



ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

BOREK

PO ZMĚNĚ Č. 1

Datum: Listopad 2021

Pare číslo:

1

v katastrálním území Borek u Českých Budějovic

.....
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|---|---|
| POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP: | 1 |
| DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP: | 18.11.2021 |
| Pořizovatel: Obec Borek 373 67 Borek osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Milena Dvořáková | Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE BOREK |
| Razítko a podpis: | Razítko a podpis: |

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

| | |
|--|----------|
| NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU | 3 |
| 1. vymezení zastavěného území | 3 |
| 2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... | 3 |
| 3. urbanistická koncepce | 4 |
| 4. koncepce veřejné infrastruktury | 5 |
| 5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod..... | 11 |
| 6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu..... | 13 |
| 7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit..... | 24 |
| 8. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo | 25 |
| 9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona..... | 25 |
| 10. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence úz.-plánovací činnosti | 25 |
| 11. stanovení pořadí změn v území | 25 |
| 12. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..... | 26 |

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. vymezení zastavěného území

Zastavěné území sídla Borek je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území, a to ke dni 31.12. 2014. Bylo převzato ze staršího ÚPO Borek, jeho Změny č.1 a 2, z ÚAP a upraveno a doplněno o průzkumy skutečného stavu a aktuální stavby v řešeném území.

Toto zastavěné území je návrhem aktualizováno o několik již skutečně zastavěných lokalit: sportovní areál, penzion pro důchodce, fotovoltaická elektrárna, zahrady u točny MHD. Dále byla doplněna plocha střelnice a soubor nových rodinných domů U studánky.

2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2a) Základní předpoklady a podmínky vývoje obce:

Z hlediska významu funkce obce ve struktuře osídlení, vzhledem k zachovalému přírodnímu prostředí a poloze, má obec předpoklady k přírůstku trvale bydlících obyvatel. Svojí polohou nedaleko krajského města a napojením na MHD si obec zajišťuje potenciál zájmu o bydlení i podnikání.

2b) Urbanistické hodnoty:

Centrální prostor Borku není historicky vyvinut, koncepčně ho nahrazuje parčík u obecního úřadu. Tento urbanistický prostor zůstane zachován.

Zástavba v obci je typicky příměstského nízkopodlažního charakteru. V Borku je doplněna i několika bytovými domy. Nová zástavba musí respektovat měřítko, hmoty a hustoty zástavby původní urbanistické struktury.

Obytný soubor doplňuje několik specifických areálů – střelnice, fotovoltaická elektrárna a vodojem. Navrženo je odstínění těchto areálů plochami zeleně.

Při realizaci bytové výstavby je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí sídel, podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost (služby), která nenaruší okolní bydlení.

2c) Kulturní hodnoty:

Památkově chráněným objektem je na území obce návesní dřevěná zvonička č. 21812/3-22.

Celé území obce je územím s **archeologickými nálezy**, stavebníci již od doby přípravy větších staveb na celém území obce nebo i zásahů do terénu na vyjmenovaných lokalitách jsou povinni stavební činnost oznámit archeologickému pracovišti a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území dozor nebo záchranný archeologický výzkum.

2d) Přírodní hodnoty:

Přírodní hodnoty tvoří zejména **lesní celky** východně i západně Borku, kterými vedou i biokoridory ÚSES.

Zvýšenou péčí je nutno věnovat též **doprovodné zeleni** komunikací, tzn. úpravám porostů a jejich druhové struktury (odstranění stanovištně nevhodných druhů, výsadba odolných a původních taxonů), a doprovodné zeleni vodního toku.

3. urbanistická koncepce

3a) koncepce plošného a prostorového uspořádání

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru. S ohledem na uzavřenost sídla mezi lesy a omezení hranic obce na jižní straně, se navrhuje růst sídla zejména směrem severním.

Navržená výstavba na severní straně katastrálního území, na vrchu u vodojemu, vyžaduje přísnější regulaci zástavby, zajištění dopravní i technické infrastruktury v předstihu a realizaci protizáplavových opatření (plochy č. 13 až 29).

Zároveň je třeba chránit i dálkové pohledy a rozhledy před negativními zásahy civilizačních vlivů (volba vhodného typu stožárů apod.).

3b) vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezen ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

Plochami přestavby je několik ploch nedostatečně využívaných v zastavěném území sídla:

- č.09 – plocha bydlení v centrální části Borku
- č.10 – plocha smíšená obytná v centrální části Borku.

Systém sídelní zeleně je opřen především o veřejnou zeleň a soukromou zeleň zahrad. Plochy veřejné zeleně se doplňují na plochách veřejných prostranství.

Soupis rozvojových lokalit:

| Lokalita | Č. pl. | Záměr | Celkem ha | Pozn. |
|----------|--------|-------------------------|-----------|--------|
| Borek | 01 | Plochy bydlení | 0,52 | Zm.č.1 |
| | 02 | Plochy bydlení | 0,33 | Zm.č.1 |
| | 03 | Plochy bydlení | 0,35 | Zm.č.1 |
| | 04 | Plochy veř.prostranství | 0,10 | Zm.č.1 |
| | 05 | Plochy bydlení | 0,50 | Zm.č.1 |
| | 06 | Plochy vodohospodářské | 0,10 | les |

| | | | | |
|--|----|-----------------------------------|------|---------------------------|
| | 07 | Pl.veř.prostranství | 0,35 | Zm.č.1 |
| | 08 | Plochy dopravní - obsl.komunikací | 0,10 | Zm.č.1 |
| | 09 | Plochy bydlení | 0,78 | PP, ÚS |
| | 10 | Plochy smíšené obytné | 0,36 | PP, ÚS |
| | 11 | Plochy vodní a vodohosp. | 0,10 | Les, ÚPO |
| | 12 | Plochy veř.prostranství | 0,18 | Podm. |
| | 13 | Plochy veř.prostranství | 0,48 | Podm. |
| | 14 | Plochy bydlení | 4,00 | Podm. |
| | 15 | Plochy veř.prostranství | 0,35 | Podm. |
| | 16 | Plochy bydlení | 0,72 | Podm. |
| | 17 | Plochy veř.prostranství | 0,27 | Podm. |
| | 18 | Plochy dopravní - obslužné kom. | 0,73 | Podm. |
| | 19 | Plochy veř.prostranství | 0,37 | ÚPO |
| | 20 | Plochy veř.prostranství | 0,80 | ÚPO |
| | 21 | Plochy smíšené obytné | 2,66 | ÚPO |
| | 22 | Plochy smíšené obytné | 1,37 | Podm. |
| | 23 | Plochy smíšené obytné | 0,70 | Podm. |
| | 24 | Plochy veř.prostranství | 0,12 | Podm. |
| | 25 | Plochy veř.prostranství | 0,44 | |
| | 26 | Plochy tech.infrastruktury | 0,40 | Podm. |
| | 27 | Plochy výroby a skladování | 1,10 | Zm.č.2 |
| | 28 | Plochy výroby a skladování | 1,55 | ÚPO |
| | 29 | Plochy občanského vybavení | 0,40 | Zm.č.2 |
| | 30 | Plochy dopravní–obslužné kom. | 0,45 | Zm.č.2 |
| | 31 | Plochy veř.prostranství | 0,66 | Zm.č.2 |
| | 32 | Plochy výroby a skladování | 1,42 | ÚPO |
| | 33 | Plochy dopravní - dálnice | 0,46 | retenční nádrž, Zm.č.2 |
| | 34 | Plochy rekreace | 0,65 | ÚPO |
| | 35 | Plochy veř.prostranství | 1,55 | vodovod.řad |
| | 36 | Plochy dopravní - dálnice | 1,08 | D3, ÚPO |
| | 37 | Plochy dopravní - dálnice | 0,30 | D3, ÚPO |
| | 38 | Plochy rekreace | 0,37 | |
| | 39 | Plochy vodní a vodohosp. | 0,26 | |
| | 40 | Plochy tech.infrastruktury | 0,12 | odp.dvůr |
| | 41 | Plochy smíšené obytné | 0,28 | ÚPO |

Podm.=navržené využití plochy je podmíněno, ÚPO=dle odsouhlaseného ÚPO, PP=plocha přestavby

4. koncepce veřejné infrastruktury

4a) koncepce dopravní infrastruktury

Sídlo Borek leží severně města České Budějovice, na **silnici I/3** České Budějovice – Praha, která prochází středem zástavby Borku a má negativní vliv na přilehlé funkce. Severně sídla se odklání a vede v trase budoucí dálnice D3. Tato silnice bude po dobudování D3 v úsecích Ševětín – Úsilné převedena do trasy silnice II. třídy č. 603. Na tuto silnici je napojena také **silnice III. třídy č. 1461** směr Hosín. Odstupy nových objektů obytné (chráněné) zástavby od os těchto silnic budou z hlediska ochrany proti hluku min. 20 m.

Plochy pro dálniční těleso D3 (úsek 0309/II označený jako K1 a 0309/III označený jako K2) jsou vymezeny v rozsahu projektu pro povolení stavby (Valbek spol.s r.o., Liberec 09/2014, Pragoprojekt ČB a.s., 04/2012), včetně vymezení ochranného pásma šířky 100 m na každou stranu od jízdnic pruhů budoucí D3. Toto OP nezasahuje do žádného obytného objektu nebo objektu vyžadujícího protihlukovou ochranu, kromě navržených ploch výroby č. 27 a stávající střelnice a zástavby u střelnice, která bude ochráněna individuálně.

Součástí ploch pro D3 je i plocha pro retenční nádrž č. 33 (K3), která zajistí zadržení srážkových vod z dálnice a také z okolních přilehlých ploch. Využití ostatních ploch potřebných pro zařízení staveniště je přednostním využitím pro D3 podmíněno. Křížení obslužných komunikací i prvků ÚSES s dálnicí je řešeno mimoúrovňově.

Místní obslužné komunikace budou upravovány a doplňovány podle potřeb. Dopravní kostra sídla bude doplněna o nově navržené místní komunikace. Nově jsou tyto komunikace navrženy zejména v lokalitách bydlení u vodojemu. Napojení nově navržených lokalit na silniční síť musí být řešeno pomocí silnic nižších tříd a stávajících připojení. Připojení na dálnici D3 bude možné pouze v místě již navržených mimoúrovňových křižovatek, a to dle platných ČSN (tyto křižovatky jsou však mimo řešené území Borek).

Plochy parkovišť budou zachovány, upraveny a doplněny na potřebnou kapacitu.

Území obce Borek nabízí ideální podmínky pro turistiku i cykloturistiku. Podmínky pro návrh tras pro cykloturistiku jsou dobré, avšak s nutností překonat větší terénní převýšení. Propojením těchto tras s trasami, které vedou až do Českých Budějovic, se získají atraktivní cyklistické okruhy. Řešeným územím prochází také několik značených turistických tras, které budou respektovány. Turistické ani cykloturistické trasy nebudou rušeny, budou zachovány a doplněny, případně přeloženy v trase, včetně křížení s tělesem D3 (mimoúrovňově).

4b) Zásobování elektrickou energií

Na území obce se nachází několik linek vzdušného i kabelového vedení 22 kV a transformovny 22/0,4 kV, sloužící k zásobování území. Stav zařízení i instalovaný výkon v transformovnách v současnosti vyhovuje potřebám.

S ohledem na navrženou plošnou zástavbu jsou navrženy odbočky a nové trafostanice pro posílení odběru severní části obce. Dále je navrženo přeložení linky VN tak, aby se uvolnily plochy pro bydlení.

Zástavba bude respektovat ochranná pásma vedení VN a trafostanic dle zákona.

V lokalitě sever byla nedávno zrealizována a dána do provozu nová fotovoltaická elektrárna v oploceném areálu. Tato FVE má vlastní trafostanici v areálu a je napojena kabelem VN do sítě VN. Tento kabel je nutno novou výstavbou respektovat, případně navrhnout jeho účelné přeložení.

4c) Zásobování plynem a teplem

Řešeným územím prochází vysokotlaký plynovod, na území obce je regulační stanice plynu s vývodem středotlakých rozvodů. Regulační stanice má dostatečnou rezervu pro připojení objektů v rozvojových lokalitách.

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů jsou dána zákonem a budou respektována.

V případě realizace výstavby v navržených lokalitách bude zemní plyn plošně rozveden sítí středotlakých plynovodů tak, aby umožňoval napojení max. množství odběratelů. Jiná řešení jsou závislá výhradně na rozhodnutí majitele nemovitosti.

Navrhováno je účelné využití slunečních kolektorů pro ohřev teplé vody.

4d) Zásobování vodou

Řešeným územím prochází vedení dálkového řadu vodovodu ocel 1020/10 ÚV Plav – VDJ Hosín II – VDJ Chotýčany, s katodovou ochranou a odpadním potrubím. Toto vedení má navrženo bezpečnostní pásmo 10 m na každou stranu od osy potrubí.

Dále zde prochází vodovod 200 mm VDJ Hosín I – VDJ Těšín.

Tyto trasy budou respektovány, v místě navržené plochy bydlení lze část trasy přeložit do nového veřejného prostranství. K uvedeným vodovodům by měl být zachován příjezd. Plánuje se nové propojení vodovodů – výtlaků, vodovod povede v plochách veřejného prostranství.

Stávající stav zásobení vodou z vodovodních řadů je vyhovující i do budoucna. Nově navrhované objekty v zastavitelných plochách budou napojeny na veřejný vodovod.

4e) Kanalizace a ČOV

Stav: Odkanalizování obce Borek je provedeno smíšenou kanalizací, odvodňovací síť je tvořena kanalizací částečně jednotnou a částečně dešťovou. Dešťové vody z extravilánu jsou částečně svedeny dílčími otevřenými příkopy se zaústěním do kanalizace dešťové, s omezenou kapacitou. Dešťové odpadní vody (respektive odlehčení jednotné kanalizace) jsou dále vyústěny do recipientu (otevřené retenční nádrže) pod kruhovým objezdem Hrdějovice. Splaškové odpadní vody jsou po odlehčení svedeny na čistírnu odpadních vod města Českých Budějovic.

Z hydrologického hlediska náleží území obce k povodí potoka Kyselá voda, pravostranného přítoku Vltavy, který se zde nachází v hydrologickém pořadí 1-06-03-055 dle Základní vodohospodářské mapy ČR. Recipient protéká mimo zástavbu obce, východně od její hranice, dále se vlévá do Rudolfovského potoka a do Čertíka. Odtok vod do těchto vodotečí je nutno maximálně zbrzdít.

Návrh: Celé území navržených zastavitelných ploch je nutné odkanalizovat **oddílnou kanalizací**.

Nové kanalizační sběrače v navržených zastavitelných plochách budou budovány tedy jako oddílné, splaškové a dešťové. Navržený systém zásobení vodou, odkanalizování a odvodnění bude realizován vždy před výstavbou rodinných domů a dalších objektů. Do budoucna se také počítá s případnými rekonstrukcemi stávající kanalizace.

Každé území navržené k zástavbě musí být napojeno na **splaškovou kanalizaci**, napojenou na stávající kanalizační řady zakončené centrální ČOV České Budějovice (s doplněním o čerpací stanici jih).

Odvádění **dešťových vod** musí být řešeno v souladu s §5 odst.3 zákona o vodách a o změně některých zákonů, tzn. že dešťové vody musí být přednostně likvidovány vsakem či akumulací na jednotlivých pozemcích investorů (vlastníků), tak, aby nedošlo ke zhoršení vodohospodářských poměrů pro okolní pozemky či zástavbu.

Dešťové vody ze zpevněných veřejných ploch a místních komunikací budou řešeny odvedením do zasakovacích příkopů po celé délce zastavěného i zastavitelného území, s doplněním retenčními nádržemi s přepadem. Před vyústěním do vodoteče bude osazena větší retenční nádrž s řízeným odtokem do vodního toku Kyselá voda (plocha 39). Tento navržený systém odvodnění musí být posouzen a realizován vždy před zahájením každé nové ucelené výstavby rodinných domů.

Výraznější množství celistvých zpevněných ploch, představujících z hlediska odtoku dešťových vod důležitý zdroj nárůstu průtoků, je a bude soustředěno, kromě vlastních komunikací, v areálech podnikatelských subjektů – zde je nutné budovat akumulační a zasakovací systémy již v rámci vlastních výrobních a skladových areálů.

Dalším větším zdrojem odtoku je budoucí dálnice D3 – ta bude doplněna vlastní retenční nádrží v ploše určené pro dopravní infrastrukturu. Do této nádrže bude svedeno také odvodnění přilehlých zelených ploch.

V rámci dalších úprav stávající kanalizace je navrženo zejména:

- zkapacitnění úseků stok a sběračů, hydraulicky nevyhovujících skutečným průtokům
- doplnění sběračů zatrubněnými úseky v místech přechodu sběračů do mezilehlých otevřených koryt
- odpojení výrazných přítoků dešťových vod z extravilánu od jednotné kanalizace a jejich převedení do kanalizace dešťové
- zrušení a náhrada těch úseků jednotné kanalizace, které v novém systému odkanalizování nevyhoví z hlediska kapacit (vykazují tlakové proudění), funkce nebo polohy (technicky a majetkoprávně)
- zkapacitnění stávajících záchytných příkopů
- výstavba vtokových objektů v místech zaústění otevřených příkopů do kanalizace, resp. jejich stavební úpravy
- vybudování nové oddílné kanalizace pro novou zástavbu
- výstavba čerpacích stanic splaškových odpadních vod v lokalitách s negativními spádovými poměry a napojení nově vybudovaných kanalizačních výtlaků na stávající sběrače
- výstavba otevřených záchytných a vsakovacích příkopů extravilánových dešťových vod
- výstavbu retenčních (akumulačních) dešťových nádrží a zdrží, lesních lagun.

4f) Telekomunikace

Při povolování nové zástavby budou respektována stávající **telekomunikační vedení** včetně ochranných pásem (podél silnice I/3 vedou dálkové kabely). Dále budou

respektovány trasy radioreléových vedení a ochranné pásmo radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.

4g) Ukládání odpadů

Odpadové hospodářství obce (domovní a komunální odpad) bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech. Odpady komunální jsou odváženy odbornou firmou.

4h) Civilní ochrana

a) *Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní*

Obec Borek není zařazena v "Povodňovém plánu obce s rozšířenou působností".

b) *Zóny havarijního plánování*

Zóny havarijního plánování v obci nejsou.

Z dalších mimořádných událostí vedených v havarijním plánu Jihočeského kraje lze na teritoriu obce předpokládat:

- sněhové kalamity (v dopravě)
- pád stromů při vichřicích
- záplavy při silnějších a déletrvajících deštích (lokální).

c) *Umístění stálých a improvizovaných úkrytů*

Stálé úkryty v obci nejsou.

Improvizované úkryty (IU) jsou podzemní nebo i nadzemní prostory ve stavbách, určené k ukrytí obyvatelstva. Je vhodné, aby obvodové zdivo IU mělo co nejmenší počet oken a dveří s minimálním množstvím prací nutných pro úpravu. V rámci úprav je zabezpečován zejména přívod vzduchu, utěsnění, zesílení únosnosti stropních konstrukcí podpěrami, zvětšení zapuštění úkrytů násypy a provedení opatření k nouzovému opuštění úkrytu.

d) *Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování*

S ubytováním evakuovaných obyvatel z ostatních míst Jihočeského kraje není v obci Borek počítáno. Pro místní evakuaci využívat ubytovacích kapacit v obci či dočasné nouzové umístění do rodin.

e) *Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoc*

Se zřízením skladu či úložištěm materiálu civilní ochrany není na území obce počítáno. Pro vybrané kategorie obyvatelstva bude skladován materiál centrálně ve skladu HZS Jč. kraje a v případě potřeby rozvezen a vydán. Péči obecního úřadu bude v případě potřeby zřízeno a personálně naplněno zařízení CO k výdeji prostředků ochrany obyvatel.

Se zřízením humanitární základy není v katastru obce počítáno. Materiální humanitární pomoc bude v případě potřeby poskytnuta s využitím přisunutého materiálu nebo poskytnutého místním obyvatelstvem nepostiženým mimořádnou událostí na základě výzev k poskytnutí věcné pomoci nebo z vlastní iniciativy formou nabídek.

f) *Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce*

Na území obce není počítáno s umístěním nebezpečných látek.

g) *Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události*

Záchrannými pracemi se rozumí činnost k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení rizik vzniklých mimořádnou událostí ohrožující životy, zdraví, majetek nebo životní prostředí. Likvidačními a obnovovacími pracemi pak činnost k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí.

Záchranné a likvidační práce provádějí složky integrovaného záchranného systému.

V řešeném území lze po úpravách využít stavby dotčené požadavky civilní ochrany:

- stavby pro dekontaminaci osob
- stavby pro dekontaminaci zvířat
- stavby pro dekontaminaci oděvů
- stavby pro dekontaminaci věcných prostředků a dekontaminační plochy.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

K ochraně osob před kontaminací nebezpečnými látkami, radioaktivním prachem, účinky pronikavé radiace látek skladovaných nebo přepravovaných na území katastru obce budou využívány přirozené ochranné vlastnosti staveb, budou prováděny úpravy proti pronikání kontaminantů do těchto staveb podle charakteru ohrožení, a to v rámci organizačních opatření (uzavření a utěsnění otvorů, utěsnění větracích a jiných průduchů a prostupů všech instalací, vypnutí ventilace, přemístění osob apod.).

Ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla bude prováděna především improvizovaným způsobem, s využitím prostředků všeobecně dostupných v domácnostech, na pracovištích apod. Budou k tomu využívány jednoduché pomůcky (prostředky improvizované ochrany), které si občané připraví svépomocí a které omezeným způsobem nahrazují improvizované prostředky individuální ochrany.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou řešit v souladu s krizovým plánem firma zabezpečující zásobování pitnou vodou.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií řešit v souladu s krizovým plánem E.ON Č. Budějovice, zabezpečujícím zásobování elektrickou energií území řešené obce.

j) Zdroje hasební vody

V sídle jsou vybudovány místní zdroje vody k hašení – hydranty na vodovodní síti.

Případné havárie při provozu na D3 budou řešeny na plochách dopravních – zástavba se nachází v dostatečné vzdálenosti od tohoto koridoru.

Problematickými stavbami nebo situacemi z hlediska ochrany obyvatel a majetku mohou být:

- havárie na vodojemu Borek nebo na jeho přírodních vodovodních řadech – je nutno respektovat ochranná pásma
- nedostatečná funkce odvodňovacích otevřených příkopů – tyto příkopy musí bezpečně odvést jak stoleté deště, tak případnou vodu při poruše na vodovodním řadu. Návrh odvodňovacího systému vychází ze samostatné odborné studie. Je nutné také zabezpečit pravidelnou údržbu těchto protizáplavových opatření.

4i) koncepce občanského vybavení

Občanské vybavení obce je soustředěno především okolo páteřní komunikace. Nové vybavení bude realizováno zejména jako součást ploch obytných smíšených nebo v návaznosti na plochy výrobní.

4j) koncepce veřejných prostranství

Hlavním veřejným prostorem je plocha zeleně v centru sídla.

V nově vymezených lokalitách budou veřejná prostranství tvořena především návrhem obslužných komunikací a veřejné zeleně, sběrné komunikace je vhodné doplnit pásy jednostranné zeleně s výsadbou dřevin.

V plochách bydlení a vybavenosti o výměře nad 2 ha jsou vyčleněny samostatné plochy veřejného prostranství - veřejné zeleně dle vyhl.č. 269/2009 Sb. Jedná se zejména o plochy zeleně v okolí vodojemu (č. 13, 17, 19, 20).

5. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

5a) vymezení ploch krajiny a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese. Změny využití těchto ploch jsou možné pouze v navrženém uspořádání.

5b) návrh ÚSES

Vymezení prvků a regulativy pro prvky ÚSES mají dvě základní funkce:

- 1) zajištění podmínek pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES
- 2) zajištění územní ochrany ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo částečně funkčních.

Do řešeného území zasahuje okrajově regionální biokoridor ÚSES RBK 4101 Mojský les - Světlík v jihovýchodní části území. Tento biokoridor je navržen s mimoúrovňovým křížením s dálnicí D3 (dálnice ho přemostňuje).

Pro regionální biokoridor platí dle ZÚR:

- u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována funkčnost a vymezený charakter,
- u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita,
- vymezené biokoridory ÚSES musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušení (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru.

Dále do řešeného území částečně zasahuje vymezený lokální biokoridor ve východní (LBK 0132 Kyselá voda) a v západní části řešeného území (LBK 0123 Hosín-letišťe s vloženým LBC Hosín).

Platí, že na **plochách vymezených lokálním ÚSES:**

- je nepřípustné měnit kulturu s vyšším stupněm stability za kultury s nižším stupněm, provádět nepovolené terénní úpravy, těžit nerosty, nebo jiným způsobem narušovat

ekologicko – stabilizační funkci ploch biocenter a biokoridorů. Křížení dopravní a technické infrastruktury s plochami ÚSES musí být co nejkratší a provedeno tak, aby se funkce těchto ploch narušila co nejméně. V území biokoridorů a biocenter není vhodné vytvářet neprůchodné migrační překážky (oplocení velkých ploch, liniové stavby apod.), je zde možno jen po konzultaci s orgánem ŽP povolovat a umisťovat stavby, měnit funkční využití území, povolovat terénní a vodohospodářské úpravy, změnu současné skladby a ploch kultur.

Kromě biocenter a biokoridorů jsou součástí systému ÚSES také interakční prvky, stávající a navržené, většinou liniového charakteru (meze, aleje). Tyto prvky nebudou rušeny a nebude snižována jejich krajinnotvorná funkce.

5c) stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna stávající i navrženou sítí účelových polních a lesních cest a návrhem cykloturistických a pěších tras. Tyto cesty a trasy musí zůstat veřejně přístupné.

Návrh doplňuje stávající cesty novými trasami pro zvýšení prostupnosti a rekreačního potenciálu krajiny.

5d) vymezení ploch pro protierozní opatření a ochranu před povodněmi

Z důvodu ochrany před záplavami jsou navržena tato protipovodňová opatření:

- dešťové otevřené i zatrubněné stoky a příkopy
- odvodňovací a vsakovací zelené pásy (travnatá prostranství, průlehy, příkopy, laguny)
- meliorační úpravy a průlehy v lese
- retenční nádrže a dešťové zdrže
- vodní plochy.

Maximální množství srážkových vod z objektů bude řešeno přednostně vsakem do půdy a lokální akumulací.

Každá nová lokalita ZTV, nebo stavba o zpevněné ploše nebo střeše nad 500 m², bude posouzena výpočtem na bezpečný odtok přívalových srážek.

Plochy označené jako „podmíněné“ mohou být realizovány pouze za předpokladu zprovoznění odpovídajících odvodňovacích opatření.

5e) vymezení ploch pro rekreaci

Pro posílení rekreační funkce obce je navrženo:

- zpřístupnit okolní lesní masívy a doplnit rekreační vybavení těchto lokalit
- návrh koupání a rekreačních možností (nové koupaliště)
- návrh rekreačně sportovního areálu střelnice.

5f) vymezení ploch pro dobývání nerostů

V zájmovém území se v současnosti nenachází žádný dobývací prostor ani chráněné ložiskové území. Těžba není navrhována.

Do řešeného území zasahuje poddolované území Hosín po těžbě č.2044 (Orty).

6. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

6a) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Celé řešené území se dělí na funkční plochy, které mohou být součástí zastavěného nebo nezastavěného území, nebo zastavitelných ploch (viz kap. 3).

Územní plán nevymezuje ani nepřipouští v celém správním území města plochy a koridory pro záměry nadmístního významu, které nejsou vymezeny v ZÚR, pokud nejsou v tomto územním plánu vysloveně uvedeny a řádně odůvodněny s ohledem na §43, odst.1 stavebního zákona.

V zastavitelných plochách č. 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 27, 28 platí, že nemohou být zastavěny do té doby, dokud nebude vybudována napojovací dopravní a technická infrastruktura včetně bezpečného odvedení dešťových vod.

V zastavitelných plochách č. 25, 26, 27, 28, 29, 31 a 32 platí, že nemohou být zastavěny do doby zprovoznění navržené dálnice D3.

Zastavitelností se dále vždy rozumí procentuelní podíl zastavěných ploch všech nadzemních stavebních objektů z celkové plochy pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka.

Každý nově navržený objekt musí mít podle své kapacity navržen také dostatečný počet parkovacích nebo garážovacích míst na vlastním pozemku.

SEZNAM PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- I - PLOCHY BYDLENÍ
- II - PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY
- III - PLOCHY REKREACE
- IV - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ PLOCHY
- V - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- VI - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
- VII - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- VIII - PLOCHY DOPRAVNÍ – OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE
- IX - PLOCHY DOPRAVNÍ – SILNICE
- X - PLOCHY DOPRAVNÍ – DÁLNICE
- XI - PLOCHY DOPRAVNÍ – PARKOVIŠTĚ
- XII - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
- XIII - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- XIV - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- XV - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- XVI - PLOCHY LESNÍ
- XVII - PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ

6b) Ustanovení hlavního, přípustného, nepřípustného, popř. podmíněně přípustného využití

Přípustnost využití a regulace platí jak pro navrhované – zastavitelné a přestavbové plochy, tak pro změny staveb a dostavby v zastavěném území (vyjma ploch občanského

vybavení, které mají stanoveny speciální podmínky pro změny v zastavěném území v části Plochy občanského vybavení – stav).

I. PLOCHY BYDLENÍ

Hlavní využití:

- plochy pro bydlení a s ním související zařízení a činnosti poskytující služby pro nízkopodlažní bydlení

Přípustné využití:

- stavby rodinných domů izolovaných či ve skupině, max. podlažnosti 2 NP, nebo 1 NP a využití podkroví, s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením nebo malou dílnou, vestavěnou či přistavěnou garáží
- v ploše č. 09: řadové domy
- rekreační a užitkové zahrady, sady, bazény, jezírka, stavby pro rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- sklady zahradního nářadí do 15 m² ZP (zastavěné plochy)
- související technická infrastruktura, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

Podmíněně přípustné využití:

- samostatné stavby občanské a technické vybavenosti a služeb – jen do 150 m² zastavěné plochy
- drobné hospodářství – jen nerušící funkci bydlení
- výstavba v plochách č. 14 a 16 je možná jen po zajištění bezpečného odvodnění a odkanalizování těchto a navazujících ploch.

Nepřípustné využití:

- provoz a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- novostavby o výšce max. do 2 NP, nebo 1 NP s využitím podkroví
- zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 35 % (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat)
- min. velikost pozemku pro nově umísťovaný izolovaný RD je 600 m²
- min. velikost pozemku pro jednotlivé řadové RD je 200 m²
- stavby na plochách bydlení p.č. 69/11, 69/16, 69/17 jsou podmíněny změnou využití pozemku (odnětím z PUPFL).

II. PLOCHY BYDLENÍ – BYTOVÉ DOMY

Hlavní využití:

- plochy pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení

Přípustné využití:

- stavby rodinných a bytových domů izolovaných či ve skupině, s možným vestavěným nebo přistavěným občanským vybavením nebo malou dílnou
- garáže skupinové pro sousedící bytové domy

- rekreační a užitkové zahrady, sady, bazény, jezírka, stavby pro rekreaci sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technická infrastruktura, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- samostatné stavby občanské a technické vybavenosti a služeb – jen do 250 m² zastavěné plochy.

Nepřípustné využití:

- provoz a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- výška objektů max. do 4 NP, nebo 3 NP plus podkroví
- zastavitelnost stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 35 % (pokud je již překročeno, nelze půdorysně stavby rozšiřovat).

III. PLOCHY REKREACE

Hlavní využití:

- plochy pro rekreaci krátkodobou, objekty rodinné rekreace (rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty a jiné drobné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry, zastavěnou plochou do 50 m² a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci)

Přípustné využití:

- objekty rekreace, účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (šatny, sauny, sociály apod.), drobná architektonická zařízení (lavičky, odpočívadla, rozhledny, dřevěné přístřešky, krby apod.) sloužící k rekreaci
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy, skleníky
- objekty související technické infrastruktury, zeleně a obslužné dopravy.

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací a odstavné plochy – max. pro 10 osobních aut.

Nepřípustné využití:

- provoz a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní rekreační zóny
- objekty bydlení
- funkční využití ploch výše neuvedené.

Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu do 20 %
- stavby přízemní, max. do 100 m² zastavěné plochy a do výšky 7 m do hřebene.

IV. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ PLOCHY

Hlavní využití:

- plochy určené k hromadnému provozování sportu, sportovně rekreačních aktivit, veřejné rekreace a trávení volného času

Přípustné využití:

- sportoviště a hřiště, koupaliště
- účelové stavby související s rekreační a sportovní činností (např. šatny, sauny, sociály, občerstvení a veřejné stravování apod.), drobná architektonická zařízení (např. lavičky, odpočívadla, dřevěné přístřešky, krby, rozhledny apod.) sloužící k rekreaci,
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy,
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy, odstavné plochy.

Nepřípustné využití:

- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny
- funkční využití ploch výše neuvedené.

Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu nadzemními objekty do 25 %.

V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - návrh**Hlavní využití:**

- plochy určené převážně pro služby, prodej, vzdělávání a výchovu, sport, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- stavby veřejného občanského vybavení a komerčního podnikání, např. v obchodě a službách, pohostinství apod.
- plochy související dopravní a technické infrastruktury a zeleně
- vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro hromadné ubytování - pouze při dodržení hygienických podmínek
- bydlení – pouze byt správce či vlastníka v rámci objektu občanského vybavení
- stavby pro výrobu a skladování – pouze provozy nenarušující pohodu na okolních provozech a plochách
- využití plochy č. 29 je podmíněno umístěním zařízení staveniště D3 a může být povoleno až po dokončení stavby dálnice D3.

Nepřípustné využití:

- funkční využití ploch výše neuvedené

Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby do výšky max. 10 m od terénu
- zastavitelnost pozemku - areálu do 50 %.

V. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - stav**Přípustné využití:**

- objekty pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, vzdělávací a sportovní služby
- rozšíření či rekonstrukce stávajících objektů pro sociální služby

- knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, pošty
- nákupní zařízení, obchody, skladování související s prodejnou, autosalony, autobazary, stávající skladové plochy a stávající manipulační plochy
- veřejné stravování, pohostinství
- garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná přípustným či podmíněně přípustným způsobem využitím tohoto území
- veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství
- dětské hřiště
- plochy související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- možnost doplnění malého bytu za podmínky maximální velikosti do 25 m² v objemu stávajících budov

Nepřípustné využití:

- objekty bydlení
- objekty pro hromadné bydlení
- přestavby stávajících objektů na objekty určené k bydlení
- přestavby stávajících objektů částečně využitých pro bydlení (mimo podmíněně přípustných funkcí)
- nové objekty pro sociální služby
- přestavba stávajících objektů na objekty pro sociální služby

VI. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- území určené pro veřejné využívání, parky a oddechové plochy

Přípustné využití:

- místní komunikace, veřejné účelové komunikace, trasy pro pěší a cyklisty (např. cyklostezky, chodníky apod.), parkovací a odstavné plochy
- stavby dopravní vybavenosti (např. čekárny, zastávky)
- drobná architektura, pomníky, malé vodní plochy
- zeleň plošná a liniová, veřejná a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- stavby technické vybavenosti – pouze neomezí-li funkci hlavní
- protizáplavová opatření a vsakovací a retenční systémy – na základě studie odvodnění celého území

Nepřípustné využití:

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně.

VII. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a občanské vybavení

Přípustné využití:

- stavby rodinných domů, včetně služeb a přídomního hospodářství
- stavby občanského vybavení do 300 m² zastavěné plochy nerušící bydlení, k obsluze přilehlého území
- stavby pro výrobu a skladování do 100 m² nerušící bydlení
- garáže do 10 vozidel
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technická a dopravní infrastruktura
- plochy veřejné zeleně, malé vodní plochy apod.

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba v plochách č. 21, 22 a 23 je možná jen po zajištění bezpečného odvodnění a odkanalizování těchto a navazujících ploch
- stavby bytových domů s vestavěnou občanskou vybaveností – připouští se pouze u lokalit č. 10, 22 a 23

Nepřípustné využití:

- provoz a činnosti, které jsou provázeny nadměrným hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby do 3 NP nebo 2 NP a podkroví, v lokalitě č. 10 max. do 4 NP nebo 3 NP a podkroví, v lokalitách č. 22 a 23 max. 3 NP nebo 3 NP a podkroví
- zastavitelnost nadzemními objekty stavebního pozemku nebo souboru pozemků jednoho stavebníka do 40 %.

VIII. PLOCHY DOPRAVNÍ – OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE**Hlavní využití:**

- území určené pro dopravu na pozemních komunikacích

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- stavby liniové technické vybavenosti
- zeleň plošná a liniová, veřejná a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- stavby vodohospodářské, vodní toky, reklamní zařízení – neohrozí-li přednostně realizaci D3 a bezpečnost dopravy
- dálnice – při zajištění koordinace a mimoúrovňového křížení obou záměrů

Nepřípustné využití:

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

IX. PLOCHY DOPRAVNÍ – SILNICE**Hlavní využití:**

- území určené pro silniční dopravu na veřejných pozemních komunikacích

Přípustné využití:

- silnice, místní obslužné a sběrné komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- silniční objekty, mosty, protihluková opatření apod.
- stavby liniové technické vybavenosti,
- zeleň liniová, veřejná a izolační

Podmíněně přípustné využití:

- stavby vodohospodářské, vodní toky, reklamní zařízení – neohrozí-li bezpečnost dopravy

Nepřípustné využití:

ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

X. PLOCHY DOPRAVNÍ – DÁLNIČE**Hlavní využití:**

- dálnice

Přípustné využití:

- dálnice a její součásti a příslušenství, například násypy, zářezy, opěrné zdi, silniční objekty, odvodňovací objekty, retenční nádrže sloužící primárně pro retenci dešťových vod z dálnice, protihluková opatření, silniční vegetace, doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- doprovodné komunikace, křížící komunikace, vodoteče, prvky ÚSES – za podmínky, že neznemožní hlavní využití, křížení bude mimoúrovňové a záměry budou koordinovány
- využití ostatních ploch potřebných pro zařízení staveniště a vodohospodářské stavby je přednostním využitím pro D3 podmíněno.

Nepřípustné využití:

ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

XI. PLOCHY DOPRAVNÍ – PARKOVIŠTĚ**Hlavní využití:**

- území určené pro odstavování a otáčení vozidel

Přípustné využití:

- parkoviště, místní a účelové komunikace, cyklostezky a chodníky apod.
- stavby drobné architektury a drobné technické vybavenosti do 25 m² ZP
- zeleň plošná a liniová, veřejná a izolační

Nepřípustné využití:

- ostatní objekty neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

XII. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**Hlavní využití:**

- plochy pro činnosti a zařízení výroby a skladování
- výstavba v plochách č. 27 a 28 je možná jen po zajištění bezpečného odvodnění a odkanalizování těchto a navazujících ploch

- využití ploch č. 27 a 32 je podmíněno umístěním zařízení staveniště D3 nebo dalšími činnostmi souvisejícími se stavbou D3 a může být proto povoleno až po dokončení a zprovoznění dálnice D3.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s průmyslovou výrobou a skladováním
- stavby související dopravní a technické infrastruktury
- stavby pro výrobu energií
- doprovodnou a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby občanského vybavení (např. obchodní, nevýrobní služby apod.) - mimo školská, zdravotnická, sportovní a ubytovací zařízení
- byty – pouze vestavěné, pro služební bydlení
- sběrné dvory, ukládání odpadu – pouze při zajištění podmínek dle zákona o odpadech
- stavby pro motoristy, čerpací stanice, odpočívky – sloužící pro obsluhu území.

Nepřípustné využití:

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny (mimo hranici plochy)
- všechny stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- objekty nadzemní s max. výškou atiky nebo do hřebene do 12 m
- zastavitelnost pozemku (popř. areálu) nadzemními objekty do 45 %
- velikost jednotlivých objektů max. 1000 m² zastavěné plochy.

XIII. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití:

- plochy pro stavby a s nimi související zařízení technické infrastruktury, zejména pro zásobování vodou a kanalizaci, zásobování elektrickou energií, teplem a plynem, zařízení pro spoje a radiotelekomunikace, území pro třídění sběr a ukládání odpadů, požární ochranu, příkopy, nádrže a zařízení pro odvedení dešťových vod apod.
- využití plochy č. 26 je podmíněno přednostním umístěním zařízení pro D3 a může být povoleno až po dokončení stavby dálnice D3.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury, odpadové dvory
- související stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu (např. odstavná stání)
- zeleň plošná, liniová.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby výškové (stožáry apod.) - budou posouzeny s ohledem na zásah do kr. rázu.

Nepřípustné využití:

- stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.

XIV. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

- plochy vodní a vodohospodářské využití ploch

Přípustné využití:

- vodní plochy, vodní a vodohospodářská díla,
- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty
- účelové a pěší cesty a cyklistické stezky
- stavby a zařízení související s chovem ryb a rybolovem.

Podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura – jen neomezující hlavní funkci plochy.

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby, zejména nelze připustit skládky a sklady hnojiv, chemikálií a pohonných hmot.

XV. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- plochy pro hospodaření na zemědělské půdě, popř. ostatních plochách volné krajiny, včetně souvisejících činností a zařízení.

Přípustné využití:

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty (TTP), popř. ostatní plochy
- plochy vodní a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha)
- protipovodňová opatření a revitalizace vodních toků
- pěší a účelové cesty, cyklistické stezky včetně souvisejících zařízení (např. turistický mobiliář apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pro zemědělské hospodaření, údržbu krajiny a ochranu přírody – jen při okrajích honu, do 100 m² ZP, bez funkce bydlení či rekreace, mimo plochy ÚSES a VKP (např. seníky, včelíny, stavby pro myslivost)
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury - v nezbytném rozsahu a související s obsluhou území
- plochy lesa a krajinná zeleň – jen na horších třídách ochrany ZPF
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů - toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území.

Nepřípustné využití:

- stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

XVI. PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

- plochy sloužící k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí

Přípustné využití:

- plochy lesa (PUPFL), včetně lesa zvláštního určení
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu (do 0,5 ha), revitalizace vodních toků
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
- stavby pro ochranu přírody a ochranu památek, včelíny, myslivost (např. krmelce, obory)
- stavby pro lesnické hospodaření.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury – pouze v nezbytném rozsahu pokud by nebylo jiné srovnatelné řešení.

Nepřípustné využití:

- výstavba ostatních objektů nesouvisející s lesním hospodařením, myslivostí nebo ochranou přírody.

XVII. PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ**Hlavní využití:**

- plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, krajinného rázu

Přípustné využití:

- krajinná zeleň, remízky, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- činnosti související s údržbou krajiny
- protipovodňová opatření a revitalizace, vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- pěší cesty a cyklistické stezky – po okraji plochy
- vodní plochy a toky – jen menšího rozsahu do 0,5 ha.
- ostatní stavby dopravní a technické infrastruktury – jen v nezbytném rozsahu, pokud by nebylo jiné srovnatelné řešení
- v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava v nezbytném rozsahu k dosažení normových parametrů - toto platí za předpokladu, že úprava negativně nezasáhne stávající zastavěné území

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.

6c) Další podmínky využití území

V celém řešeném území je třeba respektovat limity vyplývající ze zvláštních právních předpisů nebo jiných závazných opatření. Výjimky je nutné podle okolností projednat s dotčenými orgány nebo provozovateli dopravní a technické infrastruktury.

V katastrálním území Borek u Českých Budějovic se nachází tyto sítě a zařízení v majetku a správě Jihočeského vodárenského svazu:

a) VDJ a ČS Hosín II včetně trafostanice se 2 linkami elektro přípojky VN.

b) Odpad z VDJ a ČS Hosín II - ocel průměr 1020/10 mm. Aktivní katodová ochrana.

c) Vodovod z oceli průměr 1020/10 mm = výtlač ÚV Plav - VDJ a ČS Hosín II. Aktivní katodová ochrana.

- d) Vodovod z oceli průměr 1020/10 mm = výtlak VDJ a ČS Hosín II - VDJ Chotýčany. Aktivní katodová ochrana.
- e) Vodovod VDJ a ČS Hosín 11- VDJ Těšín PE100RC 160 mm (není zanesen v ÚPI)
- f) Propoj On 200 mm VDJ a ČS Hosín 11- VDJ Hosín I je ve správě ČEVAK a.s.

Pro plochy se způsobem využití plochy bydlením plochy bydlení – bytové domy, plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy veřejných prostranství v případě jejich dotčení výše zmíněnými sítěmi platí, že tyto sítě a zařízení musí zůstat volně přístupné pro běžné kontroly i pro případ odstraňování poruch těžkou technikou (sítě na volném prostranství). Návrh budoucích místních komunikací bude respektovat stávající výše uvedené sítě, které zůstanou mimo budoucí komunikace. Rovněž výsadba zeleně bude respektovat ochranná pásma těchto sítí. Veškeré umístění staveb v ochranných pásmech těchto sítí, nebo umístění staveb omezujících přístup k těmto sítím, včetně oplocení, musí být se správcem sítě předběžně projednáno.

V ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa), je stanoven odstup nově umístěvaných staveb hlavních nejméně 25 m od okraje lesa v nových zastavitelných plochách a nejméně 15 m od okraje lesa v současně zastavěném území. Ostatní drobné doplňkové stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7 m od okraje lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. Výjimku tvoří pozemek parc. č. 223/30 v k.ú. Borek u č. Budějovic, kde postačuje odstup stavby hlavní min. 12 m a u pozemků parc. č. 223/31, 223/32 a 223/33 v k.ú. Borek u Č. Budějovic min. 10 m od hranice lesa.

LIMITY STÁVAJÍCÍ:

- významný krajinný prvek
- zvláště chráněné území přírody Orty a jeho OP (MZCHÚ)
- archeologická lokalita
- poddolované území
- OP silnice I., II. a III.třídy
- vzdálenost 50 m od hranice lesa
- OP elektrického vedení VN
- OP VTL plynovodu
- OP vodovodního řadu
- OP kanalizace
- telekomunikační vedení - DOK
- OP radioreléové trasy
- ochranná pásma letiště Hosín.

LIMITY NAVRŽENÉ:

- OP nově navrženého elektrického vedení VN a trafostanic
- OP navržených úseků silnic
- OP dálnice D3.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

V rozvojových plochách v blízkosti silnic mohou být situovány stavby vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

7. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území jsou navrženy tyto plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

- Plochy pro veřejně prospěšné stavby dle ZÚR s možností vyvlastnění (VPS-K)
- Plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (VPS)
- Plochy veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění (VPO).

| Seznam veřejně prospěšných staveb - koridorů /VPS-K/, veřejně prospěšných staveb /VPS/ a veřejně prospěšných opatření /VPO/ ÚP Borek | | |
|---|--|---------------------------------------|
| číslo | název | poznámka - zdůvodnění |
| Veřejně prospěšné stavby dle ZÚR | | |
| VPS-K1 | Plochy pro stavbu dálnice D3 | dle ZÚR – úsek Borek Ševětín |
| VPS-K2 | Plochy pro stavbu dálnice D3 | dle ZÚR – úsek Borek Úsilné |
| VPS-K3 | Retenční nádrž pro dálnici D3 | dle DÚR pro D3 |
| Veřejně prospěšné stavby | | |
| VPS 1 | Kabelové vedení VN a přečerpání splašků | Rozvojové plochy jih |
| VPS 2 | Odvedení dešťových vod | Protizáplavové opatření |
| VPS 3 | Odvedení dešťových vod Borek-střed a nutná retence | Protizáplavové opatření |
| VPS 4 | Odvodňovací strouha lesem | Protizáplavové opatření |
| VPS 5 | Odvedení dešťových vod | Protizáplavové opatření |
| VPS 6 | Odvedení a zasakování dešťových vod | Protizáplavové opatření |
| VPS 7 | Odvodňovací strouha lesem | Protizáplavové opatření |
| VPS 8 | Odvodňovací strouha okrajem lesa | Protizáplavové opatření |
| VPS 9 | Přeložení vedení VN a trafostanice sever | Zásobování el. energií Borek-sever |
| VPS 10 | Odvodňovací příkop | Protizáplavové opatření |
| VPS 11 | Odvodňovací příkop | Protizáplavové opatření |
| VPS 12 | Odvodňovací a vsakovací příkop | Protizáplavové opatření |
| VPS 13 | Odvodňovací a vsakovací příkop | Protizáplavové opatření |
| VPS 14 | Přeložení vedení VN a trafostanice sever | Zásobování el. energií Borek-sever |
| VPS 15 | Odvodňovací kanál | Protizáplavové opatření |
| VPS 16 | Přeložení vodovodního řadu | Uvolnění ploch pro zástavbu– II.etapa |
| VPS17a,b | Přeložení obslužné komunikace | Realizace křížení s D3 |
| Veřejně prospěšná opatření | | |
| VPO 1 | Akumulační vodní nádrž | Protizáplavová opatření |
| VPO 2 | Retenční a vsakovací plochy | Protizáplavová opatření |
| VPO 3 | Retenční a vsakovací plochy | Protizáplavová opatření |
| VPO 4 | Retenční a vsakovací plochy | Protizáplavová opatření |
| VPO 5 | Retenční a vsakovací plochy | Protizáplavová opatření |
| VPO 6 | Retenční a vsakovací plochy | Protizáplavová opatření |

Asanační zásahy nejsou navrženy.

8. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tyto stavby ani opatření nejsou vymezeny.

9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

10. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence úz. plánovací činnosti

10a) Seznam ploch (viz výkres Základní členění území)

Územní studie je předepsána v plochách většího rozsahu, exponovaných, s nutností vybudování společného ZTV. Územní studie musí řešit mimo komunikací a ZTV také odvedení přívalových dešťových vod a objemové regulativy zástavby (velikost a tvar pozemku, střechy a výšky staveb s ohledem na okolní zástavbu a dálkové pohledy).

Jedná se o tyto plochy:

- ÚS1 – č.09 bydlení
- ÚS2 – č.10 smíšená obytná
- ÚS3 – č.18, 19, 20, 21 bydlení a zeleň
- ÚS4 – č.25, 26, 27, 28 výroba a zeleň
- ÚS5 – č.22, 23 smíšená obytná
- ÚS6 – č.13, 14, 15, 16, 17 bydlení a zeleň.

10b) Stanovení lhůty pro pořízení územních studií a schválení pořizovatelem a vložení dat do ústřední evidence

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich schválení se stanovuje do 4 let od rozhodnutí zastupitelstva obce takovou studii pořídit.

11. stanovení pořadí změn v území

Etapizace výstavby není navržena.

V zastavitelných plochách sever je u ploch č. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23 a 24 stanovena podmínka v předstihu zrealizovat účinná odvodňovací a protizáplavová opatření.

Předpokladem (podmínkou) pro povolení staveb v těchto plochách je vybudování a zkolaudování odpovídající dopravní a technické infrastruktury a protizáplavových opatření.

Plochy č. 25, 26, 27, 28, 29, 31 a 32 mohou být zastavěny až po dokončení stavby dálnice D3.

12. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrhová část územního plánu obsahuje:

- **textová část** 26 listů A4
- **grafická část** 3 výkresy formátu A2:

| | | |
|----------------------|---------------------------------|------------------|
| Výkres č. 1 - | Základní členění území | 1 : 5000 |
| Výkres č. 2 - | Hlavní výkres | 1 : 5000 |
| Výkres č. 3 - | Veřejně prospěšné stavby | 1 : 5000. |