

## **Vyhláška č. 2/2004**

### **o závazných částech Změny č. 1 Územního plánu obce Borek**

Zastupitelstvo obce Borek schválilo podle ust. §26 odst.2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) dne 15.9.2003 Změnu č. 1 Územního plánu obce Borek a vyhláší podle ust. § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) jeho závaznou část touto obecně závaznou vyhláškou:

## **Část první**

### **Úvodní ustanovení**

#### **Článek 1**

#### **Účel vyhlášky**

1/ Vyhláška vymezuje závaznou část Změny č.1 Územního plánu obce Borek (dále jen Změna)

schválenou zastupitelstvem obce Borek dne 20.12.2004.

2/ Závazná část Změny stanovuje funkční využití ploch a jejich uspořádání, vymezení

zastavitelného území, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení,

limitů využití území a plocha pro veřejně prospěšné stavby v rozsahu řešeného území dle

výkresové dokumentace.

3/ Řešení změny, která nejsou obsažena v závazné části, se považují za směrná.

#### **Článek 2**

#### **Rozsah platnosti a lhůty aktualizace**

1/ Vyhláška platí pro řešené území správního území obce Borek, t.j. pro část katastrálního území

Borek, vymezenou ve výkresu č.1 "Hlavní výkres" v měřítku 1 : 2 000.

2/ Lhůta pro vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla Změna schválena,

se stanovuje na 4 roky.

#### **Článek 3**

#### **Cíle vyhlášky**

1/ Účelně využívat řešené území a regulovat stavební činnost tak, aby zájmy fyzických a

právnických osob nebyly v rozporu s veřejným zájmem a dlouhodobými záměry obce jako

celku.

2/ Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot řešeného území.

3/ Chránit a zlepšovat životní prostředí v řešeném území.

## **Část druhá**

### **Článek 4**

**Vymezení závazné části – viz příloha č. 1**

## **Část třetí**

**Přechodná a závěrečná ustanovení**

### **Článek 5**

Dokumentace Změny Územního plánu obce Borek je uložena na Obecním úřadě Borek, na Magistrátu města České Budějovice, na stavebním úřadě České Budějovice a na Krajském úřadě Jihočeského kraje – odboru územního plánování, stavebního řádu a investic.

### **Článek 6**

1/ Tato vyhláška byla vydána dne 20.12.2004

2/ Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení t.j.4.1.2005

Ing.arch.Petr Heteša – místostarosta obce v.r. Václav Fučík, starosta obce v.r.

## **Příloha č.1 Vyhlášky o závazných částech Změny č. 1 ÚPO Borek**

### **Závazná část**

#### **1. Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce sídla Borek není návrhem měněna. Zástavba je vhodně uzpůsobena stávající komunikační síti.

V nové zástavbě je navrhováno s ohledem na charakter a polohu sídla omezit výstavbu výškou do 2 nadzemních podlaží (10 m), všechny stavby by měly mít klasické sedlové či valbové zastřešení tak, aby novostavby navázaly na původní zástavbu.

Významným zásahem je návrh obytné zástavby v lokalitě A, zde bude sledováno sjednocení charakteru staveb (orientace hřebene, stavební čára, sklony střech, barva

krytiny, výška do hřebene), alespoň ve skupinách min. 3 objektů.

## 2. Využití ploch a jejich uspořádání

Řešené území je členěno na území současně zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné.

- současně zastavěné území – současně zastavěné území ve smyslu stavebního zákona je

v případě obce tvořeno především původní zástavbou zemědělského charakteru, původní obytnou zástavbou, ta je tvořena především rodinnými domy a stávající občanskou vybaveností. Současně zastavěné území obsahuje všechny pozemky zahrnuté uvnitř hranice současně zastavěného území zakresleného v hlavním výkresu.

- zastavitelné území – zastavitelné území tvoří plochy vhodné k zastavění uvnitř hranice zastavitelného území vymezené v hlavním výkresu

- nezastavitelné území – plochy mimo tyto dvě hranice tvoří nezastavitelné území. V tomto území lze povolovat stavby jen ve výjimečných případech stanovených obecně závaznými předpisy nebo závaznou ÚPD.

Funkční plochy **zastavěného a zastavitelného** území dělíme na:

- I - bydlení v rodinných domech
- II - bydlení vesnické s podnikáním
- III - občanské vybavení
- IV - výroba a sklady
- V - rekreační a sportovní plochy
- VI - plochy pro dopravu
- VII - technické stanice
- VIII - těžební a skládkové plochy
- IX - zahrady, sady, zahradnictví
- X - veřejná a parková zeleň

Funkční plochy **nezastavitelné** (neurbanizované) dělíme na:

- XI - orná půda a trvalé travní porosty
- XII - lesy, krajinná zeleň a vodní plochy a toky.

### Zastavitelné území

#### **I. Bydlení v rodinných domech**

- Přípustná funkce: individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, t.j. Garáže přízemní vestavěné i přistavěné, zahrady, vestavěná drobná občanská vybavenost, obchod a služby sloužící k obsluze daného území a nenarušující sousedskou pohodu, veřejné stravování, veřejná zeleň a hřiště pro děti a pro obyvatele daného území. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž obslužné komunikace, parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území. V kontaktu obytné

zástavby s lesem budou podmínky řešeny v rámci žádosti o udělení výjimky, oplocení bude min. 3 m od hranice lesa.

- Podmíněná funkce: bydlení v řadových rodinných domech, bytových domech do 8 b.j. Stavby pro dočasné ubytování do 35 lůžek, drobné podnikání uvnitř objektu pro bydlení, zahradnické provozovny, s vyloučením provozů vyžadujících vymezení pásem hygienické ochrany, obchody a provozovny služeb a občanská vybavenost menšího rozsahu, zahradní jezírka.

- Nepřípustná: ostatní funkce neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, autokempy, autoservisy, tábořiště, výroba a skladování, stavby pro chov hospodářských zvířat, velkoobchod, supermarkety, hlučné a prašné provozy, čerpací stanice PH, chaty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže.

## **II. Bydlení s podnikáním**

- Přípustné funkce: různorodá skladba činností a zařízení s možným bydlením majitele či správce, podnikatelské činnosti, služby obchodní a správní, zdravotnické, sociální a kulturní, výrobní a servisní zařízení, provozovny veřejného stravování, ubytovací a zábavní zařízení, autoservisy a autobazary, nezbytná infrastruktura, obslužné komunikace a plochy pro dopravu v klidu, veřejná zeleň.

- Podmíněně přípustná: parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu, užitkové zahrady a vedlejší samozásobitelné hospodářství, chovatelská a pěstitelská činnost, průmyslová výroba a sklady, supermarkety, bydlení.

- nepřípustná: ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné. Zejména veškeré provozy, činnosti a děje narušující životní prostředí, chaty, hromadné garáže, skládky.

## **III. Občanské vybavení – není navrženo**

- Přípustné funkce: funkce poskytující veřejné a správní služby, kulturní a kultovní služby, zdravotnické a sociální, sportovní a vzdělávací, služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat galerie, kaple, kostely, úřady, služební policie, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná přípustným využitím území, nezbytná infrastruktura, čekárny, veřejná zeleň, nákupní zařízení.

- Podmíněně přípustná funkce: bydlení, ostatní podnikání, pokud nevyžaduje vyhlášení OP a negativně neovlivňuje své okolí.

- Nepřípustné: nepřípustné jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, skládky, garáže a odstavné plochy pro nákladovou dopravu, hlučné a prašné provozy, chaty.

## **IV. Výroba a sklady – není navrženo**

- Přípustné funkce: výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, služby, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání.

- Podmíněně přípustná: podmíněně přípustné je zřizovat provozní byty či rodinné domy pro bydlení osob přímo spojených s provozem dané výroby, nákupní zařízení, technické stanice, zeleň.

- Nepřípustné: samostatné bydlení všech forem, chaty, zařízení vyžadující mimořádnou ochranu před ohrožením prostředí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), školská, rekreační, sociální zařízení, sklady pohonných hmot a chemikálií.

## **V. Rekreační a sportovní plochy**

- Přípustné funkce: hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby související s využitím plochy pro sport a rekreaci, parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, veřejná zeleň, louky, rekreační areály, pláže, kempinky a stanové tábory, jednoduché stavby veřejného stravování slouží-li potřebám rekreační funkce.

- Podmíněná: nákupní a obslužná zařízení související s využitím území.

- Nepřípustné: ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, zahrady, dopravní služby a autobazary, chaty.

## **VI. Plochy pro dopravu**

- Přípustné funkce: doprava motoristická, cyklistická, pěší, účelová. Jsou to komunikace I., II., III., třídy a místní obslužné a účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot.

- Podmíněně přípustné: doprovodná zeleň, odvodnění, dopravní zařízení, mosty, garáže, čerpací stanice, ap.

- Nepřípustné: veškeré činnosti a děje neuvedené jako přípustné

## **VII. Technické stanice**

- Přípustné funkce: stavby a zařízení technické vybavenosti, plochy pro vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, likvidaci odpadů, skladování odpadů, vodohospodářské plochy, protizáplavová opatření, požární zbrojnice.

- Podmíněně přípustné: odstavná stání pro automobily, garáže, dílny a sklady.

- Nepřípustné: ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, zejména bydlení, sport a rekreace.

### **VIII. Těžební a skládkové plochy – není navrženo.**

Jedná se o smíšené plochy zpracovatelské, skládkové, vojenské ap. areály.

### **IX. Zahrady, sady, zahradnictví**

- Přípustné funkce: soukromé zahrady, sady, vinice, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady nářadí, pergoly, apod.)

- Podmíněně přípustné: Podmíněně přípustné je zřizování zahradních domků o ploše do 16 m<sup>2</sup>, drobných objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví. Parkovací a odstavná stání je podmíněně přípustné zřizovat výlučně pro vlastní potřebu. Účelové komunikace, odvodňovací zařízení, malé vodní plochy.

- Nepřípustné funkce: veškeré funkce narušující prostředí, trvalé bydlení, garáže jako samostatné objekty, jakékoliv jiné funkce a zařízení, která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná.

### **X. Veřejná a parková zeleň**

- Přípustné funkce: parkově upravená veřejná prostranství, aleje, izolační a ochranná zeleň, přírodě blízké porosty a dřeviny, travní porosty, solitéry s podrostem bylin, vodní toky a plochy. Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje.

- Podmíněně přípustné: podmíněně přípustné je zřizovat parkovací a odstavná stání, vyvolaná využitím území, odvodňovací příkopy, šachty a hrázky.

- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, chaty, veškeré funkce neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Nezastavitelné území:

### **XI. Orná půda a trvalé travní porosty**

- Přípustné funkce: extenzivně či intenzivně zemědělsky využívané plochy, orná půda, travní a luční porosty, vodní plochy a toky.

- Podmíněně přípustné: účelové komunikace, objekty sloužící pro obnovu krajiny a jako protipovodňová opatření, liniové stavby a drobné stavby technické infrastruktury.

- Nepřípustné: jakékoliv funkce, činnost nebo děj neuvedený jako přípustný nebo podmíněně přípustný.

### **XII. Lesy, krajinná zeleň a vodní plochy a toky**

- Přípustné funkce: vodní plochy a toky, lesy, včetně účelových cest a zavlažovacích a odvodňovacích systémů, břehové porosty a hrázky, remízky.

- Podmíněně přípustné: ostatní zemědělské a lesnické využití, zalesnění, liniové

stavby a drobné stavby technické infrastruktury, mokřady.

- Nepřípustné: jakékoliv funkce, činnost nebo děj neuvedený jako přípustný nebo podmíněně přípustný.

### **3. Vymezení zastavitelného území**

Změna územního plánu navrhuje tyto plochy zastavitelného území:

- A. nová bytová výstavba v jižní části obce (ná vaznost na k.ú. Úsilné)
- B. doplnění garáží u bytových domů v části střed
- C. dva pozemky pro RD v části západ
- D. dopravní plochy a pozemky pro RD v části severozápad (ná vaznost na k.ú.Hrdějovice)

### **4. Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení**

Jako hlavní dopravní osa Borku je silnice I.třídy č.3, v návrhu kategorie silnice II.třídy č.603. Na tuto silnici navazují odbočky místních komunikací, ze kterých jsou přístupné navrhované plochy. Návrh dálnice D3, v návrhu kategorie silnice II.třídy č.603. Na tuto silnici navazují odbočky místních komunikací, ze kterých jsou přístupné navrhované plochy. Návrh dálnice D3 východně Borku je mimo řešené území.

Dopravní koncepce se tímto návrhem nemění. Napojení obslužných místních komunikací a vjezdů je řešeno vstřícně proti stávajícím sjezdům, v hranici zastavitelného území – je nutno dodržovat silniční zákon a navazující vyhlášky (poloměry, rozhledové poměry ap.).

U slepých ulic delších než 50 m je nutno řešit obratiště, š.uličního prostoru u MK je navržena min. 7,5 – 8,0m, lépe 10m. Parkoviště je nutno navrhovat pro všechny návštěvníky u vybavenosti na vlastních pozemcích, u RD pro obyvatele ve vestavěných či přistavěných garážích na vlastním pozemku. Do hlukového pásma silnice zasahuje pouze krajní objekt lokality A, který bude před hlukem ochráněn realizací hlukové clony v ploše VI.

Návrhy minimálně ovlivňují schválenou koncepci technické infrastruktury. Stávající trasy volného vedení VN 22kV a jejich ochranná pásma jsou respektovány. V lokalitě A je navržena zděná trafostanice na kabelu VN.

Odkanalizování území je řešeno soustavnou kanalizací. Splašky jsou odvedeny stávající kanalizací, napojenou do ČOV Hrdějovice. Dešťové vody budou odváděny dle rozhodnutí správce kanalizace, převzato je řešení kanalizační sítě a dešťových stok, obsažené ve studii odkanalizování obce Borek.

Voda pitná bude odebírána ze stávajícího veřejného vodovodu. Budou respektována ochranná pásma vodovodních řadů.

Napojení na telefonní síť bude řešeno dle ČSN 736005 a projednáno s ORS Český

Telecom a.s. v Č.Budějovicích. Trasy dálkových kabelů budou respektovány.

Nové nároky na občanské vybavení nejsou.

## **5. Návrh vymezení územního systému ekologické stability**

V návrhu je respektován územní systém ekologické stability- ÚSES. Skladebné prvky ÚSES neprocházejí řešeným územím. Lokalita D se nachází v dotyku s chráněným územím Orty a biocentrem – odstupy staveb RD od kraje lesa budou individuálně projednány.

## **6. Limity využití území**

Limitem jsou tato ochranná pásma:

- OP VVN a VN
- OP dálnice D3
- OP silnic I. a III. Třídy
- hluková pásma silnic (objekty při silnici řešit s protihlukovou úpravou)
- OP vodovodních a kanalizačních řadů
- OP dálkových kabelů a RR trasy
- OP plynovodů
- OP lesa, oplocení min. 3m od hranice lesa
- vymezené skladebné prvky ÚSES.

Současně s budováním ZTV budou řešena i lokální protizáplavová opatření (dešťová kanalizace a stoky).

Záplavová území nejsou vyhlášena.

## **7. Vymezení ploch přípustných pro těžbu nerostů**

V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin nebo těžby, území náchylná k sesuvům.

## **8. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav**

Asanační zásahy se nenavrhují.

Navrženy jsou tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby, s vymezením ve výkrese VPS:

- a) nové místní komunikace včetně sítí infrastruktury
- b) volné vedení VN a trafostanice
- c) kabelové vedení VN 22 kV a zděná trafostanice.