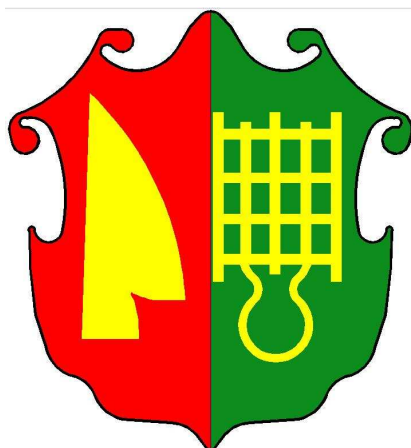


ZMĚNA Č. 4
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

BOŘETICE

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST A TABULKOVÁ ČÁST

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

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

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 685
Datum zpracování: 12/2010
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. arch. Gabriela Cikánová Konečná

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

Číslo jednací:

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti:

Razítko

Pořizovatel:
Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Jméno a příjmení: RNDr. Leoš Vejpustek

Funkce: vedoucí odboru

Podpis:

Razítko

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BOŘETICE, ZMĚNY Č. 4

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

3. Hlavní výkres (Komplexní urbanistický návrh)	1:5000
4. Vodní hospodářství	1:2000
5. Energetika a spoje	1:2000
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav	1:5000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BOŘETICE

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

7. Zábory ZPF A PUPFL (zemědělská příloha)	1:5000
--	--------

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	5
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
I.D.1. Doprava	7
I.D.2. Technická infrastruktura	8
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	9
I.E.1. Plochy nezastavěné a nezastavitelné	9
I.E.2. Krajinný ráz, ÚSES	9
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	10
I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	10
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	10
I.H.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám	10
I.H.2. Veřejně prospěšné stavby a opatření - předkupní právo	11
I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ	11
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	12
I.K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	12

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Současně zastavěné území nebylo změnou č.4 ÚPO Bořetice změněno.

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

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

6.10. ZMĚNY KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje obce se významněji nemění, doprava je stabilizována a nové zastavitelné plochy zohledňují přirozený urbanistický vývoj obce.

Koncepce rozvoje obce respektuje chráněná území přírody, nemovitě kulturní památky a další hodnoty v území.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

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

Změna č. 4 ÚPO Bořetice navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou platným územním plánem po změnách č. 1, 2 a 3 a dále ji rozvíjí.

Z hlediska urbanistické koncepce jsou významné především změny č. 4.4 (Bc – plochy bydlení čistého) na východním okraji obce a č. 4.8 východně od obce, po pravé straně silnice vedoucí na Terežín. Umístění této plochy je odůvodněno výbornou možností dopravního napojení a relativně horší kvalitou zemědělské půdy.

Dále jsou navrženy nové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, vinné sklepy a rekreaci.

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

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby vymezených změnou č. 4 ÚPO Bořetice:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
4.4	Bc - bydlení čistě	Požaduje se prověření změn využití celé plochy územní studií. Etapizace: plocha je zařazena do II. etapy výstavby, po realizaci výstavby v sousední zastavitelné ploše bydlení

		označené 3.6. Samotná výstavba bude (s ohledem na zábor ZPF) řešena ve 2 etapách, 1. etapa bude navazovat na plochu 3.6.
	Zp - parky	OP železnice bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto ochranné pásmo. Situování obytných objektů v blízkosti železnice a silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
4.11	Návrh Bv - bydlení venkovského typu	V této ploše nebudou umístovány žádné nadzemní stavby. Etapa realizace nebyla stanovena.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
4.1	Oh – ubytovací zařízení	Etapa realizace nebyla stanovena.
4.7	Návrh rozšíření plochy Oa – občanská vybavenost – agroturistika	Etapa realizace nebyla stanovena.
4.9	Návrh plochy Rs – vinné sklepy	Etapa realizace nebyla stanovena.
4.12	Návrh Rt - plochy tělovýchovy a sportu	Etapa realizace nebyla stanovena. Případná výstavba v silničním ochranném pásmu je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu. OP el. vedení bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto ochranné pásmo

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
4.8	Návrh plochy Vp – výroba průmyslová	Etapa realizace nebyla stanovena. V ploše 4.8 není přípustná výstavba fotovoltaických elektráren. Případná výstavba v silničním ochranném pásmu je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
4.2	Návrh P - plochy pro parkoviště	Etapa realizace nebyla stanovena.
4.13	Návrh Ti - plochy technické infrastruktury (COV) a zrušení	Etapa realizace nebyla stanovena. Bude respektováno pásmo užívání pozemků sousedících s

	zastavitelné plochy Ti (původní poloha ČOV)	korytem toku při výkonu správy vodního toku (6 m)
		Případnou výstavbu v OP železnice nutno v navazujícím řízení dohodnout s dotčeným orgánem

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

I.D.1. DOPRAVA

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

Změna č. 4 územního plánu nemá žádný podstatný dopad na stávající silniční síť. Všechny rozvojové lokality pro obytnou výstavbu i pro výrobu jsou obsluhovány ze stávajících nebo navrhovaných místních komunikací.

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

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

Rozvojové plochy budou obslужeny stávajícími a navrhovanými místními komunikacemi. Poloha komunikací v ploše změny č. 4.4 bude upřesněna územní studií.

Změna č. 4.8 bude obslužena účelovou komunikací ležící v této ploše, která bude napojena na silnici II. třídy č. 421 jednou křižovatkou.

Místní komunikace v ploše změny č. 4.4, jejichž polohu upřesní navazující územní studie, budou zařazeny do funkčních skupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

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

Změna č. 4 územního plánu navrhuje zastavitelnou plochu dopravy pro plochy pro parkoviště (změna č. 4.2). Tato plocha parkoviště bude sloužit pro navrženou zastavitelnou plochu 4.1.

Všechny nové objekty v zastavitelných plochách vymezených změnou č. 4 územního plánu musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje **stupeň motorizace 1:2,5**.

Textová část ÚPO Bořetice, kapitola **10.1.7. Cyklistická a pěší doprava** se na konci doplňuje o text:

Součástí změny č. 4 územního plánu jsou návrhy cyklostezek:

- Změna 4.14 - cyklostezky a cyklotrasy v západní části katastrálního území
- Změna 4.15 - cyklotrasy od Kraví hory po hranici katastrálního území severním směrem
- Změna 4.16 - cyklostezky a cyklotrasy od letadla na jihovýchodní okraj katastrálního území

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

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

Základní koncepce zásobování vodou se změnou č.4 ÚPO Bořetice nemění.

Dílčí změny 4.1, 4.4, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11 a 4.12 územního plánu budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu.

Přehled způsobu zajištění zásobování vodou dává následující tabulka:

Číslo změny	Funkční využití	Způsob zásobování vodou
4.1	Oh – bytovací zařízení	Plocha bude napojena vodovodní přípojkou na vodovodní síť pro veřejnou potřebu.
4.4	Bc- bydlení čistého	Navržená plocha má dvě nápojná místa na stávající vodovodní řad. Rozvržení samotných sítí v této lokalitě bude řešeno následnou územní studií.
4.7	Oa – občanská vybavenost – agroturistika	Navrženo prodloužení vodovodního řadu z lokality Kraví hora.
4.8	Vp – výroba průmyslová	Navrženo prodloužení vodovodního řadu od výrobního areálu podél silnice II. třídy.
4.9	Rs – vinné sklepy	Navrženo prodloužení vodovodního řadu z lokality Kraví hora
4.11	Bv - bydlení venkovského typu	Připojení na stávající vodovod.
4.12	Rt - plochy tělovýchovy a sportu	Připojení na stávající vodovod.

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

Základní koncepce odkanalizování se změnou č.4 územního plánu nemění.

Dílčí změna 4.13 (Ti - plocha technické infrastruktury) upřesňuje polohu navrhované ČOV a současně ruší zastavitelnou plochu Ti (původní poloha ČOV).

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

Číslo změny	Funkční využití	Způsob nakládání s odpadními vodami
4.1	Oh – bytovací zařízení	Odkanalizování přípojkou na navrhovanou splaškovou gravitační kanalizaci.
4.4	Bc - bydlení čisté	Podél železnice je navržena stoka jednotné kanalizace, která je zaústěna do stoky řešené ve změně č. 3.6. Rozvržení sítí uvnitř plochy 4.4 bude řešeno následnou územní studií. Studie dořeší i nakládání s dešťovými vodami, s cílem maximálního omezení jejich množství odváděného do kanalizace.
4.7	Oa – občanská vybavenost – agroturistika	Navrženo prodloužení tlakové kanalizace lokality Kraví hora
4.8	Vp – výroba průmyslová	Plocha bude odkanalizována jednotnou kanalizací vedenou podél silnice II. třídy. Na okraji obce pak navržená kanalizace překříží silnici a povede podél zastavitelné plochy č. 4.4 k železnici a dále

		podél železnice západním směrem do kanalizace navržené v ploše změny ř.č. 3.6. Dešťové vody v ploše 4.8 budou v maximální míře zasakovány, přebytek bude akumulován v retenční nádrži umístěné v ploše 4.8, ze které bude řízeně odpouštěn do jednotné kanalizace.
4.9	Rs – vinné sklepy	Navrženo prodloužení tlakové kanalizace lokality Kraví hora
4.11	Bv - bydlení venkovského typu	Připojení na stávající jednotnou kanalizaci.
4.12	Rt - plochy tělovýchovy a sportu	Přes východní okraj plochy vede navrhovaná splašková gravitační a dešťová kanalizace obsažená ve schváleném územním plánu.

Dešťové vody z ploch změn č. 4 územního plánu budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn způsobem uvedeným výše.

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

Změna č. 4 územního plánu navrhuje přípojku VN 22 kW pro sklepy v lokalitě Kraví Hory.

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

Koncepce zásobování obce plynem se změnou č. 4 ÚPO Bořetice nemění. Nové zastavitelné plochy 4.1, 4.4, 4.7 a 4.9 budou připojeny na středotlakou plynovodní síť.

Pro změnu 4.8 je navrženo připojení na vysokotlaký plynovod a nová regulační stanice plynu.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Beze změn.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ, ÚSES

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

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

V ploše dílčí změny č. 4.4 je uplatněn požadavek na vypracování územní zastavovací studie, která by se měla zabývat i možným dopadem na krajinný ráz.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

V návrhových plochách vymezených změnou č. 4 ÚPN SÚ Bořetice se uplatňují stejné regulativy jako v obdobných plochách ÚPN SÚ Bořetice po změně č. 3.

I.G. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Ve změně č. 4 ÚPO Bořetice byly vymezeny plochy územních rezerv:

- **Změna 4.5** – tato změna zrušila návrhy Bv3, Bm4, Rt2, Rt3, Upl ve východní části obce a převedla tyto plochy do územních rezerv
- **Změna 4.6** – tato změna zrušila návrh Bv, dílčí změny 2.10 a 2.11 a převedla tyto plochy do územních rezerv

Koridory územních rezerv nebyly vymezeny.

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

I.H.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ JE MOŽNÉ VYVLASTNIT PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM

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

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna č. 4 ÚPO Bořetice ve výkrese č. 8 Vymezení veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav.

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

D	veřejná dopravní infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu, chodníky a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).

Přehled VPS, pro které je možné **vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám**:

D1 - cyklostezka (k.ú. Bořetice, při silnici II/421 na západním okraji katastrálního území)

D2 - cyklostezka a cyklotrasy (k.ú. Bořetice, na jihovýchodním okraji katastrálního území)

- T1 - plocha pro čistírnu odpadních vod (k.ú. Bořetice)
- T2 - kabelové VN 22 kW, trafostanice (k.ú. Bořetice, pro sklepy v lokalitě Kraví Hory)
- T3 - kanalizace jednotná (k.ú. Bořetice)
- T4 - vodovod (k.ú. Bořetice)
- T5 - STL plynovod (k.ú. Bořetice)
- T6 - STL plynovod (k.ú. Bořetice)
- T7 - vodovod, kanalizace tlaková (k.ú. Bořetice)
- T8 - VTL plynovod regulační stanice (k.ú. Bořetice)

I.H.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - PŘEDKUPNÍ PRÁVO

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

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna č. 4 ÚPO Bořetice ve výkrese č. 8 Vymezení veřejně prospěšných staveb, asanačí a asanačních úprav.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné **uplatnit zřízení předkupního práva** dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb., byly vymezeny stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 8):

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
T1	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Bořetice	Obec Bořetice	209/11, 2593, 137/10
P1	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Bořetice	Obec Bořetice	1151/3

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

Ve změně č. 4 ÚPO Bořetice je vymezena zastavitelná plocha, ve které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

Jedná se o plochu:

- 4.4 Návrh Bc - bydlení čisté

Územní studie se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení veřejných prostranství (§22 vyhl.č. 501/2006 Sb.),

- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu,
- koordinaci polohy inženýrských sítí,
- studie dořeší i nakládání s dešťovými vodami, s cílem maximálního omezení jejich množství odváděného do kanalizace,
- studie bude řešit možnou kolizi se stávajícími vodovodními přívaděči,
- studie bude řešit odclonění zastavitelné plochy 4.4 od silnice II/421 zelení o šířce odpovídající minimálně silničnímu ochrannému pásmu (15 m), optimálně pak 20 m.

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

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

Ve změně č. 4 ÚPO Bořetice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

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

I. ZMĚNA Č. 4 ÚPO BOŘETICE

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST - 12 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

3. Hlavní výkres (Komplexní urbanistický návrh)	1:5000	1x
4. Vodní hospodářství	1:2000	1x
5. Energetika a spoje	1:2000	1x
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav	1:5000	1x

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

7. Zábory ZPF A PUPFL (zemědělská příloha)	1:5000	1x
--	--------	----