

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOJANOVICE

ODŮVODNĚNÍ

Pro vydání

31.3.2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

druh dokumentace:

pořizovatel:

sídlo:

starosta obce Bojanovice za objednatele:

zástupce pořizovatele za pořizovatele:

pro vydání

Obecní úřad Bojanovice

Bojanovice 12, 252 06 Davle

Mgr. Bc. Václav Branný

Ing. arch. Radek Boček

zpracovatel:

sídlo firmy/kancelář:

IČO/DIČ:

zodpovědný projektant:

číslo autorizace:

ATELIÉR T-plan, s.r.o.

Lublaňská 1730/21, 120 00 Praha 2 – Nové Město,

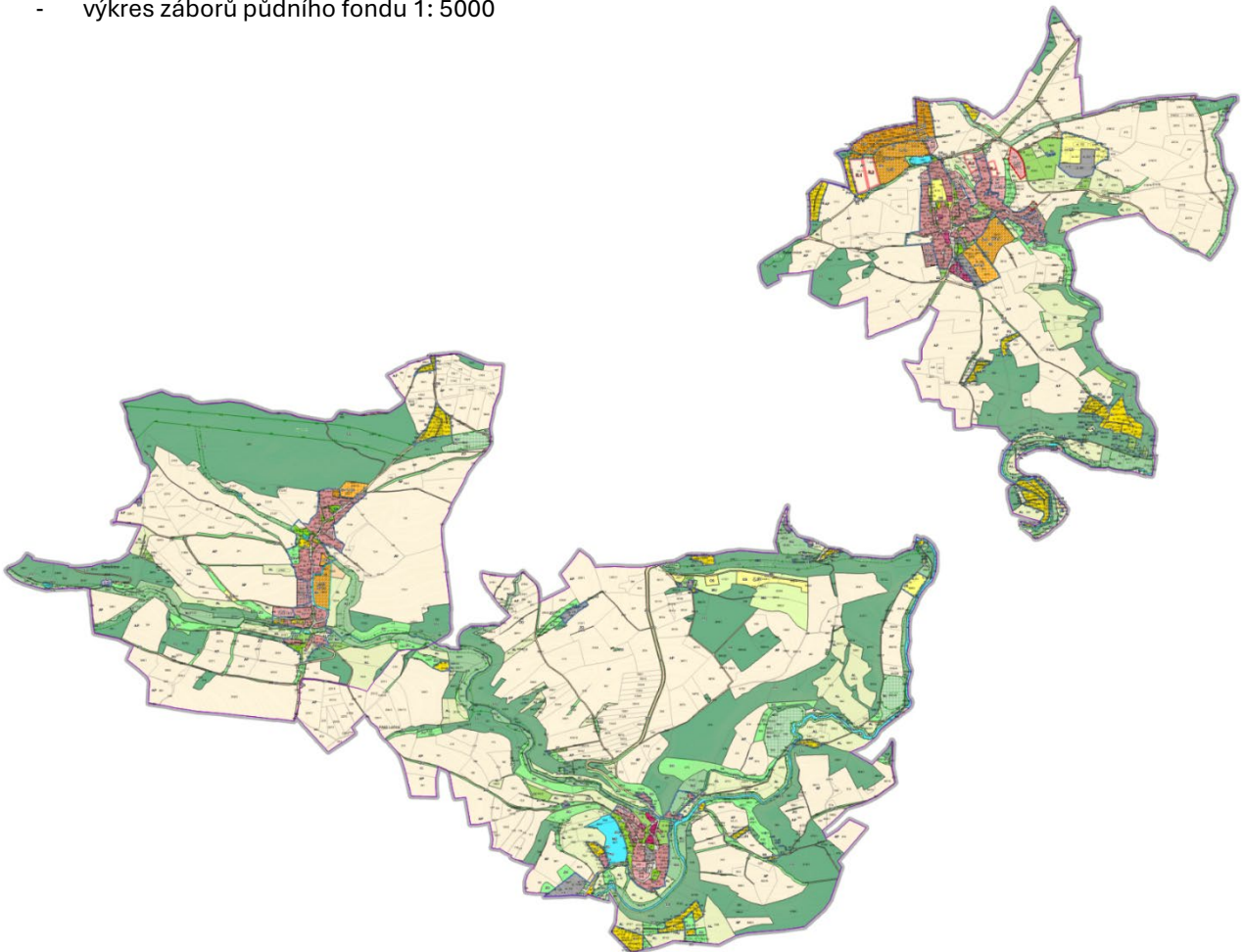
26483734/ CZ26483734

Ing. arch. Karel Beránek, CSc.

03 094

Grafická část změny dokumentace obsahuje:

- výkres základního členění území 1 : 5 000,
- hlavní výkres 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb a opatření 1 : 5 000,
- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000.
- výkres širších vztahů 1 : 25 000
- výkres záborů půdního fondu 1 : 5000



Obsah:

| | |
|--|----|
| A) stručný popis postupu pořízení územního plánu | 3 |
| b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona | 4 |
| c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 5 |
| d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací | 6 |
| e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny | 7 |
| f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti | 7 |
| g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území | 7 |
| h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí | 8 |
| i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 | 8 |
| j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 11 |
| k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 12 |
| l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení | 12 |
| m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 21 |
| n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění | 22 |

A) STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 územního plánu Bojanovice (dále též jen „změna č. 2“ nebo „změna č. 2 ÚP Bojanovice“) je pořizována z vlastního podnětu obce Bojanovice a podnětu fyzické osoby.

Zastupitelstvo obce Bojanovice přijalo usnesení č. 12/8/2024 ze dne 24. 6. 2024, kterým schválilo pořízení změny č. 2 územního plánu Bojanovice z vlastního podnětu a podnětu fyzické osoby, přičemž dále rozhodlo, že určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem bude pan starosta – Mgr. Bc. Václav Braný. Pořizovatelem předmětné změny se na základě stejného usnesení zastupitelstva stal Obecní úřad Bojanovice, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků dle stavebního zákona uzavřením smlouvy s osobou tyto požadavky splňující – Ing. arch. Radkem Bočkem.

Na základě stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek je předmětem změny zejména, vymezení nové plochy pro bydlení Z.28, úprava a rozšíření plochy Z.29, převod územního plánu do nové standardizované podoby, neboť právní předpisy nařizují obcím učinit tento převod v rámci první změny územního plánu pořizované po 1. červenci 2024. Dále je předmětem změny zajištění souladu změny v nově platnými právními předpisy – novým stavebním zákonem 283/2021 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami, což znamená zejména změny názvů jednotlivých kapitol územního plánu.

Schválený obsah (resp. v terminologii nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. zadání) změny byl pořizovatelem předán zpracovateli předmětné změny (Ateliér Boček, s.r.o.) k vypracování návrhu změny č. 2 ÚP Bojanovice pro projednání.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

1. 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

Návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice plně respektuje stanovené cíle a úkoly územního plánování dle § 38 až § 40 nového stavebního zákona, je zpracován dle stanovených obecných priorit územního plánování pro ČR dle Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění.

Návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice je v poměru k nastavené koncepci územního plánu zcela marginální, nemění stanovenou urbanistickou koncepci, a tudíž ani nenarušuje respektování stanovených cílů a úkolů územního plánování dle § 38 až § 40 nového stavebního zákona a stanovených obecných priorit územního plánování dle zásad územního rozvoje a dle politiky územního rozvoje.

V návrhu změny č. 2 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z pokynů pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu

Jednotlivé plochy ve 2 lokalitách změny byly prověřeny a zařazeny do způsobu využití dle zadání s přihlédnutím ke konkrétním záměrům jako plochy zastavitelné Z.28 a Z.29.

V souladu se zadáním bylo aktualizováno zastavěného území k 16.7. 2025.

Celá výkresová část územního plánu byla upravena (digitalizována) nad aktuální mapou KN.

V souladu se Zadáním byly upraveny a doplněny plochy s rozdílným způsobem využitím tak, aby byly v souladu s metodikou a vyhláškou č.157/2024 Sb. Názvy ploch byly upraveny a byly doplněny nové způsoby využití ploch, vše v souladu s vyhláškou.

Dalším cílem změny č. 2 je převedení platného územního plánu Bojanovice do standardizované podoby, přičemž změnou grafického znázornění a kódového značení nedochází k odklonu od koncepčních řešení stanovených v předchozích verzích územně plánovací dokumentace, které jsou vždy jednotlivě odůvodněny ve vztahu k jednotlivým příslušným cílům a úkolům územního plánování.

2. PŘEZKOUMÁNÍ S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek. Návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice je zpracován dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je převzata z přílohy č. 8 nového stavebního zákona, změna č. 2 respektuje požadavky na zavedenou jednotnou standardizaci územních plánů v České republice.

Z pohledu stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek je náplní změny č. 2 ÚP Bojanovice též převést územní plán Bojanovice do standardizované podoby ukotvené ve zmíněných právních předpisech. Změna č. 2 ÚP Bojanovice tento cíl, resp. zákonem stanovenou povinnost, beze zbytku respektuje a kompletně převádí územní plán Bojanovice do předepsaného grafického ztvárnění i nového kódování a pojmosloví ploch. Taktéž je zajištěn převod do nové struktury obsahu územního plánu.

S ohledem na specifikace Územního plánu Bojanovice, který obsahuje významné množství odkazů na konkrétní ustanovení již neplatných právních předpisů, jsou i tyto odkazy odstraněny a je ponechán pouze jejich věcný obsah, který je aplikovatelný i při respektování nových právních předpisů.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

1. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice respektuje požadavky

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci projednání návrhu obsahu změny dle ust. § 55a odst. 2 písm. d) tehdy platného stavebního zákona (183/2006 Sb.) bylo vydáno stanovisko č.j. KUJCK 75110/2024 ze dne 18. 6. 2024, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 5 ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000,
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě projednání návrhu obsahu změny dle ust. § 55a odst. 2 písm. e) tehdy platného stavebního zákona vydání stanoviska příslušného orgánu ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. 068201/2024/KUSK ze dne 21. 6. 2024, kde se stanovuje, že nebude potřeba návrh změny č. 2 ÚP Babice posoudit z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. 3 tehdy platného stavebního zákona v rozsahu dle přílohy stavebního zákona a vzhledem k výše uvedenému tedy nebude provedeno komplexní vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 tehdy platné vyhl. 500/2006 Sb.,

- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny č. 2 je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání změny podle stavebního zákona doplněny všechny uplatněné připomínky vč. jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, kdy odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP plně respektuje tabulku č. 2 „Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu“ uvedenou v příloze této vyhlášky,
- dalších speciálních zákonů, jako je zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů), zákon o vnitrozemské plavbě (zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů) a dalších.

Návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice je pořizován dle § 93 a následujících stavebního zákona, dotčené orgány uplatňují svá stanoviska až během tohoto sloučeného projednání.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

1. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje ČR

Návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice není v konfliktu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění (dále jen „PÚR“). Věcné změny provedené ve změně č. 2 ÚP Bojanovice jsou drobného charakteru a nemohou nijak negativně ovlivnit stanovené priority územního plánování na republikové úrovni. Převážnou náplní obsahu změny č. 2 ÚP Bojanovice je vymezení dvou nových ploch Z.28 pro bydlení a Z.29 rozšíření zahrady s možností vystavění garáže.

Obsahem změny č. 2 je také převedení územního plánu do standardizované podoby dané právními předpisy, přičemž lze konstatovat, že převedením do standardizované podoby jsou naplněny nejen priority územního plánování stanovené v politice územního rozvoje, ale zejména dochází k souladu se stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy, které daný převod výslovně vyžadují. U věcných Bojanovice lze vyzdvihnout respektování zejména těchto priorit:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice,
- předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel– změna podporuje sociální soudržnost obyvatel vymezením plochy určené pro volnočasové aktivity, avšak bez možnosti výškových či takto obdobných staveb, tzn. vymezená plocha podporuje možnost vybudování přírodního hřiště v

krásném prostředí v docházkové vzdálenosti od bydliště jednotlivých obyvatel, posiluje se tak využití klidového prostředí vybízejícího k procházkám i častého sociálního kontaktu s ostatními obyvateli.

Pokud jde o vymezení konkrétních záměrů z PÚR, netýká se řešení změny č. 2 ÚP Babice žádný konkrétní záměr celostátního nebo mezinárodního významu.

Přezkoumání souladu návrhu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Pokud jde o obecně platné krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) ZÚR Středočeského kraje, lze konstatovat, že návrh změny č. 2 ÚP Bojanovice je s nimi v souladu a nikterak je nenegují.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Zastupitelstvem obce Bojanovice byl schválen obsah změny zjednodušeně v tomto rozsahu:

- A. Změna funkčního využití pozemku parc. č. 208/12 v k.ú. Bojanovice na plochu smíšenou obytnou – venkovskou s umožněním budoucí výstavby max. 5 rodinných domů.
 - Splněno, uvedená plocha je v rámci změny č.2 Bojanovice vymezena.
- B. Pozemek parc. č. 208/8 v k.ú. Bojanovice bude změněn na plochy zeleně – soukromá a vyhrazená pro rozšíření stávající zahrady u rodinného domu a dále pozemek 208/13 v k.ú. Bojanovice změnit na plochu zeleně – soukromá a vyhrazená s možností umístění objektu garáže.
 - Splněno, uvedená plocha je v rámci změny č.2 ÚP Bojanovice rozšířena a vymezena jako plocha zeleně.
- C. Provedení standardizace stávajícího územního plánu Bojanovice ve znění změny č. 1 do podoby vyžadované nových datovým modelem MMR pro tvorbu územních plánů ve verzi platné po 1.7.2024.
 - Splněno, v souladu s požadavky nových právních předpisů byl územní plán převeden do nové struktury obsahu územního plánu a standardizován dle nového datového modelu verze 1.7. 2024.

F) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Krajský úřad Středočeského kraje svým stanoviskem č.j. 114683/2025/KUSK ze dne 9.10.2025 potvrdil i po společném a veřejném projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Bojanovice, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

G) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nepožaduje zpracovat.

H) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 odst. 3

1. CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2 ÚP BOJANOVICE

Důvodem pořízení změny č. 2 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Bojanovic ze dne 24.6 2024 - schválení Zprávy o uplatňování ÚP Bojanovic, jejíž součástí jsou „Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu v rozsahu zadání změny“ (kap. 6 Zprávy o uplatňování ÚP). Cílem zpracované změny bylo zpracování nových požadavků na využití území obce (změna funkčního využití v zastavěných plochách), aktualizace zastavěného území a revize vymezení ÚSES.

Změna řeší 2 lokality:

V lokalitách dochází k vymezení plochy zastavitelné T.28 z plochy AL – trvalé travní porosty na plochu smíšenou obytnou venkovskou. A rozšíření soukromé zahrady plocha zastavitelná Z.29

Změnou č.2 dále dochází:

- k aktualizaci hranice zastavěného území ke dni 16.7. 2025 dle údajů mapy KN
- k uvedení ÚP do souladu se stavem v území
- k převedení do nového datového modelu dle standardu vybraných částí územního plánu verze 1.7. 2024

Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se nemění a jsou změnou č. 2 respektovány. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Bojanovic zůstává zachována.

2. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je aktualizováno k 16.7.2025. Plochy převedené změnou č.2 do zastavěného území jsou vyznačeny ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu. Zastavěné území bylo upraveno také v místech, kde bylo platným ÚP nepřesně vymezeno. Jedná se o místa, kde hranice zastavěného území

neprocházela po pozemkové hranici a kde zastavěné území nezahrnovalo obslužné komunikace náležející zejména k lokalitám rekreačních chat.

3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 2 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Bojanovic. Řešené lokality změny leží v nezastavěném území, ale nevyvolávají vznik nové dopravní a technické infrastruktury. Z části jde v řešených lokalitách o aktualizaci stavu v území. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území: Při umístění jednotlivých lokalit změny nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu. Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokality řešené změnou nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SDÍLENÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 2 respektována. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚP Bojanovic zůstává zachována. Změna č.2 doplňuje 2 nové zastavitelné plochy Z.28 a Z.29. Změnové lokality jsou přehledně uvedeny a popsány níže v tabulce lokalit Změny.

| ZMĚNA Č. 2 ÚP BOJANOVICE – PŘEHLED LOKALIT | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| označení lokality k.ú /č. pozemků | Rozloha lokality (ha) | Stávající způsob využití dle ÚP | Změnou navrhované funkční využití |
| Z.28 208/12 | 0,8666 | AL – trvalé travní porosty | SV- smíšené obytné venkovské |
| Z.29 208/8, 208/13 | 0,1118 | AP – orná půda | ZZ – zeleň zahradní a sadová |

System sídelní zeleně není změnou dotčen.

V **lokality Z.28** je změnou vymezena plocha zastavitelná Z.28 bydlení smíšené obytné venkovské (SV) navazující na stávající komunikaci. V rámci lokality je v souladu se zadáním vymezena.

V **lokality Z.29** je změnou vymezena plocha zastavitelná ZZ – zeleň zahradní a sadová v souladu se zadáním, dochází k uvedení do souladu se stavem v území (vzhledem k tomu, že je součástí přílehlého pozemku rodinného domu). Pozemek parc.č. 208/8.

4. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována. V platném ÚP jsou tyto plochy vymezeny pouze jako silnice II. a III. třídy, místní obslužné komunikace a ostatní cesty a účelové komunikace. V rozporu s vyhláškou tak dané plochy nemají žádné funkční využití. V místě komunikací jsou tedy změnou č.2 vymezeny funkce PV v zastavěném území nebo DS mimo zastavěné území.

5. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury není změnou č.2 dotčena. Změna respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Stanovená koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změny

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Vlastní využití ploch s rozdílným způsobem využití se nemění. Pouze se u některých z nich vypouští odkazy na neplatné právní předpisy.

V rámci ploch s rozdílným způsobem využití dochází k jejich převodu do standardu platného pro územní plány. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou pojmenovány dle standardizovaných názvů a je jim přiřazen též standardizovaný index. Opět se vypouští odkazy na neplatné právní předpisy.

Změna č.1 upravuje seznam ploch s rozdílným způsobem využití takto

plochy bydlení a smíšené obytné

- BV – bydlení venkovské
- SV – smíšené obytné venkovské

Plochy rekreace

- RI – rekreace individuální

Plochy občanského vybavení

- OV - občanské vybavení veřejné
- OK – občanské vybavení komerční
- OS – občanské vybavení sport

Veřejná prostranství

- PU – veřejná prostranství všeobecná

Zeleň

- ZU – zeleň všeobecná
- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační

Dopravní infrastruktura

- DS – doprava silniční

Technická infrastruktura

- TU – technická infrastruktura všeobecná

Výroba

- VX – výroba a skladování

Vodní a vodohospodářské

- WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

Zemědělské

- AP – orná půda
- AL – trvalé travní porosty

Lesní

- LU – lesní všeobecné

Přírodní

- NU – přírodní všeobecné

Smíšené krajinné

- MU – smíšené krajinné všeobecné

J) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V rámci řešení návrhu změny č. 2 ÚP Bojanovice nebyly identifikovány záležitosti nadmístního významu, které by měly být nově vymezovány ve změnách ZÚR Středočeského kraje.

K) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.2 navrhuje účelné využití zastavěného území a přispívá tak ochraně nezastavěného území.

L) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Uzemní plán vymezuje následující plochy (rozvojové lokality), ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití. Jedná se o **regulační plány, vydávané na žádost** (popř. z podnětu, pokud tak rozhodne zastupitelstvo obce - se lhůtou 5 let pro jeho/jejich vydání). V každém případě je požadováno předložení plánovací smlouvy a dohody o parcelaci v případě, že pozemky v řešeném území nemají jednoho vlastníka, pokud zastupitelstvo nerozhodne jinak.

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.1A (K. Ú. BOJANOVICE) – ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Vymezení řešeného území

Dotčena rozvojová lokalita je definovaná v uzemním plánu obce a dále je vymezena ve výkresu základního členění území. Jedná se o pozemky v severozápadní části k. ú. Bojanovice, navazující na stávající zástavbu a vodní plochu.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je uzemním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů (izolovaných, příp. dvojdomů), sportovní plochy, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, sportovní plochy, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť). Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany.

Regulační plán bude řešit:

- napojení území na silnici III/1021
- řešení pěších propojení k centru obce
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulační staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- pravidla pro umístování parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou a izolační zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určena k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální (příp. dvojdomy) rodinné domy. Budou respektovány regulativy (BV), zahrnující minimální velikost parcel (800 m²)dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 25 %) s minimální plochou zeleně (60 %), max. podlažnost (přízemí, patro a podkroví s max. výškou 10,5 m). Mohou být stanoveny regulativy pro sklon a typy střech, barevnost fasád apod. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry,

určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanoveny regulativy pro ploty do veřejných prostor a pro umístění garáží. Zásadním požadavkem regulačního planu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,0 m = 6,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 2,0 m = 10,5 m celkem
- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řád a s ním zokruhován

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou řešeny jednotně.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního planu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů a ploch pro sport s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu.

Regulační plán stanoví etapizaci využití území tak, aby nebyla negativně ovlivněna organizace půdního fondu a jeho obhospodařování.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území stanoveny.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

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

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řád, kanalizační řád, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydaní regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu §131 č. 283/2021 Sb. V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 9 vyhlášky č. 283/2021 Sb.

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.1B (K. Ú. BOJANOVICE) – ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Vymezení řešeného území

Dotčena rozvojová lokalita je definovaná v územním planu obce a dále je vymezena grafickou přílohou ve výkresu základního členění území. Jedná se o pozemky v severozápadní části k. ú. Bojanovice, navazující na stávající zástavbu a vodní plochu.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů (izolovaných, příp. dvojdomů), sportovní plochy, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, sportovní plochy, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť). Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plán bude řešit:

- napojení území na silnici III/00316

- řešení pěších propojení k centru obce
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- pravidla pro umístování parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou a izolační zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém

individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určena k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální

(příp. dvojdomy) rodinné domy. Budou respektovány regulativy (BV), zahrnující minimální velikost parcel (800 m²) dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 25 %) s minimální plochou zeleně (60 %), max. podlažnost (přízemí, patro a podkroví s max. výškou 10,5 m). Mohou být stanoveny regulativy pro sklon a typy střech, barevnost fasád apod. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanoveny regulativy pro ploty do veřejných prostor a pro umístění garáží. Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení dopravy v klidu. Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,0 m = 6,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 2,0 m = 10,5 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řád a s ním zokruhován

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou řešeny jednotně. Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů a ploch pro sport s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu. Regulační plán

stanoví etapizaci využití území tak, aby nebyla negativně ovlivněna organizace půdního fondu a jeho obhospodařování.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území stanoveny.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

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

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řád, kanalizační řád, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.8 (K. Ú. BOJANOVICE) – ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Vymezení řešeného území

Dotčena rozvojová lokalita je definovaná v územním plánu obce a dále je vymezena grafickou přílohou ve výkresu základního členění území. Jedná se o pozemky na jihovýchodním okraji sídla Bojanovice, navazující na stávající zástavbu.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů (izolovaných, resp. dvojdomů), doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost.

Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plan bude řešit:

- napojení území na silnici III/1021 s úpravou místních komunikací
- řešení pěších propojení k centru obce
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- pravidla pro umísťování parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro vymezování ploch pro doprovodnou a izolační zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určena k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální (příp. dvojdomy) rodinné domy. Budou respektovány regulativy (BV), zahrnující minimální velikost parcel (800 m²) dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 25 %) s minimální plochou zeleně (60 %), max. podlažnost (přízemí, patro a podkroví s max. výškou 10,5 m). Mohou být stanoveny regulativy pro sklon a typy střech, barevnost fasád apod. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanoveny regulativy pro ploty do veřejných prostor a pro umístění garáží. Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení dopravy v klidu. Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,0 m = 6,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 2,0 m = 10,5 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spadové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řád a s ním zokruhován

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou řešeny jednotně.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu. Regulační plán stanoví etapizaci využití území tak, aby nebyla negativně ovlivněna organizace půdního fondu a jeho obhospodařování.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území stanoveny.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

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

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řád, kanalizační řád, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu §131 č. 283/2021 Sb. V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 9 vyhlášky č. 283/2021 Sb.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.22 + Z.23 (K. Ú. SENEŠNICE) – ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Vymezení řešeného území

Dotčena rozvojová lokalita je definovaná v uzemním planu obce a dále je vymezena grafickou přílohou ve výkresu základního členění území. Jedná se o pozemky na východním okraji sídla Senešnice, doplňující proluku mezi dvěma oddělenými částmi sídla.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je uzemním planem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plan bude řešit:

- napojení území na silnici III/1026, lokalita Z22 bude napojena přes lokalitu Z23
- řešení pěších propojení k centru obce
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- pravidla pro umístování parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou a izolační zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu
- podmínkou je realizace ČOV

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určena k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální (příp. dvojdomy) rodinné domy. Budou respektovány regulativy (BV), zahrnující minimální velikost parcel (1200 m²) dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 25 %) s minimální plochou zeleně (60 %), max. podlažnost (přízemí, patro a podkroví s max. výškou 10,5 m). Mohou být stanoveny regulativy pro sklon a typy střech, barevnost fasád apod. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanoveny regulativy pro ploty do veřejných prostor a pro umístění garáží.

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy min. v následujícím minimálním šířkovém standardu:

- obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řád a s ním zokruhován

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou řešeny jednotně.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu.

Regulační plán stanoví etapizaci využití území tak, aby nebyla negativně ovlivněna organizace půdního fondu a jeho obhospodařování.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území stanoveny.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

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

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řád, kanalizační řád, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu §131 č. 283/2021 Sb. V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 9 vyhlášky č. 283/2021 Sb.

M) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĎELSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Navrhovaným řešením dochází k záboru zemědělského půdního fondu v souvislosti s vymezením ploch změny funkčního využití území. Zábor ZPF se týká ploch zeleně zahradní a sadové a ploch smíšených obytných venkovských. Celkový zábor ZPF činí 1,5059 ha. Zábor je realizován převážně na půdách nižších tříd ochrany, přičemž nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

1. ÚDAJE O CELKOVÉM ROZSAHU POŽADOVANÝCH PLOCH A PODÍLU PŮDY NÁLEŽEJÍCÍ DO ZEMĚĎELSKÉHO PŮDNÍHO FONDU, ÚDAJE O DRUHU POZEMKU (KULTUŘE) DOTČENÉ PŮDY, ÚDAJE O ZAŘAZENÍ ZEMĚĎELSKÉ PŮDY DO BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK A DO STUPŇŮ PŘEDNOSTI V OCHRANĚ

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále též jen "BPEJ"). Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení, kdy

- první číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu¹ (označeny kódy 09),
- druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce² (01-78),
- čtvrtá číslice stanoví kombinaci svaživosti a expozice pozemku ke světovým stranám.
- pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

Třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. – V.; příloha metodického pokynu ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96):

| Kód | Funkční využití | Plocha lokality v (ha) | Celkový zábor ZPF (ha) | I. | II. | III. | IV. | V. | N. | Investice do půdy |
|------|--------------------------|------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| Z.29 | Zeleň zahradní a sadová | 0,6393 | 0,6393 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,1118 | 0,6393 | 0,0000 | 0,0000 |
| Z.28 | Smíšené obytné venkovské | 0,3651 | 0,8666 | 0,0149 | 0,0000 | 0,0000 | 0,1000 | 0,7517 | 0,0000 | 0,0000 |
| | | 1,0044 | 1,5059 | 0,0149 | 0,0000 | 0,0000 | 0,1000 | 1,3910 | 0,0000 | 0,0000 |

· do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických

regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu,

- do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné
- do 3. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuální výstavbu,
- do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu,
- do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

2. ÚDAJE O USKUTEČNĚNÝCH INVESTICÍCH DO PŮDY ZA ÚČELEM ZLEPŠENÍ PŮDNÍ ÚRODNOSTI (MELIORAČNÍ A ZÁVLAHOVÁ ZAŘÍZENÍ APOD.) A O JEJICH PŘEDPOKLÁDANÉM PORUŠENÍ

Dle předaných ÚAP byly v měněné části územního plánu uskutečňovány investice do půdy, a to formou plošného odvodnění pozemků.

3. ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY A ZEMĚDĚLSKÝCH USEDLOSTECH A O JEJICH PŘEDPOKLÁDANÉM PORUŠENÍ

Změna č. 2 ÚP Bojanovice se nedotýká areálů či objektů zemědělské výroby. Nelze tedy předpokládat, že by změna č. 2 ÚP Bojanovice měla na stavby zemědělské prvovýroby v obci Bojanovice negativní vliv.

4. ÚDAJE O USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU V ÚZEMÍ, OPATŘENÍCH K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY A VÝZNAMNÝCH SKUTEČNOSTECH VYPLÝVAJÍCÍCH ZE SCHVÁLENÝCH NÁVRHŮ POZEMKOVÝCH ÚPRAV A O JEJICH PŘEDPOKLÁDANÉM PORUŠENÍ

Uspořádání zemědělského půdního fondu v území je patrné z výkresu „výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ provedeném v měřítku 1: 5 000, který je nedílnou součástí grafické části odůvodnění tohoto územního plánu. Z výkresu je patrné jak rozdělení zemědělského půdního fondu do jednotlivých BPEJ, tak třídy ochrany ZPF. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny nejsou zahrnuta do změny č. 2, platí původní ÚP. Projektantovi nebyly předány žádné informace o probíhajícím nebo dokonce proběhnuvších pozemkových úpravách.

N) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.

Text kapitoly bude doplněn po projednání.

O) POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna č. 2 ÚP Bojanovice je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace daný novým stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.