

Návrh zadání územního plánu

Borovnice

Pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, veřejností
a oprávněnými investory



Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim zastoupený ve smyslu ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) Odborem výstavby a územního plánování (dále jen „úřadem územního plánování“).

Zpracovatel :

Za MěÚ Vlašim, odbor výstavby a ÚP – Ing. Jitka Hořtová

Určený zastupitel obce – Mgr. Lenka Proschková – starostka obce

Květen 2019

Zadání bylo schváleno usnesením č. přijatým Zastupitelstvem obce Borovnice na svém zasedání dne.....

OBSAH:

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
 - 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

O pořízení Územního plánu Borovnice rozhodlo Zastupitelstvo obce Borovnice na svém zasedání konaném dne 11.2.2019.

Řešené území je vymezeno správním územím obce Borovnice, které tvoří 1 katastrálních území, a to k.ú. Borovnice se sídlem - Borovnice, rekreační areálem Valcha a mlýnem –Panský mlýn na Sedlickém potoce.

Obec Borovnice leží v centrální části ORP Vlašim a sousedí s obcemi Čechtice, Chmelná, Kuňovice a Mnichovice. Obec je charakteristická kvalitním životním prostředím a rekreačním zázemím u rybníka Valcha (kemp, rybolov, tábořiště). Blízkost Vlašimi a Čechtíc jí dodává možnost rozvoje bydlení v RD bez nutné návaznosti na zemědělskou či průmyslovou výrobu v místě.

Rozvoj obce řeší Územní plán sídelního útvaru Borovnice schválený zastupitelstvem obce dne 6.9.1999, včetně změn č. 1-2.

Z demografického pohledu se jedná o obec s vyváženým počtem obyvatel (rok 2011 – 80 obyvatel, 2012 – 80 obyvatel, 2016 – 78 obyvatel, 2017 – 84 obyvatel). Kvalitní životní prostředí a dobrá dopravní dostupnost do Vlašimi a Čechtíc předurčuje území v oblasti rozvoje bydlení v rodinných domech.

Zastupitelstvo obce Borovnice stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

- Územní plán (UP) bude v hlavních rysech vycházet z urbanistické koncepce stávajícího územního plánu
- Územní plán prověří rozvojové plochy navazující na stávající zástavbu a stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití)
- UP navrhne koncepci rozvoje tak, aby byl zachován charakter sídel a charakter obce s kvalitním životním prostředím
- Územní plán prověří především rozvojové plochy bydlení s ohledem na velikost, plochy zemědělské výroby v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu, plochy rekreace v návaznosti na areál Valcha, plochy pro občanskou vybavenost a plochy pro sport, vše v návaznosti na stávající zástavbu.
- UP prověří rozvoj s ohledem pro nárůst cca 10 RD na následujících 10 – 15 let se zřetelem na potřebu určitého počtu nových domů i pro stávající obyvatele a jejich děti (zvyšování obytného standardu, odstranění nechtěného soužití). Rozsah ploch pro bydlení a předpokládaný počet nových domů bude řádně odůvodněn.
- UP vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
- UP vytvoří podmínky pro zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území
- UP umožní zvýšení rekreační funkce území vhodnou volbou regulativů ploch
- UP stabilizuje plochy pobytové rekreace

- Borovnice:
UP přednostně prověří velikost a aktuálnost rozvojových ploch pro bydlení ze stávající koncepce a navrhne případnou úpravu v jejich rozsahu a umístění, případně i v intenzitě jejich využití. Předpokládá se přiměřený rozvoj bydlení formou izolovaných rodinných domů na dostatečně velkých parcelách.
UP prověří plochy zemědělské výroby v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu
UP prověří a stabilizuje plochy pro sport
UP stabilizuje plochy pro občanskou vybavenost
- Valcha
UP prověří a stabilizuje plochy pobytové rekreace
- Panský mlýn
UP prověří a stabilizuje plochu mlýna

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, území obce Borovnice neleží v rozvojové ose či oblasti, ani ve specifické oblasti. Sledovaným územím prochází koridor technické infrastruktury E18 vymezený pro dvojité vedení 400 kV Hradec-Mírovka.

Při zpracování územního plánu budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 a s 2. Aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydanou dne 26.4.2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK vyplývají pro obec Borovnice pouze obecná omezení.

Území obce Borovnice leží v oblasti se shodným krajinným typem N20, jedná se o krajinu relativně vyváženou.

6.6. KRAJINA RELATIVNĚ VYVÁŽENÁ (N)

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2016 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
 - Lokální prvky USES
 - Nemovitě kulturní památky –Kostek sv. Petra a Pavla 21439/2-2852
 - Komunikace II. třídy č. 112
 - Elektrické vedení 400 kV
 - Ochranné pásmo vodního zdroje Švihov (Želivka)
 - Plochy I. a II. třídy ochrany ZPF
 - Záplavové území vč. aktivní zóny –Sedlický potok

- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek, závad a hrozeb

Závady urbanistické:

- ZU2: sídlo bez základní vybavenosti
Územní plán prověří stávající funkční využití a umožní širší formu vybavení v rámci jiných funkcí v prostorových a funkčních regulacích; tato úprava nesmí být v rozporu s ochranou hodnot a její koncepcí

Závady dopravní:

- ZD5: Zatížení dílčích úseků nadměrnou dopravou-komunikace II/112 (zvýšení intenzity dopravy a zatížení nákladní dopravou)
Územní plán prověří problematiku dopravního zatížení přilehlých ploch v prostorové a funkční regulaci a prověří vhodnost zástavby v těchto plochách.

Závady hygienické:

- ZH7: obce bez odkanalizování do ČOV
Územní plán prověří možnosti odkanalizování a navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci

Ohrožení v území:

- OH2: plochy ZPF ohrožené vodní erozí
Územní plán prověří plochy ohrožené vodní erozí a navrhne řešení problému.
- OH3: záplavové území
Územní plán nebude navrhovat zastavitelné plochy v záplavovém území

Slabé stránky:

- SL3: Stav ÚSES, chybějící koordinace s okolními ORP a obcemi
Územní plán prověří funkčnost ÚSES, potvrdí a stabilizuje jeho průběh i v návaznosti na sousední obce
- SL4: plochy 4. a 5. třídy ochrany ZPF
Územní plán prověří přednostní využití těchto ploch pro zastavitelná území

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

• Dopravní infrastruktura:

- ÚP bude vycházet ze stávající koncepce dopravy a prověří řešení případných dopravních závad
- nově navrhované zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní nebo účelové komunikace
- ÚP stabilizuje koridory a dopravní trasy pro prostupnost územím, zejména z hlediska krátkodobé rekreace místních obyvatel a účelného vedení cyklostezek a cyklotras v koordinaci se sousedními obcemi
- koncepce dopravy bude i nadále směřována na hlavní dostupnost do Vlašimi jako pracovního centra

• Technická infrastruktura:

- *Zásobování vodou* – územní plán vyhodnotí stávající koncepci zásobování území pitnou vodou z vlastních vodních zdrojů, dle potřeby vymezí plochy veřejné technické infrastruktury nebo územních rezerv pro koncepci zásobování vodou
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – územní plán prověří plochu pro umístění ČOV a doprovodných staveb dle platného územního plánu obce a navrhne koncepci odvádění a čištění odpadních vod.
- Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.

- *Zásobování elektrickou energií* – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.
- *Zásobování plynem* - obec není plynofikována, ani o plynofikaci neuvažuje.
- *Zásobování teplem* – obec není napojena na centrální zdroj tepla, ani o napojení neuvažuje.
- *Veřejná komunikační síť* – bude respektována komunikační síť
- *Nakládání s odpady* – bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu mimo řešené území.

- **Občanské vybavení:**

Územní plán prověří stávající plochy občanského vybavení a navrhne další vhodné plochy, odpovídající velikosti jednotlivých sídel, i jejich dalšímu rozvoji.

- **Veřejná prostranství:**

Územní plán prověří stávající veřejná prostranství a navrhne umístění nových ploch veřejných prostranství s ohledem na velikost sídel.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

- územní plán navrhne koncepci krajinné a obecní zeleně s požadavkem na její stabilizaci a rozšíření
- soliterní stromy a aleje budou zahrnuty do stabilizovaných ploch (koridorů) koncepce ochrany zeleně
- územní plán prověří funkčnost ÚSES, upraví, případně potvrdí jeho průběh a stabilizuje podmínky pro jeho tvorbu
- územní plán navrhne koncepci krajiny s ohledem na zvyšování její retenční schopnosti
- územní plán bude ve funkčních regulacích umožňovat obnovu a tvorbu vodních ploch
- územní plán stabilizuje hodnotné prvky krajiny

Požadavek na regulaci staveb podle §18, odst.5 stavebního zákona bude proveden zejména s ohledem na hodnotné prvky krajiny (např. vodní plochy, nivní půdy, krajinnou zeleň, lesní plochy).

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty ani plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Případné požadavky na plochy a koridory územních rezerv budou prověřeny v návrhu UP.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právu:

UP prověří především: plochy veřejných prostranství
dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne z koncepce
plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury, podle potřeby

Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právu:

UP prověří především: plochy protierozivních opatření
vymezené prvky ÚSES

Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- v řešeném území nebudou navrhovány

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

- v řešeném území nebudou navrhovány

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Případné požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu UP.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant není stanoveno a nepředpokládá se.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- UP bude zpracován v digitální podobě na podkladu katastrální mapy a odevzdán v souladu s § 20a stavebního zákona
- Bude dodržen obsah ÚP podle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- UP bude odevzdán v digitální podobě na datovém nosiči a v tištěné podobě v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu

I. Obsah územního plánu:

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - Výkres pořadí změn v území (dle potřeby) 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu:

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
 - Výkres širší vztahy 1 : 100 000
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Územní plán nebude mít významný vliv na ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v blízkém okolí ptačí oblast nenachází.

Územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu. Nejbližší evropsky významné lokality se nachází severovýchodně a jihozápadně od sídla Borovnice ve vzdálenosti cca 5 km. Jedná se o EVL Želivka a ELV Na Pramenech. Pořizovatel nepředpokládá, že by územní plán, který vychází z koncepce stávajícího územního plánu, měl významný negativní vliv na tyto evropsky významné lokality.

Územní plán bude rámcově vycházet za stávajícího územního plánu sídelního útvaru. UP prověří umístění ploch pro bydlení především venkovského charakteru, ploch pro sport, a ploch pro zemědělství. UP stabilizuje plochy pro pobytovou rekreaci.

Vzhledem k tomu, že územní plán bude ve svých plošných návrhových prvcích (zastavitelné plochy, plochy přestaveb, plochy změn v krajině) řešit pouze záležitosti přiměřeného rozvoje základní obytné funkce sídla, odpovídající občanské vybavenosti, místní a související technické a dopravní infrastruktury, veřejných prostranství a běžného způsobu využívání nezastavěného území včetně péče o krajinu, nebudou tyto návrhové prvky umožňovat umístění takových záměrů, které naplňují charakter záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, tedy záměrů vyžadujících minimálně zjišťovací řízení dle uvedeného zákona. To platí i pro případné rozšiřování ploch stávajícího areálu zemědělské výroby a rekreačního areálu Valcha.

Z uvedeného důvodu pořizovatel předpokládá, že k návrhu územního plánu nebude potřeba zpracování dokumentace vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA).

Případný požadavek na posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA) bude doplněn na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu zadání.

h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

Bude doplněno po projednání