

ZMĚNA č. 3 (ZM29-33)
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

BOROVÁ

NÁVRH ZMĚNY A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ
TEXTOVÁ A VÝKRESOVÁ ČÁST



zpracoval : Ing. arch. Jiří Hála, červen 2009, doplněno 02/2010

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
vydal správní orgán : ZASTUPITELSTVO OBCE BOROVÁ číslo jednací : <u>85/2010</u> datum vydání : <u>17.3.2010</u> datum účinnosti : <u>2.4.2010</u> pan MILAN NESPĚŠNÝ starosta obce	razítka obce :  podpis :
pořizovatel : MĚSTSKÝ ÚŘAD POLIČKA Odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí	razítka pořizovatele :  Městský úřad Polička, odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí Palackého nám. 160, 572 11 Polička
Ing. ANTONÍN MIHULKA odd. územního plánování OÚPR a ŽP	podpis : 

SEZNAM DOKUMENTACE ZMĚNY č. 3 ÚPO BORO VÁ

část I. N Á V R H Z M Ě N Y č. 3

I.A	TEXTOVÁ ČÁST N Á V R H U	strana :
I.1	Vymezení zastavěného území	3
I.2	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
I.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, nezastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně změny č. 3	4
I.4	Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	5
I.5	Koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změnu jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů	6
I.6	Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 3 s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu	7
I.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci změny č. 3, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	9
I.8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření změny č. 3, pro které lze uplatnit předkupní právo	10
I.9	Údaje o počtu listů a počtu výkresů dokumentace změny č. 3	10
I.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv vč. podmínek pro jejich využití	10
I.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změny jejich využití podmíněno územní studií	10
I.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je změna jejich využití podmíněna pořízením a vydáním regulačního plánu	11
I.13	Stanovení pořadí změn v území (etapizace dílčích změn č. 3)	11
I.14	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může jejich dokumentaci vypracovat jen autorizovaný architekt	11
I.15	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení	11
I.16	Změny v dokumentaci ÚPO Borová	11
I.B	GRAFICKÁ ČÁST N Á V R H U	měřítko :
1	Výkres základního členění území	1 : 5.000
2	Hlavní výkres	1 : 5.000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000

Poznámky :

- 1) Do výkresů jsou zapracovány všechny dříve provedené změny ÚPO (Z1-Z27) Borová, které zasahují do formátu grafické části změny č. 3.
- 2) Poznámky a části textů výrokové části I změny č. 3 uvedené tenkou kurzívou a odůvodnění změny (celá část II textů) nebudou součástí závazného předpisu o vydání změny č. 3 ÚPO Borová.

I. A TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU

I.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je respektováno podle dokumentace platného ÚPO Borová a jeho dřívější změny č. 1 a změny č. 2.

Poznámka :

Řešené území změny č. 3 je vymezeno plochami 5-ti dílčích změn, které jsou v dokumentaci označeny značkami ZM29-ZM33 v souladu se zadáním.

I.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území Borové zůstává zachována podle platného ÚPO a jeho 2 předešlých změn. V rámci změny č. 3 jsou navrženy následující dílčí změny, kde se mění budoucí způsob využití území :

ZM 29 plocha pro úložiště zeminy na Lubenské Sv. Kateřině

ZM 30 plocha pro rybník na Lubenské Sv. Kateřině

ZM 31 plocha pro bydlení u kempu

ZM 32 plocha pro bydlení u Roubenky

ZM 33 plocha pro fotovoltaickou elektrárnu na Velké straně

Dílčí změny ZM29 a ZM30 vymezují 2 nezastavitelné plochy v krajině na osadě Lubenská Sv. Kateřina. Dílčí změna ZM32 vymezuje 1 přestavbovou plochu ve střední části zastavěného území za zástavbou ulice Koutem. Dílčí změny ZM31 a ZM33 vymezují 2 nové zastavitelné plochy v severozápadní části Borové v návaznosti na zastavěné území.

I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

• **Ochrana charakteru a rázu obce**

Je třeba chránit tradiční charakter a ráz obce, který je v Borové venkovský a zachovalý. U obou zastavitelných ploch pro bydlení ZM31 a ZM32, které budou navazovat na stávající zástavbu je třeba upřednostnit spíše tradiční stavební typy domů. Nová zástavba by měla respektovat historickou urbanistickou strukturu obce, která je spíše rozvolněná.

• **Ochrana kulturních památek**

V území je třeba respektovat požadavky ochrany kulturních památek stanovené příslušnými předpisy. Památky se na plochách změny č. 3 nenacházejí. Plochy dílčích změn ZM31 a ZM32 jsou v blízkosti kulturních památek lidové architektury a z tohoto hlediska je třeba posuzovat obě nové lokality v dalším řízení, nová zástavba by měla respektovat blízkost kulturních památek.

• **Ochrana archeologických památek**

Celé správní území Borové je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví ve smyslu příslušného zákona. U stavebních investic s výkopovými pracemi do hloubky větší než 0,25 m je investor již v době přípravy stavby povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit mu, nebo jiné oprávněné organizaci, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

• **Ochrana přírody a krajiny**

Plochy změny č. 3 nezasahují do zvláště chráněných území přírody, do přírodních památek, přírodních rezervací ani do evropsky významných lokalit podle mapování přírody soustavy Natura 2000 či do vymezených ptačích oblastí (zde se nevyskytují). Dílčí změny ZM31 a ZM32 se nacházejí ve II. zóně ochrany Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Žďárské vrchy a z tohoto hlediska budou stavby či soubory staveb na nich posuzovány v dalším řízení.

V dalším řízení bude třeba prověřit ev. dopad dílčí změny ZM33 pro fotovoltaickou elektrárnu na krajinný ráz.

Poznámka : Ochrana krajinného rázu CHKO Žďárské vrchy vychází z legislativy a vydaných správních rozhodnutí, které budou v území dodržovány.

- **Ochrana vodních zdrojů**

Plochy dílčích změn ZM30-ZM33 se nacházejí v ochranném pásmu (OP) III. stupně vodárenské nádrže Vír. Dílčí změna ZM29 zasahuje částečně do OP II. stupně vnějšího pitných vodních zdrojů pro obec Lubnou. Na plochách těchto změn je třeba dodržovat režim podle patřičných vydaných správních rozhodnutí.

- **Ochrana vodních toků**

Plochy změny č. 3 nezasahují do stávajících vodních toků, do záplavových (inundačních) území ani do manipulačních pruhů vodních toků.

- **Ochrana nerostných surovin**

Plochy změny č. 3 nezasahují do výhradních ložisek nerostných surovin, či do jejich prognózních zdrojů, do stanovených dobývacích prostorů, ani do chráněných ložiskových území.

- **Ochrana veřejného zdraví**

Ochrana zdraví vč. ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací vyplývá ze současné legislativy, která bude v území respektována a dodržena.

I.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, nezastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně změny č. 3

I.3.1 Urbanistická koncepce změny č. 3

Urbanistická koncepce Borové zůstává změnou č. 3 ÚPO zachována podle platného ÚPO a jeho dříve provedených změn č. 1 a č. 2. Změna č. 3 spočívá ve změně využití 5 menších ploch a na urbanistickou koncepci Borové nebude mít podstatnější vliv. Z pěti ploch dílčích změn ve změně č. 3 jsou pouze dvě (ZM31, ZM33) určeny jako zastavitelné pro výstavbu ve střední části obce, to v návaznosti na zastavěné území. Změna ZM32 je plocha přestavbová a další dvě plochy ZM29, ZM30 vymezují změnu využití ploch, které budou nezastavitelné.

I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch změny č. 3

změna ZM31 - plocha pro bydlení u kempu

druh změny : změna z plochy retenčních nádrží a rybníků (H) a plochy ekologické (E) na zastavitelnou plochu pro bydlení venkovské (typu B2)

lokalita : ve střední části katastru obce u lesa jižně od kempu, podél zemědělské komunikace (mezi cestou, lesem a stávající zástavbou), navazuje na zastavěné území (ZÚ)

(dotč. pozemky: podle KN parcela 1293/1

plocha : 0,1317 ha)

změna ZM33 - plocha pro fotovoltaickou elektrárnu na Velké straně

druh změny : změna zemědělské půdy (ZP) na zastavitelnou plochu pro výrobu el. energie - fotovoltaické pole (Ve)

lokalita : ve střední části katastru obce, severně od železniční stanice Borová v trati Velká strana (podél komunikace z Borové směrem na osadu Hatě), mimo zastavěné území (ZÚ)

(dotč. pozemky: podle KN parcela 1012/1; podle PK parcela 928/1

plocha : 0,7277 ha)

I.3.3 Vymezení nezastavitelných ploch změny č. 3

změna ZM29 - plocha pro úložiště zeminy na Lubenské Sv. Kateřině

druh změny : změna zemědělské půdy (ZP) na nezastavitelnou smíšenou plochu nezastavěného území pro úložiště zeminy (Ns)

lokality : v severní části katastru obce u lesa Královec na Lubenské Sv. Kateřině (severně od komunikace mezi Sv. Kateřinou a osadou Hatě), mimo zastavěné území (ZÚ)

(dotč. pozemky: podle KN parcely 1096/4,/5,/6, 1098/2, 1100/7,/8, 1102

plocha : 1,8247 ha)

změna ZM30 - plocha pro rybník na Lubenské Sv. Kateřině

druh změny : změna z plochy záhumenních zahrad a luk (Z) na nezastavitelnou plochu pro retenční nádrže a rybníky (H)

lokality : v severní části katastru obce na Lubenské Sv. Kateřině, lokalita Na bídě (za zástavbou u silnice III/3598 směrem na Lubnou), navazuje na zastavěné území (ZÚ)

(dotč. pozemky: podle KN parcely 2431/2, 2471/2

plocha : 0,6226 ha)

I.3.4 Vymezení ploch přestavby změny č. 3

změna ZM32 - plocha pro bydlení u Roubenky

druh změny : změna z plochy ekologické (E), plochy lesní (L) a plochy pro bydlení (B2) na přestavbovou plochu pro bydlení venkovské (typu B1)

lokality : ve střední části katastru obce, mezi místní komunikací vedoucí okolo hostince Roubenka (ke koupališti), zemědělskou komunikací, lesem a stávající zástavbou na ulici Koutem, většina plochy je v zastavěném území

(dotč. pozemky: podle KN parcely 1349/1,/2,/3,/7, 1357/1,/3, 1353-4, 84

plocha : 0,7321 ha)

Poznámka :

Uvedené specifikace parcel dotčených pozemků zastavitelných, nezastavitelných a přestavbových ploch změny č. 3 podle KN či PK je jen orientační (pozemky mohou být přeparcelovány při pozemkových úpravách, při dělení parcel či při pořízení nového katastrálního operátu v digitální podobě).

I.3.5 Vymezení systému sídelní zeleně ve změně č. 3

Ve změně č. 3 ÚPO Borová nejsou vymezeny samostatné plochy pro sídelní, tzn. pro veřejnou zeleň. Podle požadavku správy CHKO bude okolo plochy dílčí změny ZM32 provedena výsadba náhradní zeleně.

Poznámka :

Plochy pro sídelní zeleň mohou být součástí jiných vymezených ploch - ploch pro bydlení, ploch pro vodní nádrže a ploch smíšených nezastavěného území.

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístění

I.4.1 Koncepce veřejné infrastruktury

Veřejnou infrastrukturu ve změně č. 3 ÚPO Borová činí dopravní infrastruktura a technická infrastruktura. Jedná se o dopravní a inženýrské napojení vymezených zastavitelných, nezastavitelných a přestavbových ploch na silnice, místní komunikace a na rozvody inženýrských sítí (kanalizaci, vodovod, rozvody plynu, rozvody elektrické energie a spojů). Tato napojení budou u jednotlivých dílčích změn cca následující :

změna ZM29 - plocha pro úložiště zeminy na Lubenské Sv. Kateřině

dopr. napojení: bude provedeno od silnice III/3598 v trase stávající místní komunikace vedoucí ze Sv. Kateřiny směrem na Hatě (po parcele KN 2129/12) a ze stávající zemědělské komunikace (na parcele KN 2144/1) z jižní strany

inž. napojení : není navrženo

změna ZM30 - plocha pro rybník na Lubenské Sv. Kateřině

dopr. napojení: není navrženo

inž. napojení : není navrženo

změna ZM31 - plocha pro bydlení u kempu

dopr. napojení: bude provedeno z místní komunikace ulice Koutem v trase stávající zemědělské komunikace (na parcelách KN 2177, 2142/1)

inž. napojení : bude provedeno napojením na stávající rozvody v ulici Koutem v trase stávající komunikace (na parcele KN 2177, pl. prochází původní vodovod)

změna ZM32 - plocha pro bydlení u Roubenky

dopr. napojení: bude provedeno od silnice II/357 (směrem na Telecí) ze stávající místní komunikace ke koupališti (na parcele KN 2170/1 směrem od Roubenky)

inž. napojení : bude provedeno z rozvodů na ulici Koutem podél silnice II/357 (na parcele KN 2266) a v trase místní komunikace (na parcele KN 2170/1 směrem od Roubenky)

změna ZM33 - plocha pro fotovoltaickou elektrárnu na Velké straně

dopr. napojení: bude provedeno po stávající místní komunikaci vedoucí od želez. stanice Borová směrem na Hatě (po parcelách KN 2129/2,12) a v trase stáv. zemědělské komunikace (na parcele KN 2121/4), které procházejí okolo plochy ZM33

inž. napojení : bude provedeno napojení na blízké vedení el. energie VN 35kV, na ploše ZM33 bude vybudována trafostanice

I.4.2 Podmínky pro umístování veřejné infrastruktury

Podmínkou pro umístování, projektování a realizaci veřejné infrastruktury je dodržení platných legislativních předpisů a oborových norem, též respektování charakteru zástavby obce a nenarušení rázu krajiny CHKO. Na území dílčích změn změny č. 3 je třeba respektovat procházející inženýrské sítě, popřípadě lze se souhlasem správce vedení přeložit.

Poznámky :

- 1) Další zařízení veřejné infrastruktury - občanská vybavenost a veřejná prostranství nejsou předmětem změny č. 3, tato však mohou být součástí jiných ploch - ploch pro bydlení.
- 2) Stávající vodovod přes plochu ZM31 bude respektován nebo přeložen podle potřeby.
- 3) Rozšíření sítí technické infrastruktury bude provedeno podle pokynů správců jednotlivých zařízení v dalším (následném) řízení.
- 4) Ev. místní komunikace budou připravovány a realizovány v dalším řízení podle platné legislativy v proporcích příslušných oborových norem ČSN.
- 5) Uvedená specifikace parcel pro dopravní a inženýrské napojení je orientační (pozemky mohou být časem děleny, přečíslovány či přeparcelovány).
- 6) Změnou č. 3 nejsou dotčeny zájmy železniční či letecké dopravy.

I.5 Koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změnu jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů

I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změnu jejich využití

Plochy změny č. 3 ÚPO Borová nebudou mít zásadní vliv na koncepci uspořádání krajiny. V krajině CHKO Žďárské vrchy je typická rozvolněná urbanistická struktura zástavby, kterou je třeba respektovat. U dílčích změn ZM29 (úložiště zeminy) a ZM33 může být v dalším řízení

požadováno vyhodnocení jejich dopadu na krajinný ráz. Pro změnu využití plochy dílčí změny ZM33 na malou fotovoltaickou elektrárnu je stanovena i následující podmínka :

- výstavba fotovoltaické elektrárny bude nízkopodlažní s max. výškou stavebních objektů do 4 metrů nad terénem (omezení se netýká stožárů venkovního el. vedení).

Poznámky :

- 1) Plochy ZM31-32 jsou určeny pro venkovské bydlení a domy zde budou zapadat do obce i do krajiny.
- 2) Po dožití technologického zařízení malé elektrárny na ZM33 bude tato rozebrána a pozemek může být ev. navrácen k zemědělskému využití či jako krajinná zeleň.
- 3) Po ukončení úložiště zeminy na ZM29 bude plocha rekultivována a může být navrácena k zemědělskému využití.

I.5.2 Územní systém ekologické stability

Plochy změny č. 3 ÚPO nezasahují do ploch ani prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezeného v ÚPO. V blízkosti ploch ZM29 a ZM33 budou respektovány v ÚPO vymezené interakční prvky ÚSES (navržená stromořadí).

Poznámka :

Dílčí změny ZM31-32 pro bydlení přiléhají k vymezenému biocentru BC₂ „Louky“ místního ÚSES, do kterého nezasahují.

I.5.3 Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů

Plochy změny č. 3 ÚPO nebudou mít vliv na prostupnost krajiny. Předmětem změny č. 3 nejsou protierozní opatření, ochrana území před povodněmi, ani plochy pro rekreaci, či plochy pro dobývání nerostů.

I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 3 s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu

I.6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v původním ÚPO Borová znázorněny a od sebe graficky odlišeny především na výkresech 2a,b - na komplexním návrhu zastavitelného území vč. výkresů 2a,b,c,d,e dříve provedených změn č. 1 a č. 2. Podmínky jsou popsány ve článku 3.1.c) textové části původního ÚPO. Tyto podmínky zůstávají na území obce nadále v platnosti s výjimkou ploch změny č. 3. Podmínky využití nezastavitelných, zastavitelných a přestavbových ploch vymezených změnou č. 3 jsou z části stanoveny nově s *ohledem na vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území*, přičemž platí, že :

Přípustné využití území - znamená hlavní využití, kdy stavby a zařízení odpovídají druhu plochy a záměry lze povolit.

Podmíněně přípustné využití území - znamená, že stavby a zařízení jsou podmíněny konkrétními podmínkami při jejichž splnění lze záměry povolit.

Nepřípustné využití území - znamená, že stavby a zařízení neodpovídají druhu plochy a záměry zde nelze povolit bez provedení další změny územního plánu.

Na všech plochách změny č. 3 se připouští stávající dosavadní způsob využití za podmínky, že tento neznemožní navrhovanou změnu způsobu využití ploch.

B1,B2 plochy pro bydlení venkovské (ZM31, ZM32)

Zůstává v platnosti přípustnost využití území pro plochy B1, B2 podle původního ÚPO - viz. článek 3.1.c na straně 79-80 textové a tabulkové části ÚPO.

Podmínky změny využití :

- změny ZM31 a ZM32 se nacházejí ve II. zóně ochrany CHKO Žďárské vrchy a z tohoto hlediska budou stavby či soubory staveb na nich posuzovány v dalším řízení

- u plochy ZM32 může (a nemusí) stavební úřad podmínit změnu jejího využití zpracováním podrobnější dokumentace, např. studie a jejím projednáním
- podle požadavku správy CHKO bude okolo plochy dílčí změny ZM32 provedena výsadba náhradní zeleně
- změna využití plochy ZM31 je podmíněna respektováním nebo přeložením stávajícího vodovodního vedení
- změna využití plochy ZM32 je podmíněna respektováním nebo přeložením stávajícího vodovodního vedení a kabelového vedení NN el. energie, dále je podmíněna vynětím části plochy z PUPFL

Ve plochy pro výrobu el. energie - fotovoltaické pole (ZM33)

Přípustné využití území :

- pozemky pro výrobu elektrické energie z fotovoltaických článků, tj. fotovoltaické panely, trafostanice a veškeré další stavby či technologická zařízení s tím související, pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území :

- zemědělské využití pozemků za podmínky, že nebude bránit provozu FV elektrárny

Nepřípustné využití území :

- jiné druhy výrobních zařízení, zejména větrné elektrárny věžového typu

Podmínky změny využití :

- v dalším řízení může orgán ochrany přírody požadovat vyhodnocení dopadu dílčí změny ZM33 pro fotovoltaickou elektrárnu na krajinný ráz

H plochy pro retenční nádrže a rybníky (ZM30)

Přípustné využití území :

- pozemky vodních nádrží, rybníků a jejich hrází, pozemky koryt vodních toků, jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, související souběžné nebo křížující inženýrské sítě a jejich zařízení, ev. další objekty patřící k vodohospodářským zařízením, sídelní a krajinná zeleň
- pozemky lze využívat i jako zahradu (Z) k pěstitelství i chovatelství, přípustné jsou i hospodářské objekty (podle čl. 1, § 103 STZ), např. přízemní zahradní domky do 25 m², kůlny a stodoly do 70 m², objekty ustájení zvířat či objekty pro turistiku

Podmíněně přípustné využití území :

- související přístupové cesty a zařízení pro turistiku (dřevěné přístřešky) za podmínky, že tyto nebudou negativně zasahovat do vodního nebo přírodního režimu v lokalitě

Podmínky změny využití : nejsou stanoveny

Ns smíšené plochy nezastavěného území (ZM29)

Přípustné využití území :

- pozemky určené pro skladování zeminy a nezávadných materiálů (stavební sutě, pořezané dřevo a pod.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití území :

- dočasné stavby za podmínky, že tyto budou složité pouze k provozu úložiště a po skončení provozu úložiště budou trvale odstraněny

Nepřípustné využití území :

- zejména stavební objekty které nesouvisí s úložištěm

Podmínky změny využití :

- plocha pro úložiště zeminy ZM29 bude zařízením podle § 4, písmene e) zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. v současném znění, jeho realizace se váže na souhlas k provozování úložiště při splnění podmínek zákona o odpadech, vyhlášky č. 294/2005 Sb. a vyhlášky č. 383/2001 Sb.
- změna využití plochy Z29 se váže i na souhlas k provozování zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo výkupu odpadů podle § 14 zákona o odpadech
- po uzavření úložiště budou pozemky rekultivovány a mohou být event. navráceny k zemědělskému využití či jako krajinná zeleň

- změna využití plochy ZM29 může být v dalším řízení podmíněna vypracováním odborného posudku z hlediska dopadu na krajinu, resp. ochrany krajiny

I.6.2 Podmínky prostorového uspořádání ploch změny č. 3 včetně ochrany krajinného rázu

Při výstavbě na plochách změny č. 3 je třeba respektovat prostorové uspořádání obce které je v Borové tradiční a zachovat venkovský charakter. Pro plochy změny č. 3 ÚPO jsou stanoveny níže uvedené podmínky prostorového uspořádání, které budou sledovány v dalším řízení (při územních a stavebních rozhodnutích).

• Výšková hladina zástavby

Maximální výška budov zástavby na plochách změny č. 3 bude do 2 plných nadzemních podlaží plus podkroví (plochy ZM31-32 pro bydlení). U plochy ZM33 pro elektrárnu je výškové omezení technologických staveb (s výjimkou stožárů el. vedení) do 4 m nad terémem. Případná výstavba vyšších nadzemních staveb (komínů, stožárů VN, stanic mobilních operátorů, atp... staveb vysokých nad 15 m) může být omezena a musí být předem projednána s orgány chránící zájmy vojenského letectva AČR.

Poznámka :

Do plného nadz. podlaží se započítá podkroví v případě, když více jak 3/4 půdorysné plochy podkroví (vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného nadz. podlaží se započítá i podzemní podlaží v případě, kdy rovina jeho podhledu vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky okolního terénu.

• Měřítko zástavby

Je třeba respektovat měřítko okolní zástavby. U ploch ZM31-32 pro bydlení je třeba upřednostnit tradiční stavební typy domů, volnější způsob řazení domů a sklonité tvary střech. Nové stavby nesmí významným způsobem narušit architektonický ráz obce ani její měřítko. Bude se jednat o architekturu, která se nebude vymykat charakteru venkovské zástavby poličského typu, ani současným stavebním trendům. Nová zástavba by měla respektovat historickou urbanistickou strukturu obce (např. volnější způsob zástavby).

• Ochrana krajinného rázu

U nezastavitelných ploch ZM29-30 a u plochy ZM33 pro fotovoltaickou elektrárnu nejsou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu, tzn. že stavby zde budou posuzovány individuálně v jednotlivých dalších řízeních. Z důvodu přítomnosti CHKO se bude v dalších řízeních krajinný ráz posuzovat i v případě staveb pro bydlení na plochách ZM31-32.

I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci změny č. 3, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

I.7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb změny č. 3, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve změně č. 3 ÚPO Borová jsou vymezeny plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (VPS) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (podle §170 stavebního zákona). Jedná se o 1 plochu a 4 koridory pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury (místní či účelové komunikace, rozvody vodovodu, kanalizace a plynu, slaboproudé rozvody, rozvody el. energie a další nutná zařízení). Vymezení VPS 1-5 je pro jednotlivé dílčí změny č. 3 následující :

změna ZM29 - plocha pro úložiště zeminy na Lubenské Sv. Kateřině

VPS 1 : plocha ZM29 pro úložiště zeminy v souvislosti se stavbou kanalizace (na parcelách KN 1096/4,/5,/6, 1098/2, 1100/7,/8, 1102 o velikosti 1,8247 ha)

VPS 2 : koridor dopravní a technické infrastruktury v trase stávající místní komunikace vedoucí ze Sv. Kateřiny směrem na Hatě (parcely KN 2129/12, 2144/1)

změna ZM31 - plocha pro bydlení u kempu

VPS 3 : koridor dopravní a technické infrastruktury v trase stávající zemědělské komunikace (na parcelách KN 2177, 2142/1)

změna ZM32 - plocha pro bydlení u Roubenky

VPS 4 : koridor dopravní a technické infrastruktury v trase stávající místní komunikace ke koupališti (na parcele KN 2170/1)

změna ZM33 - plocha pro fotovoltaickou elektrárnu na Velké straně

VPS 5 : koridor dopravní a technické infrastruktury v trase stávající místní komunikace vedoucí od želez. stanice Borová směrem na Hatě (na parcelách KN 2129/2, 2129/12 a na parcele KN 2121/4)

Poznámky :

- 1) U plochy ZM30 pro rybník nejsou vymezeny VPS.
- 2) Specifikace parcel a ploch VPS v závorkách je orientační (pozemky mohou být časem děleny či přeparcelovány).

I.7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci změny č. 3, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci změny č. 3 ÚPO Borová nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření ani nejsou vymezeny stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. V rámci změny č. 3 nejsou vymezeny plochy pro asanace.

I.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření změny č. 3, pro které lze uplatnit předkupní právo

Pro veřejně prospěšné stavby uvedené ve článku 1.7.1 lze (podle § 101 stavebního zákona) uplatnit v katastru předkupní právo ve prospěch Obce Borová. Další veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

I.9 Údaje o počtu listů a počtu výkresů dokumentace změny č. 3

Dokumentace změny č. 3 ÚPO Borová obsahuje :

- titulní list se záznamem o účinnosti a 2 listy seznamu dokumentace
- 10 listů textu návrhu (strana 3-12)
- 17 listů textu odůvodnění (strana 13-29)
- 3 výkresy návrhu (č. 1 - 3)
- 2 výkresy odůvodnění (č. 4 - 5)

I.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv vč. podmínek pro jejich využití

Ve změně č. 3 ÚPO Borová nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv vyplývající z vyšší územně plánovací dokumentace (např. ze zásad územního rozvoje). Není proto stanoveno možné budoucí využití rezerv ani nejsou stanoveny podmínky pro jejich prověření.

I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změny jejich využití podmíněno územní studií

Ve změně č. 3 ÚPO Borová nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých by byla změna jejich využití podmíněna evidovanou územní studií.

I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je změna jejich využití podmíněna pořízením a vydáním regulačního plánu

Ve změně č. 3 ÚPO Borová nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých by byla změna jejich využití podmíněna pořízením a vydáním regulačního plánu.

I.13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace dílčích změn č. 3)

Ve změně č. 3 ÚPO Borová není stanoveno pořadí jednotlivých dílčích změn v území (tzv. etapizace).

I.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může jejich dokumentaci vypracovat jen autorizovaný architekt

Ve změně č. 3 ÚPO Borová nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které by měl architektonickou část jejich projektové dokumentace vypracovat jen autorizovaný architekt.

I.15 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

Ve změně č. 3 ÚPO Borová nejsou vymezeny stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení (podle §117, odst. 1 stavebního zákona).

I.16 Změny v dokumentaci ÚPO Borová

Původní dokumentace územního plánu obce Borová schváleného 12.6.2002, dokumentace jeho změny č. 1 schválené 21.7.2004 a jeho změny č. 2 schválené 28.12.2006 zůstávají v platnosti i po vydání změny č. 3 ÚPO s výjimkou ploch změny č. 3.

I.16.1 Změny v grafické části ÚPO

Na výkresech 1-8 původního ÚPO Borová s datem květen 2000 se mění pouze ty části na území obce, které jsou předmětem změny č. 3. Na plochách dílčích změn ZM29-33 nebudou po vydání změny č. 3 platit grafická vyznačení výkresů ÚPO ani výkresů změn č. 1 a č. 2, ale budou platit grafická vyznačení dokumentace změny č. 3. Ostatní území se budou nadále řídit dosud vydanou platnou dokumentací. Přičemž do změny č. 3 patří i koridory pro dopravní a technické napojení ploch změny č. 3 (místní komunikace a souběžné inženýrské sítě) vyznačené v dokumentaci změny č. 3.

I.16.2 Změny v textové části ÚPO

V textové a tabulkové části návrhu ÚPO Borová označené ÚPD 040/99, květen 2000 se změnou č. 3 mění, doplňují a upřesňují níže uvedené části textu :

strana 19/20 - čl. 2.2.b) Navržená obytná výstavba

Návrh se doplňuje o plochu ZM31 (pro cca 1 dům) a plochu ZM32 (pro cca 6 domů).

strana 39/40 - čl. 2.7. Zásobování obce plynem

Borová byla plynofikována, to v letech 2000-2002.

strana 44 - čl. 2.8.e) Vodohospodářská ochranná pásma

Uvedené PHO (nyní OP) II. stupně vnější vodních zdrojů Cerekvice-Pekla zakreslené v ÚPO na Sv. Kateřině bylo zredukováno mimo katastr Borové.

strana 45/46 - čl. 2.9.a) Odvodnění, vodní toky, vodní plochy a zátopová území

Navržená vodní plocha nad ulicí Koutem se změnou č. 3 redukuje na cca polovinu v ÚPO vyznačené plochy a uvedené výměry, to dílčí změnou ZM31.

strana 60 až 62 - čl. 2.11.e) Vyhodnocení navržených záborů ZPF

Uvedené vyhodnocení se doplňuje o záborů ZPF pro plochy změny č. 3 podle článku II.11.1 odůvodnění.

strana 62/63 - čl. 2.12.a) Pozemky určené k plnění funkce lesa

Ve změně č. 3 je navržen zábor pozemků PUPFL podle článku II.11.2 odůvodnění.

strana 70/71 - čl. 2.14.d) Exhalace a způsob nakládání s odpady

Ve změně č. 3 je navržena plocha ZM29 určená pro úložiště zeminy (podle §4 písmena e) zákona o odpadech v současném znění).

strana 79 až 82 - čl. 3.1.c) Přípustnost využití území

Tento článek se doplňuje o podmínky a přípustnosti ploch s různým způsobem využití podle čl. I.6.1 textové části návrhu změny č. 3 (platí jen pro plochy změny č. 3).

strana 87/88 - čl. 3.3.a) Navržené veřejně prospěšné stavby

Tento článek se doplňuje o VPS podle čl. I.7.1 textové části návrhu změny č. 3.

strana 91 - čl. 3.4 Přehled ploch zastavitelného území

Přehled se změnou č. 3 doplňuje o zastavitelnou plochu ZM33 a přestavbovou plochu ZM32 (s výměrou nad 0,5 ha)

Poznámka :

Vyhlášky o závazných částech ÚPO Borová a závazných částech změny č 1 a č. 2 zůstávají nadále v platnosti pro všechna území obce, která nejsou předmětem změny č. 3.