.2.3.:

#### **„4.2.3. Dálkovody hořlavých kapalin**

V západní části území v souběhu s trasou ropovodu Družba je navržena trasa vedení přípoje ropovodu. Trasa je doplněna o související koridor technické infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení ropovodu a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby ropovodu.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.“

Následující podkapitoly 4.2.3., 4.2.4. a 4.2.5. se nově označují 4.2.4., 4.2.5, 4.2.6.

V podkapitole 4.2.6. *Navržená ochranná pásma technické infrastruktury* se ruší text: „• ochranné pásmo navržených vedení typu SAX VN 22 kV 2 m od krajního vodiče“.

V podkapitole 4.3. *Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury*, se text: „V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury nejsou navrženy nové plochy.“ mění na text: „V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury se vymezuje plocha OV 2.“

V podkapitole 4.4. *Veřejná prostranství*, v odstavci nadepsaném *Veřejná prostranství (VP)* se text: „VP 1 až VP 4“ nahrazuje textem: „VP 2 až VP 5“.

V podkapitole 4.4. *Veřejná prostranství*, se na konec odstavce nadepsaného *Veřejná prostranství – zeleň (VZ)* vkládá text:

„Povinná min. výměra ploch veřejných prostranství

Při podrobnějším řešení níže uvedených vybraných ploch (při parcelaci plochy) bude v návazných řízeních vymezena jedna nebo více ploch veřejného prostranství, a to v rozsahu min. 5 % výměry plochy. Plochy pozemních komunikací a parkovacích stání se do výměry nezapočítávají.

Z této plochy veřejných prostranství bude určena:

- min. polovina pro plochy pro sport (dětská hřiště, multifunkční hřiště apod.),
- zbylá část pro veřejnou zeleň, stanoviště kontejnerů, plochy pro setkávání obyvatel apod.

Jedná se o plochy:

- BV 27 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 1900 m<sup>2</sup>,
- BV 8 + SO 1 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 4950 m<sup>2</sup>,
- BV 3 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 2152 m<sup>2</sup>.“

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### Změny řešení

#### ÚSES:

- Doplnuje se vymezení části RBC 1854 Beckov.
- Doplnuje se LBK na hranici s k.ú. Sedlec u Líbeznice, spolu s vymezením související plochy změny v krajině SN 11.
- Zmenšuje se LBC 2 V Sazenici (nově celé mimo řešené území na k.ú. Líbeznice), ruší se související plocha změny v krajině PP 1.
- Rozšiřuje se LBC 3 Na Lánech, rozšiřuje se související plocha změny v krajině PP 2.
- Zmenšuje se LBC 4 K Hovorčovicům, zmenšuje se související plocha změny v krajině PP 3.
- Doplnuje se LBK 1, spolu s vymezením související plochy změny v krajině SN 9.
- Upřesňuje se hranice LBK 5.
- Doplnuje se LBK 6, spolu s vymezením plochy změny v krajině SN 10.

#### Plošná zeleň:

- Doplnuje se stávající remízek v lokalitě sušárna (p.p.č. 174/1).

#### Liniová zeleň:

- Ruší se dříve navržená liniová zeleň podél navržené sil. I/9.
- Ruší se stávající zeleň kolem hřiště.
- Doplnuje se dvouřadá stávající liniová zeleň k lesu v lokalitě Průhon (p.p.č. 85).
- Doplnuje se navržená liniová zeleň:
  - podél ul. Hlavní oboustranně od kraje zastavěného území směrem k sil. I/9,
  - podél západní strany ul. Chatařské od chatové lokality po LBK 5,
  - podél východní strany ul. V Alejíčkách po celé délce, na západní v délce p.p.č. 147,
  - podél jižní strany ul. U Rybníka od kraje zastavěného území směrem k ploše DK 2,
  - podél severní strany ul. Hovorčovické v délce p.p.č. 334/1.

### Změny v textu kapitoly 5. Koncepce uspořádání krajiny

#### V podkapitole 5.1. *Základní koncepce uspořádání krajiny:*

- v třetím odstavci se text: „SN 1 až SN 5 a část SN 7“ nahrazuje textem: „SN 1 až SN 5, část SN 7, SN 9, SN 10 a SN 11“,
- za text: „plochy pro rodinnou rekreaci nebudou rozšiřovány“ se doplňuje text: „mimo stávající zastavěné území“,
- pátý odstavec: „Je navržena liniová zeleň podél jižní strany silnice I/9 od RBK 1146 po křížení se sil. do obce Sedlec.“ se nahrazuje textem:
  - „Je navržena liniová zeleň:
    - podél ul. Hlavní oboustranně od kraje zastavěného území směrem k sil. I/9,
    - podél západní strany ul. Chatařské od chatové lokality po LBK 5,
    - podél východní strany ul. V Alejíčkách po celé délce, na západní v délce p.p.č. 147,
    - podél jižní strany ul. U Rybníka od kraje zastavěného území směrem k ploše DK 2,
    - podél severní strany ul. Hovorčovické v délce p.p.č. 334/1.“

#### V podkapitole 5.2. *Územní systém ekologické stability*

- se za větu: „V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:“ vkládá nový odstavec: „Regionální biocentrum RBC 1854 Beckov. Funkční.

Opatření: Zachovat stávající dřevinné porosty (ponechat přirozenému vývoji, tj. sukcesi).“

V části uvozené *Regionální biokoridor* v odstavci „RBK 1146“ se:

- text: „50 m“ mění na text: „40 m“,
- text: „Částečně funkční.“ mění na text: „Nedostatečně funkční až nefunkční.“,
- text: „Realizace porostů travních a stromových společenstev“ se mění na text: „U nefunkčních částí realizace porostů dřevinných společenstev“.

V části uvozené *Lokální biocentra*:

- v odstavci uvozeném: „LBC 1“
- se mění text: „5 ha“ na text: „3 ha“,
- se mění text: „Funkční“ na text: „Částečně až optimálně funkční“,
- za slovem „Opatření:“ se ruší stávající text a nahrazuje textem: „V lesních porostech prosazovat výchovné zásahy podle souboru lesních typů (zahrnout do lesního hospodářského plánu). V třešňovém sadu provádět postupnou obnovu.“

• se ruší text:

„LBC 2 V Sazenici – min. výměra 3 ha, z toho v řeš. území 1,30 ha. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (PP 1).“

• v odstavci uvozeném: „LBC 3“

- se mění text: „Na lánech“ na text: „Na Lánech“,
- se mění text: „z toho z toho v řeš. území 2,07 ha“ na text: „celé LBC je nutné vymezit na k.ú. Bořanovice“,
- se mění text: „travních a stromových společenstev“ na text: „dřevinných společenstev“.

• v odstavci uvozeném: „LBC 4“

- se mění text: „travních a stromových společenstev“ na text: „dřevinných společenstev“.

V části uvozené *Lokální biokoridory*:

• se na začátek vkládá text:

„LBK 1 – min. šíře 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 9).“

• v odstavci uvozeném: „LBK 2“

- se mění text: „20 m“ na text: „15 m“,
- se mění text: „travních a stromových společenstev“ na text: „dřevinných společenstev“.

• v odstavci uvozeném: „LBK 3“

- se mění text: „20 m“ na text: „15 m“,
- se mění text: „travních a stromových společenstev“ na text: „dřevinných společenstev“.
- za text: „s trasou na k.ú. Líbeznice“ se vkládá čárka a text: „která je stabilizována vymezeným pozemkem v KPÚ“.

• v odstavci uvozeném: „LBK 4“

- se mění text: „20 m“ na text: „15 m“,
- se mění text: „travních a stromových společenstev“ na text: „dřevinných společenstev“.

• na závěr odstavce *Lokální biokoridory* vkládá text:

„LBK 6 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 10).

LBK 7 – min. šíře 40 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 11).“



V podkapitole 5.3. *Plochy v krajině s navrženou změnou využití:*

- ruší se text:

„PP 1 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 2.“,

- za text: „SN 2 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 2.“ se vkládá text: „Podél silnice II/243 bude umožněn průchod cyklostezky.“,

- na závěr podkapitoly se vkládá text:

„SN 9 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 1.

SN 10 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 6.

SN 11 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 7.“

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### Změny řešení

- Byla doplněna nová zóna prostorového uspořádání „zámek“, vymezena byla v rozsahu ul. K rybníku, Pivovarská a po polní cestě podél autoopravny.
- „Vnější obytná zóna“ je nově označena jako „vnější zóna“.
- Byla zrušena zóna „nadstandardní“ a sjednocena s „vnější“.
- Do „centrální zóny“ byla přeřazena část zástavby mezi ul. Pivovarská, Družstevní, Mělnická, Na Parcelách (včetně jižní strany zástavby ulice).
- Nové zastavitelné plochy přesahující stávající zóny se zařazují jako zóna vnější.

### Změny v textu kapitoly 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V podkapitole 6.1. *Společná ustanovení*

- se text: „Stávající objekty jsou ponechány“ mění na text: „Stávající stavby jsou ponechány“,

- se ruší text:

- „plocha zastavění – podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku;

- zastavěná plocha se chápe ve smyslu ČSN 734055 jako: „Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v 1. podlaží se měří nad podnožím nebo podezdívkou, přičemž se izolacní přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.“

- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové, obvykle oplocené ploše pozemku.“

a nahrazuje se textem:

### „Intenzita využití pozemků:

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení plochy do tří složek: max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona

- plocha zeleně – plochy veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP,

- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

**Stavební objekt:** Pro účely tohoto ÚP se užívá pojem „stavební objekt“ ve smyslu prostorově ucelené nebo technicky samostatné, účelově určené části stavby.

**Obnovitelné zdroje energie:**

Na celém území obce je zakázána výstavba:

- větrných elektráren, s výjimkou užití pro nekomerční účely, tj. pro vlastní zásobování (např. u RD nebo u výrobní plochy), které mohou mít max. výšku 35 m nad terénem, a nebudou umístovány ve volné krajině,
- fotovoltaických elektráren (FVE panely), s výjimkou užití pro nekomerční účely, tj. pro vlastní zásobování (např. u RD nebo u výrobní plochy na střeše nebo na vlastním pozemku), nebudou umístovány ve volné krajině,
- bioplynových stanic, s výjimkou ploch Výroba a skladování (VS).

**Ochrana nezastavěného území:**

Není omezeno uplatnění § 18, odst. 5) stavebního zákona, s výjimkou takových staveb a opatření, které by narušovaly zásady uspořádání území (např. prostupnost území) nebo které by mohly znemožnit realizaci změn v území vymezených územním plánem.“

V podkapitole 6.2. se nadpis *Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného a zastavitelného území* nahrazuje nadpisem: *Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch.*

V podkapitole 6.2. *Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch* se text: „Zastavěné a zastavitelné území je rozděleno“ mění na text: „Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny“.

V podkapitole 6.2.1. se nadpis *Centrální území* mění na *Centrální zóna.*

V podkapitole 6.2.1. *Centrální zóna*

- se text: „dostavba objektů bude dodržovat“ mění na text: „dostavba staveb bude dodržovat“,
- se text: „- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví.“ nahrazuje textem:  
„- Max. výška zástavby u ploch BV, SO, RR: max. 1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech). Max. výška hřebene 8 m od upraveného terénu.  
- Max. výška zástavby u ostatních druhů ploch (BK, SV, OV): 2 NP + podkroví, s výjimkou plochy OV 2, u níž není limit výšky zástavby stanoven (možnost vzniku lokální dominanty).“,
- se ruší text: „- Min. výměra pozemků 700 m<sup>2</sup>.“,
- se text: „při přestavbě nebo dostavbě v historické zástavbě na původním půdoryse“ mění na text: „při přestavbě nebo dostavbě v historické zástavbě se připouští rostlá zástavba jako obnova na původním nebo zvětšeném půdoryse“,
- se ruší text: „- Střecha: Sklon střechy min. 35°, střecha sedlová nebo polovalbová.“,
- se text: „Při rekonstrukcích historických objektů“ mění na text: „Při rekonstrukcích historických staveb“ a text: „měřítka objektů“ se mění na text: „měřítka stavebních objektů“,
- na závěr se doplňuje text: „Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.“

Ruší se celá podkapitola 6.2.2. *Jižní zóna nadstandardního bydlení* včetně nadpisu a textu a nahrazuje se novou podkapitolou 6.2.2.:

„6.2.2. **Zóna Zámek**

- V zóně nebudou umístovány žádné nové hlavní stavby mimo plochu BV 33, kde mohou být umístěny max. 2 RD.
  - Historické stavby (zámek, kostel, fara, pivovar a hospodářská budova na st.p.č. 43/2) budou zachovány v hmotách a bude zachována jejich výška. V areálu pivovaru může být zvýšena podlažnost až do výše historického hřebene střechy pivovaru a obnoven komín jako lokální stavební dominanta, výška bez omezení.
  - Stávající nehistorické stavby při přestavbách a případné nové doplňkové stavby nebudou zvyšovány nad stávající hladinu zástavby.
- Nová výstavba v ploše BV 33 a případné přestavby stabilizovaných ploch BV budou do max. 1 NP + podkroví. Charakter staveb bude respektovat historické prostředí zámku, jsou vyloučeny stavby charakteru „bungalov“.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.“

V podkapitole 6.2.3. se nadpis *Vnější zóna bydlení* mění na *Vnější zóna*.

V podkapitole 6.2.3. *Vnější zóna*:

- se text: „dostavba objektů bude dodržovat“ mění na text: „dostavba staveb bude dodržovat“,
- se text: „- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví.“ nahrazuje textem:  
„- Max. výška zástavby u ploch BV, SO, RR: max. 1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech). Max. výška hřebene 8 m od upraveného terénu.  
- Max. výška zástavby u ostatních druhů ploch (BK, SV, OV): 2 NP + podkroví.“,
- se ruší text: „- Střecha: Sklon střechy min. 35°.“,
- na závěr se doplňuje text: „Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku, a to v rozsahu min. pro 2 automobily.“

V podkapitole 6.2.4. *Zóna rodinné rekreace*:

- se text: „dostavba objektů bude dodržovat“ mění na text: „dostavba staveb bude dodržovat“,
- se text: „1 NP + podkroví.“ mění na „1 NP“,
- se text: „Objekty izolované“ mění na text: „Stavby izolované“,
- na závěr se doplňuje text: „Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.“

V podkapitole 6.2.5. *Komerční zóna*:

- se text: „objekty pro bydlení“ mění na text: „stavby pro bydlení“,
- se text: „dostavba objektů bude dodržovat“ mění na text: „dostavba staveb bude dodržovat“,
- se text: „výrobní objekty“ mění na text: „výrobní stavby“,
- se text: „Objekty nad 500 m<sup>2</sup>“ mění na text: „Stavby nad 500 m<sup>2</sup>“,
- na závěr se doplňuje text: „Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.“

V podkapitole 6.3.1. *Bydlení kolektivní (BK)*:

- se v odstavci nadepsaném *Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby* text: „objekty integrovaného záchranného systému“ mění na text: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“.

V podkapitole 6.3.2. *Bydlení vesnické (BV)*:

- se v odstavci nadepsaném *Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby* text: „objekty integrovaného záchranného systému“ mění na text: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* ruší stávající text a nahrazuje se textem:  
„Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 max. 15 %.  
Max. zastavěná plocha jedné parcely 200 m<sup>2</sup>.  
Min. plocha zeleně: 40 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 min. 85 %.“

V podkapitole 6.3.3. *Rekreace rodinná (RR)*:

- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“,
- za textem „Max. zastavěná plocha pozemku“ se text: „30 %“ mění na „20 %“.

V podkapitole 6.3.4. *Občanské vybavení (OV)*:

- se v odstavci nadepsaném *Přípustné využití území, činnosti a stavby* za text: „církevní stavby“ doplňuje text: „stavby pro kulturu“,
- se text: „objekty integrovaného záchranného systému“ mění na text: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- za textem: „- stavby pro služby, obchod“ se ruší čárka a text: „a to max. do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu“,
- za textem: „- podnikatelská činnost, nerušící výroba“ se ruší čárka a text: „a to max. do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu“,
- za text: „- podnikatelská činnost, nerušící výroba“ se vkládá nová odrážka s textem: „- obnova výroby piva v historickém pivovaru v zóně zámek“,
- za text: „odstavná a parkovací stání“ se doplňuje čárka a text: „podzemní garáže“,
- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“,
- text: „jednoho objektu“ se mění na text: „jednoho nově umístěného stavebního objektu“,
- za text: „200 m<sup>2</sup>.“ se doplňuje věta: „Tato ustanovení se netýkají plochy OV 2.“,
- za text: „30 %“ se doplňuje text: „(netýká se plochy OV 2).“.

V podkapitole 6.3.5. *Občanské vybavení – sport (OS)*:

- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“,
- text: „jednoho objektu“ se mění na text: „jednoho stavebního objektu“.

V podkapitole 6.3.6. *Veřejná prostranství (VP)*:

- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“ ve dvou výskytech,
- v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* se ruší slovo „budovy“,
- text: „jednoho objektu“ se mění na text: „jednoho stavebního objektu“.

V podkapitole 6.3.7. *Veřejná prostranství – zeleň (VZ)*:

- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“ ve dvou výskytech,
- v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* se ruší slovo „budovy“,
- text: „jednoho objektu“ se mění na text: „jednoho stavebního objektu“.

V podkapitole 6.3.8. se nadpis *Smíšené obytné území (SO)* mění na *Smíšené obytné plochy (SO)*.

V podkapitole 6.3.8. *Smíšené obytné plochy (SO)*:

- se v odstavci nadepsaném *Přípustné využití území, činnosti a stavby* text: „objekty integrovaného záchranného systému“ mění na text: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“,
- text: „jednoho objektu“ se mění na text: „jednoho stavebního objektu“.

V podkapitole 6.3.10. *Dopravní infrastruktura – ostatní plochy (DV)*:

- se v odstavci nadepsaném *Přípustné využití území, činnosti a stavby* text: „skladovací objekty pro funkci plochy“ mění na text: „sklady pro funkci plochy“.

V podkapitole 6.3.12. *Výroba a skladování (VS)*:

- se v odstavci nadepsaném *Přípustné využití území, činnosti a stavby* text: „objekty integrovaného záchranného systému“ mění na text: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“,
- text: „jednoho objektu“ se mění na text: „jednoho stavebního objektu“.

V podkapitole 6.3.13. se nadpis *Smíšená výroba (SV)* mění na *Smíšené výrobní plochy (SV)*.

V podkapitole 6.3.13. *Smíšené výrobní plochy (SV)*:

- se v odstavci nadepsaném *Přípustné využití území, činnosti a stavby* text: „objekty integrovaného záchranného systému“ mění na text: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- se v odstavci nadepsaném *Pravidla uspořádání území* text: „plocha zastavění“ mění na text: „zastavěná plocha pozemku“,
- text: „jednoho objektu“ se mění na text: „jednoho stavebního objektu“.

V podkapitole 6.3.14. *Vodní a vodohospodářské plochy (VH)*:

- se za text: „- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem“ vkládá nová odrážka s textem: „- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.“,

V podkapitole 6.3.17. se nadpis *Smíšené nezastavěné plochy (SV)* mění na *Smíšené plochy nezastavěného území (SN)*.

## **7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **Změny řešení**

- Doplnují se veřejně prospěšné stavby:
  - S13 / VP 5 – místní komunikace pro obsluhu zástavby.
  - S14 – pěší komunikace.
  - S15 – cyklistické a pěší komunikace podél silnice II/243 – dva úseky.

- S16 – cyklistická a pěší komunikace do Březiněvsi.  
 S17 – koridor pro přestavbu silnice č. I/9.  
 S18 – koridor pro stavbu vedení VVN 400 kV.  
 S19 – koridor pro přípož ropovodu Družba.
- Ruší se VPS S3 / VP 1 a S11 nové vzdušné vedení VN a TS 2N.
  - Do veřejně prospěšného opatření O1 – Plochy územního systému ekologické stability se doplňuje prvek: RBC 1854 Beckov.
  - Z veřejně prospěšných opatření O1 – Plochy územního systému ekologické stability se ruší lokální prvky.
  - Ruší se uvedení dotčených parcelních čísel u VPS a VPO k vyvlastnění.
  - Do samostatné kapitoly č. 8 se vyčleňují případné stavby určené k předkupnímu právu.

**Změny v textu kapitoly 7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

- Původní nadpis kapitoly *Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření* se mění na výše uvedený.

Ruší se znění celé kapitoly a nahrazuje se novým textem:

\*\*\* začátek textu\*\*\*

**7.1. Veřejně prospěšné stavby  
Dopravní infrastruktura**

č. VPS	označení	využití
S1	DK 1	rozšíření silnice I/9, včetně mimoúrovňové křižovatky
S2	DK 2	prodloužení silnice III/0083 na MÚK
S4	VP 2	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S5	VP 3	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S6	VP 4	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S13	VP 5	místní komunikace pro obsluhu zástavby
S14	—	pěší komunikace
S15	—	cyklistické a pěší komunikace podél silnice II/243 – dva úseky
S16	—	cyklistická a pěší komunikace do Březiněvsi
S17	—	koridor pro přestavbu silnice č. I/9

**Technická infrastruktura**

č. VPS	označení	využití
S7	—	páteřní rozvody vodovodu
S8	—	páteřní rozvody kanalizace
S9	—	páteřní rozvody plynu STL
S10	—	nové vzdušné vedení VN a TS 1N
S12	—	nové vzdušné vedení VN a TS 3N
S18	—	koridor pro stavbu vedení VVN 400 kV
S19	—	koridor pro přípož ropovodu Družba

**7.2. Veřejně prospěšná opatření  
Plochy územního systému ekologické stability**

č. VPO	označení
O1	RBC 1854 Beckov RBK 1146, včetně plochy SN 1

\*\*\* konec textu\*\*\*

## **8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

*(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona)*

### **Změny řešení**

- Ruší se všechny dříve vymezená předkupní práva.

**Změny v textu kapitoly 8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

- Doplnuje se nová kapitola 8. se zněním:  
„Nevymezuje se.“

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

### **Změny v textu kapitoly 9. Stanovení kompenzačních opatření**

Doplňuje se celá kapitola 9. s textem:

„Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.“

## **10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV**

*(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)*

### **Změny řešení**

- Ruší se územní rezervy BV 101 a BV 102.

### **Změny v textu kapitoly 10. Plochy a koridory územních rezerv**

Doplňuje se nová kapitola 10. s textem:

„10. Plochy a koridory územních rezerv

V území je navržena územní rezerva pro plochy bydlení BV 103. K zástavbě plochy je třeba změna územního plánu. Prověření změny na zastavitelnou plochu bude možné po zahájení výstavby v 2. etapě.

Do území nebudou umístěovány nové inženýrské sítě, které by blokovaly budoucí parcelaci plochy.“

## **11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

### **Změny řešení**

- zmenšuje se vymezení rozsahu územní studie u plochy BV 27 spolu s jejím zmenšením (sever),
- zmenšuje se vymezení rozsahu územní studie u plochy BV 10,
- zmenšuje se vymezení rozsahu územní studie u plochy SO 4.

**Změny v textu kapitoly 11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

- Mění se číslo kapitoly z „8.“ na „11.“

- Mění se nadpis kapitoly z „Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií“ na výše uvedený.
- Za text: „BV 27“ se vkládá text: „část“.
- Text: „31. 12. 2011“ se mění na „31. 12. 2020“.

## 12. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

### Změny řešení

- Z etapizace se vyřazují plochy realizované.
- Slučují se plochy, zařazené dříve do 1. a 2. etapy, do společné 1. etapy.
- 3. etapa se mění na 2. etapu a upravuje se její podmínka zastavitelnosti:
  - „a) po využití 80 % výměry zastavitelných ploch obytné a smíšené obytné výstavby, zahrnutých do 1. etapy a vymezených mimo zastavěné území (vztaženo ke stavu Právního stavu ÚP po Změně č. 2 ÚP), zároveň
  - b) po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 1500 EO.“
- Zastavitelné plochy, nově vymezené Změnou č. 2 ÚP, se zařazují do etapy 1.

### Změny v textu kapitoly 12. Pořadí změn v území (etapizace)

- Mění se číslo kapitoly z „9.“ na „12.“
- Text: „Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou rozděleny do tří etap výstavby.“ se mění na text: „Plochy přestavby a zastavitelné plochy jsou rozděleny do dvou etap výstavby.“
- Text uvozený nadpisem „1. etapa“ se ruší a nahrazuje textem: „Zahrnuje plochy: BV 2 až BV 6, BV 9 až BV 15, BV 17, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26 až BV 33, BV 36; BK 1; RR 1; OV 2; VP 2 až VP 5; VZ 1 až VZ 3; SO 2 až SO 5; DK 1, DK 2, TI 1; VS 1.“
- Text uvozený nadpisem „2. etapa“ se ruší bez náhrady.
- Text uvozený nadpisem „3. etapa“ se ruší bez náhrady.
- Doplnuje se nový text uvozený nadpisem „2. etapa“:
 

**„2. etapa**  
Zahrnuje plochy: BV 8, SO 1. Obytná a smíšená obytná výstavba v těchto plochách bude umožněna po využití 80 % výměry zastavitelných ploch obytné a smíšené obytné výstavby, zahrnutých do 1. etapy, vymezených mimo zastavěné území (vztaženo ke stavu Právního stavu ÚP po Změně č. 2 ÚP). Využitím se rozumí, že na ploše se nachází alespoň jedna stavba, pro kterou je plocha určena; rozsah využití plochy je dán rozsahem oplocení v rámci vymezených zastavitelných ploch.  
Výstavba v 2. etapě (mimo komerční plochy a dopravní plochy) je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 1500 EO.“

## 13. ROZSAH DOKUMENTACE

### 13.1. Rozsah dokumentace ÚP

#### Změny řešení

Bude aktualizován počet listů textové části při vydání právního stavu.

#### Změny v textu kapitoly 13. Rozsah dokumentace

- Mění se číslo kapitoly z „10.“ na „13.“



## 13.2. Rozsah dokumentace Změny č. 2 ÚP

### Textová část:

Titulní list a obsah	5 stran
Preambule	1 strana
I. Textová část Změny č. 2 ÚP	19 stran
II. Grafická část Změny č. 2 ÚP (seznam)	
III. Textová část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP	83 stran
IV. Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP (seznam)	
Celkem	108 stran

**Grafická část** Změny č. 2 územního plánu obsahuje 4 výkresy.

**Grafická část** odůvodnění Změny č. 2 územního plánu obsahuje 6 výkresů.

Seznamy výkresů jsou uvedeny v oddílech II. a IV.

## II. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚP

**Grafická část** obsahuje následující výkresy:

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
A4. Etapizace	1 : 5 000

## II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP

### ÚVODNÍ ČÁST

#### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

##### 1.1. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 2 územního plánu Bořanovice je smlouva o dílo č. 431/2013, uzavřená mezi Obcí Bořanovice jako zadavatelem Změny územního plánu a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem Změny územního plánu. Pořizovatelem je Obecní úřad Bořanovice.

##### 1.2. Průběh zpracování Změny č. 2 územního plánu

Průzkumy a rozbory ke Změně č. 2 ÚP nebyly zpracovány, jsou nahrazeny schváleným Územním plánem Bořanovice. Zastupitelstvo obce rozhodlo o zpracování změny č. 2 ÚP v 10/2011. Zadání Změny č. 2 ÚP bylo projednáno v souladu se stavebním zákonem a schváleno 30. 6. 2014 zastupitelstvem obce. Návrh Změny č. 2 územního plánu byl zpracován v prosinci 2014, upravený návrh v březnu 2016.

#### 2. ZPŮSOB PROVEDENÍ

##### 2.1. Podklady řešení

Smlouva o dílo č. 431/2013, uzavřená mezi objednatelem – Obcí Bořanovice a zpracovatelem – Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 2 Územního plánu Bořanovice  
Zpráva o uplatňování ÚP Bořanovice, se zpracovaným Zadáním Změny č. 2 územního plánu Bořanovice (2014)

Schválený územní plán Bořanovice (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 3/2009)

Změna č. 1 ÚP Bořanovice (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 9/2011)

Plán ÚSES (GeoVision Plzeň, s.r.o., RNDr. Hájek, 2013) 1 : 10 000

##### 2.2. Digitální zpracování Změny č. 2 územního plánu

Změna č. 2 územního plánu Bořanovice je zpracována digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .DGN.

Pro zpracování zakázky byly použity digitální katastrální mapy použité pro zpracování platného územního plánu Bořanovice, vektorizovaná mapa byla aktualizovaná k 1. 1. 2016.

Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny č. 2 územního plánu.

#### A. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU

##### 1. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

###### 1.1. Postup při pořízení Změny č. 2 ÚP

Zastupitelstvo obce rozhodlo o zpracování změny č. 2 ÚP v říjnu 2011. Zpráva o uplatňování ÚP Bořanovice obsahující Zadání Změny č. 2 ÚP byla zpracována a projednána v souladu se stavebním zákonem v roce 2014. Zastupitelstvem obce byla schválena 30. 6. 2014. Součástí zprávy byly pokyny k zpracování Změny č. 2 ÚP. Společné jednání o návrhu Změny č. 2 ÚP proběhlo 28. 1. 2015. Oznamovací povinnost vůči krajskému úřadu, dotčeným orgánům, sousedním obcím i veřejnosti byla splněna dle dikce stavebního zákona. Kladné

stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo získáno 4. 12. 2015. Upravený a posouzený Návrh Změny č. 2 ÚP byl veřejně projednán dne 27. 6. 2016. Oznamovací povinnost vůči krajskému úřadu, dotčeným orgánům, sousedním obcím i veřejnosti byla splněna dle dikce stavebního zákona. Na základě podaných námitek, připomínek a stanovisek byl Návrh Změny č. 2 ÚP upraven a předložen k vydání zastupitelstvu obce.

## **1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí**

**Štěpán Bárta**, datum doručení 30. 6. 2016

### 1) Obsah námítky:

Námítka se týká maximální výšky budovy – domu určeného pro bydlení u plochy BV, konkrétně na pozemku parc. č. 153/16, k.ú. Bořanovice, která je omezena max. výškou 7 m nad úrovní upraveného terénu.

Navrhuje se zvýšit maximální výšku budovy – domu určeného pro bydlení na max. výšku 7,5 m – a ještě lépe – 8 m nad úrovní upraveného terénu.

U dvoupodlažní – resp. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví u půdorysu např. 10 × 10 m se sklonem střechy pouze 15° nelze docílit výšky budovy – domu – 7 m nad úrovní terénu. Střecha by tak musela být plochá nebo pultová.

### Rozhodnutí o námitce:

Námítce se vyhovuje.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Maximální hladina zástavby u ploch zařazených jako plochy BV, vyjádřená v metrech, se navyšuje ze 7 na 8 m u centrální a vnější zóny. Vyhovuje se tím z části řadě podaných námitek. Zároveň se však nemění maximální výška zástavby 1 NP + podkroví, navržená Změnou č. 2 ÚP, která umožní zachování vesnického charakteru sídla, jak bylo požadováno obcí ve schváleném Zadání změny č. 2 územního plánu.

Dosud navržená max. výška hřebene 7 m by sice mohla být dostačující pro ustanovení navržené dosud Návrhem Změny č. 2 ÚP „1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech),“ přesto byla zvýšena o 1 m pro případy umístění staveb v složitějším terénu a staveb s větší půdorysnou hloubkou traktu. Zásadní je ustanovení o regulaci podlažnosti na 1 NP + podkroví, výška hřebene vyjádřená v metrech je od podlažnosti odvozená.

Požadavkem obce, vyjádřeným v zadání změny ÚP, je zachování převažujícího venkovského charakteru obce jednak jako ochrana stávajících architektonických a urbanistických hodnot, jednak také z důvodu omezení zvýšení zátěže území – zvýšením podlažnosti a zastavěnosti se zvyšuje hustota obyvatelstva na m<sup>2</sup> a tím se zase zvyšují nároky na kapacity veřejné infrastruktury (kapacity inž. sítí, zátěže komunikací, požadavky na MŠ a ZŠ, obsluha veřejnou dopravou). Proto je možná úprava ustanovení o výšce hřebene, ne však zvýšení max. podlažnosti nebo dokonce její úplné zrušení.

Stávající čistě obytná venkovská zástavba v převážné části obce má podlažnost 1 NP a obytné podkroví; stávající sporadické výjimky 2 NP, příp. 2 NP + podkroví neodpovídají svým charakterem venkovskému prostředí. Zástavba charakteru venkovského dle terénního průzkumu odpovídá uvedené výšce cca 8 m.

### 2) Obsah námítky:

Zaregistrovali jsme na stránkách obce, že se chystáte schválit změnu územního plánu, ve kterém je zakreslena liniová zeleň, která bohužel vede i po okraji našeho pozemku 153/80. Jelikož nás nikdo neupozornil na to, že plánuje alej na našem pozemku a domnívám se, že to ani není právně možné (vymahatelné), tak se domníváme, že se jednalo jen o omyl či přehlédnutí zhotovitele plánu. Chtěli bychom Vás tedy touto cestou požádat, zda byste mohli ten poslední krátký úsek liniové zeleně na našem pozemku „vymazat“ z územního plánu. Věříme, že nový majitel pozemku, který ho v současné době kupuje, vysadí na okraji pozemku živý plot či jinou zeleň a pozemek bude tak jako tak oddělen od obecní cesty.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Vzhledem k tomu, že se jedná o poslední krátký úsek liniové zeleně podél ul. V Alejíčkách, s vědomím, že by dále linie zeleně stejně nebylo možné vést pro již současnou zástavbu, je přijatelné ponechat návrhovou zeleň pouze v doposud nezastavěné části obce.

Návrh liniové zeleně byl na p.p.č. 153/80 navržen s ohledem na to, že uvedená parcela dosud není zastavěna ani oplocena, nejednalo se o omyl. Cílem vymezení liniové zeleně podél ul. V Alejíčkách je založení páteřního veřejného prostranství spojujícího obec se zástavbou v severní části katastru, a to nejen pro motorovou dopravu, ale hlavně pro dopravu pěší

**Jaroslav a Jiřina Bursíkovi**, datum doručení 4. 7. 2016

1) Obsah námítky:

Podkapitola 6.2.3. Vnější zóna (ve vztahu k BV), rozporujeme část upravující počet podlaží a max. výšku hřebene od upraveného terénu.

Co se navrhuje: Ponechat původní možnost maximální výšky zástavby: 2 NP + podkroví bez výškového omezení.

Odůvodnění námítky: Současný návrh výšky je z našeho pohledu pro výběr domu omezující. Místo plánované sedlové střechy, která by byla pro dané místo estetičtější a také se nám víc líbí, by jsme byli nuceni vzhledem k námi plánovaným 2 NP přistoupit ke stavbě domu s plochou střechou, a to bychom opravdu dost neradi.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce p. Bárty, bod 1).

2) Obsah námítky:

Pravidla uspořádání území: Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 max. 15 %. Max. zastavěná plocha jedné parcely 200 m<sup>2</sup>.

Co se navrhuje: Aby na původní BV 31 na p.p.č. 160/4 byla max. zastavěná plocha pozemku 30 %, jak je uvedeno v návrhu, ovšem bez dalšího omezení ve výčtu m<sup>2</sup>, tj. bez oněch 200 m<sup>2</sup>. Příklad úpravy: „Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, u původní plochy BV 31 na p.p.č. 160/4 bez dalšího omezení zastavěné plochy.“

Odůvodnění námítky: Toto zdůvodňujeme např. tím, že pozemek je specifický svou polohou v sousedství ČOV. Pro částečné zvýšení komfortu plánovaného bydlení by pomohlo např. v části pozemku sousedící s ČOV vybudovat přístavek pro parkování a technické zázemí s pevnou severní a západní stranou. To by současně částečně plnilo funkci optického i protihluk. odstínění zmíněné ČOV od vlastního plánovaného RD. Jak jistě chápete, tato stavba zabere několik desítek m<sup>2</sup>, a proto by max. zastavitelných 200 m<sup>2</sup> v tomto případě bylo pro nás znatelným omezením pro samotnou stavbu RD.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Plošná regulace zastavěnosti byla ustanovena platným Územním plánem Bořanovice s účinností od 24. 4. 2009. Tato regulace, vymezená v kap. 6.3. Textové části (výroku ÚP) u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití byla ustanovena takto:

- u ploch bydlení BV: „Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, max. zastavěná plocha jedné parcely 200 m<sup>2</sup>“,
- u ploch smíšených obytných SO: „Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 200 m<sup>2</sup>“,
- u ploch smíšených výrobních SV: „Max. zastavěná plocha pozemku plocha zastavění: 60 %, max. plocha jednoho stavebního objektu 200 m<sup>2</sup>“.

Obec Bořanovice deklarovala v Zadání Změny č. 2 ÚP zájem na zachování vesnického charakteru Bořanovic. Z toho důvodu není předmětem Změny č. 2 ÚP změna výše uvedených platných ustanovení, pouze se upravuje jejich textová formulace tak, aby bylo ustanovení jednoznačné. Pro jeden stavební objekt je limitem vždy 200 m<sup>2</sup>, přičemž u ploch BV může být objekt této výměry pouze jeden (nebo může být výměra rozdělena do více objektů menších), u ploch SO a SV může být stavebních objektů o velikosti 200 m<sup>2</sup> více na jednom pozemku.

Hranice 200 m<sup>2</sup> pro jeden stavební objekt umožní zachování venkovského charakteru území. Hraniční výměra byla stanovena na základě průzkumu stávajících výměr staveb v území, přičemž limit byl stanoven na základě převažující výměry objektů zachovávajících venkovský charakter. Proto je ponechána jak maximální 30 % zastavěnost, tak i maximální zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 200 m<sup>2</sup>.

Souběh obou ustanovení (max. 30 % zastavění a max. plocha zastavění 200 m<sup>2</sup>) je rovněž důležitý pro zachování vesnického charakteru obce. Max. % zastavění reguluje zástavbu parcel s malou výměrou tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému zastavění (zvl. v historické řadové zástavbě). Max. zastavěná plocha jedné parcely reguluje naopak zastavění větších parcel, např. při výměře parcely cca 1200 m<sup>2</sup> by při 30 % zastavění jedinou hlavní stavbou by se jednalo o stavbu o půdoryse 400 m<sup>2</sup>. Taková stavba by ztratila venkovský charakter.

**KAST spol. s r. o.**, datum doručení 4. 7. 2016

Obsah námítky:

V odstavci 6.3.4 na konci je omezena plocha jednoho stavebního objektu na 200 m<sup>2</sup>.

Co se navrhuje: Udělit výjimku tomuto areálu, a to zejména pivovaru formou jako je udělena pro OV 2.

Již nyní má pivovar zastavěnou plochu cca 2000 m<sup>2</sup>, tedy 10× nyní převyšuje normu pro jeden stavební objekt.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu (ve vztahu k plochám OV) se týká umístění nových stavebních objektů, tj. netýká se přestaveb stávajících staveb (např. doplnění o terasy, schodiště, vchody do budov apod.). Ustanovení bylo v tomto smyslu ve výrokové části textově upřesněno.

Zámecký areál je souborem již existujících staveb, s historickou, architektonickou a urbanistickou hodnotou, doplňování tohoto hodnotného souboru staveb dalšími budovami je nevhodné a u hlavních staveb i nepřijatelné (viz též kap. 6.2.2.: „V zóně (zámek) nebudou umístěny žádné nové hlavní stavby mimo plochu BV 33“), z toho důvodu se regulativ max. 200 m<sup>2</sup> týká umístění nezbytných staveb doplňkových, které ponechají dominantní ráz historickým stavbám.

Tento regulativ byl stanovený již v dosud platném ÚP, není předmětem změny.

**Michal Koube**, datum doručení 4. 7. 2016

1) Obsah námítky:

Které věci se námítka týká: Max. výška hřebene 7 m, v podkapitole 6.2.3.

Co se navrhuje: Zvýšit výšku hřebene ze 7 m na výšku zástavby 2 NP + podkroví dle ÚP.

Odůvodnění námítky: Nelze postavit dům se sedlovou střechou do max. výšky 7 m od základny 10 × 10 m, už jen komín musí být dle normy nad hřebenem 1 m a toto se týká i pultových a plochých střech.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce p. Bárty, bod 1).

Doplnění odůvodnění: Tvrzení, že při půdorysné hloubce stavby 10 m nelze postavit dům se sedlovou střechou do max. výše 7 m není přesné, záleží na sklonu střechy. Nicméně pro případy staveb se sklonem střechy nad cca 30° a pro hlubší parcely byl regulativ zvýšen ze 7 m na 8 m. Cílem regulativu není komplikovat situaci projektantům staveb, ale limitovat kapacity staveb.

Vzhledem k tomu, že se reguluje výše hřebene, je výše komínu bezpředmětná.

2) Obsah námítky:

Které věci se námitka týká: SO 5 parc. č. 153/13

Co se navrhuje: Změna max. výšky zástavby na 2 NP + podkroví a omezení max. výšky hřebene ze 7 m na 10 m, jak bylo dříve stanoveno.

Odůvodnění námítky: Výška nemůže ovlivňovat okolní pozemky vzhledem k tomu, že sousedí s hlavní silnicí II/243, z jižní části sousedí s biokoridorem, severní část a severozápadní část, tj. parc.č. 153/12 + 153/14 je též v majetku navrhovatele. Dále se ze skladového areálu SHL partner šíří nadlimitní hluk dle znaleckého posudku do ulice V Sazenících. Na projednání změn ÚP II bylo panem /.../ slíbeno ponechání dle ÚP I, tj. 3 patra.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce p. Bárty, bod 1).

Doplnění odůvodnění: Výška 10 m byla v dosud platném ÚP ustanovena jmenovitě pouze u komerční zóny, do které plocha SO 5 (před Změnou č. 2 ÚP vymezena jako BV 7) nespadá ani nespádala, vždy byla součástí vnější zóny.

Omezení podlažnosti zástavby nesouvisí primárně s ochranou sousedních pozemků, ale s celkovým charakterem území a s omezením zátěže území a z ní plynoucích nároků na potřebné kapacity veřejné infrastruktury.

Omezení hlučnosti stávajících provozů není předmětem řešení územního plánování.

K rozhodnutí o vypořádání námitek je kompetentní pouze zastupitelstvo obce, a toto rozhodnutí nelze nikým předjímat.

3) Obsah námítky:

Které věci se námitka týká: SO 5 parc. č. 153/13.

Co se navrhuje: Výmaz návrhu na průchod cyklostezky. Podkapitola 3.3.

Odůvodnění námítky: Cyklostezka je navržena v protilehlé straně silnice II/243.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Jedná se pouze o administrativní chybu, kdy mezi Návrhem Změny č. 2 ÚP a Upraveným návrhem Změny č. 2 ÚP došlo ke změně návrhu trasy cyklostezky, avšak v uvedené části textu omylem nebyla tato změna trasy reflektována. Dle aktuálního stavu návrhu trasy se cyklostezka p.p.č 153/13 nedotýká.

4) Obsah námítky:

Které věci se námitka týká: Zařazení komunikace 153/12 do veřejného prostranství či do dopravní infrastruktury obce.

Co se navrhuje: Výmaz parc. č. 153/12

Odůvodnění námítky: Komunikace je veřejně nepřístupná v majetku navrhovatele.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

P.p.č. 153/12 je dle Katastru nemovitostí vedena jako zahrada. Zároveň však slouží jako přístup k p.p.č. 153/11, 153/13, 153/14, 153/67 a 153/6, z nich pouze dvě jsou v majetku podatele. Proto byla plocha vymezena jako veřejné prostranství pro umístění komunikace. Avšak s ohledem na to, že přístup je řešen formou vymezení břemene chůze a jízdy, je možné plochu zařadit do ploch BV.

#### 5) Obsah námítky:

Které věci se námitka týká: Max. zastavěná plocha jedné parcely max. 200 m<sup>2</sup> neodpovídá max. zastavěnosti pozemku 30 % při min. výměře 800 m<sup>2</sup>

Co se navrhuje: Zvýšit zastavěnost 1 parcely min na 30 % s ohledem na majitele pozemků s výměrou více než 800 m<sup>2</sup>, Navrhujeme max. zastavěnou plochu 1 parcely 350 m<sup>2</sup>.

Odůvodnění námítky: Obec Bořanovice je jediná v okolí s tímto regulativem, všude v okolí je 40 % zastavitelnost. Dochází k nesrovnalostem výkladu tohoto regulativu mezi obcí Bořanovice, stavebníkem a SÚ Líbeznice, dle kterého nelze postavit a zkolaudovat nemovitost větší než 200 m<sup>2</sup>. Žádáme, aby došlo ke vzájemnému setkání zpracovatelů ÚP, zástupce obce Bořanovice a SÚ Líbeznice, tj. Bc. Dita Pořádková, aby došlo k upřesnění tohoto regulativu.

#### Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

Doplnění odůvodnění: Argumentace řešením v územních plánech jiných obcí není relevantní, protože plošné a prostorové regulativy stanovené v ÚP jednak vycházejí z místní situace obce, jednak vyjadřují vůli zastupitelstva obce na míře a způsobu rozvoje obce.

Výklad ustanovení je mezi orgány veřejné správy totožný, podatelem uvedená parafráze výkladu: „nelze postavit a zkolaudovat nemovitost větší než 200 m<sup>2</sup>“ odpovídá stávajícím intencím ÚP v plochách s rozdílným způsobem využití BV a SO a nebyl Změnou č. 2 ÚP měněn. Případné nejasnosti při výkladu ÚP ze strany podatele nelze řešit při projednání změny této ÚPD.

**Vlasta Koublová**, datum doručení 4. 7. 2016

#### 1) Obsah námítky:

Které věci se námitka týká: Zařazení komunikace 154/109 do veřejného prostranství či do dopravní infrastruktury obce.

Co se navrhuje: Výmaz parc.č. 154/109

Odůvodnění námítky: Komunikace účelová neveřejně přístupná, dle plánovací smlouvy ev. č. 01/2013 zůstává tato komunikace v majetku navrhovatelky.

#### Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

P.p.č. 154/109 je dle Katastru nemovitostí vedena jako orná půda. Zároveň však slouží jako přístup k p.p.č. 154/112 až 154/117, které nejsou v majetku podatelky. Proto byla plocha vymezena jako veřejné prostranství pro umístění komunikace. Avšak s ohledem na to, že přístup je řešen formou vymezení břemene, je možné plochu zařadit do ploch BV.

#### 2) Obsah námítky:

Které věci se námitka týká: Max. zastavěná plocha jedné parcely max. 200 m<sup>2</sup>, neodpovídá max. zastavěnosti pozemku 30 % při min. výměře 800 m<sup>2</sup>.

Co se navrhuje: Zvýšit zastavěnost 1 parcely min. na 30 % s ohledem na majitele pozemků s výměrou více než 800 m<sup>2</sup>. Navrhujeme max. zastavěnou plochu 1 parcely 350 m<sup>2</sup>.

Odůvodnění námítky: Obec Bořanovice je jediná v okolí s tímto regulativem, všude v okolí je 40 % zastavitelnost. Dochází k nesrovnalostem výkladů tohoto regulativu mezi obcí Bořanovice, stavebníkem a SÚ Líbeznice, dle kterého nelze postavit a zkolaudovat nemovitost větší než 200 m<sup>2</sup>. Žádáme, aby došlo ke vzájemnému setkání zpracovatelů ÚP, zástupce obce Bořanovice a SÚ

Líbeznice, tj. Bc. Dita Pořádková, aby došlo k upřesnění tohoto regulativu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2) a s doplněním odůvodnění rozhodnutí o námitce p. Koubleho, bod 5).

3) Obsah námítky:

Které věci se námitka týká: Max. výška hřebene 7 m, v podkapitole 6.2.3.

Co se navrhuje: Zvýšit výšku hřebene ze 7 m na výšku zástavby 2 NP + podkroví dle ÚP.

Odůvodnění námítky: Nelze postavit dům se sedlovou střechou do max. výšky 7 m, od základny 10 × 10 m, už jen komín musí být dle normy nad hřebenem 1 m a toto se týká i pultových a plochých střech.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce p. Bárty, bod 1) a s doplněním odůvodnění rozhodnutí o námitce p. Koubleho, bod 1).

**Jakub Nováček**, datum doručení 4. 7. 2016

1) Obsah námítky:

V odstavci 6.2.2. Zóna Zámek na pozemku BV 33 je nyní text: Charakter staveb bude respektovat historické prostředí zámku, jsou vyloučeny stavby charakteru „bungalov“.

Navrhujeme vypustit doložku o stavby charakteru „bungalov“.

Odůvodnění námítky: Jsme vlastníky přilehlého zámku, pivovaru, fary, kostela a myslíme, že budova / budovy na pozemcích BV 33 nebrání výhledu zámku a nelze je tedy spojovat jakožto jeden komplex. Zároveň nechceme být omezeni při výstavbě na tomto pozemku např. správcovského domu pro komplex budov shora zmíněný. Dále by to negativně mohlo ovlivnit náklady na výstavbu rodinných domů na BV 33.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Celý zámecký komplex, vč. pivovaru, je v měřítku Bořanovic výraznou urbanistickou, historickou a kulturní hodnotou. Výraznou přírodní hodnotou je sousedící Pivovarský rybník a v současné době zanedbaný „zámecký“ rybník (p.p.č. 174/2). Plochy zeleně a obě vodní plochy navazují na zámecký komplex, předpokládá se pěší propojení (zokruhování) pro denní rekreaci obyvatel obce a návštěvníky zámku.

Plocha BV 33 (parcela p.č. 174/39, k.ú. Bořanovice) je součástí bezprostředního okolí zámku, nachází se za zámeckým pivovarem a je situována mezi dvěma zmiňovanými přírodními hodnotami – „zámeckým“ a Pivovarským rybníkem. Zároveň se přimyká k areálu zámku ze strany pohledu na obec z volné krajiny a ze strany jedné z přístupových komunikací a výrazně tak ovlivňuje charakter území.

Z důvodu ochrany a rozvoje hodnot území historických, architektonických a přírodních je proto nezbytné uzpůsobit novou výstavbu typově tak, aby nenarušovala charakter historické zástavby, tj. jsou vyloučeny v současné době moderní domy typu bungalov (domy s nízkým sklonem střech a nevyužitelným podkrovím).

2) Obsah námítky:

Výměra pozemku BV 33. V ÚP je nyní značeno jako 1548 m<sup>2</sup>.

Co se navrhuje: Opravit výměru v Územním plánu dle KN na 1590 m<sup>2</sup>.

Odůvodnění námítky: V roce 2016 došlo na dělení pozemků na BV 33, a to na p.č. 174/39 a



174/3. Tyto parcely byly znovu vyměřeny a součet dle KN je tedy 1590 m<sup>2</sup>. Je možno dodat katastrální výměr.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Odchyłka je způsobená jiným postupem stanovení záborů ploch. Při zpracování bilancí se ve Změně č. 2 ÚP vycházelo z grafických dat KN, nikoli z popisných (číselných). Znamená to, že výměry ploch byly stanoveny měřením v grafickém programu nad digitalizovanou katastrální mapou, ne sčítáním a odečítáním číselných hodnot z databáze KN.

Protože v k.ú. Bořanovice není dosud digitální mapa DKM, ale pouze mapa digitalizovaná (KMD), dochází mezi grafickými a popisnými daty KN ve výměrách k drobným odchyлкám.

Smyslem bilančních výpočtů není určit, kolik metrů čtverečních které plochy je k jaké funkci určeno, ale vyhodnotit celkovou kapacitu pro území obce, ve které drobné odchyłky v řádu jednotkových procent nehrají roli.

Navíc odchyłky nemají vliv na výklad a platnost ÚP, bilanční výměry se uvádějí pouze v textové části odůvodnění Změny č. 2 ÚP, nikoli ve výroku.

Obsahově se jedná spíše o připomínku, protože nelze podat námitku proti informativním údajům uvedeným v textové části odůvodnění ÚPD, pouze vůči výroku ÚPD. Odůvodnění uvádí informace o podkladech, metodách a úvahách, z nichž projektant vycházel, v tomto případě se jedná o informaci, že vycházel z grafického měření (ne z databáze SPI) a o výsledek tohoto měření. Takto byl stanoven bilanční rozsah všech ploch řešených Změnou č. 2 ÚP a není možné, aby byla výměra jedné z ploch v území stanovena jinou metodou a na základě jiných podkladů (údaj KN) než všechny ostatní plochy (měření).

**Emilie Pecková**, datum doručení 29. 6. 2016

Obsah námítky:

Nesouhlasím s plánovaným využitím pozemku p.č. 88/1 (eventuálně i 99/12) pro umístění komunikace pro pěší a cyklisty („cyklostezku“) a tím dalším omezováním mých vlastnických práv, pokud tyto pozemky nejsou zahrnuty mezi pozemky určené pro bydlení vesnické eventuálně pro výrobu a skladování. Žádám komplexní řešení těchto pozemků, čili žádám o zařazení těchto pozemků mezi pozemky určené pro bydlení vesnické a nebo pro výrobu a skladování – pokud by této námitce bylo vyhověno a tyto pozemky by byly pro tyto zóny schváleny, pak souhlasím s umístěním plánované zmíněné komunikace na mém pozemku, jsem v takovém případě ochotna potřebnou část pozemku i obci pro veřejně prospěšné účely darovat.

Rozhodnutí o námitce:

- a) V první části podání se námitce vyhovuje z části.
- b) V druhé části podání se námitce nevyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

a) Požadavek, aby komunikace pro pěší a cyklisty nevedla přes uvedené pozemky: Navržená trasa cyklostezky byla dosud vedena v jižní části katastru (od katastrální hranice po přechod pro chodce) po obou stranách silnice II/243. Úpravou po veřejném projednání se ruší část trasy na východní straně, trasa je od Březiněvsí vedena po západní straně až po stávající přechod pro pěší, dále pokračuje směrem na Líbeznice po východní straně silnice.

S ohledem na provoz na silnici II. třídy je však nezbytné, aby byly obě části trasy propojeny přechodem pro chodce, který je umístěn západně od pozemku p.č. 88/5, propojení tras nelze řešit jiným přechodem např. severněji (aby trasa obešla p.p.č. 88/1 ve větší vzdálenosti), protože přechody by byly příliš blízko u sebe, navíc by nový přechod překonával silnici v nebezpečné křižovatce severozápadně od uvedené p.p.č. 88/1. Je rovněž nemyslitelné ponechat pěší a cyklisty, aby překonávali silnici mimo značený přechod. Trasa případného dotčení p.p.č. 88/1 se tak nemění.

Nicméně zda stezka pro pěší a cyklisty zasáhne do uvedené p.p.č. 88/1 a v jakém rozsahu, nebo zda ji bude možné umístit celou na p.p.č. 333/1 (silnice), nelze v úrovni ÚP s ohledem na měřítko řešení stanovit. Řešení vyplyne z podrobnější návazné dokumentace. Stezka je vymezena jako veřejně

prospěšná stavba s možností vyvlastnění, u těchto staveb se rozsah dotčení parcel stanovuje až v územním řízení.

Trasa žádným způsobem nezasahuje p.p.č. 99/12.

b) Požadavek na vymezení ploch pro bydlení vesnické a nebo pro výrobu a skladování: Ve stávajícím ÚP jsou plochy pro bydlení i plochy pro výrobu vymezeny v dostatečném množství a dosud nedošlo k jejich zastavění, jak je uvedeno v kap. F.1.2. Nové plochy bydlení byly Změnou č. 2 ÚP doplněny pouze v zastavěném území a v drobných prolukách, bez zásahu do volné krajiny a s minimalizací záborů ZPF mimo zastavěné území.

P.p.č. 88/1 je vymezena jako registrovaný VKP, kde je primární zájem na zachování zeleně, zásah do VKP je možný pouze s ohledem na jiné veřejné zájmy. Vzhledem k tvaru pozemku (šíře cca 7 m) není pozemek vhodný ani pro bydlení, ani pro výrobu.

P.p.č. 99/12 je scelená plocha orné půdy v kvalitě I. třídy ochrany. Dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. (Znění platné od 1. 4. 2015, zákon o ochraně ZPF novelizován zákonem č. 41/2015 Sb.). Využití pro bydlení ani pro výrobu není možné kvalifikovat jako veřejný zájem, proto nelze p.p.č. 99/12 vymezit pro tyto funkce jako zastavitelnou plochu.

**Ivana Svobodová**, datum doručení 4. 7. 2016

1) Obsah námítky:

Jako vlastník pozemků parc. č. 88/5 a parc. č. 99/13 v katastrálním území Bořanovice, obec Bořanovice, okr. Praha-východ, jehož vlastnické právo je bez omezení zapsáno na LV č. 512 pro výše uvedené katastrální území a obec u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, podávám v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, námítku proti návrhu územního plánu.

Nesouhlasím se záměrem obce umístit cyklostezku na pozemku parc. č. 99/13 v katastrálním území Bořanovice, obec Bořanovice, okr. Praha-východ, neboť touto stavbou by došlo k rozdělení tohoto pozemku na dvě části obtížně obhospodařovatelné. Navíc díl pozemku pod cyklostezkou by zcela přestal plnit funkci zemědělského pozemku s výbornou bonitou (BPEJ 2.01.00), což považuji za hrubý a neodůvodnitelný rozpor se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Ze strany pořizovatele změny územního plánu a jím pověřených osob byl zcela ignorován princip dodržování zákonů a právních předpisů, které jsou součástí právního řádu, nedodrženo bylo též základní pravidlo, že má být vůči vlastníkům dotčených nemovitostí postupováno co nejšetrněji a ve skutkově shodných případech má být postupováno obdobně (cyklostezka je na sousedním pozemku vedena s maximální šetrností rovnoběžně s komunikací na parc. č. 333/1, nedochází však k nesmyslnému rozdělení parc. č. 99/12, vše v katastrálním území Bořanovice, obec Bořanovice, okr. Praha-východ).

Pořizovatel změny územního plánu obce Bořanovice se mylně domnívá, že záměrem cyklostezky dojde k legalizaci práva provozovat na tomto pozemku vodovodní přívaděč DN 150, který je veden na pozemku parc. č. 99/13 v katastrálním území Bořanovice, obec Bořanovice, okr. Praha-východ, v trase shodné s navrženou cyklostezkou. Na straně vlastníka vodovodního přívaděče DN 150, tedy obce Bořanovice, jednoznačně nemůže být dobrá víra bezplatného uložení a provozování tohoto zařízení na pozemcích v mém vlastnictví, neboť nikdy nedošlo k uzavření smlouvy a úhradě za zřízení věčného břemene. Navíc mi doposud nebylo prokázáno, že smlouvu o smlouvě budoucí ze dne 4. 11. 1992, která se vztahuje k výše uvedenému vodovodnímu přívaděči, za obec Bořanovice podepsal starosta Ivan Charvát na základě souhlasu (usnesení) zastupitelstva.

Předpokládám, že v řízení o námitkách dojde k úplnému a přezkoumatelnému vypořádání s námitkou, kterou jsem dnešního dne podala.

Rozhodnutí o námitce:

V části podání související s řešením Změny č. 2 ÚP se námitce vyhovuje.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Požadavek, aby komunikace pro pěší a cyklisty nevedla přes uvedené pozemky: Navržená trasa cyklostezky byla dosud vedena v jižní části katastru (od katastrální hranice po přechod pro chodce) po obou stranách silnice II/243. Úpravou po veřejném projednání se ruší část trasy na východní straně, trasa je od Březiněvsí vedena po západní straně až po stávající přechod pro pěší, dále pokračuje směrem na Líbeznice po východní straně silnice.

Nově tak trasa nezasahuje žádným způsobem do p.p.č. 99/13.

Proti zásahu do p.p.č. 88/5 podatelka nic nenamítala. Zde je třeba uvést, že to, zda stezka pro pěší a cyklisty zasáhne do p.p.č. 88/5 a v jakém rozsahu, nebo zda ji bude možné umístit celou na p.p.č. 333/1 (silnice), nelze v úrovni ÚP s ohledem na měřítko řešení stanovit. Řešení vyplyne z podrobnější návazné dokumentace. Stezka je vymezena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění, u těchto staveb se rozsah dotčení parcel stanovuje až v územním řízení.

S ohledem na výslovný požadavek podatelky na úplné vypořádání je třeba uvést:

- Není pravda, že stavbou stezky by došlo k rozdělení pozemku p.p.č. 99/13 na dvě části. Stezka byla vedena (před zrušením tohoto záměru) po okraji p.p.č. 99/13 v dotyku s p.p.č. 88/5, která není ZPF.

- Návrh cyklostezky na ZPF I. třídy (BPEJ 2.01.00) není „hrubý a neodůvodnitelný rozpor se zákonem“, protože dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nezbytné veřejné infrastruktury, do které stezky pro pěší a cyklisty náleží (§ 2, odst. 1), písm. k), bod 1. – pozemní komunikace), může být takovým převažujícím veřejným zájmem.

- Výrok „byl zcela ignorován princip dodržování zákonů a právních předpisů, které jsou součástí právního řádu“ bohužel není dále rozveden do konkrétních příkladů, není tedy jasné, v čem podatelka spatřuje nedodržování zákona (s výjimkou výše uvedené odrážky ve vztahu k ochraně ZPF).

- Výrok „ve skutkově shodných případech má být postupováno obdobně“ je jistě platný, zde však nelze aplikovat. Rozdíl mezi vedením cyklostezky na p.p.č. 88/1 a na p.p.č. 88/5 + 99/13 tkví v lokalizaci stávajícího přechodu pro chodce. Cyklostezka východně od silnice II. třídy byla primárně vedena (v převážné délce trasy) východně od větrolamu s ohledem na ochranu pěších a cyklistů před vlivy z průjezdné dopravy, pouze v blízkosti stávajícího přechodu pro chodce byla trasována co nejkratší cestou skrz větrolam tak, aby byli cyklisté a chodci nasměrováni na přechod. Od přechodu již byla vedena severním směrem v zastavěném území, tj. v území s omezenou rychlostí na silnici a zároveň v území s navazující zástavbou, zde byla tedy zohledněna změna charakteru území, kterým prochází. Další trasování severním směrem pak není možné jinudy než při silnici z důvodu stávající zástavby i na východní straně silnice, tj. na p.p.č. 88/1 se uplatnilo i hledisko návaznosti pokračující trasy.

- Výrok „Pořizovatel změny územního plánu obce Bořanovice se mylně domnívá, že záměrem cyklostezky dojde k legalizaci práva provozovat na tomto pozemku vodovodní přívaděč...“ je ničím nepodloženou domněnkou, která se nijak neodráží v řešení změny ÚP a kterou proto nelze vypořádat, podatelka pro svůj názor nevedla žádné věcné důvody. (Nad to právní řád upravuje pouze oblast lidského konání, ne myšlení.)

- Problematika sporů kolem stávajícího vodovodního přívaděče není řešitelná v oblasti územního plánování. Z hlediska ÚP se jedná o stávající nezbytnou veřejnou infrastrukturu, která musí být zachována. Tematicke územního plánování nepřísluší řešit případné právní vady při vzniku existujících staveb ani s nimi související přísliby a smlouvy.

### 2) Obsah námítky:

Jako vlastník pozemků parc. č. 88/5 a parc. č. 99/13 v katastrálním území Bořanovice, obec Bořanovice, okr. Praha-východ, jehož vlastnické právo je bez omezení zapsáno na LV č. 512 pro výše uvedené katastrální území a obec u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, podávám námitku proti postupu při pořizování změny č. 2 ÚP obce Bořanovice.

Námitka se týká neposkytnutí informací odboru životního prostředí a žádosti o doplňující stanovisko odboru životního prostředí, o které jsem žádala bývalou starostku obce doporučeným dopisem ze dne 15. 7. 2014. 27. 6. 2016 jsem si opakovaně ověřovala, že odbor životního prostředí neobdržel žádnou žádost. Toto stanovisko by klíčově ovlivnilo vyhovění mé žádosti o změnu funkčního využití části pozemku 99/13.

Má žádost byla zařazena s ohledem na nedořešené závazky obce. Bořanovický volič za výhodných podmínek odkoupil od mého předchůdce pozemek k výstavbě rodinných domků, zmíněný pozemek jako stavební přinesl voliči zisk /.../ s podmínkou, že 950 m<sup>2</sup> obdržím bezúplatně já. Prozatím jsem neobdržela nic. Tzn. Změna funkčního využití části mého pozemku by byla spravedlivá. Myslím, že se jistě jednalo o největší sponzorování obce.

Jedná se o severní část pozemku 99/13 obdélníkového tvaru o výměře 11616 m<sup>2</sup>, šířka 66 m a délka 176 m. S podobnými nevýhodami jako již zastavěný a zastavovaný pozemek u JIP ležící severně od pozemku 99/13. Myslím, že by měla platit rovnost práva pro každého. Jistě je i zatížení pozemku vodovodním přivaděčem ku prospěchu obce.

Doufám, že v řízení o námitkách dojde k prozkoumatelnému vypořádání s námitkou, kterou jsem dnešního dne podala.

#### Rozhodnutí o námitce:

Námitka nesměruje vůči řešení Změny č. 2 ÚP a nelze proto o ní rozhodovat.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podaná námitka nesměruje vůči řešení Změny č. 2 ÚP ani nepoukazuje na konkrétní porušení právních předpisů, které se vztahují k procesu pořizování Změny č. 2 Územního plánu Bořanovice. Podaná námitka je tedy mimo zákonný rámec námitek, které lze podat v rámci veřejného projednání územně plánovací dokumentace.

Pro úplnost dodáváme:

- Proces pořizování ÚPD má přesně stanovené postupy pro podání a jejich vypořádání, požadavek podatelky, aby jeden orgán veřejné správy předal informace jinému mimo stanovené postupy není reálný.
- Předpoklad „toto stanovisko by klíčově ovlivnilo vyhovění mé žádosti o změnu funkčního využití“ není ničím podložena, stanovisko DO nelze před jeho vydáním předjímat.
- Pozemek p.č. 99/13 byl ze zastavitelných ploch vyrazen z několika důvodů, v konečném důsledku také z důvodu novelizovaného § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- V územním plánování nelze zohledňovat staré přísliby a křivdy, náprava právních vztahů (natož vztahů právně dostatečně neošetřených) nepatří mezi cíle a úkoly územního plánování (§§ 18 a 19 stavebního zákona).

## 1.3. Uplatněné připomínky

### 1.3.1. Připomínky k návrhu územního plánu ve fázi společného jednání

ASE, s.r.o., prostřednictvím Ing. arch. Jana Dvořáka, datum doručení 12. 2. 2015

#### Požadavek:

„...navrhujeme... změnu textové části platného územního plánu... v odstavci 6.3.13. Smíšené výrobní plochy... dnes znějící „max. plocha jednoho objektu 200 m<sup>2</sup>“ na text: „nově umístované objekty nad 200 m<sup>2</sup> budou opticky členěny po max. 15 m půdorysné délky, max. plocha jednoho objektu 2000 m<sup>2</sup>.“

Tuto připomínku podáváme... ve snaze o uvedení Územního plánu do souladu s plánovací smlouvou ze dne 7. 10. 2014 ve, které obec Bořanovice, jako pořizovatel Územního plánu, deklaruje, že objekt o plošné výměře shodné s navrhovanou úpravou považuje za v souladu s Územním plánem.“

#### Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

Plochy typu SV jsou součástí zástavby obce, územně promyšlené s plochami BV a SO, proto je na ně aplikován tentýž záměr na uchování charakteru území obce.

**Jarmila Bradáčová**, datum doručení 12. 2. 2015

Požadavek:

„Žádám o vyznačení...u mého pozemku č. 31/4 v k.ú. Bořanovice z funkčního využití zahrada na funkční využití bydlení vesnické, který jde využít ke stavbě domu typu rod. bydlení.“

Vyhodnocení připomínky:

P.p.č. 31/4 je zařazena v platném ÚP do ploch smíšených obytných, výstavba rodinného domu je zde možná bez změny ÚP. Připomínka je bezpředmětná.

**Jan Hladký**, datum doručení 11. 2. 2015

Požadavek:

„Jako vlastník nemovitosti na území obce Bořanovice (p.p.č. 159/23 a dům na něm) si dovoluji uvést připomínky k dosavadnímu regulativu, jež povoluje realizovat objekt o max. zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup>, přičemž je ale zároveň připuštěna zastavěnost celého pozemku do 30 % včetně. Limit stanovení plochy jednoho objektu považuji za neoprávněný zásah do svých práv jako vlastníka nemovitosti a jeho vymáhání cítím jako diskriminaci... Navrhuji vám proto, aby jako regulace zástavby byl ponechán jen limit max. zastavěnosti pozemku a požadavek na max. plochu jednoho objektu byl zrušen.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

**Jiří Hnilička**, datum doručení 16. 2. 2015

Požadavek:

„...žádám tímto o zahrnutí a rozšíření stávající BV 9 do návrhu ÚP (p.p.č. 519/13 k.ú. Bořanovice)“.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Podatel připomínky pravděpodobně usiluje o změnu funkčního určení na části parcely 159/13, která je nyní zařazená z části jako zastavitelná plocha BV 9 a z části jako plocha zemědělská (plocha zahrad a sadů ZZ). Změnou by chtěl dosáhnout plochy bydlení vesnického BV na celé parcele. Důvodem zamítnutí je skutečnost, že zbylá část parcely je součástí registrovaného významného krajinného prvku „Pakoměřický rybník“.

Obec deklarovala v Zadání Změny č. 2 ÚP posilování příznivého životního prostředí. Rozšíření plochy BV 9 by znamenalo další zábor ZPF mimo zastavěné území a další zásah do registrovaného VKP, a to nejen při okraji (jako stávající plocha BV 9 a BV 31), ale přímo v centrální části.

**Jana a Zdeněk Hrubí**, datum doručení 9. 2. 2015

Požadavek:

„...dle stávajícího Územního plánu...je pozemek 142/3 označen jako BV I (bydlení vesnické – stabilizovaná plocha). Toto není v souladu se skutečností. ...opravit na BV II (bydlení vesnické – zastavitelné plochy)... žádné limity využití území.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje v první části podání. Podatel žádá změnu vymezení parcely v zastavěném území, dosud zařazené jako BV stabilizovaná plocha, na BV zastavitelnou plochu. Byla vymezena plocha BV 36.

V druhé části podání se připomínce nevyhovuje. Požadavek, aby plocha byla bez limitů využití území, je neadekvátní. Jedná se o limity, které nestanovuje územní plán, ale které vycházejí z právních předpisů a správních rozhodnutí. Stejně tak není možné vymezit plochu bez regulace plošného a prostorového uspořádání (které územní plán stanovuje) s ohledem na ochranu charakteru území a hodnot území. Regulace plošného a prostorového uspořádání plochy BV 36 je totožná s regulací ostatních ploch typu BV.

**Michal Kouble**, datum doručení 19. 2. 2015

Požadavek:

„...Navrhuji zrušení dosavadního požadavku na maximální plochu jednoho objektu, která je stanovena na 200 m<sup>2</sup>.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

**Vlasta Koublová**, datum doručení 19. 2. 2015

Požadavek:

„...Navrhuji zrušení dosavadního požadavku na maximální plochu jednoho objektu, která je stanovena na 200 m<sup>2</sup>.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

**Jitka Kráčmerová**, datum doručení 9. 2. 2015

Požadavek:

„...Žádám, aby pozemek č. 87/3 v katastrálním území obce Bořanovice byl na základě územního plánu zahrnut do zastavitelné plochy obce, určené k výstavbě rodinných domů. Nesouhlasím s výstavbou koridoru pro přípož ropovodu Družba a cyklostezkou, zároveň s jakoukoli úpravou, která by znehodnotila ornou půdu p.p.č. 87/3 a p.p.č. 264. O všech dalších jednáních, týkajících se pozemků p.p.č. 87/3 a p.p.č. 264, si přeji být písemně informována.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje částečně, a to ve vztahu k požadavku „Nesouhlasím s jakoukoli úpravou, která by znehodnotila ornou půdu p.p.č. 87/3 a p.p.č. 264.“ v rozsahu celé p.p.č. 264 a převážné části p.p.č. 87/3. Nicméně na p.p.č. 87/3 je při okraji (tj. bez narušení organizace zemědělské půdy a jejího obhospodařování) v ochranném pásmu silnice ponechán návrh vedení cyklostezky jako nezbytné dopravní infrastruktury, která umožní propojení sídel Bořanovice a Březiněves pro pěší a cyklisty.

Nevyhovuje se žádosti, aby pozemek p.p.č. 87/3 k.ú. Bořanovice byl zahrnut do zastavitelných ploch, a to nejen proto, že je to v rozporu s výše uvedenou částí podané připomínky (které bylo vyhověno), ale především proto, že uvedené pozemky se nacházejí ve volné krajině na ZPF I. a II. třídy ochrany. Dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o plochy obhospodařované orné půdy, jejichž využití pro bydlení není možné kvalifikovat jako veřejný zájem, proto zde nelze vymezit zastavitelnou plochu.

Zároveň je dle bilancí demografického rozvoje obce v území vymezen dostatek ploch pro bydlení na cca 26 – 32 let (viz kap. F.2.2. Textové části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP) a rychlost rozvoje obce v posledních letech převýšila únosnost rychlosti vývoje (viz kap. F.2.4. Textové části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP), limitující je rovněž kapacita kumulace pitné vody.

Ropovod Družba, jako technická infrastruktura celostátního významu je stávající stavbou, která je již delší dobu v provozu. Přípož ropovodu je strategickým celostátním záměrem a jeho koridor je Změnou č. 2 ÚP vymezen na základě povinnosti plynoucí ze stavebního zákona (§ 43 odst. 3) s návazností na řešení v nadřazených dokumentacích – PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 a ZÚR Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace.

**Oldřich Krejza**, datum doručení 19. 2. 2015

Požadavek:

„...v zastoupení Jaroslav Kunka...vás tímto žádám o odstranění koridoru vedeného na pozemku č. 159/32 určeného pro výstavbu vzdušného vedení VN 22 kV a navazující trafostanice z územního plánu Bořanovice. Důvodem je v roce 2010 zbudovaná kiosková TS v blízkosti hráze rybníka, která je schopna pokrýt nově vznikající požadavky na připojení do distribuční sítě el. energie.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Na základě místního šetření a prověření současného stavu rozvodů a kapacity pro rozvojové území bylo konstatováno, že vybudovanou trafostanicí je území dostatečně kapacitně pokryto. Další trafostanice tedy není třeba, návrh TS a vedení VN dle dosud platné úpravy ÚP se proto ruší.

**Daniela Kvietková**, datum doručení 23. 2. 2015

Požadavek:

„...prosím o zahrnutí upřesnění šíře cyklostezky podél silnice II/243. Z navrhované změny týkajících se pozemků BV 22, konkrétně pozemku parcelní č. 141/68, není jasné, jakým způsobem bude tato cyklostezka do tohoto pozemku zasahovat.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje. Pro návrh cyklostezky bylo doplněno ustanovení o min. šíři plochy pro umístění komunikace 3 m. Zároveň však byl návrh vedení komunikace přes p.p.č. 141/68 zrušen.

**Obecní úřad Líbeznice – stavební úřad**, číslo jednací připomínky 614/15/SU/Dpo; datum doručení 16. 2. 2015; vyřizuje: Bc. Dita Pořádková, DiS

Požadavek:

- „...opakovaně navrhuje, aby z pravidel pro uspořádání území byl vypuštěn požadavek na max. plochu objektu stanovenou na 200 m<sup>2</sup>; jedná se o dosavadní plochy BK, BV, OV, OS, SO, SV;
- tento limit shledáváme za nadměrně direktivní, významně omezující stavebníky (jak bytové, tak nebytové výstavby);
  - požadavek v kontextu s pravidly pro uspořádání území v ploše VS, v níž jsou připuštěny objekty o ploše i 5000 m<sup>2</sup>, je též diskriminující (stavebnímu úřadu nejsou známy důvody, proč např. v areálu JIP je připuštěna realizace významně, tj. 25× většího objektu, než je tomu v ploše SV, přičemž leckterý záměr v ploše SV je pro obec mnohem menší zátěží, jak z hlediska dopravního, tak veškerého dopadu na složky životního prostředí a obecní zájmy jako takové);
  - stavebnímu úřadu dále není známo, jakým způsobem lze uplatnit např. v ploše SV připuštěný limit stavby skladu do 2000 m<sup>2</sup> a přitom současně naplnit požadavek max. plochy jednoho objektu 200 m<sup>2</sup>; vždyť málokterý – především nebytový nebo komerční záměr – lze reálně umístit do stavby o ploše 200 m<sup>2</sup>; předpoklad budování např. 10 samostatných objektů je zde zcela absurdní;
  - neztotožňujeme se ani s názorem, že požadavek má být omezujícím regulativem, jež má zamezit vzniku velkoobjemových objektů na území obce; k tomuto lze bohatě využít regulaci výškovou (která je dokonce ve změně č. 2 zpřísněna), a dále regulativem na max. zastavěnost pozemku, což jsou zcela běžné požadavky, jejichž naplnění bezproblémově funguje v ostatních sousedních obcích (lze jednoduše ověřit v terénu, kolik „velkoobjemových“ objektů v okolí vzniká nebo spíše nevzniká);
  - podle stagnace výstavby nových staveb na území obce Bořanovice v posledních letech dovozujeme, že jsou to i neopodstatněné přísné regulativy, které rozvoj v této oblasti blokují;
  - připomínáme, že stavební úřad, jež je platným územním plánem vázán, je vůči obci ve vztahu k jednotlivým navrhovatelům jakýmsi „sítím“, což znamená, že řada fyzických i právnických osob poté, co obdrží informace u stavebního úřadu ohledně požadavků územního plánu, je se svými záměry na území obce okamžitě eliminována tak, že svůj záměr již na obec projednávat vůbec nejde (viz reakce na neformální sdělení pana starosty, že otázky zvýšení plochy jednoho objektu nebyly s obcí nikým projednávány);
- k otázce min. výměry pozemků navrhuje rozlišit pozemky stávající (u kterých samozřejmě nelze výměru ovlivnit a tudíž se limit výměry nedá uplatnit) a pozemky nově vznikající (např. dělení); jedná se např. o požadavek min. výměry pozemku v zóně rodinné rekreace, jež je stanovena na 500 m<sup>2</sup>; ale většina dosavadních pozemků v zóně rekreace má již dnes plochu menší; úvaha vychází z dosavadního názoru uplatňovaného Vaší obcí, a sice, že požadavek min. plochy pozemku (v jednotlivých plochách) se nezbytně musí uplatnit i u stávajících pozemků;
- co se terminologie týká, domníváme se, že není vhodné pracovat s termínem „objekt“, neboť není součástí stavebního práva (resp. stavebního zákona); doporučujeme termín „stavba“ s odkazem na ust. § 2 stavebního zákona.“

Vyhodnocení připomínky:

1) Požadavek změny max. zastavěné plochy objektu stanovené na 200 m<sup>2</sup>: Připomínce se nevyhovuje. Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

K jednotlivým bodům:

- Direktivnost ustanovení plynoucí z ÚP je dána závazností ÚP, vágní nebo doporučující ustanovení by byla nežádoucí a znesnadňovala by výklad.
- Rozdílný přístup regulace u ploch VS (výroba) a SV (smíšené výrobní plochy) vychází z požadavku začlenění ploch SV do stávající zástavby obce, kdežto plochy VS tvoří samostatné průmyslové zóny lokální úrovně, u nichž ale již nelze požadovat venkovský charakter staveb.
- Plochy SV zahrnují tři zastavěné plochy, areály se stávajícími stavbami, kde není důvod pro umístění nových záměrů, tj. předpokládá se pouze lokální doplnění stávající zástavby o nové doplňkové stavební objekty. Citovaný přípustný limit do 2000 m<sup>2</sup> se týká plochy areálu, ne zastavěné plochy staveb; s ohledem na zastavění ploch se již neuplatní.
- Regulace pomocí kombinace regulace výškové a max. zastavěné plochy pozemku nezabrání výstavbě plošně rozsáhlých staveb na větších pozemcích, které ač vedeny jako RD se třemi byty, fungují spíše jako bytové domy (viz např. sousední obec Bašť).
- Smyslem územního plánování není maximalizace rozvoje (a už vůbec ne ve smyslu rozvoj = nová výstavba), ale vyvážení trvale udržitelného rozvoje území, které nemusí zahrnovat jen kvantitu výstavby, ale také, a v poslední době tím spíše, zvyšování kvality života v obci. Pokud chybí v obci související veřejná vybavenost, je stagnace bytové výstavby spíše přínosem.

2) K návrhu stanovit rozdílně min. výměry pozemků v zastavěném území a v zastavitelných plochách – připomínka se zohledňuje z části. Tento podnět byl zvážen a prověřen, byla zrušena min. výměra pozemků v centrální zóně (tj. v historické části obce), přičemž část stávající zástavby byla přeřazena ze zóny vnější do zóny centrální. Regulace také není stanovena v zóně zámeček. V zóně vnější, tj. v území převážně nezastavěném a z části zastavěném po r. 1990, byla ponechána regulace beze změny z důvodu omezení dalšího dělení existujících pozemků již zastavěného území a tím dalšího zahušťování. Zvláště v citované zóně rekreace je zahušťování objektů rekreace nežádoucí, proto zde byl stanoven takový limit, který stabilizuje stávající hustotu zástavby.

3) K pojmu „objekt“ – připomínka se zohledňuje z části. Pojmu „objekt“ (nově „stavební objekt“) je nadále užíváno u plošné regulace území ve smyslu: „Prostorově ucelená nebo technicky samostatná, účelově určená část stavby.“ V ostatních případech se termín „objekt“ nahradil termínem „stavba“.

**Marie Romanová**, datum doručení 11. 2. 2015

Požadavek:

„Jako vlastník nemovitosti...(parc. č. 159/22) si dovoluji uvést své připomínky k dosavadnímu regulativu, jež povoluje realizovat objekt o max. zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup>, přičemž je ale zároveň připuštěna zastavěnost celého pozemku 30 %... Navrhuji Vám tedy, aby jako regulace zástavby byl ponechán jen limit max. zastavěnosti pozemku a požadavek na max. plochu byl zrušen.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

**Vratislav Srb**, datum doručení 27. 2. 2015

Požadavek:

„...nesouhlasím se zařazením pozemku p.p.č. 154/110 v k.ú. Bořanovice...do smíšené plochy nezastavěného území...a trvám na svém již několikátém požadavku o zařazení výše uvedeného pozemku do plochy určené pro výstavbu RD.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Uvedená parcela p.č. 154/110 v k.ú. Bořanovice se nachází ve volné krajině na ZPF I. třídy ochrany. Dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný



veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o plochu obhospodařovanou ornou půdou, jejíž využití pro bydlení není možné kvalifikovat jako veřejný zájem, proto zde nelze vymezit zastavitelnou plochu.

Zároveň je dle bilancí demografického rozvoje obce v území vymezen dostatek ploch pro bydlení na cca 26 – 32 let (viz kap. F.2.2. Textové části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP) a rychlost rozvoje obce v posledních letech převýšila únosnost rychlosti vývoje (viz kap. F.2.4. Textové části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP), limitující je rovněž kapacita kumulace pitné vody.

**Zdeňka a Jaroslav Tuček**, datum doručení 23. 2. 2015

Požadavek:

„...žádáme o změnu funkčního využití pozemku p.č. 78/28 v k.ú. obce Bořanovice..., který bychom chtěli využít k bydlení. Pozemek je v současnosti zařazen v územním plánu jako oblast určená k rekreaci.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Ve schválené Zprávě o uplatňování Územního plánu Bořanovice se zpracovaným návrhem Zadání změny č. 2 ÚP obec deklarovala zájem chránit území individuální rekreace pro tuto funkci (na str. 8 Zprávy se uvádí: Bude prověřeno zpřísnění charakteristik plochy rodinné rekreace za účelem uchování rekreačního charakteru lokality chat v jižní části Bořanovic). Platný ÚP v zóně rekreace stavby pro bydlení nepřipouští a ani Změna č. 2 ÚP tuto dříve vymezenou plochu nemění (zároveň zpřísňuje plošné regulativy k ní vztážené).

**Pavel Zemánek**, datum doručení 18. 2. 2015

Požadavek:

Jakožto vlastník pozemků p.p.č. 141/69 a 141/104 v obci Bořanovice...žádám o vyjádření, zda na výše uvedených pozemcích je možná výstavba rodinných domů“.

Vyhodnocení připomínky:

Pozemky p.č. 141/69 a 141/104 k.ú. Bořanovice jsou vymezeny v platném ÚP jako zastavitelná plocha bydlení vesnického BV, dříve ve vnější, nově v centrální zóně. Výstavba rodinných domů na uvedených pozemcích o výměře kolem 700 m<sup>2</sup> není v současné době možná s ohledem na ustanovenou min. výměru pozemků 800 m<sup>2</sup>, avšak po vydání Změny č. 2 územního plánu bude výstavba možná i při stávající výměře uváděných pozemků.

**Jan Zoubek**, datum doručení 11. 2. 2015

Požadavek:

„Jakožto vlastník pozemku parc. č. 18/1 v k.ú. Bořanovice Vás tímto žádáme o projednání návrhu na zrušení nebo změnu regulativu maximální zastavěné plochy jednoho objektu 200 m<sup>2</sup>... Limit zastavění pozemku zásadně omezuje možnosti využití pozemku k účelu, ke kterému byl po mnoho let využíván a jak je také zavedeno ve stávajícím územním plánu – k podnikatelské činnosti.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

Regulativ zastavění pozemku v ploše smíšené obytné (SO) se Změnou č. 2 ÚP nemění. Stejně tak se ani neměnilo plošné vymezení výše uvedené plochy. Ve vztahu k parcele p.p.č. 18/1 v k.ú. Bořanovice nedošlo k žádné změně oproti současně platnému územnímu plánu.

**Pavel Zoubek**, datum doručení 11. 2. 2015

Požadavek:

Jakožto jednatel společnosti, která je vlastníkem pozemků parc.č. 27/2, 35/3 a 358 v k.ú. Bořanovice, Vás tímto žádáme o projednání návrhu na zrušení nebo změnu regulativu maximální zastavěné plochy jednoho objektu 200 m<sup>2</sup> uvedeném v aktuálním Územním plánu obce Bořanovice v rámci právě probíhající změny č. 2 územního plánu obce Bořanovice na plochách uvedených parcel.

Na parcelách se nacházejí historické stavby, které svou zastavěnou plochou výrazně přesahují uvedené regulativy. Současný technický stav budov a jejich dispozice však brání dalšímu

smysluplnému využití. Omezení maximální zastavěné plochy stavby nám však brání v jakýchkoli úvahách o náhradě stávajících nevyhovujících staveb novými tak, aby dispozičně i architektonicky vyhovovaly současným požadavkům. Popsaný stav vede k tomu, že na uvedených parcelách nelze realizovat žádný záměr odpovídající využití ploch dle stávajícího územního plánu a stavby na těchto parcelách zůstávají téměř ladem a dále chátrají. Myslím, že by v případě realizace výstavby nad rámec zastavěné plochy 200 m<sup>2</sup> mohlo na základě vzájemného dialogu architektonické podoby dojít k uspokojení potřeb investora i obce.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o připomínce J. Zoubka.

**Lidia Short a Sergey Zozulya**, datum doručení 17. 2. 2015

Požadavek:

„jako vlastníci nemovitosti...(parc. č. 159/24 a dům č.p. 159) si dovoluujeme uvést své připomínky k dosavadnímu regulativu, jež povoluje realizovat objekt o max. zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup>, přičemž je ale zároveň připuštěna zastavěnost celého pozemku do 30 % včetně. Limit stanovené plochy jednoho objektu považujeme za neoprávněný zásah do našich práv jako vlastníků nemovitosti.... Navrhujeme Vám proto, aby jako regulace zástavby byl ponechán jen limit max. zastavěnosti pozemku a požadavek na max. plochu jednoho objektu byl zrušen.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění shodné s odůvodněním rozhodnutí o námitce Bursíkových, bod 2).

### **1.3.2. Připomínky k upravenému a posouzenému návrhu územního plánu ve fázi veřejného projednání**

**Anna Svobodová**, datum doručení 7. 7. 2016

Text připomínky:

Podávám připomínku k záměru veřejně prospěšné stavby cyklistické a pěší komunikace na pozemku 99/13 v obci Bořanovice.

Trasa nespĺňuje kritéria definice veřejně prospěšné stavby dle § 2 zákona č. 183/2006 „stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“. Trasa obec nerozvíjí ani ji nechrání, navíc je na druhé straně komunikace navržena stejná paralelní cyklistická a pěší komunikace.

Nerozumím, když už je předmětná stavba nutná, proč není vedena podél komunikace, když územní plán Bořanovice ani jeho změny č.1 a č. 2 nedefinují stávající zeleň podél komunikace jako významnou zeleň liniovou a plošnou ani jako lokální nebo nadregionální biokoridor.

Proč se nepostupuje šetrně jak u pozemku 99/12, kde nedochází k nesmyslnému rozdělení pozemku. Je jisté, že vedení podél komunikace by bylo finančně nákladnější. Obec mohla využít dotaci z iROP, které se právě řeší. Vzhledem k tomu, že obec nemá souhlas majitele a nepožádala o územní rozhodnutí (o) umístění stavby příslušný úřad v Líbeznici šanci finanční dotace obec promeškala.

V neposlední řadě by schválení této stavby omezilo mé budoucí využití pozemku, kdy počítám se svojí profesní realizací.

Připomínám, že vždy majitelé pozemku 99/13 vycházeli vstříc potřebám obce, umístěním vodovodního přivaděče, povolením umístění vodovodu pro nově zastavovanou plochu, dále bořanovický volič obdržel za minimální cenu majetek více jak /.../ Kč. Se závazkem bezúplatného převodu pozemku 950 m<sup>2</sup> na nynější majitelku se volič stále nevyrovnal.

Berte prosím umístění cyklostezky a pěší komunikace tak, že se jedná o pozemek každého jednoho z vás a o umístění stavby není pochyb.

### Vyhodnocení připomínky:

Ve věci vymezené komunikace pro pěší a cyklisty: Na základě dvou podaných námitek bylo rozhodnuto, že cyklostezka územím uvedeným v připomínce nebude vedena, tj. připomínce se vyhovuje, návrh komunikace na p.p.č. 99/13 byl zrušen.

Totožné s odůvodněním rozhodnutí o námítce p. I. Svobodové, bod 1).

K dalším bodům:

- K názoru, že stavba „nesplňuje kritéria definice veřejně prospěšné stavby“: V citovaném § 2 písm. l) se uvádí, že veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu. Ve stejném paragrafu stavebního zákona pod písm. k) odst. 1 se jako veřejná infrastruktura uvádí dopravní infrastruktura. Pěší a cyklistická komunikace je dopravní infrastrukturou, je tedy veřejnou infrastrukturou. Prokazování veřejné prospěšnosti konkrétní navrhované stavby se provádí v rámci vyvlastňovacího řízení (pokud k němu dojde). V úrovni územního plánu se cyklostezka a pěší stezka považuje za veřejně prospěšnou stavbu.

Rozvoj obce je v tomto konkrétním případě vyjádřen nárokem na rozvoj dopravní infrastruktury, tj. pěší komunikace, která umožní obyvatelům Bořanovic pěší spojení se sídlem Březiněves, které je častým a žádaným, avšak pro pěší špatně dostupným cílem.

Nárok ochrany je zde zastoupen potřebou ochrany cyklistů, kteří dosud využívají pro pohyb uvedenými směry frekventovanou silnici II. třídy a může zde dojít ke střetu s motorovými vozidly.

- K tvrzení, že „územní plán Bořanovice nedefinuje stávající zeleň podél komunikace jako významnou zeleň liniovou a plošnou ani jako lokální nebo nadregionální biokoridor“: Zeleň na p.p.č. 88/1 je registrovaným významným krajinným prvkem (vyhlášen vyhláškou Okresního úřadu Praha–východ ze dne 26. 11. 1993, č.j. 1238/ŽP/93, označen č. 21 Březiněveská alej), tj. požívá ochrany ze zákona a není třeba jeho ochranu územním plánem více doplňovat. Tato skutečnost je patrná např. z Koordinačního výkresu.

- Dotace na realizaci staveb nejsou předmětem územního plánování.

- Podatelka připomínky není majitelka pozemku a neuvádí ani, jakou profesní realizaci má na mysli; na ZPF – orné půdě je možné pouze pěstování plodin.

## **2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **2.1.1. Politika územního rozvoje ČR**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (2015), vyplývají pro území obce Bořanovice tyto požadavky:

**ke kap. 2:** Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(14) Ve veřejném zájmu <b>chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty</b> území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz <b>jedinečné urbanistické struktury území</b> , struktury osídlení a <b>jedinečné kulturní krajiny</b> , které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná <b>cílená ochrana</b> míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vy-	V řešeném území se uplatňují urbanistické hodnoty a architektonické hodnoty, které byly identifikovány v ÚP Bořanovice. Změna č. 2 ÚP rozšiřuje výčet kulturních hodnot a upravuje jejich ochranu. Přírodní hodnoty – Změna č. 2 navrhuje rozšíření ploch zeleně v krajině

úkol	vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice
váženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.	
Bránit <b>upadání venkovské krajiny</b> jako důsledku nedostatku lidských zásahů.	Upadání krajiny v řešeném území v důsledku nedostatku lidských zásahů není aktuální hrozbou.
(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	Orná půda je v maximální míře respektována, pro ekologické funkce krajiny jsou doplněny plochy pro ÚSES a liniová zeleň v krajině. Areály zemědělské výroby se vy území nenacházejí.
(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí <b>prostorově sociální segregaci</b> /.../	V řešeném území se neuplatňuje.
(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost <b>komplexním řešením</b> před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat <b>ve spolupráci s obyvateli území</b> i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.	Tato problematika je řešena ve stávajícím ÚP, Změna č. 2 ÚP koncepcí nemění, pouze doplňuje z části plochy veřejné infrastruktury pro zlepšení kvality života obyvatel.
(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu <b>integrovaného rozvoje území</b> , zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.	ÚP byl navržen se zohledněním koordinace všech územních složek, včetně koordinace s vlivy plynoucími z blízkosti Prahy; Změna č. 2 ÚP se v tomto ohledu nemění.
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování <b>důsledků hospodářských změn</b> lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	Tato problematika je řešena ve stávajícím ÚP, Změna č. 2 ÚP koncepcí nemění. Nejedná se o hospodářsky problémový region.
(18) Podporovat <b>polycentrický rozvoj</b> sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.	Řešené území vykazuje přechodový charakter mezi městským a venkovským prostředím, venkovský charakter sídla je stírán přirozeným vývojem.
(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. <b>brownfields</b> průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně <b>využívat zastavěné území</b> (podpora přestavb revitalizací a sanací území) a zajistit <b>ochranu nezastavěného území</b> (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	V zastavěném území obce se nachází plochy typu brownfields v malém rozsahu (areál zámku), mezi zástavbou jsou proluky jen v malém rozsahu. Změna č. 2 ÚP vymezuje nové plochy v návaznosti na stávající zastavěné území. Rozvoj je navržen tak, aby v krajině nevznikaly solitéry zástavby. Plochy liniového charakteru jsou vymezeny podél komunikací.
(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. <b>ochrany biologické rozmanitosti</b> a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště <b>chráněných území</b> , lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování <b>územních systémů ekologické stability</b> a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu <b>krajinných prvků</b> přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmani-	Nové záměry jsou umístěny organicky v návaznosti na stávající využití území stejného nebo podobného druhu, těžba ani plochy výroby se nenavrhují. Nové plochy jsou umísťovány tak, aby rozsah veřejných prostranství s komunikacemi pro obsluhu ploch byl co nejmenší (minimalizace nákladů na veřejnou liniovou infrastrukturu). Plochy jsou vymezeny tak, aby byl minimalizován zásah do ploch ochrany přírody a krajiny. Plochy pro ÚSES byly do ÚP zapracovány již v dosud platném ÚP a jsou Změnou č. 2 ÚP upřesňovány a doplňovány, krajinné prvky (plochy zeleně v krajině, vodní plochy a toky, lesy) byly vymezeny a jsou Změnou č. 2 ÚP respektovány. Přírodní zdroje se v řešeném území nachází pouze v obecném rozsahu (příroda a krajina), specifické zdroje (např. nerostné suroviny) nejsou využívány.

úkol	vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice
tosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu <b>krajinného rázu</b> s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.	
(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.	Prostupnost krajiny bude zachována ve stávajícím stavu, rozvoj obce ani nové liniové prvky dopravní a technické infrastruktury v krajině prostupnost nesníží. K novému srůstání sídel v důsledku aplikace Změny č. 2 ÚP nedojde, ke srůstání již došlo v minulosti.
(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch <b>veřejně přístupné zeleně</b> (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je <b>krajina negativně poznamenána</b> lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním <b>okolí velkých měst</b> , způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování <b>prostupnosti krajiny</b> .	Obec se nachází v rozvojové oblasti, v území s převahou orných půd s minimálním rozsahem ploch zeleně v krajině a mezi krajinou a sídlem. Změna č. 2 ÚP navrhuje rozšíření ploch zeleně liniové, převážně podél komunikací Prostupnost krajiny je řešena návrhem pěších, cyklistických a účelových komunikací v krajině za účelem propojení obce s okolními sídly pro pěší a cyklisty.
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. <b>cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika</b> ), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, <b>turistickými cestami</b> , které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	Tato problematika je řešena ve stávajícím ÚP, Změna č. 2 ÚP koncepci nemění. Doplnují se nové trasy pro cyklistickou a pěší dopravu. Agroturistika a poznávací turistika se v řešeném území vzhledem k jeho charakteru neuplatňuje.
(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat <b>prostupnost krajiny</b> a minimalizovat rozsah <b>fragmentace</b> krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.	Dostupnost dopravní a technické infrastruktury v obci je dobrá, pouze v oblasti zásobování pitnou vodou je ve špičce v letní sezóně kapacitně nedostatečná. K fragmentaci krajiny dojde v návaznosti na koridory staveb dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR SK, které zasáhnou do scelených ploch orné půdy (doplnují se Změnou č. 2 ÚP).
Zmírňovat vystavení městských oblastí <b>nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy</b> , mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován <b>dostatečný odstup</b> od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).	V řešeném území se nachází silnice č. I/9, která je navržena v ÚP i ve Změně č. 2 ke zkapacitnění. Silnice je v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. Případně nežádoucí působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel bude řešeno v návazných řízeních.
(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby <b>veřejné dopravy</b> a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.	Změny č. 2 ÚP se tato problematika netýká.
Možnosti nové výstavby je třeba <b>dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit</b> . Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho <b>ochrany před hlukem a emisemi</b> , s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro	Nová výstavba nebude mít nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury (mimo nové místní obslužné a pěší komunikace) a veřejné dopravy. Ochrana stávající zástavby před hlukem ze stávající silnice není reálně řešitelná, silnice prochází zástavbou obce. Jednotlivé záměry v nových

úkol	vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice
environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	plochách smíšených obytných budou posouzeny v návazných řízeních.
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených <b>mezních hodnot imisních limitů</b> pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován <b>dostatečný odstup</b> od průmyslových nebo zemědělských areálů.	V řešeném území nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví v provozu výroby a skladování, nová obytná zástavba je navržena v dostatečném odstupu od výrobních areálů.
(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území ( <b>záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho</b> atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na <b>ochranu před povodněmi</b> a pro vymezení území určených k řízeným <b>rozlivům</b> povodní.	Území není ohrožováno záplavami, sesuvy ani erozemi, jediné svážné území je vymezeno v lesním masivu. Záplavové území vodních toků není stanoveno. Vodní toky nevybřežují v prostoru zástavby, nedochází k ohrožení nemovitostí. Plochy pro rozlivy nebyly vymezeny. Z důvodů kolísání kapacity vodních zdrojů navrhuje Změna č. 2 nový vodojem.
Vytvářet podmínky pro zvýšení <b>přirozené retence</b> srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. /.../	Přirozená retence území je řešena ve stávajícím ÚP, Změna č. 2 koncepci ÚP nemění..
(26) Vymezovat <b>zastavitelné plochy v záplavových územích</b> /.../	Záplavové území se na území obce neuplatňuje.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované <b>umístování veřejné infrastruktury</b> v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. /.../	Tato problematika je řešena ve stávajícím ÚP, Změna č. 2 ÚP koncepci nemění, pouze doplňuje stávající systémy (zásobování pitnou vodou, občanské vybavení, komunikace a veřejná prostranství).
Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení ( <b>klastrů</b> ) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.	Není řešitelné na úrovni územního plánu jedné obce.
Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, <b>efektivní dopravní sítě</b> /.../	Územím prochází navržený koridor silnice č. I/9 v souladu se ZÚR SK, do ÚP doplněný Změnou č. 2 ÚP
(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky <b>dalšího vývoje území</b> , požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na <b>veřejnou infrastrukturu</b> . /.../	ÚP byl řešen komplexně, Změna č. 2 stávající koncepci zachovává, pouze se doplňují dílčí systémy veřejné infrastruktury.
(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní <b>integrované systémy veřejné dopravy</b> nebo <b>městskou hromadnou dopravu</b> /.../Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům <b>rovné možnosti mobility</b> a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě <b>pěších a cyklistických cest</b> , včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.	Veřejná doprava je řešena ve stávajícím ÚP, Změna č. 2 ÚP koncepci nemění. Síť pěších a cyklistických cest je Změnou č. 2 ÚP doplněna novými komunikacemi a trasami.
(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména <b> Dodávka vody a zpracování odpadních vod</b> je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Obec má vybudován vodovod pitné vody, byl v ÚP navržen i pro rozvoj. V současné době se v letní sezóně nárazově projevuje nedostatek pitné vody. Změna č. 2 ÚP tuto situaci sice reflektuje, situaci však není vhodné řešit územním plánem, ale v návazných řízeních. Čištění odpadních vod je řešeno stávajícím systémem odkanalizování a ČOV.

úkol	vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, /.../	V řešeném území se neuplatňuje. Změnou č. 2 ÚP jsou doplněny podmínky pro využívání energie z obnovitelných zdrojů pro samozásobení.
(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech /.../.	V řešeném území se neuplatňuje.

### ke kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Území se nachází v rozvojové oblasti OB1 (Praha), kde je možno očekávat rozvoj větší než jaký plyne z demografické struktury.

### ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifické oblasti.

### ke kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do území nezasahují žádné stavby dopravní infrastruktury, trasa VR1 – trasa vysokorychlostní železniční tratě Dresden – Praha prochází mimo řešené území.

### ke kap. 6: Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Do území zasahují plánované stavby technické infrastruktury:

- E10 – koridor VVN 400 kV, zdvojení vedení V410 Vyškov – Čechy-střed, odbočka.
- DV1 – koridor pro zdvojení ropovodu Družba – prochází v těsné blízkosti sídla.

Obě liniové stavby byly do ÚP zapracovány Změnou č. 2 ÚP jako koridory vedení technické infrastruktury.

### ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Nejsou stanoveny.

## 2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schváleny Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK), vydány 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012 (č.j. 000687/2012/KUSK). ZÚR SK byly upraveny 1. aktualizací, která byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK dne 27. 7. 2015 – dále jen „ZÚR SK“.

### *Textová část*

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají tyto požadavky, které byly ve Změně č. 2 ÚP Bořanovice řešeny následovně:

### Ke kap. 1 „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění URÚ“

úkol	vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice
(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.	Obec Bořanovice je rychle se rozvíjející obec sídelního charakteru (převaha obytných ploch) s vyhovující veřejnou infrastrukturou a obytným prostředím. Vztah životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel je vyvážený, pouze je oslabena veřejná infrastruktura a krajina trpí nedostatkem zeleně. Změna č. 2 ÚP tyto nedostatky řeší, chybějící územní prvky navrhuje – zeleň v sídle i v krajině, komunikace v sídle i krajině, zabývá se také umístěním veřejné infrastruktury.

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).	Požadavky Politiky územního rozvoje ČR jsou vyhodnoceny v předchozí kapitole, do ÚP byly zapracovány. Z Programu rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro území obce Bořanovice specifické požadavky.
(03) /.../ území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky /.../	Netýká se území obce Bořanovice.
(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech /.../ Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.	Obec Bořanovice má přirozenou spádovost do Prahy, vyjádřenou jak sítí nadřazené dopravní a technické infrastruktury, tak i vazbami na nabídku pracovních příležitostí, zdravotnictví, školství a sociální péče, včetně dojížděky za obchodem a kulturou.
(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: /.../ Z uvedených bodů se uplatňuje pouze body: f) silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník; q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční síti;	Dopravní spojení obce s nadřazenými centry je dobré díky procházející silnici č. I/9, jejíž zkapacitnění bylo do ÚP zapracováno již v předchozí fázi, ve Změně č. 2 ÚP se doplňuje koridor pro umístění této stavby.
(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;	Krajina obce Bořanovice je krajina s převahou orných půd a nedostatkem zeleně v krajině. ÚP podporuje vznik ploch a liniových prvků zeleně v krajině a zvyšuje průchodnost krajinou pro její ztraktivnění pro obyvatele.
b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;	Rozvoj obce je regulován ustanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, které zohledňují charakter zástavby. Změna č. 2 ÚP tato ustanovení upravuje tak, aby v budoucnu nedocházelo k narušení pozitivních znaků území.
c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;	Venkovské prostředí obce je průměrné, urbanistické a architektonické hodnoty jsou v ÚP vymezeny. Mezi hodnoty je možno počítat areál zámku, jednotlivé zachovalé stavby venkovského charakteru a drobnou architekturu. Fragmentace krajiny vyplývá z řešení ZÚR SK na základě celostátních a krajských záměrů staveb dopravní a technické infrastruktury, ÚP Bořanovice nemůže fragmentaci na svém území v lokálních poměrech zabránit. Srůstání sídel v území již z části proběhlo v minulosti, (sídla Pakoměřice a Líbeznice), dosud platný vymezil trasu lokálních biokoridorů tak, aby zůstala sídla v budoucnu i nadále čitelná ve svých hranicích, třebaže přesahují do cizích katastrů.
d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;	V ÚP je vymezen stávající charakter krajiny a požadavek na doplnění ploch zeleně v krajině.
e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.	V řešeném území se využívání přírodních zdrojů na komerční bázi nenavrhuje a nepředpokládá.
(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel,	Ve stávajícím ÚP je navržen rozvoj odpovídající dosavadnímu demografickému vývoji v území, poloze obce v rozvojové oblasti a s přihlédnutím k dobré stávající veřejné vybavenosti. Rozvoj je rozdělen do více lokalit, větší lokality budou doplněny o nová veřejná prostranství (stanoveno procentuální výměrou). Stávající plochy veřejné zeleně jsou vymezeny a



úkol	vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice
dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;	doplněny o nové plochy a liniové prvky zeleně. Veřejná infrastruktura je dále rozvíjena tak, aby byla dostatečná pro budoucí rozvoj obce, doplňují se všechny složky – veřejná dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství, liniová zeleně. Navrhuje se zlepšení stávající propustnosti krajiny. Změnou č. 2 ÚP se tato koncepce nemění.
b) 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, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;	Zastavěné území je z významné části využito, k zástavbě byly vymezeny vybrané proluky a plochy k přestavbě. Speciální pozornost je věnována zóně zámek, posílené řešením ve Změně č. 2 ÚP. Byly vymezeny plochy veřejné zeleně v sídle a navrženy nové plochy.
c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: /.../ - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek /.../	Je posilována úloha zámku ve struktuře sídla a nově Změnou č. 2 stanoveny regulativy k ochraně okolí památky. Územím je nově navržena Změnou č. 2 ÚP komunikace pro pěší a cyklisty podél silnice II/243 Líbeznice–Březiněves.
d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);	V řešeném území se neuplatňuje.
e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;	V území byly vymezeny plochy pro realizaci ÚSES v dosud platném ÚP, Změnou č. 2 ÚP se systém ÚSES zahušťuje o dva nové lokální biokoridory. Byly navrženy liniové prvky zeleně v sídle a v krajině.
f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;	Každodenní rekreace obyvatel ve stávajícím Bořanovickém lese se již uplatňuje po stávajících cestách a pěšinách, rozvoj je Změnou č. 2 ÚP podpořen návrhem nových cest.
g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.	Dopravní a technická vybavenost obce bude rozvíjena v souladu se stávajícími koncepcemi.
(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. /.../	V řešeném území se neuplatňuje.
(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů /.../.	Změnou č. 2 ÚP je navržena kombinovaná komunikace pro pěší a cyklisty, pokračující na území hl. m. Prahy, k.ú. Březiněves.

**Ke kap. 2.** „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu“:

Dle bodu (10) ZÚR SK je obec součástí rozvojové oblasti OB1.

úkol	vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice
(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené síťe a na letiště, zejména na plochy brownfields;	Na území obce se nenavrhuje významnější rozvoj ekonomických aktivit, stávající skladovací a obchodní areály jsou stabilizovány.
h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;	Rozvoj obce vychází z blízkosti Prahy a z dobrého stávajícího spojení obce s Prahou v systému PID

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;	V zastavěném území obce Bořanovice je minimum ploch vhodných pro transformaci k bydlení, jsou zde pouze proluky v malém množství.
j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;	Nově je Změnou č. 2 ÚP koncipováno využití areálu zámku tak, aby byla posílena ochrana urbanistických a architektonických hodnot a je upraven rozsah ploch pro občanské vybavení v areálu tak, aby mohl zámek sloužit mimo jiné i pro ubytovací a stravovací služby.
k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;	V území jsou podmínky pouze pro rekreaci pěší a cyklistickou, Změnou č. 2 ÚP byly navrženy vhodné trasy a nové komunikace. Plochy individuální rekreace jsou stabilizované.
l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;	Změna č. 2 ÚP řeší otázku prostupnosti krajiny i ploch zeleně podél komunikací, navrhuje nové pěší trasy, jsou navrženy nové liniové prvky zeleně v návaznosti na cestní síť.
m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;	Bylo provedeno v ÚP Bořanovice, Změnou č. 2 ÚP se řešení nemění.
n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;	Hodnoty území jsou v ÚP vymezeny, upřesňují se Změnou č. 2 ÚP.
o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její esteticke hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.	Území je v ÚP doplněno návrhem ploch a liniových prvků zeleně kolem sídla, Změnou č. 2 ÚP se doplňují liniové prvky a plochy pro ÚSES.
body a) až g)	V řešeném území se neuplatňují.
(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;	Zpřesněn koridor pro silnici č. I/9.
d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;	Limitem pro rozvoj území obce Bořanovice jsou v první řadě: kapacita vodovodu, kapacita ČOV, kapacita předškolních zařízení, malý rozsah ploch veřejných prostranství zvl. se zelení, neexistence základní školy. Změna č. 2 ÚP tyto limity rozvoje identifikuje a bilancuje, rozvoj ploch veřejných prostranství a občanského vybavení podporuje, u nedostatečné kapacity vodních zdrojů je problematika komentována, avšak řešení je ponecháno do návazných řízení.
g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: g.2) regionálních biocenter 1854 Beckov, /.../	Regionální biocentrum Beckov, zasahující do řešeného území okrajově, bylo do ÚP doplněno Změnou č. 2 ÚP.
body b), c), e), f)	V řešeném území se neuplatňují.

**Ke Kap. 3.** „Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu“ – v řešeném území se neuplatňuje.

**Ke Kap. 4.** „Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu“:

V řešeném území se neuplatňuje žádná plocha krajského významu, uplatňují se zde koridory dopravní a technické infrastruktury:

#### Dopravní infrastruktura:

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(139) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů: 7) koridor pro umístění stavby D017 – silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby;	Koridor silnice č. I/9 byl do ÚP zapracován Změnou č. 2 ÚP ve zpřesněné trase – vymezen koridor v šíři 150 m, vázaný na osu stávající silnice I/9.

<p>(138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:</p> <p>a) pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m;  Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 150, resp. 90 m).</p>	
--	--

### Technická infrastruktura:

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(165) ZÚR zpřesňují koridor DV1 (z PÚR 2008) pro ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01.	Koridor pro umístění vedení ropovodu byl do ÚP zapracován v šíři 300 m. Část záměrů do koridoru zasahuje, koordinace bude realizována v návazných řízeních (možnost udělení výjimky z ochranného pásma ropovodu stavebním úřadem).
(169) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavby R01 až R03 v šířce 300 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.	
(171) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění staveb nadřazené elektrorozvodné soustavy (VVN): p) plochu a koridor pro umístění stavby E22 – napojení TR Praha Sever na stávající vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed.	Tato stavba byla do ÚP zapracována v dosud platném ÚP jako územní rezerva, Změnou č. 2 ÚP se mění na návrhový koridor požadované šíře.
(174) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro výše uvedené stavby v šířce 400 m a jeho koordinaci s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí.	

### Plochy pro ÚSES:

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(193) ZÚR vymezují na regionální úrovni: /.../ RBC 1854 Beckov, RBK RK 1146 (Beckov – RK 1148)	Plochy pro ÚSES byly zapracovány do ÚP již v platném ÚP a upřesněny ve Změně č. 2 ÚP.
(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné /.../;	Plochy pro ÚSES jsou zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití charakteru volné krajiny – přírodní plochy, smíšené plochy nezastavěného území, vodní plochy, případně zemědělské plochy, tj. jako druhy ploch s omezenou zastavitelností.
b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech /.../	Dopravní a technická infrastruktura se uplatňuje pouze stávající, a to v minimálním rozsahu. V budoucnu se předpokládá kolize (křížení) koridorů dopravní a technické infrastruktury s vymezenými lokálními biokoridory, tato křížení budou řešena s ohledem na místní situaci a terén.
c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi (ÚTP NR-R ÚSES ČR)	ÚP vymezuje prvky NR-R ÚSES dle ZÚR SK, lokální dle Generelu ÚSES. Změna č. 2 ÚP koncepci pouze upřesňuje a rozvíjí (doplňuje nové prvky).
(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;	Požadované prvky ÚSES byly zpřesněny do měřítko katastrální mapy, tj. jejich hranice byly tam, kde je to možné, ztotožněny s hranicemi parcel, případně s hranicemi porostů, v pův. ÚP. Změna č. 2 ÚP koncepci pouze upřesňuje a rozvíjí (doplňuje nové prvky).

**Ke Kap. 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území“**

Přírodní hodnoty:

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území: a) respektovat ochranu přírodních hodnot krajské úrovně.	Z těchto prvků se v řešeném území uplatňují pouze významné krajinné prvky ze zákona a prvky ÚSES. Všechny tyto prvky jsou vedeny jako limit využití území a ÚP respektuje omezení z nich plynoucí.
b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami /.../	V řešeném území je krajina stabilizována, ÚP navrhuje pouze doplnění ploch zeleně v krajině.
d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;	Vliv navržených dopravních staveb na krajinný ráz bude posuzován v návazných podrobnějších územních dokumentacích.
f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy /.../;	Navržený koridor dopravní infrastruktury nezasahuje do uvedených ploch ochrany.
j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;	ÚSES veden v maximální míře po plochách stávající zeleně v krajině.
k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. /.../	Při upřesňování tras liniových staveb budou přírodní hodnoty zohledněny v návazných řízeních.
l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;	Ke střetům dochází při křížení biokoridorů s koridory dopravní a technické infrastruktury. Tento střet bude řešitelný až při upřesnění tras těchto staveb a jejich technického provedení.

Kulturní hodnoty:

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot: a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;	V obci se nachází nemovitě kulturní památky a další stavby a objekty jako doklady historie místa a historických stavebních typů. Tyto stavby a objekty byly v ÚP vymezeny jako hodnoty území. Změnou č. 2 ÚP se hodnoty upřesňují a specifikuje se i jejich ochrana.
b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.	Kulturní hodnoty území pro cestovní ruch jsou méně významné, v území se nachází pouze areál pakoměřického zámku, který je navržen jako občanské vybavení s upřednostněním využití pro kulturu, ubytování a stravování.

**Ke Kap. 6. „Vymezení cílových charakteristik krajiny“**

<b>úkol</b>	<b>vliv Změny č. 2 ÚP Bořanovice</b>
(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, /.../	Krajina řešeného území je s převahou orných půd, Změnou č. 2 ÚP se doplňují liniové prvky zeleně.
b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;	V řešeném území se neuplatňuje.
c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;	V řešeném území se neuplatňuje.
d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před	Zastavěné území je využito, v ÚP byly vymezeny vybrané proluky k zástavbě a plochy přestavby. Část

vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;	rozvojových ploch dle Změny č. 2 ÚP je proto umístěna mimo zastavěné území.
e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;	Rozvoj chat není v území navrhován, stávající chaty jsou navrženy pro rekreaci bez možnosti přestavby na plochy bydlení.
f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;	Území obce je architektonicky i urbanisticky průměrné, avšak s několika cennými lokalitami a stavbami, které jsou vymezeny jako hodnota území a navrženy k ochraně.
g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu	Nejsou navrhovány.
h) stavby a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit charakteristiky krajinného rázu /.../	Jedná se o navržený koridor sil. I/9 a koridor VVN. Stavby byly navrženy dle ZÚR SK. Prověrování vlivu na krajinný ráz bude předmětem návazných podrobnějších dokumentací po upřesnění trasy.
(207) ZÚR stanovují úkol pro územní plánování: a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.	Charakter krajiny sídlení předpokládá částečné změny, cílem je doplnění ploch zeleně. Plochy zeleně jsou navrženy v ÚP a doplněny ve Změně č. 2 ÚP.
(208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám: a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit; b) nejvíce proměněný krajinný typ; § 12 zákona č. 114/1992 Sb. c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění: c.1) kontaktní území hl. m. Prahy /.../;	Území obce zařazeno jako krajina sídlení.
(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;	Obytný standard obce je uspokojivý, je dále rozvíjen Změnou č. 2 ÚP (rozšiřování veřejné infrastruktury).
b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.	Stávající krajina bude zachována, stav krajiny bude zlepšován návrhem liniových prvků zeleně.

**Ke Kap. 7. „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“**

Stavby a opatření v ZÚR SK vymezené jako veřejně prospěšné, jsou jako veřejně prospěšné navrženy i v ÚP Bořanovice, chybějící koridory byly doplněny Změnou č. 2 ÚP.

### **Grafická část**

- Výkres Uspořádání území kraje – území je součástí rozvojové oblasti republikové úrovně OB1.
- Výkres Plochy a koridory nadmístního významu – do řešeného území zasahují:
  - Koridor silnice č. I/9: úsek Zdiby – Byškovice – úsek zkapacitnění a úsek obchvatu Líbeznice (okrajově). Stavba je zpracována Změnou č. 2 ÚP jako zastavitelný koridor.
  - Vedení 400 kV Napojení TR Praha Sever na stáv. vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed. Stavba je zpracována Změnou č. 2 ÚP jako zastavitelný koridor.
  - koridor ropovodu Družba (přípolož/zkapacitnění) – okrajově. Stavba je zpracována Změnou č. 2 ÚP jako zastavitelný koridor.
  - plochy pro ÚSES: RBK 1146 (Beckov – RK 1148). Koridor byl vymezen již ve stávajícím platném ÚP.

- Výkres Oblasti se shodným krajinným typem – území je vymezeno jako S12 krajina sídlení.
- Výkres Veřejně prospěšné stavby a opatření – prvky uvedené ve výkrese Plochy a koridory nadmístního významu jsou zároveň zařazeny jako VPS a VPO:
  - D017 Koridor silnice č. I/9; trasa byla jako plocha vymezena v ÚP, Změnou č. 2 ÚP se doplňuje požadovaná šíře koridoru.
  - E22 Napojení TR Praha Sever na stáv. vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed; trasa byla jako územní rezerva vymezena v ÚP, Změnou č. 2 ÚP se doplňuje požadovaná šíře koridoru v kategorii návrh.
  - R01 ropovod Družba, přípož; Změnou č. 2 ÚP se doplňuje požadovaná šíře koridoru.
  - RC 1854, RK 1146 (Beckov – RK 1148)
- V Koordinačním výkrese a dalších výkresech Odůvodnění zobrazuje v území limity využití území: stávající dopravní infrastrukturu (silnice, o.p. letiště Ruzyně), stávající technickou infrastrukturu (trasy VVN 400 a 220 kV, plynovod VTL a RS, trasa a o.p. produktovodu). Změna č. 2 ÚP Bořanovice stávající stavby a limity využití respektuje.  
*Vyhodnocení:* Změna č. 2 ÚP Bořanovice není v rozporu se ZÚR Středočeského kraje, požadavky ZÚR SK jsou splněny.

## 2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

### 2.2.1. Cíle územního plánování

#### ad 1) Předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území

Změna č. 2 ÚP řeší převážně doplnění ploch pro bydlení a rozvoj veřejné infrastruktury. Vyhodnocení vlivu Změny č. 2 ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

#### ad 2) a 3) Soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území a Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů

Změna č. 2 ÚP řeší rozvoj sídla na základě koordinace zjištěných potřeb a možností území na jedné straně a rozvojových záměrů veřejných i soukromých subjektů na straně druhé. Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena vymezením hodnot území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury a návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření.

#### ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních

Ochrana hodnot je vymezena v kap. 2 Textové části I. ÚP, doplněna Změnou č. 2 ÚP.

#### ad 5) a 6) Ochrana nezastavěného území

Ochrana nezastavěného území se uplatňuje vymezením zastavitelných ploch primárně v zastavěném území v prolukách a dále v návaznosti na zastavěné území tak, aby se sídlo rozvíjelo v ucelených lokalitách s minimalizací zásahů do volné krajiny.

### 2.2.2. Úkoly územního plánování

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Zpracování návrhu ÚP předcházelo průzkum území, který prověřil přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území vymezené dříve v ÚP. Hodnoty byly doplněny a jsou respektovány.
b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	ÚP stanovil koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, zvláště s ohledem na urbanistický charakter zástavby území, na ochranu jak

	jedinečných, tak typických staveb v území, a na ochranu nezastavitelného území a krajiny. Změna č. 2 ÚP tuto koncepci respektuje a rozvíjí.
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Změna č. 2 ÚP zpracovala známé záměry v území, které vyhodnotila s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚP, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF, ochrana přírody krajiny) a přihlédla k možnostem napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	ÚP vymezil požadavky na využívání a prostorové uspořádání území v kap. 6 Textové části I. – Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 2 ÚP tuto koncepci respektuje a rozvíjí.
e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	ÚP vymezil podmínky pro provedení změn v území v kap. 6 Textové části I. – Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 2 ÚP tuto koncepci respektuje a rozvíjí.
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace byla navržena v ÚP ve třech etapách. Vzhledem k plošnému splnění podmínky rozdělující 1. a 2. etapu byly Změnou č. 2 ÚP tyto etapy sloučeny a ze 3. etapy se stává 2. etapa.
g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	V území se neuplatňuje nebezpečí ekologických katastrof.
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	V ÚP vymezeny plochy výrobní, které jsou stabilizované, Změna č. 2 ÚP nové plochy nevymezuje.
i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	ÚP navrhl využití prázdných areálů a staveb a scelení zástavby v prolukách, Změna č. 2 ÚP tuto koncepci pouze upřesňuje (vymezuje možnost zástavby do několik zbylých proluk).
j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Navržené zastavitelné plochy scelují území s cílem minimalizovat náklady na novou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Požadavky CO je možno řešit ve stávající struktuře a vybavení území, řešení CO uvedeno v Odůvodnění pův. ÚP.
l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	V území nebyly vymezeny žádné plochy pro asanace. Plochy přestavby vymezeny v přiměřeném rozsahu, doplněny Změnou č. 2 ÚP s ohledem na nové podmínky v území.
m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Pro dokumentaci Změny č. 2 ÚP Bořanovice nebylo požadováno Vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí a Vyhodnocení vlivu ÚP na prvky systému Natura 2000. Kompenzační opatření proto nebyla stanovena.
n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Těžba nerostných surovin není v území navržena. Odběr pitné vody z místních vodních zdrojů není řešen, s ohledem na kapacitu skupinového vodovodu není toto řešení vyloučeno.
o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Tvorba ÚP je komplexní činnost, která využívá poznatky mnoha oborů; ve Změně č. 2 ÚP byly tyto obory zohledněny.

### **2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 2 ÚP byla zpracována a projednána dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

### **2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 2 ÚP byla zpracována a projednána s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů. Z jejich stanovisek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu vyplynuly požadavky na úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována a zapracována do územně plánovací dokumentace.

## **B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

*(obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí)*

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu zadání Změny č. 2 ÚP Bořanovice vyplývá, že není požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů Změny ÚP na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Dále ze stanoviska vyplývá, že lze vyloučit významný vliv územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti systému Natura 2000 stanovené příslušnými nařízeními vlády.

Z toho důvodu nebylo nutno vyhodnocovat vlivy Změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

## **C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU**

*(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)*

*Viz kap. B.*

## **D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO**

*(s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)*

*Viz kap. B.*

## **E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

Tato kapitola je zpracována formou textu vysvětlujícího jednotlivá ustanovení Textové části I. Změna ÚP nebyla řešena variantně.



# 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice uvedené v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Hranice byla aktualizována nejprve Změnou č. 1 ÚP k 1. 7. 2010, a následně Změnou č. 2 ÚP k 1. 1. 2016, výsledný stav je vyznačen ve výkrese A1. Základní členění území.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

### Koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje území je beze změny.

### Ochrana hodnot území

Na základě požadavku Zadání byla doplněna ochrana pomníčku sv. Jana (objekt v obci vznikl až po vydání ÚP jako obnova historického zaniklého objektu). V grafické části se doplňuje zakres křížku v Bořanovickém háji.

Ochrana areálu zámku je nově rozšířena a stanovena také v kap. 6., proto se do výčtu hodnot území doplňuje také odkaz na tuto kapitolu. Odůvodnění ochrany hodnot areálu zámku je rovněž uvedeno v kap. 6. Textové části Odůvodnění.

V oblasti ochrany liniové zeleně se doplňuje pruh zeleně mezi historickou stavbou hospodářského objektu v areálu zámku a tělesem komunikace v Pivovarské ul., který je v současné době ohrožován odstavováním vozidel.

Podél ul. V Alejíčkách je nově doplněna povinnost zachování pruhu z přilehlých pozemků k ochraně doprovodné zeleně (aleje), ochrana a rozvoj stávající zeleně.

V textu ochrany ovzduší se ruší duplicitní text uvedený také v kap. 4.2.2. Energetika (Vytápění).

### Limity využití území

Změna č. 2 ÚP respektuje zaznamenané hodnoty v území, vyjádřené převážně v kategorii limity využití území. Limity využití území jsou zobrazeny ve výkresové dokumentaci – výkres č. B1. Koordinační výkres.

Nad rámec limitů využití území uvedených v Právním stavu dokumentace ÚP po Změně č. 1 ÚP byly Změnou č. 2 ÚP identifikovány a doplněny v území další limity využití území:

- studánka na p.p.č. 273,
- území s archeologickými nálezy,
- sesuvná území.

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Reg. správce
12-24-08/12	středověké a novověké jádro obce Pakoměřice	II	NPÚ – ústř . pr., centrum
12-24-08/14	středověké a novověké jádro obce Bořanovice	II	NPÚ – ústř . pr., centrum

Dále byly aktualizovány zákresy limitů využití území:

- meliorace,
- o.p. lesa,
- trasy a o.p. VN a trafostanic,
- trasy komunikačních vedení.

### Plochy dle způsobu využití a dle významu

Upraveny názvy tří druhů ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby lépe odpovídaly názvům ve vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.1. Základní urbanistické koncepce

Změna č. 2 ÚP reviduje plošné vymezení zón plošného a prostorového uspořádání, ruší se jižní nadstandardní zóna a doplňuje se nová zóna zámecká, přehodnocují se vzájemné hranice zón. Cílem je upřesnění zohledňující vývoj v území a zkušenosti s umísťováním staveb v starší zástavbě s převažujícími malými parcelami.

### 3.2. Změny vymezení ploch

#### 3.2.1. Převedení ploch do stavu (stabilizované plochy)

Na základě změn v území, které proběhly od vydání Změny č. 1 ÚP v roce 2011, bylo rozhodnuto provést komplexní aktualizaci stabilizovaných ploch územního plánu. Byla provedena aktualizace skutečného využití stabilizovaných ploch (převážně vznik nových RD, ploch vybavenosti a sportu, smíšených obytných ploch, smíšených výrobních ploch a komunikací) na základě vývoje výstavby v území (dle terénního průzkumu a aktualizace podkladové katastrální mapy), tj. převedení z návrhu do stavu.

Plocha DK v ul. Pivovarská a Družstevní se převádí z ploch veřejných prostranství do dopravní infrastruktury na základě změny z místní komunikace na silnici III. třídy.

Plocha BV na p.p.č. 68/4 je do zastavěných ploch zahrnuta jen z části, a to v rozsahu tenisového hřiště, kdežto plocha s panely FVE je v území nežádoucí a je zde proto ponechán i nadále návrh plochy BV 27.

#### 3.2.2. Zmenšení nebo zrušení dříve vymezených návrhových ploch

Většina změn v návrhových plochách souvisí se změnami uvedenými v předchozí kapitole, tj. zmenšují se plochy BV 5, BV 6, BV 10, BV 14, BV 21, BV 24, BV 27, o nově realizované plochy zástavby, ze stejného důvodu se plochy BV 16, BV 19, BV 25, OV 1, SV 1 ruší.

Plocha BV 7 se nově mění na plochu smíšenou obytnou SO 5, a to z důvodu blízkosti dopravně zatížené silniční komunikace (vliv hluku z dopravy).

#### Plocha SO 4:

- Ze současného areálu SO 4 jsou vyděleny a změněny na stabilizované plochy: areál Technik partner s.r.o. (plocha SV) – p.č. 164/1, -46/4, 420/1, 420/2, 416, Kast s.r.o (plocha OV) – p.č. -46/1, -46/3, 169/3, 430) a bytový dům (plocha SO) – p.č. -47. Tato území již jsou stabilizovaná a většina prošla stavební obnovou.

- Budovy zámku, kostela a fary jsou ponechány a z části doplněny jako stabilizované plochy (OV resp. BV u fary), protože jejich případná stavební obnova v budoucnu bude mít spíše konzervační charakter.

- Areál stávající autoopravny a stavba historického objektu podél ul. Pivovarské je ponechán jako součást plochy SO 4 (přestavba), protože tato část území ještě nedošla cílového stavu obnovy.

### 3.2.3. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby

V území se vymezují tyto nové zastavitelné plochy a plochy přestavby:

označení	číslo záměru v Zadání	popis	výměra (m <sup>2</sup> )	počet RD
BV 14–rozšíření	—	ul. U Hřiště	438	1
BV 31–rozšíření	10	ul. V Alejíčkách	2468	1
BV 32	9	ul. V Alejíčkách	4273	4
BV 33	11	ul. K Rybníku	1548	2
BV 36	—	ul. Příčná	649	1
RR 1	3	Pivovarský rybník	606	0
OV 2 (přestavba)	—	ul. Pivovarská	1712	0
VP 5	—	ul. V Alejíčkách	9333	0
SO 5	6	ul. V Sazenících	2485	1
TI 1 (přestavba)	—	ul. V Alejíčkách	805	0
celkem			24317	10

#### Bydlení vesnické (BV)

Plocha BV 14–rozšíření se nachází v zastavěném území a nově se rozšiřuje o jeden drobný pozemek (proluku).

Plocha BV 31–rozšíření se nachází v registrovaném významném krajinném prvku mimo zastavěné území v proluce mezi plochami stabilizovanými a plochou BV 31, zástavbou dojde ke scelení území. Plocha se vymezuje po hranici pásma při správě toku (cílem je zachování nezastavěného ochranného pásma).

Plocha BV 32 se nachází mimo zastavěné území v proluce mezi plochami stabilizovanými, komunikací a potokem, zástavbou dojde ke scelení území. Plocha se vymezuje po hranici pásma při správě toku (cílem je zachování nezastavěného ochranného pásma).

Plocha BV 33 se nachází v zastavěném území, jedná se o drobný pozemek (proluku). Vzhledem k blízkosti zámeckého rybníka může být v rámci projektové přípravy před vydáním souhlasu dotčeným orgánem požadováno zhodnocení stavu přírodního biotopu M 1.1 (rákosiny eutrofních stojatých vod) a jeho kvality na části p.p.č. 174/3 k.ú. Bořanovice, do které zasahuje východní cíp „zámeckého“ rybníka.

Plocha BV 36 se nachází v zastavěném území, jedná se o drobný pozemek (proluku).

Na základě projednání návrhu ÚP byly z dalšího projednání vyloučeny plochy BV 27–rozšíření, BV 34, BV 35 (v Zadání č. 1, 4 a 16) z důvodu kolize s ochranným pásmem produktovodu a nesouhlasu správce sítě.

#### Ostatní plochy

Plocha RR 1 se nachází v zastavěném území, jedná se o drobný pozemek (proluku) u rybníku, vhodná k umístění rekreační stavby.

Plocha přestavby OV 2 se nachází v zastavěném území, jedná se o devastovaný objekt, záměrem obce je přestavba na společenské a kulturní centrum obce.

Plocha VP 5 je stávající účelová komunikace, která je navržena k přestavbě na místní komunikaci, s případným rozšířením veřejného prostranství, v rámci kterého bude umístěna.

Plocha SO 5 je navržena místo dříve vymezené zastavitelné plochy BV 7. Úprava zařazení vyplývá z blízkosti dopravně zatížené silniční komunikace (vliv hluku z dopravy).

Plocha přestavby TI 1 je vymezena pro umístění vodojemu na pozemku obce u stávající ČOV.

#### Limity využití území

- Plochy BV 31, BV 32 a TI 1 se nacházejí v o.p. ČOV.
- Plocha BV 31 se nachází v ploše registrovaného VKP 20 Pakoměřický rybník.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1. Dopravní infrastruktura

#### **Silniční a místní komunikace**

Na základě řešení v ZÚR Středočeského kraje se v území doplňuje návrh koridoru pro trasu silnice I/9. Tato stavba již byla v ÚP Bořanovice řešena, a to jako návrh plochy DK 1 a DK 2. Nově je na základě ZÚR SK doplněno koridorem dopravní infrastruktury, zahrnuje rozšíření silnice I/9 a vybudování napojení na silnici III. třídy.

Ulice Hlavní se na základě proběhlé změny v území nově zařazuje jako místní komunikace (silnice III. třídy zde byla zrušena).

Ulice Ke Kaštanům byla od doby původního zpracování ÚP již realizována, proto se v plochách zařazuje jako stávající plocha veřejného prostranství (ruší se návrh VP 1). Ve výkrese C1. Schéma dopravní infrastruktury (grafická část odůvodnění) se zařazuje jako účelová, protože je ve vlastnictví majitelů obsluhovaných nemovitostí; ruší se návrh místní komunikace KM 1.

Ulice V Alejíčkách je uvedena do souladu se skutečností, tj. místo místní komunikace ve stavu je vymezena jako místní komunikace v návrhu, protože v současné době se jedná o účelovou komunikaci bez požadovaných technických parametrů, ale vzhledem k tomu, že do ní zaústí další slepé komunikace, je třeba ji zařadit v komunikačním systému jako místní. Komunikace bude přestavěna tak, aby veřejné prostranství pro umístění komunikace bylo min. 8 m široké a technické provedení komunikace zaručovalo zklidněný charakter území (např. šikany, zvlněné směrové vedení pruhů apod.).

Plochy řešené Změnou č. 2 budou napojeny na stávající nebo dříve navržené místní nebo účelové komunikace a trasy inženýrských sítí.

K ploše BV 33 – zadní parcele bude zajištěn přístup buď od stávající místní komunikace nebo ze stávající účelové komunikace na p.p.č. 169/1 přemostěním toku.

#### **Účelové komunikace**

Zařazení stávajících komunikací v rámci veřejných prostranství, které byly vedeny v ÚP dosud jako místní, ale dle sdělení obce se jedná o účelové komunikace, bylo opraveno ve výkrese č. C1. Schéma dopravní infrastruktury (grafická část odůvodnění):

- ul. U Cihelny, p.p.č. 154/7;
- ul. Líbeznická, p.p.č. 153/20, 153/23, 153/24, 153/26, 153/50 až 153/58, 153/60, 153/65;
- ul. V Sazenicích, p.p.č. 153/2;
- ul. Za Rybníkem, p.p.č. 154/24;
- ul. U Čističky, p.p.č. 154/37, 154/38;
- ul. beze jména, p.p.č. 169/1, 164/2;
- ul. Krátká, p.p.č. 141/96, 141/117
- ul. K Jipu, p.p.č. 136/7;
- ul. U Hlavní, p.p.č. 141/82 až 141/84;
- ul. Sadová, p.p.č. 66/1 – zde na jednom veřejném prostranství vedeny dvě komunikace paralelně;
- ul. beze jména, p.p.č. 68/5;
- ul. Chatařská, p.p.č. 316;
- ul. Konečná, p.p.č. 78/40;
- ul. K Háji, p.p.č. 78/39;
- ul. Okrajová, p.p.č. 78/38;

- ul. Beze jména, p.p.č. 315;
- ul. Beze jména, p.p.č. 318/1, 318/2;
- ul. U Hřiště, p.p.č. 265/4;

Byly doplněny zákresy nově realizovaných komunikací jako stav veřejného prostranství, ve výkrese č. C1. Schéma dopravní infrastruktury (grafické část odůvodnění) se zařazují jako účelové komunikace:

- ul. Beze jména, p.p.č. 159/26.

Pozemky užívané jako komunikace, ale dle KN zapsané jako zahrada na p.p.č. 153/12 a 154/109 byly zařazeny do ploch BV na základě požadavku majitelů pozemků.

Dále byl aktualizován zákres účelových komunikací v krajině:

- zrušen zákres neexistující komunikace na p.p.č. 315 a na západní části p.p.č. 324/1, 360.

Vzhledem k tomu, že výkres dopravní infrastruktury byl v ÚP zařazen jen jako součást Odůvodnění a návrhová část dopravní infrastruktury byla uváděna v Hlavním výkrese, jsou ve výrokové části Změny č. 2 ÚP provedeny změny pouze návrhových komunikací a dále změny mezi zařazením do plochy veřejných prostranství a do ploch silnice III. třídy (projeví se změnou z plochy „VP“ na „DK“), ale úpravy zařazení stávajících místních a účelových komunikací mohou být zobrazeny pouze ve výkrese C1. Schéma dopravní infrastruktury, které je součástí grafické části Odůvodnění.

#### **Cyklistické komunikace se smíšeným provozem**

Změna č. 2 navrhuje několik tras pro cyklisty, z části jako cyklotrasy po stávajících komunikacích, z části jako samostatné cyklostezky se smíšeným provozem pro pěší a cyklisty:

- po východní straně silnice II/243 od hranice s k.ú. Líbeznice vedena až po zastávku MHD;
- po západní straně silnice II/243 od ul. Sadové k jihu;
- po účelové komunikaci p.p.č. 316 ul. Chatařskou k jihu až po hranici katastru s předpokladem návaznosti dále na k.ú. Březiněves (křížení p.p.č. 324/1 a 360, napojení na p.p.č. 426/168 k.ú. Březiněves).

Cílem vymezení cyklotras a cyklostezek je zlepšení průchodnosti území pro místní obyvatele a pro cykloturisty a pěší turisty, s návazností na pražskou MHD v sousední Březiněvsi.

Pro cyklostezky podél silnice II/243 byla ustanovena min. šíře (3 m) z důvodu upřesnění rozsahu záboru dotčených pozemků.

#### **Pěší komunikace**

Doplňuje se zákres stávajících pěších komunikací ve výkrese C1. Schéma dopravní infrastruktury na p.p.č. 320 a dvě trasy lesem, okruh ke křížku.

Obnova pěších komunikací na p.p.č. 254/2 a po západním okraji p.p.č. 174/1 je navržena pro zvýšení průchodnosti sídla.

## **4.2. Technická infrastruktura**

### **Zásobování pitnou vodou**

#### Kapacita pitné vody

V současné době je v obci nedostatečná kapacita pitné vody ve špičce spotřeby. Dle

bilančních kapacit je sice dostatečná jak pro stávající stav, tak pro rozvoj obce, v praxi však dochází v letních měsících k nedostatku kvůli zalévání zahrad a napouštění bazénů.

Obec stojí před problémem významné investice do přestavby a posílení vodovodního systému (např. výstavbou nového vodojemu s kapacitou pokrývající denní spotřebu obce, příp. napojení na nějaký místní zdroj vody).

Problémem je nová výstavba (zvláště obytná) v území do doby vyřešení dostatečné kapacity pitné vody. Již dnes nelze na území obce poskytnout žadatelům připojení na vodovodní síť. Znamená to prakticky stavební uzávěru pro celé území. Zvažovaly se z hlediska územního plánování tyto možnosti:

a) Stanovit Změnou č. 2 ÚP, že do doby vyřešení problému nebude ve správním území umístěna žádná nová hlavní stavba, která potřebuje připojení na vodovod pitné vody, tj. prakticky stavební uzávěra pro nové záměry.

b) Stanovit Změnou č. 2 ÚP tuto stavební uzávěru pro nové záměry, ale zároveň zmírnit povolením lokálního zásobování ze studní. Zde však hrozí nebezpečí, že snadno dojde k vzájemnému ovlivnění studen a nové zdroje sníží kapacitu historických.

c) Stanovit Změnou č. 2 ÚP tuto stavební uzávěru pro nové záměry, ale zároveň zmírnit povolením soukromých systémů kumulace vody pro jednotlivé domy nebo skupiny domů. Zde je problémem vysoká investice, která bude po vyřešení problému na úrovni celé obce zbytečná. Soukromá kumulace vody navíc vyžaduje průběžnou správu a revize systému, tj. další náklady finanční a organizační.

Vzhledem k problematičnosti všech těchto řešení bylo nakonec rozhodnuto počítat do budoucna s výstavbou nového vodojemu, který by zabezpečil vykrytí potřeby pitné vody ve špičce zvl. v letních měsících (kdy roste nárazově spotřeba z důvodů zalévání zahrad a napouštění bazénů). Vodojem (plocha TI 1) je umístěn v blízkosti stávajícího řadu na pozemku v majetku obce, v blízkosti na témže pozemku je umístěna také čistírna odpadních vod.

### **Kanalizace a čištění odpadních vod**

Obec má biologickou ČOV, na které mohou být čištěny odpadní vody s kapacitou 1000 EO. Tato kapacita pokryje stávající potřeby obce, včetně části rozvoje v 1. etapě. Rozvoj obce je dále limitován potřebnou další intenzifikací, obec má připravenou v případě potřeby intenzifikaci na 2000 EO, která pokryje potřeby současného stavu i navrženého rozvoje (cílový stav obyvatelstva obce je cca 1500 EO) – viz kap. F.2.3.

Plochy BV 31–rozšíření a BV 32 se nachází v ochranném pásmu čistírny odpadních vod. Hygienické aspekty bude třeba řešit v navazujících řízeních, kde se musí zohlednit aktuální dosah případných vlivů čistírny dle technologie čištění v době případné výstavby RD v dané lokalitě.

### **Zásobování elektrickou energií**

Na základě řešení v ZÚR Středočeského kraje se v území uplatňuje návrh koridoru pro trasu vedení VVN 400 kV. Tato stavba již byla v ÚP Bořanovice řešena, a to jako návrh trasy vedení, zařazen jako územní rezerva. Nově se na základě ZÚR SK mění na návrhové vedení a je doplněno koridorem technické infrastruktury.

Na žádost majitele pozemku se ruší na p.č. 159/32 dříve navržená trafostanice TS 2N včetně přívodního vedení. Na základě prověření současného stavu rozvodu a kapacity elektrické přípojky pro rozvojové území bylo konstatováno, že vybudovanou trafostanicí v blízkosti (na st.p.č. 473) je území dostatečně pokryto a další trafostanice tedy není potřeba.

### **Dálkovody hořlavých kapalin**

Na základě řešení v ZÚR Středočeského kraje se v území uplatňuje návrh koridoru pro trasu přípoje ropovodu Družba. Tato stavba nebyla dosud v ÚP Bořanovice řešena. Nově se vymezuje osa a koridor technické infrastruktury.

### 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Vzhledem k demografickému vývoji v obci (viz kap. F.2.), v jehož důsledku stoupá počet obyvatel a v obci není žádná mateřská škola ani základní škola, a vzhledem k nedostatečné kapacitě veřejně přístupných ploch pro sport, bylo zvažováno při řešení Změny č. 2 ÚP nové vymezení ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury pro tuto veřejnou infrastrukturu.

Po prověření vhodné lokality (splňující prostorovou kapacitu, dostupnost pro pěší i motorizovanou dopravu, ale mimo hlavní dopravní tahy, v blízkosti centra sídla) bylo konstatováno, že pro tuto funkci by byly vhodné lokality SO 2 a SO 3, smíšené obytné plochy. V regulativech ploch typu SO je umožněno umísťovat jako přípustné stavby pro školství „zařízení školská“. Zároveň je kapacita těchto ploch vyšší než je třeba pro zmíněnou veřejnou infrastrukturu.

Proto bylo rozhodnuto nevymezovat plochy přímo pro stanovené občanské vybavení, ale ponechat plochy SO 2 a SO 3 jako možné pro umístění ZŠ nebo MŠ.

Potřeba hřišť bude z části pokryta povinným procentuálním podílem v plochách BV v rozsahu nad 2 ha.

### 4.4. Veřejná prostranství

Systém veřejných prostranství zůstává beze změny, ruší se plocha VP 1 (realizována) a doplňuje se plocha VP 5, tj. ul. V Alejíčkách, kde se nově vymezuje požadavek na přestavbu plochy.

**Stanovení minimální povinné výměry pro veřejná prostranství** nad rámec pozemních komunikací (tj. zeleň, dětská hřiště apod.) vyplývá z § 7, odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, kdy pro každou zastavitelnou plochu pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení nebo smíšené obytné plochy za každé 2 ha je třeba vymežit související plochu veřejného prostranství (mimo pozemní komunikace) min. 1000 m<sup>2</sup>.

Tato problematika nebyla dosud v ÚP řešena, protože toto ustanovení bylo do vyhlášky doplněno novelou až po vydání ÚP Bořanovice.

Nad 2 ha rozlohy jsou v řešeném území navrženy plochy BV 27 (3,8 ha), BV 8 + SO 1 (10,0 ha), BV 3 (4,3 ha).

U těchto ploch je ve výrokové části stanovena povinná výměra veřejných prostranství dle vyhlášky (min. 5 % výměry plochy), z které min. polovina bude určena pro sportovní plochy (dětská hřiště, multifunkční hřiště apod.), zbylá část pro veřejnou zeleň, stanoviště kontejnerů, plochy pro setkávání obyvatel apod.

Ostatní zastavitelné plochy bydlení nedosahují rozsahu 2 ha (ani společně se sousedícími plochami).

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 5.1. Územní systém ekologické stability

Aktuálně závazný ÚSES je součástí Právního stavu ÚP Bořanovice po vydání Změny č. 1 územního plánu obce Bořanovice (9/2011). Ve Změně č. 2 ÚP je provedeno upřesnění některých skladebných částí v lokální hierarchii ÚSES, jejichž plochy byly zastavěny nebo řešeny odlišně v rámci sousední KPÚ Líbeznice. Rovněž byla odstraněna nedostatečná prostorová hustota sítě v návaznosti na sousední území obce Bašť. Na hranici obcí Bořanovice a Sedlec byla řešena trasa regionálního biokoridoru (RBK), v souladu s nadřazenou ÚPD, již jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK; 2011). Jako podklad k aktualizaci ÚSES do Změny č. 2 ÚP Bořanovice byly kromě ÚPD sousedních

obcí (Sedlec, Bašť, Líbeznice, Hovorčovice a Praha–Březiněves) použity též biochory a bioregiony, BPEJ, lesní typy (WMS ÚHÚL) a další dostupné související podklady. V navazujícím území se souběžně zpracovává Změna č. 3 ÚPSÚ Sedlec.

Řešené území obce Bořanovice leží z biogeografického hlediska převážně v **Českokbrodském bioregionu 1.5** a pouze do jihozápadní části zasahuje okrajově také **Řípský bioregion 1.2**. Na řešeném území obou bioregionů byly vymezeny následující typy biochor (podle Culek M. et al. 1996 a 2003):

- 2PB** – pahorkatiny na slínech v suché oblasti 2. v.s.
- 2RE** – plošiny na spraších v suché oblasti 2. v.s. (převažuje)

Rozhraní obou bioregionů náleží na řešeném území do reprezentativní zóny. Převažuje zde plochá pahorkatina s normálními až výsušnými mezotrofně-bázickými stanovišti (Čakovická tabule a Zdibská tabule) ve **2. buko-dubovém vegetačním stupni**. Z biogeografického členění území tudíž vyplývá, že v ÚSES budou převažovat teplomilné doubravní až mezofilní hájové ekosystémy.

Na tomto ekosystémově relativně jednotvárném území byly územní systémy ekologické stability upřesňovány do detailu skladebných částí z následujících důvodů:

### 5.1.1. Nadregionální a regionální úroveň ÚSES

Ve Změně č. 2 ÚP bylo prověřeno vymezení NR-R ÚSES v ZÚR Středočeského kraje, které byly vydány až po vydání ÚP Bořanovice. Systém NR-R ÚSES v obou dokumentacích je v koncepční rovině v souladu, do řešeného území dle textové části ZÚR SK zasahuje pouze RBK 1146, který již byl do ÚP zpracován.

Podle ZÚR SK se na řešeném území nadregionální hierarchická úroveň nevyskytuje. Změna č. 2 ÚP zapracovává dále tato upřesnění regionálních prvků:

#### • Doplnění části RBK 1146

Podle ZÚR SčK (2011) probíhá územím obce Bořanovice biokoridor regionálního významu (RBK) č. **RK 1146 Beckov–RK 1148** (aktuálně převažující vegetační typy: **L** – lesní, **A** – polní /agrocenózy/; cílový typ: **LE, T-MH** – lesní, teplomilný doubravní až mezofilní hájový).

#### *Požadované prostorové parametry detailních skladebných částí:*

Do předmětného RBK se vkládají ve vzdálenosti do 700 m lokální biocentra (LBC) o minimální ploše 3 ha. Dílčí segmenty RBK mezi vloženými LBC se vymezují v minimální šířce 40 m.

Trasa **RBK 1146** byla vymezená v ZÚR SK po území sousední obce Sedlec v trase dříve realizovaného lokálního biokoridoru. V platné ÚPD obce Sedlec se dosud trasa tohoto RBK nenachází. V současné době se projednává Změna č. 3 ÚPSÚ Sedlec, jejímž cílem je mimo jiné uvést ÚPD obce Sedlec do souladu se ZÚR SK.

Dílčí segmenty RBK se převážně vymezují v minimální šířce 40 m, avšak RBK 1146 nelze již v části trasy dle ZÚR SK na území obce Sedlec vymezit v předepsaných parametrech (šíře 40 m) podél celého úseku dříve vymezeného lokálního biokoridoru, protože v jižním úseku zasahuje RBK do p.p.č. 125/1 a 62/1 v k.ú. Sedlec u Líbeznice s vydaným územním rozhodnutím (11/2011, vydáno dříve než ZÚR SK – 2/2012).

Z tohoto důvodu byla prověřována možná odchylka trasy RBK mimo plochu s vydaným ÚR a byla vymezena trasa podél okrajů zastavitelných ploch, která tak nově zasahuje i do k.ú. Bořanovice (vymezena související plocha změny v krajině SN 11). Toto řešení však bylo při projednání Návrhu Změny č. 3 ÚPSÚ Sedlec Krajským úřadem Středočeského kraje zamítnuto s ohledem na nesoulad se ZÚR SK (odchylka trasy příliš veliká).



Proto bylo navrženo toto řešení: Stávající funkční LBK v k.ú. Sedlec u L. je vymezen jako RBK 1146, ale při průchodu obcí pouze se šířkovými parametry stávajícími (odpovídajícími LBK); nově vymezená trasa v šíři 40 m zasahující převážně do k.ú. Bořanovice byla vymezena jako **lokální biokoridor LBK 7**, avšak s parametry pro RBK.

Územní stabilizace LBK v šíři RBK na k.ú. Bořanovice (z funkčního hlediska nadbytečného prvku) je důležitá pro budoucí úpravu systému ÚSES, kdy bude možné po případné změně trasy RBK 1146 v ZÚR SK (v rámci budoucí aktualizace ZÚR) kategorie tras vyměnit.

#### • **Doplnění části RBC 1854 Beckov**

Upřesněním do mapy KN bylo zjištěno, že hranice RBC 1854 Beckov, která je vedena po fyzické hranici stromových porostů, okrajově zasahuje do k.ú. Bořanovice na p.p.č. 191 část, 353, 192/7. Proto se Změnou č. 2 ÚP toto RBC do ÚP Bořanovice doplňuje.

### **5.1.2. Lokální úroveň ÚSES**

Lokální systémy ES, a to jak hygromilní, tak i teplomilné doubravní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do základní hustoty sítě podle charakteru biochor – na výsušných plošinách to bývá obvykle 2 × 2 km až 2 × 3 km (podle místní morfologie).

Hygromilní systémy nebyly ani v minulosti na řešeném území obce Bořanovice vymezeny z důvodu značné kanalizace vodních toků a zastavění údolních niv v poměrně velkých vesnických sídlech. Nejsou zde však ani vyvinuty přirozené návaznosti po zamokřovaných plošinách do sousedních povodí.

Z původního ÚSES v Právním stavu ÚP Bořanovice po vydání Změny č. 1 ÚP Bořanovice (9/2011) byly zachovány, upřesněny nebo doplněny následující systémy ES:

#### • **Úprava LBC 2 V Sazenici**

Z důvodu zastavění části plochy nedostatečně funkčního LBC 2 V Sazenici na k.ú. Bořanovice muselo být předmětné LBC zmenšeno na k.ú. Bořanovice, a proto bylo rozšířeno na pozemky ostatních ploch v k.ú. Líbeznice (mimo řešené území – bude třeba následně uplatnit v ÚP Líbeznice). Minimální plocha LBC byla upřesněna na min 3 ha. Navazující LBK vymezený v k.ú. Líbeznice podél Líbeznického potoka není pro převažující teplomilné doubravní systémy vymezené na k.ú. Bořanovice reprezentativní, tzn., že aktuálně přítomné typy ekosystémů nejsou vůbec příbuzné a nelze je tudíž mezi sebou propojovat – jedná se mezi nimi o biotické bariéry.

Zároveň se na p.p.č. 154/29 a 154/33 vymezuje stabilizovaná plocha bydlení vesnického. Úprava byla provedena na základě vydaných správních rozhodnutí – kolaudační rozhodnutí č.j. 146-02-2 ze dne 23. 5. 2002, stavební povolení na rodinný dům, č.j. 285-00-2. Proto se také ruší celá plocha související změny v krajině PP 1.

Navazující LBK 2 je beze změn.

#### • **Úprava LBC 3 Na Lánech**

LBC 3 bylo dosud v ÚP Bořanovice vymezeno tak, že se z části nacházelo na k.ú. Bořanovice a z části na k.ú. Líbeznice. V rámci KPÚ Líbeznice nebylo na k.ú. Líbeznice vůbec vymezeno toto LBC, ale pouze navazující LBK 3. Toto LBC je tudíž nutné umístit na k.ú. Bořanovice a vymežit ho v rámci KPÚ v min ploše 3 ha. Přesun LBC a mírné upřesnění navazujícího LBK 4 řeší tato změna č. 2 ÚP Bořanovice, včetně související plochy změny v krajině PP 2.

#### • **Úprava LBC 4 K Hovorčovicům a LBK 5**

Nefunkční LBC 4 K Hovorčovicům bylo aktuálně pouze zmenšeno na min. plochu 3 ha, požadovanou při zpracování KPÚ, včetně související plochy změny v krajině PP 3.

Navazující LBK 5 se zužuje z jižní strany, protože jeho součástí v min. šířce 15 m nemůže být polní cesta.

#### • Vymezení nového LBK 1 a LBK 6

Mezi obcemi Hovorčovice, Bořanovice a Baš' byla též upravena hustota sítě ÚSES podle požadovaných parametrů (viz výše). Mezi LBC 2 a RBK 1146 bylo navrženo vložit nový LBK 1 podél silnice I/9 (hranice půdních bloků a také pohledová a hygienická clona), s vymezením související plochy změny v krajině SN 9.

Z LBC 3 Na Lánech je veden nový LBK 6 východním směrem na k.ú. Hovorčovice, s vymezením související plochy změny v krajině SN 10.

#### • Vymezení nového LBK 7

Viz kap. E. 5.1.1. Nadregionální a regionální úroveň ÚSES.

Kódování detailně vymezených skladebných částí regionálního systému RBK 1146 *Beckov–RK 1148* vychází z kódování v ZÚR SK (2011), vložené LBC má kód 1146/02 (v ÚP značen jako LBC 1). Kódování skladebných částí v lokální hierarchii bylo ponecháno, tj. vychází z Právního stavu ÚP Bořanovice po vydání Změny č. 1 ÚP Bořanovice.

ÚSES je pro Změnu č. 2 územního plánu Bořanovice zpracován na hranice pozemků KN, případně na prostorové rozdělení lesa (lesnický detail) na základě dokumentace plánu ÚSES (GeoVision Plzeň, s.r.o., RNDr. Hájek, 2013).

## 5.2. Liniová zeleň

V oblasti liniové zeleně byly aktualizovány zákresy stávajícího stavu – po zániku zrušen zákres zeleně kolem hřiště a doplněn zákres provedené nové výsadby v lokalitě Průhon.

#### Dále byly aktualizovány návrhové liniové prvky:

- Ruší se dříve navržená liniová zeleň podél navržené sil. I/9, protože je zde nově navržena trasa lokálního biokoridoru, která tento původní návrh překrývá.
- Doplnuje se nově navržená liniová zeleň podél komunikací pro zvýšení estetického, krajinného a klimatického stavu území – jedná se o komunikace v krajině v prodloužení ul. Hlavní, ul. Chatařské, ul. U Rybníka, ul. Hovorčovické a doplnění zeleně v ul. V Alejíčkách.

## 5.3. Ochrana přírodních hodnot

#### Plochy BV 31 a BV 32:

Místním šetřením (4/2015) bylo prověřeno zachování prostupnosti krajiny pro živočichy migrující podél Líbeznického potoka. Bylo zkonstatováno, že zachování prostupnosti podél vodního toku se vymezením ploch nesnižuje. Slepé rameno Líbeznického potoka, vymezené v katastru nemovitostí, které je vedeno mezi stávající ČOV a plochou BV 32, je ve skutečnosti již zasypáno a vliv na plochu BV 32 tedy nemá žádný.

Plochy BV 31 a BV 32 byly vymezeny po hranici pásma při správě toku při hlavním toku; u plochy BV 32 vedlejší suché slepé koryto neslouží žádné ze svých funkcí a proto západní část plochy BV 32 o pásmo zmenšena nebyla.

Plochy BV 31 a BV 32 se nenachází v údolní nivě Líbeznického potoka. V dubnu 2015 provedl pořizovatel se starostou obce místní šetření. Je možno konstatovat, že profil vodoteče je úzký se strmými svahy. Pořizovatel za údolní nivu v tomto případě považuje jen blízké okolí vodoteče, jen strmé břehy s jasným lomem mezi nivou a okolní krajinou. Pásmo při správě toku 6 m kolem vodního toku tedy bohatě ochraňuje vodní tok Líbeznického potoka.

#### Plocha BV 33:

Na základě požadavku dotčeného orgánu byla místním šetřením (4/2015) prověřena

existence rákosin eutrofních stojatých vod a jejich kvality. Je možno konstatovat, že se v zmokřelé ploše zámeckého rybníka (p.p.č. 174/2 k.ú. Bořanovice) se nachází v malém rozptýleném množství rákosiny. Zámecký rybník z menší části zasahuje i do řešené parcely p.p.č. 174/3, která je dosud vymezena jako zastavitelná plocha drobné výroby a Změnou č. 2 ÚP se převádí na plochu pro bydlení BV 33. Na této parcele je již zámecký rybník vyschlý a společenstvo rákosin je téměř vytlačeno jinými společenstvy rostlin, kterým vyhovuje sušší půda. Hrana rybníku na předmětné parcele je zakončena hrází, což se projevuje výrazným vertikálním odskokem. Na hrázi a za hrází se rákosiny ani v minulosti nevyskytovaly. Při zachování současného stavu Zámeckého rybníka nepředstavují rákosiny na předmětné parcele přírodní hodnotu, kterou by bylo vhodné chránit.

V rámci projektové přípravy výstavby v ploše BV 33 může být před vydáním souhlasu dotčeným orgánem opětovně požadováno zhodnocení stavu přírodního biotopu M 1.1 (rákosiny eutrofních stojatých vod) a jeho kvality.

#### Plocha RR 1:

Místním šetřením (4/2015) bylo prověřeno, že plocha RR 1 nezasahuje do břehových porostů Pivovarského rybníka, výstavba v ploše není proto podmíněna ochranou porostů. V ploše RR1 jsou vysázené ovocné stromky a keře vlastníky pozemku. Využíváním plochy došlo v minulosti ke zlepšení stavu pozemku a zlepšení životního prostředí, protože plocha byla v minulosti znehodnocena černou skládkou.

## **6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **ke kap. 6.1. Společná pravidla**

Na základě novely stavebního zákona se upravují ustanovení:

- definice intenzity využití pozemků s odkazem na aktuální znění § 2, odst. (7);
- ochrana nezastavěného území dle s odkazem na aktuální znění § 18, odst. (5).

Doplňuje se také regulace umístování obnovitelných zdrojů energie na základě dlouhodobých zkušeností.

### **ke kap. 6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch**

#### Rozdělení do zón prostorového uspořádání

- Do „*centrální zóny*“ byla přeřazena část zástavby mezi ul. Pivovarská, Družstevní, Mělnická, Na Parcelách (včetně jižní strany zástavby ulice), tj. část obce postavená do r. 1990, kde podobně jako v nejstarší historické části obce převládají malé pozemky.
- Byla zrušena „*jižní zóna nadstandardního bydlení*“ a sjednocena s „*vnější*“, protože obec má zájem o standardní výstavbu rodinných domů v území.
- Byla vymezena nová zóna prostorového uspořádání „*zóna zámek*“, z důvodu ochrany území a zpřísnění regulace pro ochranu nejen nemovité kulturní památky, ale také jejího okolí – spolupůsobícího areálu hospodářského dvora a zámeckého parku.

Pro upřesnění je třeba zdůraznit, že ÚP řeší využití ploch a základní regulaci plošnou a prostorovou, které jsou vyjádřeny v ustanoveních kap. 6.3. Textové část; neřeší:

- dělení a oplocování pozemků,
- umístění jednotlivých staveb a jejich částí (jako jsou terasy, schodiště, ploty, vchody do budov, vikýře, okna, komíny apod.),
- tvary budov a střech,
- povrchy (krytiny, povrchy prostranství, barevnost fasád apod.).

Tuto tematiku ÚP nereguluje a ponechává její řešení do návazných řízení. Podobně zařazení areálu zámku do ploch stabilizovaných z hlediska způsobu využití nevypovídá nic o možnostech provedení případných stavebních úprav při dodržení ustanovení týkajících se daných ploch s rozdílným způsobem využití.

• „Vnější zóna bydlení“ byla označena jako „vnější zóna“, protože se v ní nachází různé druhy ploch, včetně ploch občanského vybavení a smíšených výrobních.

#### Ustanovení o plošném a prostorovém uspořádání

V centrální zóně byla zrušena min. výměra pozemku. Důvodem je umožnit obnovu zaniklých staveb v prolukách na historických (malých) pozemcích, které mají výměru nižší než požadovanou, ale kde stavba buď v historii stála nebo měla stát.

Ruší se veškerá ustanovení o tvaru střech vzhledem k tomu, že nepřísluší územnímu plánování na úrovni „územního plánu“, ale mají být řešeny v regulačním plánu.

Změny v prostorovém uspořádání ploch BV a SO v centrální zóně a ve vnější zóně byly provedeny po negativních zkušenostech s výstavbou v severní části ul. Sadové, kde byly regulativy územním plánem stanovené pro prostorové uspořádání dodrženy, avšak výsledný stav zástavby v hmotách přesahuje požadovaný venkovský charakter zástavby.

Změny v prostorovém uspořádání ploch RR byly provedeny po negativních zkušenostech s výstavbou v zóně rodinné rekreace, kde byly regulativy územním plánem stanovené pro prostorové uspořádání dodrženy, avšak výsledný stav zástavby v hmotách přesahuje požadovaný rekreační charakter území. Transformace území na plochy bydlení není možná s ohledem na malou plošnou výměru pozemků a nedostatečnou šíři obslužné komunikace.

#### Ustanovení o způsobu využití

U plochy OV v zóně zámek byla doplněna mezi přípustné využití obnova výroby piva v historickém pivovaru na základě známých záměrů v území.

#### Odstavování vozidel

Dále byla na základě uplatňování ÚP upřesněna povinnost zajištění parkování na vlastním pozemku.

## **7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Byly provedeny tyto úpravy:

- stavby k vyvlastnění a k předkupnímu právu nově rozděleny do dvou kapitol (kap. 7. a 8.), protože po novele stavebního zákona se tyto výčty již významně obsahově rozcházejí, zároveň s tím upraveny názvy kapitol a podkapitol,
- u staveb a opatření k vyvlastnění vymazán seznam dotčených pozemků (pozemky k vyvlastnění se identifikují až na základě platného územního rozhodnutí),
- doplněny nové stavby S13 až S19 – plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury, navržené nově Změnou č. 2 ÚP,
- zrušena jako VPS stavba realizované komunikace S3 a stavba trafostanice s přívodním vedením, která byla realizována v jiné lokalitě,
- rozšířeno opatření O1 – plochy pro ÚSES, a to plocha pro RBC 1854 Beckov; zároveň se ruší jako VPO na základě vůle obce veškeré lokální prvky ÚSES (požadavek vyplývá ze Zadání Změny č. 2).

## **8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Na základě vůle Obce Bořanovice se ruší veškeré dříve vymezené předkupní právo ve prospěch Obce Bořanovice, požadavek vyplývá ze Zadání Změny č. 2 ÚP. Nové stavby a opatření se nevymezují. Předkupní právo ve prospěch jiných subjektů (ČR, Středočeský kraj) by mohlo být vymezeno pouze u nadřazených staveb dopravní a technické infrastruktury, které jsou však vyjádřeny koridory (ne plochou), jejich územní rozsah není dosud stabilizován, a proto jsou ponechány pouze k vyvlastnění.

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

*(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)*

Kompenzační opatření nejsou vymezena, protože Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na prvky Natura 2000 a nebylo tak zpracováno ani Vyhodnocení vlivu ÚP na prvky systému Natura 2000.

Textové znění kapitoly 9. se nově doplňuje na základě novely stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

## **10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV**

*(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)*

V původním řešení ÚP byly vymezeny tři plochy územních rezerv.

Plocha BV 101 se nachází v blízkosti budoucí čtyřpruhové silnice I/9. Vzhledem k rychlosti zástavby dříve navržených zastavitelných ploch a k nevhodnému umístění této rezervy se rezerva ruší.

Plocha BV 102 byla zastavěna, proto se také ruší.

Plocha BV 103 zůstává k budoucímu prověření. Zástavba v budoucnu není vyloučena vzhledem k tomu, že se jedná o druhou stranu jednostranně obestavěné komunikace.

Doplňuje se znění kap. 10. Plochy a koridory územních rezerv, protože v původním ÚP nebyla v textové části tato kap. uvedena v pořadí stanoveném vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění.

## **11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Platnost povinnosti zpracování ÚS vypršela před zpracováním a projednáním Zprávy o uplatňování územního plánu, takže došlo k zástavbě částí dvou ploch, pro které byla ÚS požadována. Změnou č. 2 ÚP se tato povinnost obnovuje, avšak vzhledem ke změnám území (zástavbě části ploch BV 10 a BV 27) se upravuje rozsah plochy pro budoucí ÚS; vylučuje se zastavěná část území. U plochy BV 27 se vylučují p.p.č. 68/4 a 68/6, protože jsou součástí areálu plochy BV 26, pro kterou studie určena není.

Pro plochu SO 4 byla obnovena povinnost ÚS, vzhledem k úpravě rozsahu plochy se zmenšuje rozsah požadované územní studie.

## **12. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Vzhledem k tomu, že podmínka dělicí 1. a 2. etapu výstavby, a to intenzifikace ČOV, již byla splněna (byla provedena intenzifikace na 1000 EO, což při novém přepočtu odpovídá

rozvojovým plochám včetně významné části původní 2. etapy – viz kap. F.2.3. Odůvodnění), je 1. a 2. etapa sloučena do 1. etapy a z 3. etapy se stane 2. etapa.

Podmínky pro zástavbu nové 2. etapy (dříve 3. etapy) byly textově upraveny, a to tak, že podmínkou výstavby v nové 2. etapě je zastavění 80 % výměry zastavitelných ploch obytné a smíšené obytné výstavby, zahrnutých do nové 1. (tj. sloučené) etapy, vymezených mimo zastavěné území (vztaženo ke stavu Právního stavu ÚP po Změně č. 2 ÚP). Úprava byla provedena, protože byly sloučeny dvě předchozí etapy a dále došlo k zástavbě některých ploch v 1. a 2. původní etapě.

Druhou podmínkou je intenzifikace ČOV na min. 1500 EO (v plánu obce je intenzifikace na 2000 EO).

## 13. ROZSAH DOKUMENTACE

Rozsah grafické části dokumentace Změny č. 2 ÚP odpovídá rozsahu grafické části ÚP, jak co do počtu výkresů, tak rozsahu zobrazeného území.

Výkresy C. (schémata veřejné infrastruktury), jsou součástí Odůvodnění, jsou proto uváděna ve výsledné podobě rovnou s provedenými změnami.

## F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### 1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

#### 1.1. Úvod

Zastavěné území je využito z významné části, mimo ploch veřejných prostranství je převážně zastavěno a nabízí jen málo proluk pro jednotlivé domy. Tyto proluky jsou v ÚP navrženy k zástavbě jako zastavitelné plochy. Dále jsou vymezeny stavby a areály k přestavbě. Jedná se o lokality SO 4 (hospodářský dvůr zámku) a BV 28 (rekreační stavba – změna na bydlení). Z těchto ploch Změna č. 3 ÚP nově zmenšuje plochu SO 4.

#### 1.2. Bilance změn v území

##### Plochy bydlení a smíšené obytné plochy

V tabulce uvedené v závěru kapitoly je uvedena bilance změn v území s ohledem na plochy bydlení a plochy smíšené obytné.

Z tabulky je patrné, že před Změnou č. 2 ÚP bylo v území vymezeno 35,99 ha zastavitelných ploch pro bydlení a pro smíšené obytné funkce, po Změně č. 2 ÚP 32,62 ha zastavitelných ploch pro bydlení a pro smíšené obytné funkce.

Zastavěno bylo 4,13 ha zastavitelných ploch pro bydlení a pro smíšené obytné plochy a nově vymezeno 0,69 ha ploch bydlení a ploch smíšených obytných jako částečná náhrada za plochy zastavěné od doby Změny č. 1 ÚP. Nově vymezené zastavitelné plochy tedy ani nekompensují úbytek dříve vymezených ploch a celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení a smíšené obytné plochy se snižuje.

označení plochy	původní výměra (m <sup>2</sup> )	původní počet RD	korekce na novou mapu KN (m <sup>2</sup> )	zastavěno – výměra (m <sup>2</sup> )	přírůstek v	nová výměra (m <sup>2</sup> )	nový počet RD
BV 1	885	1	916	916		0	0
BV 2	1511	2	1601			1601	2
BV 3	43414	31	43049			43049	31
BV 4	10093	9	9936			9936	9

BV 5	6767	6	7281	6009		1272	1
BV 6	2933	2	2960	1034		1926	1
BV 7 / SO 5	2491	1	2485			2485	1
BV 8	68489	65	68138			68138	65
BV 9	4019	7	3899			3899	7
BV 10	20525	20	20497	3132		17365	17
BV 11	12597	8	12707			12707	8
BV 12	6574	5	6546			6546	5
BV 13	2871	1	2691			2691	1
BV 14	10458	7	10648	1182	438	9904	7
BV 15	8956	8	8925			8925	8
BV 16	1475	1	1479	1479		0	0
BV 17	594	1	624			624	1
BV 18	632	1	640			640	1
BV 19	1297	1	1302	1302		0	0
BV 20	806	1	804			804	1
BV 21	8803	6	8378	975		7403	5
BV 22	4526	3	4390			4390	3
BV 23	2192	1	2185			2185	1
BV 24	2619	1	2563	1178		1385	1
BV 25	9356	7	9457	9457		0	0
BV 26	3208	1	3157			3157	1
BV 27	38960	30	40932	2818		38114	28
BV 28	1599	1	1485			1485	1
BV 29	4013	4	4163			4163	4
BV 30	2493	1	2478			2478	1
BV 31	1169	1	1179			3289	2
BV 32	0	0	0		4273	4273	4
BV 33	0	0	0		1548	1548	2
BV 36	0	0	0		649	649	1
BK 1	1035	4	1050			1050	4
SO 1	32432	18	31684			31684	18
SO 2	15433	7	15522			15522	7
SO 3	4284	2	4691			4691	2
SO 4	19619	9	19444	11859		7585	4
celkem	359128	274	359886	41341	6908	327563	255

S ohledem na ochranu nezastavěného území činí úbytek dříve vymezených zastavitelných ploch pro bydlení a pro smíšené obytné plochy, které byly vymezeny v zastavěném území, cca 2,94 ha, tj. v průběhu času došlo k využití nevyužitých ploch v zastavěném území ve větším rozsahu, zastavěné území je prakticky plně využito.

označení plochy	zastavěno – výměra (m <sup>2</sup> )	z toho vymezených původně v zastavěném území (m <sup>2</sup> )	toho vymezených původně mimo zastavěné území (m <sup>2</sup> )
BV 1	916	916	0
BV 5	6009	0	6009
BV 6	1034	1034	0
BV 10	3132	0	3132
BV 14	1182	1182	0
BV 16	1479	1479	0
BV 19	1302	1302	0
BV 21	975	975	0
BV 24	1178	1178	0
BV 25	9457	9457	0
BV 27	2818	0	2818
SO 4	11859	11859	0
celkem	41341	29382	11959

Změnou č. 2 ÚP nově vymezené zastavitelné plochy v rozsahu 0,69 ha byly z části vymezeny v zastavěném území (plochy: BV 14–rozšíření, BV 33, BV 36), celkem v rozsahu cca 0,26 ha, mimo zastavěné území byly vymezeny plocha BV 31–rozšíření a BV 32 (cca 0,61 ha).

Tento nárůst 0,61 ha je zanedbatelný jak ve srovnání s celkovým úbytkem (zastavěním) dříve vymezených zastavitelných ploch (cca 4,13 ha), tak s úbytkem dříve vymezených zastavitelných ploch v zastavěném území (cca 2,93 ha) a je poloviční ve srovnání s úbytkem dříve vymezených zastavitelných ploch mimo zastavěné území (1,20 ha).

Plochy BV 31–rozšíření BV 32 jsou vymezeny v proluce mezi dvěma zastavěnými územími a jejich vymezením se sceluje urbanizované území a minimalizují se náklady na veřejnou infrastrukturu (využití již existující dopravní a technické infrastruktury). Jedná se o zbytkové plochy, která neslouží zemědělským účelům pro svou malou výměru a nemožnost obhospodařování zemědělskou technikou, plocha je zarostlá náletovou zelení a je ohniskem vzniku černé skládky.

### **Plochy výroby a skladování**

Územním plánem byla dříve vymezena plocha pro výrobu VS 1 o výměře 1,93 ha. Změna č. 2 ÚP rozsah plochy nemění ani nebyla dosud zastavěna.

### **Ostatní plochy**

Mimo plochy bydlení a smíšené obytné Změna č. 2 ÚP doplňuje plochu rodinné rekreace RR 1, plochu občanského vybavení (přestavba) OV 2, plochu veřejného prostranství VP 5 z části v zastavěném území, z části na ostatních plochách a plochu technické infrastruktury (přestavba) TI 1.

Mimo zastavěné území se z nich uplatňuje pouze z části plocha VP 5, což je přestavba stávající účelové komunikace na místní komunikaci. Tato přestavba umožní lepší dopravní obsluhu stávající zástavby v severní části území obce.

## **2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **2.1. Vstupní údaje**

#### **Stávající počet obyvatel**

Stávající počet obyvatel (1. 1. 2014): 762

Stávající počet obyvatel (1. 1. 2015): 773

#### **Stávající počet domů**

Trvale obydlené domy (1. 1. 2012): 220

Trvale obydlené byty (1. 1. 2012): 247

Počet dokončených bytů 1999 – 2003: 32, tj. 6,4 bytů ročně

Počet dokončených bytů 2004 – 2008: 46, tj. 9,2 bytů ročně

Počet dokončených bytů 2009 – 2013: 55, tj. 11 bytů ročně

Odhad stávajícího počtu trvale obydlených bytů (1. 1. 2016):  $247 + (4 \times 11) = 291$  bytů

#### **Kapacita návrhových ploch**

V obci je navržena kapacita ploch obytných a smíšených obytných (zastavitelné plochy a plochy přestavby) 274 RD před Změnou č. 2 ÚP, zastavěno bylo 28 RD, nově navrženo 7 RD, celkem 253 RD; územní rezerva po Změně č. 2 ÚP 10 RD.



### **Průměrný počet obyvatel na trvale obydlený dům**

Průměrné stávající obydlení je 2,66 obyvatel / byt, resp. 2,93 obyvatel na dům. Budoucí vývoj přinese pravděpodobně snižování počtu obyvatel na byt: nyní nastěhované převážně mladé rodiny s 1 – 2 dětmi budou zasaženy přirozeným vývojem, děti dospějí a odstěhují se, snížení průměru přináší i rozvodovost. Proto lze do budoucna při ustálení demografické struktury počítat s cca 2,5 obyvatel na RD (byt).

### **Cílový počet obyvatel obce**

Po realizaci zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení a smíšené obytné plochy bude přírůstek obyvatel (při 2,5 – 3,0 obyvatel / dům) 633 – 759.

Cílový počet obyvatel bude cca 1406 až 1532.

Přírůstek obyvatel územní rezervy: 25 – 30. Přírůstek obyvatel včetně územní rezervy: 658 až 789 obyvatel.

## **2.2. Vyhodnocení potřeb obce**

Vývoj počtu obyvatel v obci od r. 2001 odráží umístění obce v rozvojové oblasti a z ní plynoucí rozvojové tlaky na obec v oblasti bydlení:

Počet obyvatel v posledních letech k 31.12.:

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
obec Bořanovice	461	482	483	506	549	577	624	649	666	673	707	745	762	773

Rychlost nárůstu obyvatel v obci mezi lety 2001 a 2014 byla významná, z 461 obyvatel v r. 2001 na 773 obyvatel v r. 2014, tj. o 312 obyvatel za 13 let, na cca 168 % původní velikosti (nárůst o 68 % za 13 let).

Odpovídá přírůstku cca **24 obyvatel za rok**.

Také z tohoto ukazatele plyne, že obec je součástí rozvojového území a že potřeby území neodráží pouze přirozený vývoj v území, ale zahrnují také rozvojové tlaky vnější.

Při respektování stávající rychlosti vývoje počtu obyvatel v území zahrnujícího vnější rozvojové tlaky se pro budoucích 20 let jedná při srovnatelném lineárním přírůstku ročním (cca 24 obyvatel za rok) o cca 480 nových obyvatel.

Navržený rozvoj ploch obytných a smíšených obytných při průměru 2,5 – 3,0 obyvatel na dům představuje 633 – 759 nových obyvatel a odpovídá řádově stávajícímu demografickému vývoji v obci obce na cca 26 – 32 let.

## **2.3. Limitující kapacity veřejné infrastruktury**

### **Kapacita mateřských škol**

V obci není mateřská škola. Obec zvažuje její vybudování, umístění např. v některé ploše smíšené obytné.

Jeden ročník dětí činí cca 1 % populace, děti předškolního věku (3 – 7 let, tj. 4 ročníky) cca 4 % populace, tj. při stávajícím počtu obyvatel cca 773 činí děti předškolního věku 31 dětí. Při počtu max. 24 dětí ve třídě to představuje cca 1,5 třídy MŠ.

Rozvoj obce: Cílový stav 1406 až 1532 obyvatel, 4 % = 56 až 61 dětí do MŠ. Při počtu max. 24 dětí ve třídě to představuje cca 2,5 až 3 třídy MŠ.

### **Kapacita základní školy**

V obci není základní škola, děti dojíždí do ZŠ Líbeznice. Obec ve vzdálenějším časovém horizontu zvažuje vybudování např. 1. stupně, umístění např. v některé ploše smíšené obytné.

Bilanční kapacity pro ZŠ jsou  $35 \text{ m}^2 / \text{žáka}$ , zahrnuje také školní hřiště a zeleň, z toho hřiště + zpevněné plochy 50 %, zeleň 40 %, budovy 10 %.

Na 1000 obyvatel průměrně připadá 136 dětí školního věku, tj. při stávajícím počtu obyvatel cca 773 činí děti školního věku cca 105 dětí, tj. cca 4 školní třídy, z toho činí 1. stupeň (1. – 5. třída) cca 58 dětí, 2 třídy.

Rozvoj obce: Cílový stav 1406 až 1532 obyvatel, 13,6 % = 191 až 208 dětí do ZŠ; z toho do 1. stupně 106 až 116 dětí, tj. 4 třídy, celková plocha cca 3710 – 4060  $\text{m}^2$ .

### **Kapacita čistírny odpadních vod**

Obec má biologickou ČOV na které jsou čištěny odpadní vody od 1000 EO. Tato kapacita pokryje stávající potřeby obce, včetně části rozvoje v 1. etapě.

Novou 1. etapu tvoří plochy kromě BV 8 a SO 1, celkem 170 RD, 425 EO.

Novou 2. etapu tvoří plochy BV 8 a SO 1, celkem 83 RD, 208 EO.

Stav + 1. etapa:  $773 + 425 = 1198 \text{ EO}$

Stav + 1. etapa + 2. etapa:  $773 + 425 + 208 = 1406 \text{ EO}$

V případě rozvoje obce zahrnujícího celou 1. etapu, bude třeba provést intenzifikaci ČOV, obec má připravenou intenzifikaci na 2000 EO, která vyhoví jak pro celou 1. etapu, tak také pro 1. + 2. etapu.

### **Kapacita vodních zdrojů**

Obec má zajištěnou kapacitu 8 l/s, ve špičce 11 l/s na přivaděči vodovodu pitné vody.

Potřeba pitné vody na 1 EO  $170 \text{ l} \times \text{d}^{-1}$  (včetně  $20 \text{ l} \times \text{d}^{-1}$  pro služby)

#### Potřeba pitné vody

Současný počet obyvatel	773 EO	$131,41 \text{ m}^3 \times \text{d}^{-1}$	$1,52 \text{ l} \times \text{s}^{-1}$
Nárůst	633 EO	$107,61 \text{ m}^3 \times \text{d}^{-1}$	$1,25 \text{ l} \times \text{s}^{-1}$
Cílový stav – dolní hranice	1406 EO	$239,02 \text{ m}^3 \times \text{d}^{-1}$	$2,77 \text{ l} \times \text{s}^{-1}$
Cílový stav – horní hranice	1532 EO	$260,44 \text{ m}^3 \times \text{d}^{-1}$	$3,01 \text{ l} \times \text{s}^{-1}$

Dle bilanční potřeby je stávající kapacita vodovodu v celkovém úhrnu dostatečná i pro rozvoj obce, přesto je ve špičkách ve skutečnosti nárazově nedostatečná kapacita. Nevyhovující situace bude řešena vybudováním vodojemu v ploše TI 1.

## **2.4. Únosnost rychlosti vývoje území – zachování charakteru obce**

Vývoj v území, který umožňuje přirozenou reakci území na novou výstavbu, tj. srůstání starého a nového (vzájemného ovlivnění charakteru starého a nového území, stejně jako starousedlíků a přistěhovalců) a který umožňuje dostatečný časový a organizační prostor na vznik doplňující veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství a hřišť), má limitní hodnotu přírůstku cca 4 – 5 % obyvatel za rok, tj. 100 % odpovídá generační výměně 20 – 25 let.

Tato hranice byla v uplynulých cca 13 letech překročena, tempo růstu za posledních 13 let je 5,2 % za rok.

Tento vývoj s sebou může nést nejen důsledky funkční a technické, zhodnocené v předchozí kapitole, ale také důsledky prostorové a z nich pramenící i psychologické:

- rozdílné charaktery obytného prostředí různých částí sídla,
- chybějící fyzická propojení starých a nových částí sídla,
- špatná komunikace mezi starousedlíky a přistěhovalým obyvatelstvem,
- rozdílné názory mezi starousedlíky a přistěhovalým obyvatelstvem na způsob využívání území obce (venkovský / městský),

- ztráta identifikace obce jako domova u starousedlíků, chybějící vztah k obci u nově přistěhovaných,
- konkurence při využívání nedostatečné kapacity zvl. veřejných prostranství a zeleně.

#### **V zájmu obce je proto:**

1) do budoucna hájit již vymezený rozsah zastavitelných ploch a další nové zastavitelné plochy nevymezovat;

2) novou zástavbu realizovat v delším časovém horizontu (např. 20 let) tak, aby rozsah veřejné infrastruktury obce mohl reagovat na vývoj území (místní komunikace, inženýrské sítě, kapacita ČOV, kapacita vodovodu, kapacita předškolního zařízení, rozsah ploch zeleně v obci apod.) a aby byl nabídnut dostatečný časový prostor pro soužití obou skupin obyvatel.

## **G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Z nově navržených liniových staveb a opatření se koordinace se sousedními obcemi týká:

- doplnění RBC 1854 Beckov – návaznost na regionální systém ÚSES obce Bašť,
- doplnění LBK 7 – návaznost na regionální systém ÚSES obce Sedlec,
- doplnění trasy LBK 1, která na severovýchodním konci vychází z k.ú. Bořanovice a napojuje se na lokální systém ÚSES obce Líbeznice,
- doplnění trasy LBK 6, která na východním konci vychází z k.ú. Bořanovice a napojuje se na lokální systém ÚSES obce Líbeznice a dále na k.ú. Hovorčovice,
- zmenšení rozsahu plochy LBC 2 v Sazenici – nově celé vymezeno na k.ú. Líbeznice,
- změna vymezení plochy LBC 3 Na Lánech – nově celé vymezeno na k.ú. Bořanovice (již není počítáno s tímto LBC na k.ú. Líbeznice),
- přestavba místní komunikace VP 5 v ul. V Alejíčkách – návaznost na k.ú. Líbeznice,
- alej podél ul. V Alejíčkách – návaznost na k.ú. Líbeznice,
- koridor pro rozšíření silnice I/9 návaznost na k.ú. Líbeznice a k.ú. Sedlec,
- cyklostezka a pěší trasa podél silnice II/243 – návaznost na k.ú. Líbeznice a k.ú. Březiněves,
- cyklotrasa v ul. Chatařské – návaznost na k.ú. Březiněves,
- navržený koridor pro trasu VVN – návaznost na k.ú. Líbeznice a k.ú. Březiněves,
- navržený koridor pro trasu produktovodu – návaznost na k.ú. Sedlec a k.ú. Březiněves.

Širší vztahy jsou zobrazeny ve výkrese č. B2. Výkres širších vztahů.

## **H. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Zadání Změny č. 2 územního plánu Bořanovice bylo splněno s následujícími upřesněními:

#### **• Ke kap. II) Požadavky na základní koncepci rozvoje**

#### **• Ke kap. 1) Sledované cíle zlepšování**

Splnění ZÚR SK – viz kap. A.2.1.2. Textové části Odůvodnění.

Úprava prvků ÚSES – bylo doplněno RBC 1854 Beckov, zrušeno lokální biocentrum LBC 2, upravena LBC 3 a LBC 4 a doplněny lokální biokoridory LBK 1 a LBK 6 (chybějící směry propojení systému) a LBK 7 (návaznost na řešení ÚSES obce Sedlec).

Koncepce zeleně – doplněny návrhy liniových prvků zeleně.

Aktualizovány zóny prostorového uspořádání – vytvořena zóna zámek, zrušena jižní zóna a hranice zón přehodnoceny.

Byla provedena aktualizace skutečného stavu využití území.

Byly upraveny (zpřísněny) vybrané podmínky využití ploch (regulativy).

Podmínka zpracování územní studie byla obnovena tam, kde v průběhu času vypršela její platnost.

Byly prověřeny jednotlivé záměry uvedené v Zadání.

Řešena prostupnost krajiny návrhem tří cyklistických a jedné pěší komunikace.

Plochy občanského vybavení pro školství a sport nebyly explicitně vymezeny, je možné je umístit v širší škále různých druhů ploch.

Areál zámku byl přehodnocen z hlediska způsobů využití, část stavebních objektů již prošla přestavbou, plocha SO 4 byla proto zmenšena, byla posílena ochrana hodnot zpřísněním podmínek využití území.

Plochy pro zámecký park jsou dostatečné rozsahem (plocha VZ 3), zůstávají beze změny.

Do podmínek využití území v kap. 6. Textové části byla doplněna podmínka využívání obnovitelných zdrojů energie.

#### • Ke kap. 2) Požadavky na ochranu hodnot území obce

Areál zámku – viz ke kap. 1)

Do seznamu drobné architektury doplněny nově dva objekty.

Byly upraveny (zpřísněny) vybrané podmínky využití ploch (regulativy) – ochrana hodnot území.

Zábor ZPF vymezen v rozsahu přiměřeném umístění obce v rozvojové oblasti.

Doplněny návrhy liniiových prvků zeleně – v grafické části zobrazeny liniiovým prvkem.

Úprava prvků ÚSES – viz ke kap. 1)

#### • Ke kap. 3) Požadavky na změnu charakteru obce

Byly navrženy komunikace pro cyklisty a pěší spojující Líbeznice – Bořanovice – Březiněves.

#### • Ke kap. 4) Požadavky na urbanistickou koncepci

Splnění ZÚR SK a vyhodnocení splnění úkolů ÚP – viz kap. A.2.1.2. Textové části Odůvodnění.

Přehodnocen rozsah centrální zóny, včetně úpravy plošných a prostorových podmínek využití území. Jižní zóna přičleněna k zóně vnější. Zpřísněny plošné a prostorové podmínky využití území zóny rekreace. Vymezena nová zóna zámek.

Zrušena ustanovení vztahující se ke sklonu střech.

Etapizace zachována s ohledem na potřebnou intenzifikaci ČOV pro min. 1500 EO.

Obnoven a aktualizován seznam ploch, pro které je třeba zpracovat územní studii, stanoveno nové datum zpracování.

Prověřeny a aktualizovány územní rezervy, zachována pouze plocha BV 103.

Byly prověřeny jednotlivé záměry uvedené v Zadání.

Byla provedena aktualizace skutečného stavu využití území.

Plochy občanského vybavení pro školství a sport nebyly explicitně vymezeny, je možné je umístit v širší škále různých druhů ploch.

Řešena prostupnost krajiny návrhem tří cyklistických a jedné pěší komunikace.

#### • Ke kap. 5) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Byly navrženy komunikace pro cyklisty a pěší spojující Líbeznice – Bořanovice – Březiněves.

Aktualizována síť komunikací – důsledky jsou zobrazitelné pouze v grafické části Odůvodnění, není součástí výrokové části.

Plochy občanského vybavení – viz ke kap. 1)

Plocha pro sport nebyla konkrétně vymezena, umístění je problematické a nemá zřejmé řešení.

Vymezeny koridory pro vedení VVN 400 kV (E22 v ZÚR SK) a přípoř rovodu Družba (R01 v ZÚR SK).

Studie o zásobování obce pitnou vodou byla prověřena, navržena plocha pro vodojem.

Nová veřejná prostranství se nevymezují, pouze se posílila pozice ul. V Alejíčkách pro budoucí přestavbu a zklidnění komunikace (VP 5).

• **Ke kap. 6) Požadavky na koncepci uspořáání krajiny**

Řešena prostupnost krajiny, zvyšování zastoupení zeleně, doplnění prvků ÚSES.

Uplatnění § 18, odst. 5) stavebního zákona není omezeno, doplněno do výrokové části ÚP.

• **Ke kap. III) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Bez požadavků.

• **Ke kap. IV) Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanačí**

Byl aktualizován seznam VPS a VPO s ohledem na realizaci staveb a opatření, aktuálnost dosud nerealizovaných záměrů a na změny legislativy (dle novely stavebního zákona již není možné uplatnit předkupní právo u liniových vedení TI a ploch pro ÚSES).

Všechna dříve vymezená předkupní práva byla zrušena a nová nebyla vymezena.

Jako nové VPS k vyvlastnění byly vymezeny koridory pro trasu VVN 400 kV, přípoř rovodu Družba a dále koridor pro silnici I/9, plocha pro komunikaci VP 5 a nové pěší a cyklistické trasy.

Byl upraven rozsah ploch pro VPO: Plochy ÚSES jsou omezeny nově pouze k vyvlastnění, upraven rozsah zařazení jako VPO, a to doplněním RBC Beckov a vyloučením lokálních prvků z VPO.

Plochy veřejné zeleně vyloučeny z VPO.

• **Ke kap. V) Požadavky na vymezení ploch a koridorů podmíněných územní studií**

Obnoven a aktualizován seznam ploch, pro které je třeba zpracovat územní studii, stanoveno nové datum zpracování.

• **Ke kap. VI) Požadavky na zpracování variant**

Bez požadavků.

• **Ke kap. VII) Další požadavky vyplývající ze zvl. právních předpisů**

Bez požadavků.

• **Ke kap. VIII) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů na URÚ**

Bez požadavků.

• **Ke kap. IX) Požadavky na uspořáání obsahu Změny**

Kapitola obsahuje požadavky obecného charakteru, které byly dodrženy.

## I. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Takové plochy nejsou ve Změně č. 2 ÚP vymezeny.

# J. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

## 1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL je výkres č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000, ve kterém jsou znázorněny navrhované vyhodnocované lokality, hranice a kódy zasahujících BPEJ, druhy zabíraných pozemků (kultur), investice do půdy; lesy, jejich záborů a ochranné pásmo lesa; dále druhy pozemků řešeného území. V samostatném schématu přiloženém k výkresu jsou vyjádřeny BPEJ plošně.

Výměry navrhovaných lokalit a jejich dílů s ohledem na druhy pozemků, zasahující BPEJ a hranici zastavěného území byly změřeny vektorizací z mapy KN v digitální podobě, která je podkladem při zpracování Změny č. 2 územního plánu Bořanovice, a to z PC v prostředí programu MicroStation. Naměřené hodnoty se s ohledem na rozdíl mezi grafickým a písemným operátem katastru nemovitostí mohou lišit od údajů uvedených v databázi SPI.

V následující tabulce č. 1 je u každé navržené lokality uvedeno označení lokality a způsob využití, celková výměra, celkový zábor zemědělského půdního fondu (dále členěn dle druhů pozemků), zábor nezemědělských pozemků.

lokality	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků			celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ
			zastavěné a ostatní plochy	orná půda	zahrady					
BV 14–rozšíření	bydlení vesnické – rozšíření	0,0438		0,0438		0,0438	2.01.00	I	0,0438	ano
BV 31–rozšíření	bydlení vesnické – rozšíření	0,2110		0,2110		0,2110	2.01.00	I	0,2110	ne
BV 32	bydlení vesnické	0,4273		0,4273		0,4273	2.01.00	I	0,4273	ne
BV 33	bydlení vesnické	0,1548	0,1548			0,0000	x	x	0,0000	ano
BV 36	bydlení vesnické	0,0649			0,0649	0,0649	2.01.00	I	0,0649	ano
RR 1	rekreace rodinná	0,0606	0,0606			0,0000	x	x	0,0000	ano
OV 2	občanské vybavení	0,1712	0,1646		0,0066	0,0066	2.01.00	I	0,0066	ano
VP 5	veřejná prostranství	0,9333	0,9333			0,0000	x	x	0,0000	část
SO 5	smíšené obytné plochy	0,2485			0,2485	0,2485	2.01.00	I	0,2485	ne
TI 1	technická infrastruktura	0,0805	0,0805			0,0000	x	x	0,0000	ano
	celkem	2,6028	1,3938	0,8890	0,3200	1,2090			1,2090	

### Rekapitulace bilancí záborů:

#### Souhrn záborů Změny č. 2 ÚP:

Změna č. 2 ÚP Bořanovice navrhuje plochy v rozsahu:	2,6028 ha
z toho: plochy mimo ZPF	1,3938 ha
ZPF	1,2090 ha
Z tohoto záboru ZPF je umístěno v ZÚ:	0,1153 ha
mimo ZÚ:	1,0937 ha
Z nich plochy dříve odsouhlasené pro jiné funkce (SO 5):	0,2485 ha
čistý nový zábor ZPF pro zastavitelné plochy:	0,8452 ha

### Odůvodnění nových záborů:

Vymezuje se nové plochy pro bydlení na základě uplatněných požadavků majitelů pozemků – plochy pro bydlení v rodinných domech BV 14–rozšíření, BV 31–rozšíření, BV 32, BV 33, BV 36, dále plocha pro rodinnou rekreaci RR 1, smíšená obytná plocha SO 5 a plocha veřejného prostranství VP 1.

Z těchto ploch se část nachází v zastavěném území nebo nepředstavuje zábor ZPF (BV 14–rozšíření, BV 33, BV 36, RR 1, VP 5).

Plocha smíšená obytná SO 5 je vymezena v ploše dříve odsouhlaseného záboru pro jinou funkci (bydlení), pouze se mění využití z ploch čistě obytných na plochy smíšené obytné.

Plochy pro bydlení BV 31–rozšíření a BV 32 jsou vymezeny v prolukách a navazují na zastavěné území, scelují urbanistickou strukturu sídla. Území je zasaženo náletovou zelení a neslouží zemědělské výrobě.

V zastavěném území jsou již proluky zastavěny nebo k zástavě určeny, nový rozvoj je proto situován z části i mimo zastavěné území.

Při umístění ploch rozvoje bylo třeba řešit zásadní problematiku vyplývající z vysoce kvalitních půd obklopujících řešená sídla. Rozvoj obce je výrazně omezen skutečností, že je obklopena půdou v I. třídě ochrany, půdy II. třídy je nepatrně a nachází se mimo současnou zástavbu obce, v krajině; horší půdy se nevyskytují vůbec, nezemědělské plochy jsou sporadické.

Proto nebylo možné situovat rozvoj na horších půdách nebo na plochách mimo ZPF.

## **2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

PUPFL není zabírán.

Do ochranného pásma lesa nezasahuje žádná plocha; zástavba je možná pouze při kladném stanovisku dotčeného orgánu ochrany lesa, při možnosti udělení výjimky z ochranného pásma lesa.

## **K. NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY**

Řešení civilní a požární ochrany, uvedené v Odůvodnění ÚP Bořanovice, zůstává beze změny, změny v území, navrhované Změnou č. 2 ÚP, nemají vliv na civilní a požární ochranu obce.

- Pokud není v řešeném území hydrantová síť, musí být k účelu zásobování požární vodou využity nebo vybudovány jiné vodní zdroje dle požadavku normy ČSN 75 2411:2004. Odběrní místa a zdroje musí být zajištěny k trvalé použitelnosti.

- Případné umístění energetického vedení v řešeném území musí být takové, aby následná výstavba v tomto území byla v souladu s § 12 a bodu 5 přílohy č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a odst. 1 § 23 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

- Nově navrhované místní komunikace budou projektovány dle ČSN 736110: 2006.

# L. VÝROK ÚP BOŘANOVICE S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 2 ÚP

Doplněné texty jsou vyznačeny modře, rušené přeškrtnutím.

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. **hranice zastavěného území (ZÚ)** dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Hranice byla stanovena k ~~1. 7. 2010~~ **1. 1. 2017**.

Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA **A ROZVOJ** HODNOT ÚZEMÍ

### 2.1. Koncepce rozvoje území

Rozvoj území je určen tím, že se obec nachází v rozvojové oblasti a rozvojové ose a sousedí s hlavním městem Prahou. Rozvoj území bude kompromisem mezi požadavky rozvoje urbanizace území a požadavky ochrany volné krajiny a přírodních porostů.

Nové zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na zastavěné území tak, že budou sceleny jednotlivé stávající lokality roztržštěné zástavby v krajině. V budoucnu tak dojde k faktickému propojení zástavby Pakoměřic a Líbeznice na severu a přiblížení Bořanovic a Březiněvsi na jihu.

### 2.2. Ochrana hodnot území

Ochrana hodnot je zobrazena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

#### 2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen stavby a objekty **nestavebního charakteru**, které jsou chráněny jako nemovité kulturní památky, ale rovněž další stavby a objekty **nestavebního charakteru**, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby.

**Nemovité kulturní památky** je třeba chránit nejen v intencích právních předpisů, ale rovněž vhodně zvoleným způsobem využitím jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury, příp. pro administrativu nebo přechodné ubytování.

#### **Ostatní historicky a architektonicky významné **stavby objekty****

V území se nacházejí historické budovy a celky, jejichž ochranu je třeba realizovat formou vhodného způsobu využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako občanské vybavení nebo stavby pro bydlení:

- hospodářský areál zámku Pakoměřice a zbytky pivovaru; mimo památkově chráněných **staveb objektů** bude chráněno navazující území hospodářského areálu; budou zachovány hmoty historických budov min. v rozsahu **stavby objektu** pivovaru s věží a **stavby objektu** při Pivovarské ul.; navazující plochy trvalých travních porostů na západní a jižní straně budou ponechány bez zástavby, **viz též kap. 6**;
- historické statky v centru Bořanovic; bude zachován urbanistický charakter místa, tj. při přestavbách a dostavbách budou nové **stavby objekty** respektovat výškovou hladinu, sklony střech a podélný charakter půdorysu budov;



- **stavba objektu** knihovny a hasičské zbrojnice (18. století);
- **stavba objektu** býv. špýcharu (z první pol. 18. století), dnes f. Freba Consulting;
- **stavba objektu** bývalé školy z r. 1910 (se základním kamenem z hory Říp a reliéfem Sovy jako symbolu moudrosti nad hlavním vstupem) – dochovalé prvky fasády budou zachovány a v závislosti na finančních prostředcích bude fasáda **stavby objektu** rekonstruována;
- **stavba objektu** Obecního úřadu, bývalá Kampelička – příklad funkcionalistické architektury, bude chráněna před úpravami, které by mohly poškodit funkcionalistický charakter.

**Stavby a objekty** v parteru, které je třeba chránit před poškozením:

- zvonička (z konce 19. století se zvonem z r. 1995);
- památník padlým 1914 – 1918 a 1945;
- křížek – kovový křížek na jehlancovitě zakončeném sloupu, na křižovatce ulic Mělnická a Hlavní při vstupu do obce, který značil hranici královského revíru;
- **pomník sv. Jana**,
- dřevěný kříž – na louce u Bořanovského háje na podstavci, posvěcen r. 1893.

V areálu pivovaru může být obnoven komín jako lokální stavební dominanta – obnova architektonické a urbanistické hodnoty.

### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Územní plán nad rámec právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.

Dále budou v území chráněny jednotlivé skupiny liniové zeleně – ~~topoly na hřišti~~, porosty podél příkopu Bořanovického potoka a Pivovarského rybníku, alej podél ul. V Alejíčkách, **pruh zeleně mezi historickou stavbou hospodářské budovy v areálu zámku a tělesem komunikace v Pivovarské ul.**, stromové skupiny v areálu ŘEMPO, meze a remízky v krajině.

Bude chráněna vzrostlá zeleň podél ul. V Alejíčkách na obou stranách komunikace, přičemž na východní straně při parcelaci ploch SO 2, BV 8, BV 3 bude v šíři min. 3 m z přilehlých pozemků vymezen pruh pro zeleň, v rámci kterého bude stávající zeleň chráněna a v tomto území bude doplněna nová liniová zeleň (alej).

### 2.2.3. Ochrana ovzduší

V území nebudou umístovány nové velké a střední zdroje znečišťování ovzduší.

Vytápění – ~~primárně bude využíván zemní plyn a elektrická energie, dále biomasa (dřevního odpadu a štěpek), případně netradiční zdroje energie (tepelná čerpadla, solární energie).~~ U stávající zástavby bude omežováno využití tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

## 2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

Plochy s rozdílným způsobem využití a dle významu jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

### 2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití:

1. Bydlení kolektivní (BK)
2. Bydlení vesnické (BV)

3. Rekreace rodinná (RR)
4. Občanské vybavení (OV)
5. Občanské vybavení – sport (OS)
6. Veřejná prostranství (VP)
7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
8. Smíšené obytné **území plochy** (SO)
9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
10. Dopravní infrastruktura – dopravní vybavenost (DV)
11. Technická infrastruktura (TI)
12. Výroba a skladování (VS)
13. ~~Smíšená výroba~~ **Smíšené výrobní plochy** (SV)
14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ)
  - orná půda ZO
  - zahrady a sady ZZ
16. Přírodní plochy (PP)
17. Smíšené **nezastavěné plochy nezastavěného území** (SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

### 2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu byly použity následující plochy dle významu:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
  - zastavitelné plochy,
  - plochy přestavby,
  - plochy v krajině s navrženou změnou využití,
  - plochy územních rezerv.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.1. Základní urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce odráží jednotlivé rozvojové požadavky na území. Základem budou nové (návrhové) plochy, vymezené jednak v prolukách stávající zástavby a jako plochy přestavby v zastavěném území a jednak jako plochy zastavitelné a plochy územních rezerv v návaznosti na zastavěné území.

Budoucí území zástavby je rozděleno silnicí II. třídy. Základní urbanistickou koncepcí je situování čistých a nerušících smíšených provozů západně od silnice II. třídy a nových komerčních, skladovacích a výrobních provozů východně od silnice.

Převládajícím způsobem využití návrhových ploch západní poloviny budou plochy pro bydlení, doplněné plochami pro smíšené obytné funkce, občanskou vybavenost, příp. smíšené výrobní plochy (obchodně výrobní, nerušící).

Převládajícím způsobem využití návrhových ploch východní poloviny budou plochy výrobní a skladovací, s převahou ploch pro skladování a komerční využití.

**Zastavěné území a zastavitelné plochy se rozdělují do následujících zón plošného a prostorového uspořádání:**

- centrální zóna,
- zóna zámek,

- vnější zóna,
- zóna rodinné rekreace,
- komerční zóna.

### 3.2. Plochy stabilizované

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající sídelní zeleň je vymezena plochami Veřejná prostranství – zeleň (VZ).

### 3.3. Zastavitelné plochy

#### Bydlení kolektivní (BK)

Navržena plocha BK 1.

BK 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo TS.

#### Bydlení vesnické (BV)

Navrženo v rozsahu ploch ~~BV 1~~ BV 2 až BV 6, BV 8 až BV 15, BV 17, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26, BV 27, BV 29 až ~~BV 31~~ BV 33, BV 36.

BV 3: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby. **Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací); z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství. Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.**

BV 4: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 5: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 6: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo plynu STL.

~~BV7: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a plynu STL.~~

BV 8: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN, ČOV a sdělovacího vedení. Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu **min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací k obsluze zástavby). Z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství. Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.**

BV 9: Umístění staveb v ploše bude respektovat požadavky orgánů ochrany přírody z titulu výstavby ve významném krajinném prvku. Kácení dřevin bude třeba kompenzovat náhradní výsadbou, při které budou preferovány autochtonní druhy.

BV 10: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo stanice katodové ochrany 40 m. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 11: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň. Součástí plochy budou veřejná prostranství, zahrnující komunikace k obsluze zástavby.

BV 12: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň a občasný tok.

BV 13: Umístění staveb v ploše bude respektovat vzrostlou zeleň a občasný tok; před realizací bude prověřeno, zda není stavba ohrožena velkými vodami.

BV 14: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.

BV 15: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m. Plocha bude respektovat dotyk sousedního VKP.

~~BV16: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.~~

BV 21: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN.

BV 22: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a VN.

BV 24: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se část plochy nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.

~~BV25: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN a skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.~~

BV 26: Umístění staveb v ploše bude respektovat skutečnost, že se část plochy nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m.

BV 27: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo VN , silnice a skutečnost, že se plocha nachází v ochranném pásmu produktovodu 300 m. Součástí plochy budou veřejná prostranství v rozsahu min. 10 % plošné výměry (včetně komunikací). Z této plochy bude min. polovina pro jiné než dopravní funkce – viz kap. 4.4. Veřejná prostranství.

Po východní straně plochy bude podél sil. II/243 umožněn průchod cyklostezky.

Využití plochy musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.

BV 29: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo navrženého kabelového vedení VN. Umístění navržené TS je orientační, bude upřesněno v navazující dokumentaci.

BV 30: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo TS.

BV 31: Plocha se vymezuje pouze po pásmo při správě toku.

Umístění staveb v ploše bude respektovat požadavky orgánů ochrany přírody z titulu výstavby ve významném krajinném prvku VKP 20 Pakoměřický rybník – pro výstavbu je třeba udělit výjimku obecního úřadu pověřené obce (Odolena Voda). Podmínkou výstavby v ploše je zmenšení (z pův. 50 m), příp. zrušení ochranného pásma ČOV tak, aby obytný dům byl umístěn mimo ochranné pásmo. V navazujících řízeních se musí zohlednit aktuální dosah vlivů čistírny dle technologie čištění v době výstavby RD v dané lokalitě.

Podmínkou zástavby plochy je dále prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

BV 32: Plocha se vymezuje pouze po pásmo při správě toku.

Podmínkou výstavby v ploše je zmenšení, příp. zrušení ochranného pásma ČOV tak, aby obytný dům byl umístěn mimo ochranné pásmo. V návazných řízeních se musí zohlednit aktuální dosah vlivů čistírny dle technologie čištění v době výstavby RD v dané lokalitě.

Podmínkou zástavby plochy je dále prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

### **Občanské vybavení (OV)**

~~OV 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a TS.~~

### **Veřejná prostranství (VP)**

Navrženo v rozsahu ploch ~~VP 1~~ VP 2 až VP 4 VP 5.

VP 3: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo STL plynu, vodovodu a kanalizace.

### **Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

Navrženo v rozsahu ploch VZ 1 až VZ 3.

VZ 1: Výsadba dřevin bude respektovat trasu sdělovacího vedení.

VZ 2: Řešení plochy bude respektovat stávající vzrostlou zeleň.

VZ 3: Řešení plochy bude respektovat stávající vzrostlou zeleň, vodní tok a skutečnost, že část plochy je vymezena jako nemovitá kulturní památka.

### **Smíšené obytné území plochy (SO)**

Navrženo v rozsahu ploch SO 1 až SO 3, SO 5.

SO 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a STL plynu.

SO 2: Při parcelaci plochy bude v šíři min. 3 m vymezen pruh pro zeleň podél ul. V Alejíčkách.

SO 5: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice a plynu STL.

### **Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)**

Navrženo v rozsahu ploch DK 1 a DK 2.

DK 1 – rozšíření silnice I/9: Stavba bude respektovat ochranné pásmo VN, produktovodu 100 m a sdělovacího vedení.

Využití plochy musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.

DK 2 – plocha pro doprovodnou komunikaci.

### **Výroba a skladování (VS)**

VS 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení.

### **Smíšená výroba (SV)**

SV 1: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo silnice, VN a sdělovacího vedení.

## **3.4. Plochy přestavby**

### **Bydlení vesnické (BV)**

BV 28: Umístění staveb v ploše bude respektovat ochranné pásmo sdělovacího vedení.

### **Občanské vybavení (OV)**

Navržena plocha OV 2.

### **Smíšené obytné území plochy (SO)**

SO4: Umístění nových staveb v ploše, přestavba stávajících a změna jejich vzhledu bude respektovat sousedství s areálem nemovitých kulturních památek.

### **Technická infrastruktura (TI)**

Navržena plocha TI 1. Plocha je určena k umístění vodojemu.

## **3.5. Územní rezervy**

### **Bydlení vesnické (BV)**

Plochy BV101 až BV103 jsou rezervovány k budoucí výstavbě rodinných domů. Do území nebudou umísťovány nové inženýrské sítě, které by blokovaly budoucí parcelaci plochy.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres a výkrese č. C1 Schéma dopravní infrastruktury v měřítku 1 : 5 000.

#### 4.1.1. Silniční síť

Jsou navrženy následující změny v silniční dopravě:

- DK1 – rozšíření sil. I/9 v kategorii S 11,5, včetně zbudování přilehlé části mimoúrovňové křižovatky. Křížení se sil. III/0083 bude mimoúrovňové bez sjezdů. Komunikace kolem býv. školy a hřiště bude ukončena slepě.
- DK2 – vybudování doprovodné komunikace k I/9 prodloužením sil. III/0083.

Plochy jsou doplněny o související koridor dopravní infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění dopravní stavby a realizaci souvisejících technických staveb (přeložky inženýrských sítí a komunikací, odkanalizování apod.). V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí dopravní stavby a souvisejících inženýrských staveb.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území. Po realizaci přeložky budou plochy, které jsou součástí koridoru a nebudou využity pro realizaci přeložky, převedeny zpět do ploch současného využití.

V koridoru není možné umístit další dopravní stavby přímo nesouvisející s přeložkou (jako např. garáže, ČSPHm apod.).

#### Negativní vlivy ze silničního provozu

Před realizací nové obytné nebo smíšené obytné výstavby u stávajících silničních komunikací (BV 1, BV 6, BV 7 SO 5, BV 22, BV 27, BV 3, BV 29, BV 30, BV 31; SO 1) bude prověřeno, zda je plocha ohrožena hlukem ze stávající komunikace. Při ohrožení hlukem budou v rámci stavebního řízení provedena opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na pozemních komunikacích.

#### 4.1.2. Komunikační síť obce

K doplnění potřeb území je navržena výstavba místních komunikací:

- ~~KM 1 v ploše VP 1: rozšíření komunikace Ke Kaštanu. Komunikace bude ukončena obratištěm.~~
- KM 2 v ploše VP 2: obsluha ploch BV 9, BV 10, ~~BV 101~~. Komunikace bude ukončena obratištěm.
- KM 3 v ploše VP 3: rozšíření stávající vedlejší komunikace v prostoru ul. V Alejíčkách.
- KM 4 v ploše VP 4: obsluha ploch BV 11, BV 12, BV 13, VZ 3.
- KM 5: rozšíření stávající místní komunikace – napojení na III/0083.
- KM 6 v ploše VP 5: rozšíření a přestavba stávající komunikace v prostoru ul. V Alejíčkách.

Další místní komunikace mohou být doplněny v rámci návrhových ploch zástavby.

#### 4.1.3. Cykloturistická doprava

Budování cyklotras a cyklostezek je možné v rámci stávajících a navržených ploch pro dopravu, veřejných prostranství a ostatních komunikací.

V území se vymezují tyto navržené trasy se smíšeným provozem pro cyklisty a pěší, min. šíře 3 m:

- cyklostezka po západní straně sil. II/243 od ul. Sadové k jihu;
- cyklostezka po východní straně sil. II/243 od hranice s k.ú. Líbeznice po zastávku MHD;
- cyklotrasa a cyklostezka po účelové komunikaci p.p.č. 316 ul. Chatařskou k jihu až po hranici katastru.

Cyklostezka podél sil. II/243 musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.

#### 4.1.4. Autobusová doprava

V oblasti autobusové dopravy nejsou navrženy žádné změny.

#### 4.1.5. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující návrhy ochranných pásem dopravní infrastruktury:

- ochranné pásmo návrhové silnice I. třídy 50 m od osy kraj. pruhu
- ochranné pásmo návrhové silnice III. třídy 15 m od osy kraj. pruhu

#### 4.1.6. Pěší doprava

Vymezuje se nová pěší komunikace:

- na p.p.č. 254/2 a po západním okraji p.p.č. 174/1.

Navržená pěší komunikace musí respektovat zákonnou ochranu zvláště chráněných druhů, což bude prověřeno v návazném řízení aktuálním přírodovědným průzkumem, zaměřeným zejména na křečka polního.

### 4.2. Technická infrastruktura

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresech č. A2. Hlavní výkres, č. C2. Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství, č. C3. Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje, v měřítku 1 : 5 000.

#### 4.2.1. Vodní hospodářství

##### Zásobování pitnou vodou

Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze středočeské vodárenské soustavy s napojením z Březiněvse (provozovatel Pražské vodovody a kanalizace – VEOLIA) a z Líbeznice (provozovatel Vodárny Kladno – Mělník).

Nové plochy budou napojeny na stávající vodovodní síť a zokruhovány.

Pro vykrytí nárazového výkyvu spotřeby pitné vody se na pozemku vedle čistírny odpadních vod na odbočce ze stávajícího řadu vymezuje plocha pro realizaci vodojemu.

##### Kanalizace a čištění odpadních vod

Obec bude i nadále řešit čištění odpadních vod systémem stávající splaškové kanalizace zakončené na obecní ČOV. ~~Bude provedena rekonstrukce kanalizace na modifikovanou kanalizační síť pro min. 1500 EO, optimálně 2000 EO.~~ Nové plochy budou napojeny oddílnou kanalizační sítí.

Dešťové vody v maximální možné míře budou likvidovány vsakováním na vlastním pozemku. Ostatní nevsáknuté vody budou odváděny povrchově nebo mělkými dešťovými

svody do vodoteče.

Odpadní vody budou na většině území likvidovány napojením na gravitační kanalizaci, gravitačně, pouze z pozemků na levém břehu Líbeznického potoka budou řešeny tlakovou kanalizací nebo gravitační kanalizací s přečerpáním a z pozemků na pravém břehu severovýchodně od čistírny odpadních vod bude navržena tlaková kanalizace.

Bude provedena rekonstrukce ČOV na cílové znečištění optimálně 2000 EO s technologií vyhovující vládnímu nařízení č. 61/2003. Podmínkou nové výstavby v 2. etapě je, že bude provedena rekonstrukce: v 1. etapě pro min. 800 EO, v 2. etapě pro min. 1100 EO, ve 3. etapě intenzifikace ČOV pro min. 1500 EO, optimálně 2000 EO.

## 4.2.2. Energetika

### Zásobování teplem

U lokalit nové zástavby je navrhováno pro vytápění, případně vaření a ohřev TUV využití zemního plynu a doplňkově elektrické energie.

Zejména u nebytových ~~staveb~~ objektů je možné i využívání biomasy (dřevního odpadu a štěpek), případně využití netradičních zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární energie). U stávající zástavby se navrhuje další omezování tuhých paliv, zejména hnědého uhlí.

### Zásobování plynem

Návrhové plochy budou napojeny na plynovodní síť v návaznosti na stávající středotlaké rozvody.

### Zásobování elektrickou energií

Zástavbu na menších plochách je navrhováno napojit ze sítě NN napájené ze stávajících distribučních TS v obci, které mohou být rekonstruovány na větší výkon.

Výstavba dvou ~~tr~~ nových distribučních trafostanic 22/0,4 kV napojených z venkovního vedení 22 kV (TS 1N, 2N, 3N) je navrhována pro kapacitnější lokality nové obytné zástavby. ~~Přípojka k trafostanici TS 2N bude provedena venkovními izolovanými vodiči.~~

Pro plochu výroby a skladování VS 1 je navrhována výstavba trafostanice TS 4N, taktéž napojené z venkovního vedení 22 kV.

V lokalitách nové zástavby bude provedena kabelizace sekundární sítě NN.

Ve východní části území je ~~navržena situována~~ trasa ~~navržené územní rezervy pro~~ vedení celostátní přenosové soustavy 400 kV (pro připojení ~~výhledové~~ transformovny 400/110 kV Praha – Sever). Trasa je doplněna o související koridor technické infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení VVN a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby vedení VVN.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.

## 4.2.3. Dálkovody hořlavých kapalin

V západní části území v souběhu s trasou ropovodu Družba je navržena trasa vedení přípoje ropovodu. Trasa je doplněna o související koridor technické infrastruktury.

Koridor je určen výhradně pro upřesnění trasy vedení ropovodu a realizaci souvisejících technických staveb. V koridoru nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily nebo ztížily realizaci budoucí stavby ropovodu.

V rámci koridoru je možná korekce trasy, dojde-li v návazném stupni dokumentace k upřesnění na základě podrobnějšího prověření území.



#### 4.2.4. 4.2.3. Spoje

Veřejná komunikační síť je dostatečně dimenzována a bude schopna pokrýt poptávku po zřízení telefonních stanic v případě nové výstavby menšího a středního rozsahu.

Způsob napojení lokalit s kapacitnější zástavbou bude stanoven při zohlednění aktuálního stavu komunikační sítě v daném čase v rámci investorské přípravy území.

#### 4.2.5. 4.2.4. Nakládání s odpady

V oblasti likvidace odpadů není navržena žádná změna. Komunální, separovaný, nebezpečný a velkoobjemový odpad z řešeného území bude i nadále odvážen smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci bude probíhat průběžně tříděný sběr odpadů a příležitostně sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

#### 4.2.6. 4.2.5. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce územního plánu vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:

- ochranné pásmo navrhovaných vodovodních a kanalizačních řadů do DN 500 mm 1,5 m od vněj. líce potrubí
- ochranné pásmo navržených vzdušných vedení VN 22 kV 7 m od krajního vodiče
- ~~ochranné pásmo navržených vedení typu SAX VN 22 kV 2 m od krajního vodiče~~
- ochranné pásmo navržených trafostanic 7 m
- ochranné pásmo navržených rozvodů STL plynovodu 1 m

### 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000. V oblasti občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury **se vymezuje plocha OV 2 nejsou navrženy nové plochy.**

### 4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000.

#### **Veřejná prostranství (VP)**

V oblasti veřejných prostranství jsou navrženy plochy ~~VP 1~~ **VP 2** až ~~VP 4~~ **VP 5**. V plochách budou umístěny přístupové komunikace, inženýrské sítě a zeleň.

#### **Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**

V oblasti veřejných prostranství – zeleně jsou navrženy následující plochy:

VZ 1: Nové centrum Pakoměřice – veřejné prostranství se zelení a komunikacemi, odpočinkový prostor.

VZ 2: Plocha zeleně a pěší, příp. účelové komunikace na břehu rybníka.

VZ 3: Zeleň navazující na areál zámku, přechod mezi areálem zámku a novou zástavbou, příp. volnou krajinou.

#### **Povinná min. výměra ploch veřejných prostranství**

Při podrobnějším řešení níže uvedených vybraných ploch (při parcelaci plochy) bude v návazných řízeních vymezena jedna nebo více ploch veřejného prostranství (mimo pozemní komunikace), a to v rozsahu min. 5 % výměry plochy. Plochy pozemních komunikací a parkovacích stání se do výměry nezapočítávají.

Z této plochy veřejných prostranství bude určena:

- min. polovina pro plochy pro sport (dětská hřiště, multifunkční hřiště apod.),
- zbylá část pro veřejnou zeleň, stanoviště kontejnerů, plochy pro setkávání obyvatel apod.

Jedná se o plochy:

- BV 27 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 1900 m<sup>2</sup>,
- BV 8 + SO 1 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 4950 m<sup>2</sup>,
- BV 3 – součástí plochy bude veřejné prostranství o min. velikosti 2152 m<sup>2</sup>.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina území Bořanovic je intenzívně zemědělsky využívaná s převahou ploch orné půdy, výjimkou je pouze Bořanovický háj. Základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno zvyšování podílu zeleně v krajině (meze, remízky apod.), stávající prvky zeleně (podél toků a komunikací, meze apod.) budou zachovány.

V krajině je možno provádět protierozní opatření. Opatření proti vodní erozi budou prováděna výběrem pěstovaných plodin, způsobem orby a zvláště obnovou mezí a zasakovacích pásů. Lokalizace protierozních opatření bude řešena na základě technického výpočtu se zohledněním sklonů terénu, typu půdy a podloží a požadavků majitelů či nájemců půdy. Opatření proti větrné erozi bude prováděna zvyšováním rozsahu liniové zeleně v krajině, zvláště podél komunikací.

V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (SN 1 až SN 5, a část SN 7, SN 9, SN 10 a SN 11), plochy ochranné (izolační) zeleně (SN 6) a plochy zeleně v krajině SN 7 (zbylá část) a SN 8. V krajině nebudou zřizovány plochy pro těžbu ani plochy pro rekreaci, stávající plochy pro rodinnou rekreaci nebudou rozšiřovány mimo stávající zastavěné území.

Výsadba a rekonstrukce stromořadí podél polních cest a silnic bude provedena z domácích listnatých dřevin (např. lípa, javor, jasan, dub) nebo z tradičních ovocných dřevin (odolných proti chorobám).

Je navržena liniová zeleň: ~~podél jižní strany silnice I/9 od RBK 1146 po křížení se sil. do obce Sedlee~~

- podél ul. Hlavní oboustranně od kraje zastavěného území směrem k sil. I/9,
- podél západní strany ul. Chatařské od chatové lokality po LBK 5,
- podél východní strany ul. V Alejíčkách po celé délce, na západní v délce p.p.č. 147,
- podél jižní strany ul. U Rybníka od kraje zastavěného území směrem k ploše DK 2,
- podél severní strany ul. Hovorčovické v délce p.p.č. 334/1.

### 5.2. Územní systém ekologické stability

V území se vymezují následující plochy pro ÚSES:

#### **Regionální biocentrum**

RBC 1854 Beckov. Funkční.

Opatření: Zachovat stávající dřevinné porosty (ponechat přirozenému vývoji, tj. sukcesi).

#### **Regionální biokoridor**

RBK 1146, min. šíře 40 50 m. ~~Částečně funkční.~~ Nedostatečně funkční až nefunkční.

Opatření: U nefunkčních částí realizace porostů dřevinných ~~travních a stromových~~ společenstev na orné půdě (SN 1).

## Lokální biocentra

LBC 1 Bořanovický háj – min. výměra 3 5 ha. Částečně až optimálně funkční.

Opatření: V lesních porostech prosazovat výchovné zásahy podle souboru lesních typů (zahrnout do lesního hospodářského plánu). V třešňovém sadu provádět postupnou obnovu. V lesních porostech ve výchově prosazovat původní dřeviny proti jehličnanům, potlačit osiku, břízu a topol. Na sadech po odumření stromového porostu třešňí provést obnovu, aniž by byl narušeno prostředí pro hmyz a ptactvo.

LBC 2 V Sazenici – min. výměra 3 ha, z toho v řeš. území 1,30 ha. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů travních a stromových společenstev na orné půdě (PP 1).

LBC 3 Na Lánech – min. výměra 3 ha, celé LBC je nutné vymezit na k.ú. Bořanovice z toho z toho v řeš. území 2,07 ha. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných travních a stromových společenstev na orné půdě (PP 2).

LBC 4 K Hovorčovicům – min. výměra 3 ha. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných travních a stromových společenstev na orné půdě (PP 3).

## Lokální biokoridory

LBK 1 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 9).

LBK 2 – min. šíře 15 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných travních a stromových společenstev na orné půdě (SN 2).

LBK 3 – min. šíře 15 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných travních a stromových společenstev na orné půdě (SN 3).

Trasu je třeba při realizaci koordinovat s trasou na k.ú. Líbeznice, která je stabilizována vymezeným pozemkem v KPÚ.

LBK 4 – min. šíře 15 20 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných travních a stromových společenstev na orné půdě (SN 4).

LBK 5 – min. šíře 15 20 m. Nedostatečně částečně funkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných travních a stromových společenstev na orné půdě, stávající meze v západní části ponechat sukcesí (SN 5).

LBK 6 – min. šíře 15 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 10).

LBK 7 – min. šíře 40 m. Nefunkční.

Opatření: Realizace porostů dřevinných společenstev na orné půdě (SN 11).

### 5.3. Plochy v krajině s navrženou změnou využití

V území se vymezují následující plochy s navrženou změnou využití:

PP 1 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 2.

PP 2 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 3.

PP 3 – realizace ploch pro lokální biocentrum LBC 4.

SN 1 – realizace ploch pro regionální biokoridor RBK 1146.

SN 2 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 2. [Podél silnice II/243 bude umožněn průchod cyklostezky.](#)

SN 3 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 3.

SN 4 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 4.

SN 5 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 5.

SN 6 – realizace ochranné zeleně u sil. I/9.

SN 7 – realizace zeleně v krajině.

SN 8 – realizace zeleně v krajině.

[SN 9 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 1.](#)

[SN 10 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 6.](#)

[SN 11 – realizace ploch pro lokální biokoridor LBK 7.](#)

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Bořanovice je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese ve výkresech č. A2. Hlavní výkres, v měřítku 1 : 5 000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkrese.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající [stavby objekty](#) jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné. Pro účely ÚP se definují:

- [plocha zastavění](#) – podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku;
- [zastavěná plocha](#) se chápe ve smyslu ČSN 734055 jako: „Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v 1. podlaží se měří nad podnožím nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo polooodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.“
- [plocha zeleně](#) – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové, obvykle oplocené ploše pozemku.

#### [Intenzita využití pozemků:](#)

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro [rozdělení plochy do tří složek](#):

max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- [zastavěná plocha pozemku](#) – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona
- [plocha zeleně](#) – plochy veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP,
- [zpevněné plochy](#) – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP

započítávají i plochy zatravnovacích tvárníc a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

**Stavební objekt:** Pro účely tohoto ÚP se užívá pojem „stavební objekt“ ve smyslu prostorově ucelené nebo technicky samostatné, účelově určené části stavby.

#### **Obnovitelné zdroje energie:**

Na celém území obce je zakázána výstavba:

- větrných elektráren, s výjimkou užití pro nekomerční účely, tj. pro vlastní zásobování (např. u RD nebo u výrobní plochy), které mohou mít max. výšku 35 m nad terénem, a nebudou umístovány ve volné krajině,
- fotovoltaických elektráren (FVE panely), s výjimkou užití pro nekomerční účely, tj. pro vlastní zásobování (např. u RD nebo u výrobní plochy na střeše nebo na vlastním pozemku), nebudou umístovány ve volné krajině,
- bioplynových stanic, s výjimkou ploch Výroba a skladování (VS).

#### **Ochrana nezastavěného území:**

Není omezeno uplatnění § 18, odst. 5) stavebního zákona, s výjimkou takových staveb a opatření, které by narušovaly zásady uspořádání území (např. prostupnost území) nebo které by mohly znemožnit realizaci změn v území vymezených územním plánem.

## **6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelného území zastavitelných ploch**

Zastavěné území a zastavitelné území je rozděleno plochy jsou rozděleny do pěti prostorově vymezených zón, v nichž jsou stanoveny rozdílné plošné a prostorové regulativy. Zóny jsou zobrazeny ve výkres č. A2. Hlavní výkres. Další pravidla prostorového uspořádání jsou uvedena u ploch dle způsobu využití.

### **6.2.1. Centrální zóna území**

Nová výstavba, dostavba staveb objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby u ploch BV, SO, RR: max. 1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech). Max. výška hřebene 8 m od upraveného terénu.
- Max. výška zástavby u ostatních druhů ploch (BK, SV, OV): 2 NP + podkroví, s výjimkou plochy OV 2, u níž není limit výšky zástavby stanoven (možnost vzniku lokální dominanty).
- ~~Min. výměra pozemků 700 m<sup>2</sup>.~~
- Domy bodové, při přestavbě nebo dostavbě v historické zástavbě se připouští rostlá zástavba jako obnova na původním nebo zvětšeném půdoryse. Nepřipouští se řadová výstavba.
- ~~Střecha: Sklon střechy min. 35°, střecha sedlová nebo polovalbová.~~
- Při rekonstrukcích historických staveb objektů je třeba navíc zachovat hmoty a měřítko stavebních objektů a historické tvarosloví fasád.
- Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

### **6.2.2. Jižní zóna nadstandardního bydlení**

Nová výstavba bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví.

- ~~Min. výměra pozemků 700 m<sup>2</sup>.~~
- ~~Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.~~
- ~~Střecha: Sklon střechy min. 35°, připouští se i objekty s plochými střechami.~~

### 6.2.2. Zóna zámek

• V zóně nebudou umístovány žádné nové hlavní stavby mimo plochu BV 33, kde mohou být umístěny max. 2 RD.

• Historické stavby (zámek, kostel, fara, pivovar a hospodářská budova na st.p.č. 43/2) budou zachovány v hmotách a bude zachována jejich výška. V areálu pivovaru může být zvýšena podlažnost až do výše historického hřebene střechy pivovaru a obnoven komín jako lokální stavební dominanta, výška bez omezení.

• Stávající nehistorické stavby při přestavbách a případné nové doplňkové stavby nebudou zvyšovány nad stávající hladinu zástavby.

Nová výstavba v ploše BV 33 a případné přestavby stabilizovaných ploch BV budou do max. 1 NP + podkroví. Charakter staveb bude respektovat historické prostředí zámku, jsou vyloučeny stavby charakteru „bungalov“.

- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

### 6.2.3. Vnější zóna bydlení

Nová výstavba, dostavba ~~staveb~~ objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby u ploch BV, SO, RR: max. 1 NP + podkroví nebo max. 2 NP bez podkroví (u plochých a pultových střech). Max. výška hřebene 8 m od upraveného terénu.
- Max. výška zástavby u ostatních druhů ploch (BK, SV, OV): 2 NP + podkroví.
- Min. výměra pozemků 800 m<sup>2</sup>.
- Domy bodové, nepřipouští se řadová výstavba.
- ~~Střecha: Sklon střechy min. 35°.~~
- Kde je založena, bude respektována stávající uliční čára.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku, a to v rozsahu min. pro 2 automobily.

### 6.2.4. Zóna rodinné rekreace

Nová výstavba, dostavba ~~staveb~~ objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 1 NP + ~~podkroví~~.
- Stavby ~~Objekty~~ izolované.
- Min. výměra pozemků 500 m<sup>2</sup>.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

### 6.2.5. Komerční zóna

Východně od stávající silnice II. třídy nebudou umístovány nové plochy a ~~stavby~~ objekty pro bydlení.

Nová výstavba, dostavba ~~staveb~~ objektů bude dodržovat následující pravidla:

- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, hospodářské, skladovací a výrobní ~~stavby~~ objekty max. 10 m.
- Stavby ~~Objekty~~ nad 500 m<sup>2</sup> budou opticky členěny po max. 20 m půdorysné délky, aby zohlednily charakter obytné zástavby západně od komerční zóny.
- Odstavování vozidel si každý musí zajistit na vlastním pozemku.

## 6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch dle způsobu využití

### 6.3.1. Bydlení kolektivní (BK)

#### Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v bytových domech
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, pošta, sídla firem apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s hlavním využitím
  - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy
- **stavby** objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
  - stavby pro veřejné stravování a přechodné ubytování
  - stavby pro maloobchod, služby

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění~~: 30 %, resp. max. 200 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 40 %

### 6.3.2. Bydlení vesnické (BV)

#### Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- rodinná rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- veřejná správa, pošta
- stavby pro přechodné ubytování do 10 lůžek
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod (služby a obchod, prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s hlavním využitím
  - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy
- **stavby** objekty integrovaného záchranného systému integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
  - podnikatelská činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m<sup>2</sup> užité plochy

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění: 30 %~~, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 max. 15 %. ~~resp.~~ Max. zastavěná plocha jedné parcely 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 40 %, u části plochy BV 31 na p.p.č. 160/1 min. 85 %.

## 6.3.3. Rekreační rodinná (RR)

### Hlavní využití:

Rekreační rodinná.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rodinná rekreace
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění: 20 %~~ 30 %, resp. max. 100 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 50 %

## 6.3.4. Občanské vybavení (OV)

### Hlavní využití:

Občanské vybavení.

### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro školství – předškolní zařízení, školy a jiné plochy pro výchovu
- stavby pro zdravotnictví
- stavby pro sociální péči – domovy mládeže, domovy důchodců a jiná pečovatelská zařízení
- církevní stavby
- **stavby pro kulturu**
- stavby veřejné správy
- administrativní – finanční, pošta, kancelářské budovy, apod.
- **stavby** objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby a zařízení pro sport
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování



- stavby pro služby, obchod, a to max. do 2000 m<sup>2</sup> užité plochy areálu
- podnikatelská činnost, nerušící výroba, a to do 2000 m<sup>2</sup> užité plochy areálu
- **obnova výroby piva v historickém pivovaru v zóně zámek**
- odstavná a parkovací stání, **podzemní garáže**
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
 - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- trvalé bydlení

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění~~: 50 %, max. plocha jednoho **nově umístěného stavebního** objektu 200 m<sup>2</sup>. **Tato ustanovení se netýkají plochy OV 2.**

Min. plocha zeleně: 30 % (**netýká se plochy OV 2**).

### **6.3.5. Občanské vybavení – sport (OS)**

#### Hlavní využití:

Sportovní plochy a zařízení.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
 - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro sportovní plochy

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- stavby pro přechodné ubytování a stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod a služby (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění~~: 50 % (včetně zpevněných ploch), max. plocha jednoho **stavebního** objektu 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 20 %

### 6.3.6. Veřejná prostranství (VP)

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy
- zeleň veřejná, ochranná apod.
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- parkoviště
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění: budovy~~ 5 %, max. **zastavěná plocha pozemku**  
~~plocha zastavění~~ jednoho **stavebního** objektu: 12 m<sup>2</sup>, 1 NP

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

### 6.3.7. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

#### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parky a veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná; zahrady
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě technické infrastruktury, vedeny mimo stromové porosty

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění: budovy~~ 5 %, max. **zastavěná plocha pozemku**  
~~plocha zastavění~~ jednoho **stavebního** objektu: 12 m<sup>2</sup>, 1 NP.

max. plocha zpevněných ploch 10 %; min. plocha zeleně: 80 %

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

### 6.3.8. Smíšené obytné ~~území~~ plochy (SO)

#### Hlavní využití:

Bydlení.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení (v bytových a rodinných domech)
- rodinná rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- administrativa (veřejná správa, pošta, apod.)
- **stavby objekty** integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod (prodejní plocha do 100 m<sup>2</sup>)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.), zahrady

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím  
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- hromadná rekreace
- podnikatelská činnost (služby, obchod, příp. nerušící výroba), a to do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmínečně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění~~: 30 %, max. plocha jednoho **stavebního** objektu 200 m<sup>2</sup>

Min. plocha zeleně: 30 %

### **6.3.9. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)**

#### Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice a významné místní komunikace.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace všech kategorií (silnice, místní komunikace I. a II. třídy)
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

### 6.3.10. Dopravní infrastruktura – ostatní plochy (DV)

#### Hlavní využití:

Dopravní vybavenost.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- čerpací stanice pohonných hmot
- autoservis, technická dílna; **sklady** skladovací objekty pro funkci plochy
- parkoviště, odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Nestanovena.

### 6.3.11. Technická infrastruktura (TI)

#### Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Nestanovena.

### 6.3.12. Výroba a skladování (VS)

#### Hlavní využití:

Výroba a velkokapacitní sklady.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- výroba nerušící
- sklady a skladovací plochy
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- **stavby** objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro obchod a služby
- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší

- řadové a halové garáže
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s hlavním využitím
  - plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem
- zařízení školská, zdravotnická, kulturní a sportovní pro obsluhu zóny
  - stavby pro přechodné ubytování a stavby pro veřejné stravování pro obsluhu zóny

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** plocha zastavěná: 60 %, max. plocha jednoho **stavebního** objektu 5 000 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 20 %

Pokud na nové ploše vymezené územním plánem budou umístěny záměry, které mohou ovlivnit akustickou situaci, bude k danému záměru třeba vypracovat detailní hlukovou studii pro výstavbu i provoz a na základě studie budou navržena protihluková opatření ochrany chráněných objektů.

Bude preferováno nízkobrátkové dopravní obslužení tak, aby se nezatěžovala komunikační síť.

### **6.3.13. Smíšená výroba Smíšené výrobní plochy (SV)**

#### Hlavní využití:

Nerušící výroba a komerční plochy.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny, apod.
- sklady a skladovací plochy do 2000 m<sup>2</sup> skladovací plochy areálu
- stavby pro obchod a služby do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu
- podnikatelská činnost, nerušící výroba, a to do 2000 m<sup>2</sup> užitné plochy areálu
- stavby pro veřejné stravování
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- **stavby objekty** integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.),
- zahradnictví

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s hlavním využitím
  - plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní pro obsluhu plochy
  - sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
  - stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu plochy
  - řadové garáže pro obsluhu plochy

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné a podmíněně přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. **zastavěná plocha pozemku** ~~plocha zastavění~~: 60 %, max. plocha jednoho **stavebního** objektu 200 m<sup>2</sup>.

Min. plocha zeleně: 10 %

### 6.3.14. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- mokřady
- příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem
- **stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.**

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

### 6.3.15. Zemědělské plochy (ZO, ZZ)

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond. Plochy děleny dle druhů pozemků (kultur):

ZO – orná půda, ZZ – zahrady a sady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce (dle druhu pozemku)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF dle § 1, odst. (3) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení; stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. sítě technické infrastruktury
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

Pravidla uspořádání území:

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny, s výjimkou zahrad. Nové zahrady mohou vzniknout pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách.

### 6.3.16. Přírodní plochy (PP)

#### Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
- lesní porosty – hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- výsadba porostů lesního typu – hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. (1) b) zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

### 6.3.17. Smíšené ~~nezastavěné plochy~~ plochy nezastavěného území (SN)

#### Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- výsadba porostů lesního typu – hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než přípustné

## ~~7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ~~

## **7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

VPS a VPO jsou zobrazeny ve výkrese č. A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

### **7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit i uplatnit předkupní právo**

## 7.1. 7.1.1. Veřejně prospěšné stavby

### Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití	p.č.
S1	DK 1	rozšíření silnice I/9, včetně mimoúrovňové křižovatky	157/1, 158, 159/1, 175/1, 177, 178, 182/16, 182/9, 186, 210, 213, 228, 236, 237, 259, 338/1, 343, 346, 350/2
S2	DK 2	prodloužení silnice III/0083 na MÚK	157/1, 157/3, 158, 159/1, 175/1, 338/1, 348
S3	VP 1	místní komunikace pro obsluhu zástavby	154/1, 154/45, 154/46
S4	VP 2	místní komunikace pro obsluhu zástavby	159/1, 162/2
S5	VP 3	místní komunikace pro obsluhu zástavby	146, 147, 337/1, 337/2
S6	VP 4	místní komunikace pro obsluhu zástavby	172/2, 174/1, 174/14, 174/29, 174/30, 175/1, 254/2, 256/1
S13	VP 5	místní komunikace pro obsluhu zástavby	
S14	—	pěší komunikace	
S15	—	cyklistické a pěší komunikace podél silnice II/243 – dva úseky	
S16	—	cyklistická a pěší komunikace do Březiněvsi	
S17	—	koridor pro přestavbu silnice č. I/9	

### Technická infrastruktura

č. VPS	označení	využití	p.č.
S7	—	páteří rozvody vodovodu	66/1, 77, 159/1, 162/2, 164/2, 174/27, 174/37, 254/2, 256/1, 256/5, 316, 333, 336, 338/1, 339/5
S8	—	páteří rozvody kanalizace	146, 159/1, 162/2, 164/2, 256/1, 333, 336, 338/1
S9	—	páteří rozvody plynu STL	159/1, 162/2, 174/37, 256/1, 256/5, 316, 335, 336, 338/1, 339/5
S10	—	nové vzdušné vedení VN a TS 1N	153/1
S11	—	nové vzdušné vedení VN a TS 2N	158, 159/1
S12	—	nové vzdušné vedení VN a TS 3N	77, 87/1, 316
S18	—	koridor pro stavbu vedení VVN 400 kV	
S19	—	koridor pro přípož ropovodu Družba	

## 7.2. 7.1.1. Veřejně prospěšná opatření

### Plochy územního systému ekologické stability

č. VPO	označení	využití	p.č.
O1	RBC 1854 Beckov		
	RBK 1146, včetně plochy SN 1	plochy pro ÚSES	259, 293/1, 300, 320, 348
	LBC 1	plochy pro ÚSES	274/1, 274/2, 275, 288, 301, 302, 303, 313, 314, 319
	LBC 2, včetně plochy PP 1	plochy pro ÚSES	154/29, 154/33, 154/36, 154/39, 155, 159/2
	LBC 3, včetně plochy PP 2	plochy pro ÚSES	127/2, 129, 330/1
	LBC 4, včetně plochy PP 3	plochy pro ÚSES	99/1, 325, 362, 363, 364
	LBK 2, včetně plochy SN 2	plochy pro ÚSES	154/1, 153/1, 127/1, 127/32, 127/33, 127/2, 127/35, 330/1, 333, 336
	LBK 3, včetně plochy SN 3	plochy pro ÚSES	129, 331
	LBK 4, včetně plochy SN 4	plochy pro ÚSES	99/1, 127/2, 327
	LBK 5, včetně plochy SN 5	plochy pro ÚSES	86, 87/1, 88/2, 88/3, 99/8, 293/1, 314, 315, 316, 324/1, 324/2, 333, 360, 361, 362, 364



## 8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona)

Nevymezují se.

### 7.2. Záměry, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo

#### 7.2.1. Veřejně prospěšná opatření

##### Plochy ochranné zeleně

č. VPO	označení	využití	p.č.
Q2	SN6	ochranná zeleň	157/1, 159/1, 186, 348

##### Veřejná zeleň

č. VPO	označení	využití	p.č.
Q3	VZ1	veřejná zeleň	147
Q4	VZ2	veřejná zeleň	159/1, 162/1, 162/2
Q5	VZ3	veřejná zeleň	169/2, 174/29

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

## 10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)

V území je navržena územní rezerva pro plochy bydlení BV 103. K zástavbě plochy je třeba změna územního plánu. Prověření změny na zastavitelnou plochu bude možné po zahájení výstavby v 2. etapě.

Do území nebudou umístěovány nové inženýrské sítě, které by blokovaly budoucí parcelaci plochy.

## ~~11. 8. PLOCHY, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PROVĚŘENÍ~~ ~~ZMĚN ÚZEMNÍ STUDIE~~ PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pro vybrané plochy bude třeba zpracovat územní studii, která vyřeší parcelaci, trasování komunikací a inženýrských sítí:

- BV 3
- BV 8, SO 1
- BV 10
- BV 11
- BV 27 část
- SO 2

- SO 4
- VS 1

Lhůta pro zápis územních studií do registru: 31. 12. 2011 2020

Dotčená území jsou zobrazena ve výkrese č. A1. Základní členění území.

## 12. 9. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území je zobrazeno ve výkrese č. A4 Etapizace, v měřítku 1 : 5000.

Zastavěné území a Plochy přestavby a zastavitelné plochy jsou rozděleny do dvou etap výstavby.

**1. etapa** — zahrnuje plochy v zastavěném území (stabilizované plochy, plochy přestavby, zastavitelné plochy v prolukách uvnitř ZÚ) a plochy malých proluk mimo ZÚ, které nebyly zahrnuty do ZÚ. Zahrnuje plochy: BV1, BV2, BV6, BV7, BV12 až BV14, BV16 až BV26, BV28, BV29, BV30, BV31, BK1, OV1, VP1, VP4, VZ3, SO4.

Výstavba v 1. etapě je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 800 EO.

Zahrnuje plochy: BV 2 až BV 6, BV 9 až BV 15, BV 17, BV 18, BV 20 až BV 24, BV 26 až BV 33, BV 36; BK 1; RR 1; OV 2; VP 2 až VP 5; VZ 1 až VZ 3; SO 2 až SO 5; DK 1, DK 2; TI 1; VS 1.

**2. etapa** — zahrnuje zastavitelné plochy navazující na zastavěné území. Zahrnuje plochy: BV3, BV4, BV5, BV9, BV10, BV11, BV15, BV27, VP2, VP3, VZ1, VZ2, SO2, SO3, DK1, DK2, SV1, VS1.

Výstavba v 2. etapě (mimo komerční plochy a dopravní plochy) je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 1100 EO.

**3. 2. etapa** — zahrnuje ostatní zastavitelné plochy. Zahrnuje plochy: BV 8, SO 1. Obytná a smíšená obytná výstavba v těchto plochách bude umožněna po využití 80 % výměry zastavitelných ploch obytné a smíšené obytné výstavby, zahrnutých do 1. 2. etapy, vymezených mimo zastavěné území (vztaženo ke stavu Právního stavu ÚP po Změně č. 2 ÚP). Využitím se rozumí, že na ploše se nachází alespoň jedna stavba, pro kterou je plocha určena; rozsah využití plochy je dán rozsahem oplocení v rámci vymezených zastavitelných ploch.

Výstavba v 3. 2. etapě (mimo komerční plochy a dopravní plochy) je možná až po přestavbě a intenzifikaci ČOV na min. 1500 EO.

## 13. 10. ROZSAH DOKUMENTACE PRÁVNÍHO STAVU ÚP

### Textová část:

Textová část územního plánu .....stran

### Grafická část:

#### I. Řešení územního plánu

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
A4. Etapizace	1 : 5 000

#### II. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
C1. Schéma dopravní infrastruktury	1 : 5 000
C2. Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství	1 : 5 000
C3. Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje	1 : 5 000

# M. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

## Obecné

RD – rodinné domy  
PZ – průmyslová zóna  
ZŠ – základní škola  
MŠ – mateřská škola

## Státní správa

ČSÚ – Český statistický úřad  
ZÚJ – základní územní jednotka  
ZSJ – základní sídelní jednotka  
KÚ – krajský úřad  
MěÚ – městský úřad  
OkÚ – (býv.) okresní úřad  
ONV – (býv.) okresní národní výbor  
ORP – obec s rozšířenou působností  
SMO – státní mapa odvozená  
KN – katastr nemovitostí  
PK – pozemkový katastr  
SPI – soubor popisných informací  
KPÚ – komplexní pozemková úprava  
GIS – geografický informační systém  
ZABAGED – základní báze geografických dat  
k.ú. – katastrální území  
m.č. – místní část  
č.p. – číslo popisné  
p.č. – parcelní číslo  
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo  
st.p.č. – stavební parcelní číslo  
DO – dotčené orgány

## Urbanismus

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky  
ÚAP – územně analytické podklady  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku (do r. 2006)  
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)  
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)  
ÚP – územní plán (od r. 2007)  
RP – regulační plán (od r. 1998)  
ÚTP – územně technický podklad  
ÚPP – územně plánovací podklad  
US – urbanistická studie (do r. 2006)  
ÚS – územní studie (od r. 2007)  
ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VPO – veřejně prospěšné opatření

## Ochrana kulturních hodnot

MK – ministerstvo kultury  
ÚAN – území s archeologickými nálezy

## Doprava

ŘSD – ředitelství silnic a dálnic  
KSÚS – krajská správa a údržba silnic  
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot  
ČD – České dráhy  
žst. – železniční stanice

## Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura  
ČOV – čistírna odpadních vod  
PHO – pásmo hygienické ochrany  
EO – ekvivalent obyvatel  
PRVaK – plán rozvoje vodovodu a kanalizací  
VDJ – vodojem  
TR – transformovna  
TS – trafostanice  
VVN – velmi vysoké napětí  
VN – vysoké napětí  
NN – nízké napětí  
ČEZ – České energetické závody  
RS – plynová regulační stanice  
VTL – vysokotlaký plynovod  
STL – středotlaký plynovod  
NTL – nízkotlaký plynovod  
ČRa – České radiokomunikace

## Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
PÚ – poddolované území

## ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
RBC – regionální biocentrum  
NRBC – nadregionální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
RBK – regionální biokoridor  
NRBK – nadregionální biokoridor  
IP – interakční prvek  
CHKO – chráněná krajinná oblast  
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)  
PO – ptačí oblast (Natura 2000)  
VKP – významný krajinný prvek  
ZCHÚ – zvláště chráněné území  
MCHÚ – maloplošné chráněné území  
PS – památný strom  
ZPF – zemědělský půdní fond  
TTP – trvalé travní porosty  
ZVHS – Zemědělská vodohospodářská správa  
BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
ÚHÚL – Ústav pro hospodářskou úpravu lesů  
LČR – Lesy České republiky  
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

## Životní prostředí

ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav  
TKO – tuhý komunální odpad

## Zvláštní zájmy

HZS – Hasičský záchranný sbor

## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP

**Grafická část** odůvodnění obsahuje následující výkresy:

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
<i>Schémata:</i>	
C1. Schéma dopravní infrastruktury	1 : 5 000
C2. Schéma technické infrastruktury 1 – vodní hospodářství	1 : 5 000
C3. Schéma technické infrastruktury 2 – energetika a spoje	1 : 5 000

## V. POUČENÍ

### **Poučení:**

Proti Změně č. 2 Územního plánu Bořanovice, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Místostarosta:..... Starosta:.....