

# Zadání

## Změny č. 1 územního plánu Borovník



### Návrh

Zadání Změny č. 1 územního plánu Borovník bylo schváleno usnesením č..... přijatým Zastupitelstvem obce Borovník na ..... zasedání dne .....

Pořizovatel: Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování  
tel. 549 439 733, e-mail: [natalie.konecna@tisnov.cz](mailto:natalie.konecna@tisnov.cz)

Únor 2016

## 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 ..... 3
- b.) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit ..... 5
- c.) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo ..... 6
- 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 ..... 6
- e.) případný požadavek na zpracování variant řešení ..... 6
- f.) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení ..... 6
- g.) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. .... 7

O pořízení Změny č. 1 územního plánu Borovník rozhodlo z vlastního podnětu v souladu s ust. § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále je „SZ“) Zastupitelstvo obce Borovník dne 4. 12. 2015 usnesením č. 6.

Požizovaná Změna č. 1 územního plánu Borovník (dále jen „Změna č. 1 „) bude řešit tyto dílčí změny:

- Vymezení přestavbové plochy pro podnikatelské aktivity v rámci „brownfieldu“ v současně zastavěném území.
- Aktualizace zastavěného území v souladu s ust. § 58 odst. 3 SZ

**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**

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

Stávající urbanistická koncepce, stanovená platným územním plánem Borovník (dále jen ÚP Borovník), bude zachována a nadále bude respektován současný charakter sídla.

Ve Změně č. 1 se bude na části plochy vymezené nyní v územním plánu jako přestavbová plocha veřejného prostranství (dříve část areálu zemědělského družstva) a dále na části plochy nyní v územním plánu vymezené jako stávající plocha zemědělské a lesní výroby Vvz (zbývající větší část areálu bývalého zemědělského družstva) nově vymezena jako přestavbová plocha pro podnikatelské aktivity,

Areál bývalého zemědělského družstva, na jehož území bude vymezena Změnou č. 1 výše uvedená přestavbová plocha, se nachází na konci zastavěného území obce. Původně se na výše uvedených plochách nacházel areál dnes již bývalého zemědělského družstva. V části tohoto areálu měněné Změnou č. 1 se v současnosti nachází chátrající provozní objekty bývalého zemědělského družstva, mimo jiné i objekt „kravína“ a torzo objektu „vepřina“. Dlouhodobě jsou tyto objekty ve velmi špatném stavu a stavební úpravy se již nepředpokládají, jedná se tedy o tzv. brownfield. Z tohoto důvodu se obec rozhodla upravit vymezení a změnit způsob využití části území areálu (v současně platném ÚP část plochy VP a část plochy Vvz) s cílem regenerace a zvýšení přitažlivosti a hodnoty této lokality pro

možnosti rozvoje dalších podnikatelských aktivit.

Lokalita, ve které bude po prověření vymezena změnová – nová přestavbová plocha pro podnikatelské aktivity, je označena značkou v grafické „Příloze č. 1“ návrhu zadání.

Vzhledem k výše uvedenému se nepředpokládá nový zábor zemědělského půdního fondu.

Ve Změně č. 1 budou stanoveny podmínky využití pro nově vymezenou přestavbovou plochu s rozdílným způsobem využití.

Republikovou prioritou územního plánování č. (19) zakotvenou ve schválené Politice územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“) se uvádí, že je nutné vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití využívání opuštěných areálů a ploch tzv. browfieldů a hospodárně využívat zastavěné území formou přestaveb a asanací, což bude ve Změně č. 1 beze zbytku naplněno.

Požadavkem vyplývajícím z Územně analytických podkladů správního obvodu ORP Tišnov, ve znění 3. úplné aktualizace (dále jen „ÚAP ORP Tišnov“), je řešení nefungujícího zemědělského družstva, zejména chátrajícího objektu kravína, který se v současně platném územním plánu Borovník nachází v přestavbové ploše 1PV- plocha veřejného prostranství. Změna vymezení části této přestavbové plochy 1PV a dále změna části navazující plochy Vvz pomůže přispět i k řešení dalšího problému identifikovaného v ÚAP ORP Tišnov, a to nedostatku pracovních příležitostí v obci a umožní tím hospodářský rozvoj obce na území současného brownfieldu.

V rámci Změny č. 1 bude aktualizováno též vymezení hranic zastavěného území obce.

První ZÚR JMK vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje na svém 25. zasedání konaném dne 22. září 2011 – Usnesení č. 1552/11/Z 25, které byly dne 21. června 2012 zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu.

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

Přestavbová plocha umožňující rozvoj podnikatelských aktivit bude prověřena a vyhodnocena z hlediska dopravní a technické infrastruktury. Stávající silniční síť bude respektována. Případné nové dopravní napojení nově vymezené plochy přestavby bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy a platnými normami. Zásobování vodou i odkanalizování bude řešeno v souladu s koncepcí stanovenou Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje a se stanovenou koncepcí technické infrastruktury v ÚP Borovník.

Dešťové vody pro zachování odtokových poměrů budou v maximální možné míře zdržovány na pozemku a uváděny do vsaku.

Nejsou vzneseny požadavky na prověření ploch občanského vybavení.

S ohledem na charakter změny nejsou vzneseny zvláštní požadavky na vymezení veřejných prostranství.

Další požadavky, doplněné na základě projednání s dotčenými orgány:

Bude doplněno po projednání.....

**a.3. 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 umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,**

Zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj hodnot území se nepředpokládají. Jedná se o změnu využití menší části bývalého areálu zemědělského družstva na využití pro podnikatelské aktivity a tato měněná část je v současnosti tzv. „brownfield“.

Dle ustanovení § 3 písm. b) zák. č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou významnými krajinnými prvky všechny lesy, vodní toky a rybníky, jezera a údolní nivy. Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením dle § 4 odst. 2 citovaného zákona a tato skutečnost musí být při zpracování návrhu projednáváné Změny č. 1 respektována.

Součástí platného územního plánu je i řešení územního systému ekologické stability. V rámci řešení Změny č. 1 se nepředpokládá střet s prvky ÚSES.

Řešením Změny č. 1 nebudou nemovité kulturní památky dotčeny.

V rámci Změny č. 1 se nepřepokládá nový záboru zemědělského půdního fondu (jedná se o vymezení plochy v zastavěném území na pozemcích bývalého areálu zemědělského družstva). Rovněž se nepředpokládá se, že by mohlo dojít k dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa.

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

Požadavky na prověření vymezení územní rezervy nejsou v rámci řešení Změny č. 1 požadovány.

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

S ohledem na rozsah a charakter změny se vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nepředpokládá, nicméně jejich případné vymezení bude při zpracovávání návrhu změny prověřeno. Případné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou vyznačeny v samostatném výkresu a podrobně specifikovány v textové části.

Vymezení asanací není požadováno.

**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**

Tyto požadavky nejsou stanoveny.

**e.) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Vzhledem k minimálním změnám a jejich situování v území se potřeba variantnosti řešení nepředpokládá.

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

Návrh Změny č. 1 územního plánu Borovník bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění, v rozsahu měněné části územního plánu Borovník.

Změnou č. 1 bude též aktualizováno zastavěné území obce.

**I. Změna č. 1 bude obsahovat:**

- **Textovou část změny**

v členění a v rozsahu měněných částí textové části ÚP Borovník

- **Grafickou část změny**

bude obsahovat výkresy v členění a v rozsahu měněných částí výkresů ÚP Borovník, zejména pak:

- |  |          |
|--|----------|
| • Výkres základního členění území              | 1: 5 000 |
| • Hlavní výkres                                | 1: 5 000 |
| V případě potřeby:                             |          |
| • Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření | 1: 5 000 |

## II. Odůvodnění Změny č. 1 bude obsahovat:

- **Textová část odůvodnění změny**

v členění a v rozsahu měněných části textové části odůvodnění ÚP Borovník

- **Grafická část odůvodnění**

bude obsahovat výkresy v členění a v rozsahu měněných částí výkresů grafické části odůvodnění ÚP Borovník, zejména pak:

- Koordinační výkres 1: 5 000
- Výřez koordinačního výkresu 1: 2 000

### Počty vyhotovení:

- Návrh Změny č. 1 pro projednání v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb. - **3 paré** v tištěné podobě a v elektronické podobě na CD ve formátu PDF.
- Upravený návrh Změny č. 1 pro projednání v souladu s § 52 zákona č. 183/2006 Sb. - **2 paré** v tištěné podobě a v elektronické podobě na CD ve formátu PDF.
- Návrh Změny č. 1 k vydání změny územního plánu formou opatření obecné povahy - elektronická podoba ve formátu DOC.
- Vydaná Změna č.1 - **3 paré** v tištěné podobě a v elektronické podobě na 2 CD ve formátu PDF.
- Právní stav po vydání změny územního plánu opatřený záznamem o účinnosti dle §14 odst. 2 vyhlášky č.500/2006 Sb. v platném znění - **4 paré** v tištěné podobě a v elektronické podobě na 2 CD ve formátu PDF.

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

Vzhledem k tomu, že změnou č. 1 nedojde k vymezení zcela nové plochy pro podnikání (bude vymezena na části bývalého areálu zemědělského družstva – v současnosti tzv. brownfields“ v návaznosti na jeho větší část, ve které jsou již nyní v souladu s platným ÚP Borovník realizovány výrobní a podnikatelské aktivity – v ploše Vvz – zemědělská a lesní výroba), nepředpokládá potřeba zpracování posouzení vlivů této Změny č. 1 ÚP Borovník na udržitelný rozvoj území. Ve změnou navrhované ploše pro podnikání se předpokládá podnikání výrobního charakteru v oblasti lehkého strojírenského průmyslu s možností skladování, Tato plocha nepřesáhne celkovou výměru 5 500 m<sup>2</sup>. Nepředpokládá se, že navrhovaná změna vyvolá výraznější nárůst dopravní zátěže a v souvislosti s tím ani větší požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury. Vzhledem k charakteru předpokládaných podnikatelských aktivit se nepředpokládají ani větší nároky na technickou infrastrukturu,

Vzhledem k výše uvedenému se důvodně nepředpokládá, že by Změna č. 1 mohla vyvolat takové negativní vlivy na okolní životní prostředí (ať už jednotlivě nebo kumulativně), které by nad přípustnou míru danou zvláštními právními předpisy zatěžovaly životní prostředí na území obce.

Potřeba zpracování posouzení vlivů Změny č. 1 na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá také z toho důvodu, že se na území obce Borovník nevyskytují žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000 a ani jiná zvláště chráněná území.

V případě Změny č. 1 lze důvodně předpokládat, že jak ochranu životního prostředí, tak ochranu veřejného zdraví, lze zajistit standardními postupy dle stávajících platných předpisů.

#### **Závěr**

Na základě výsledků projednání upraví pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem – starostou Petrem Vojtěchem návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Borovník a předloží jej Zastupitelstvu obce Borovník ke schválení.

**Schválené zadání Změny č. 1 územního plánu Borovník bude pro zpracovatele návrhu této Změny č. 1 závazné.**

Zpracováno v souladu s ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V Tišnově dne 23. 02. 2016

Zpracovala za pořizovatele: Ing. Natálie Konečná, referentka odboru ÚP MěÚ Tišnov

Ing. Hana Červenková  
referentka odboru územního plánování

Zadání Změny č. 1 územního plánu Borovník bylo schváleno usnesením č..... přijatým Zastupitelstvem obce Borovník na ..... zasedání dne .....



Příloha č. 1 k návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Borovník

