

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

BOREK

po vydání jeho změn č.2 a č.3

ÚZEMNÍ PLÁN BOREK

úplné znění po vydání změn č.2 a č.3

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice

Ing. Lenka Šimová, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

Pořizovatel:

Obecní úřad Borek

Pražská 66, 37367 Borek

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Borek

pořadové číslo poslední změny:

3

datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:

...

pořizovatel:

Obecní úřad Borek

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Jan Šíma

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. vymezení zastavěného území	4
2. základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
3. urbanistická koncepce	5
4. koncepce veřejné infrastruktury.....	6
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	33
8. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	34
9. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona.....	34
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.....	34
11. stanovení pořadí změn v území.....	35
12. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	35

1. vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 11. 2023 a je vyznačeno v grafické části územního plánu Borek, v platném znění.

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. Svoji 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 hranicí 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 Z.13 až Z.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:

- P.09 – plocha bydlení všeobecné v centrální části Borku
- P.10 – plocha smíšená obytná všeobecná 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:

č. plochy	využití plochy	index	velikost [ha]	poznámka
Z.1	bydlení všeobecné	BU	0,38	-
Z.2	bydlení všeobecné	BU	0,26	-
Z.3	bydlení všeobecné	BU	0,17	-
Z.4	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,08	-
Z.5	bydlení všeobecné	BU	0,30	-
K.6	zeleň krajinná	ZK	0,38	-
Z.7	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,28	-
P.9	bydlení všeobecné	BU	0,81	ÚS
P.10	smíšené obytné všeobecné	SU	0,35	ÚS
K.11	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU	0,08	-
Z.27	výroba všeobecná	VU	1,75	ÚS
Z.28	výroba všeobecná	VU	1,47	ÚS
Z.29	občanské vybavení všeobecné	OU	0,50	-
Z.30	doprava silniční – obslužné komunikace	DS.1	0,69	ÚS (na část plochy)
Z.31	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,27	-
Z.32	výroba všeobecná	VU	1,43	-

Z.33	doprava silniční – dálnice	DS.3	0,51	retenční nádrž
Z.34	rekreace individuální	RI	0,73	-
Z.35	veřejná prostranství všeobecná	PU	0,93	vodovodní řad
Z.38	rekreace individuální	RI	0,53	-
K.39	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU	0,25	-
Z.40	výroba všeobecná	VU	0,11	-
Z.41	smíšené obytné všeobecné	SU	0,13	-
Z.42	bydlení všeobecné	BU	13,83	ÚS, plocha s prvky regulačního plánu
	bydlení hromadné	BH		
	veřejná prostranství všeobecná	PU		

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 jízdních 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 – výtlačů, 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 zbrzdit.

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 jh).

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 výtlačků 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 veřejných prostranství všeobecné dle vyhl.č. 269/2009 Sb. Jedná se zejména o plochy zeleně v okolí vodojemu.

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-letišť 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, těžít 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. 42, 27, 28 platí, že nemohou být zastavěny do té doby, dokud nebude vybudována napojovací dopravní a technická infrastruktura včetně bezpečného odvedení dešťových vod.

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

BU	bydlení všeobecné
BH	bydlení hromadné
RI	rekreace individuální
OS	občanské vybavení – sport
OU	občanské vybavení všeobecné
OX	občanské vybavení jiné
PU	veřejná prostranství všeobecná
SU	smíšené obytné všeobecné
DS.1	doprava silniční – obslužné komunikace
DS.2	doprava silniční – silnice
DS.3	doprava silniční – dálnice
DS.4	doprava silniční – parkoviště
VU	výroba všeobecná
VE	výroba energie z obnovitelných zdrojů
TU	technická infrastruktura všeobecná
WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
AU	zemědělské všeobecné
LU	lesní všeobecné
ZK	zeleň krajinná

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 všeobecné – stav.).

Bydlení všeobecné BU

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 P.9: 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

Nepřípustné využití:

- provozny 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 pro zastavitelnou plochu Z.42: viz podkapitola 6d) stanovené prvky regulačního plánu

Podmínky prostorového uspořádání pro ostatní plochy s využitím BU 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 umístěvaný 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)

Bydlení hromadné BH

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:

- provozny 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 pro zastavitelnou plochu Z.42: viz podkapitola 6d) stanovené prvky regulačního plánu

Podmínky prostorového uspořádání pro ostatní plochy s využitím BH 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).

Rekreace individuální RI

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:

- provozny a činnosti, které jsou provázeny 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

Občanské vybavení – sport OS

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:

- provozování 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 %

Občanské vybavení všeobecné OU**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 provozování nenarušující pohodu na okolních provozech a plochách

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 %.

Občanské vybavení všeobecné OU**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 zeleně 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

Občanské vybavení jiné OX

Hlavní využití:

- plochy určené k provozování sportu a sportovně rekreačních aktivit a s tím spojených komerčních aktivit

Přípustné využití:

- střelnice, sportoviště a hřiště
- obchody, skladování související s prodejními plochami umístěnými v ploše OX, kanceláře, stavby pro vzdělávání
- stavby související s rekreační a sportovní činností (např. šatny, sauny, sociály, občerstvení a veřejné stravování apod.)
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy
- plochy související technické infrastruktury a obslužné dopravy, odstavné plochy

Nepřípustné využití:

- funkční využití ploch výše neuvedené

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

- zastavitelnost jednotlivého pozemku nebo areálu nadzemními objekty do 40 %

Veřejná prostranství všeobecná PU

Hlavní využití:

- území určené pro veřejné využívání, parky a oddechové plochy

Přípustné využití:

- 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 podmíněné.

Smíšené obytné všeobecné SU

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:

- stavby bytových domů s vestavěnou občanskou vybaveností – připouští se pouze u lokality P.10

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 %

Doprava silniční – obslužné komunikace DS.1

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

Doprava silniční – silnice DS.2

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

Doprava silniční – dálnice DS.3

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

Doprava silniční – parkoviště DS.4

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.

Výroba všeobecná VU

Hlavní využití:

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

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) např. kompostárny a zařízení na biologickou úpravu odpadů, biodegradační a solidifikační zařízení, výroba nebo zpracování kapalných epoxidových pryskyřic, polyuretanových dílců, aminoplastů a fenoplastů, výroba dřevotřískových, dřevovláknitých a OSB desek, výroba buničiny ze dřeva, Mercerace nebo barvení vláken nebo textilií, vydělávání kůží a kožešin, veterinární asanační zařízení, technologie využívající organická rozpouštědla, bioplynové stanice
- všechny stavby neuvedené jako přípustné nebo podmíněně

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

Technická infrastruktura všeobecná TU

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.

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 krajinného rázu

Nepřípustné využití:

- stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.

Vodní a vodohospodářské všeobecné WU

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

Zemědělské všeobecné AU

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

Lesní všeobecné LU

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

Zeleň krajinná ZK

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 podmíněně

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:

- VDJ a ČS Hosín II včetně trafostanice se 2 linkami elektro přípojky VN.
- Odpad z VDJ a ČS Hosín II - ocel průměr 1020/10 mm. Aktivní katodová ochrana.
- Vodovod z oceli průměr 1020/10 mm = výtlak ÚV Plav - VDJ a ČS Hosín II. Aktivní katodová ochrana.
- Vodovod z oceli průměr 1020/10 mm = výtlak VDJ a ČS Hosín II - VDJ Chotýčany. Aktivní katodová ochrana.
- Vodovod VDJ a ČS Hosín 11- VDJ Těšín PE100RC 160 mm (není zanesen v ÚPI)
- 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. 69/2, 69/22, 223/31, 223/32 a 223/33 v k.ú. Borek u Č. Budějovic min. 10 m od hranice lesa.

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.

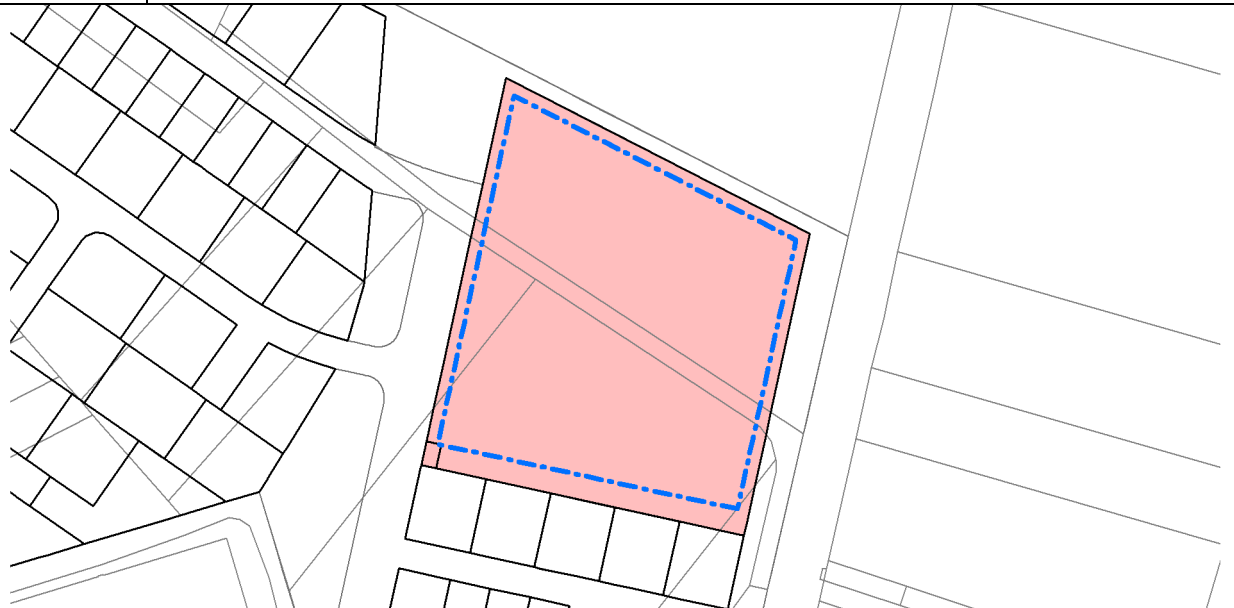
6d) stanovené prvky regulačního plánu


Pro zastavitelnou plochu Z.42 jsou stanoveny níže uvedené podrobnější regulativy, resp. prvky regulačního plánu.

a) Lokality

Zastavitelná plocha Z.42 je rozdělena dle níže uvedených lokalit dle požadovaného budoucího charakteru zástavby.

označení lokality	popis lokality
1	plochy určené pro bytové, rodinné a řetězové domy
2	plochy určené pro rodinné domy
3	plochy určené pro rodinné domy
4	plochy určené pro rodinné domy
5	plochy určené pro řadové, rodinné a řetězové domy
6	plochy určené pro řadové, rodinné a řetězové domy
7	plochy určené pro řadové, rodinné a řetězové domy
8	plochy určené pro rodinné a řetězové domy
9	plochy určené pro rodinné a řetězové domy


1	PLOCHY URČENÉ PRO BYTOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY
	
typ zástavby	<ul style="list-style-type: none"> - bytové viladomy - rodinné domy - řetězové domy
výšková regulace	- max. 13,5 m
podlažnost	<ul style="list-style-type: none"> - bytové viladomy: max. 3 nadzemní podlaží a jedno horní ustoupené podlaží, jehož plocha nesmí přesáhnout $\frac{3}{4}$ plochy pod ním ležícího nadzemního podlaží - rodinné domy: max: 2 nadzemní podlaží - řetězové domy: max: 2 nadzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha
zastavitelná plocha	- max. 35 %
bytové jednotky	- bez omezení

2	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ DOMY
	

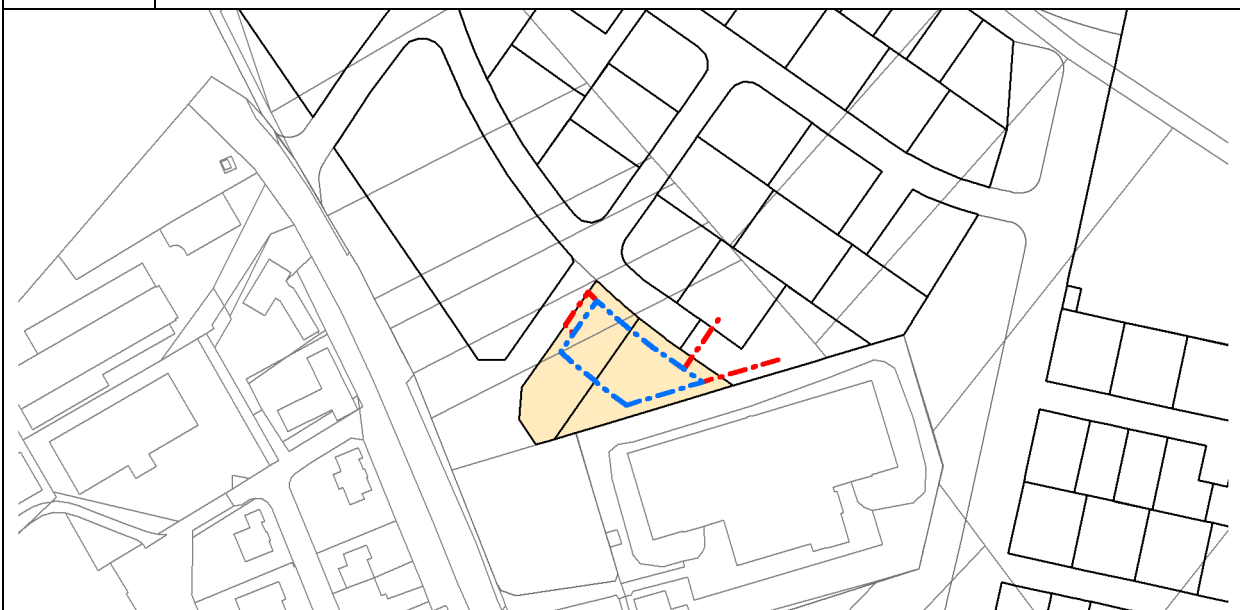
typ zástavby	- rodinné domy
výšková regulace	- max. 7,5 m
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha
zastavitelná plocha	- max. 35 %
bytové jednotky	- max. 1 bytová jednotka

3

PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ DOMY



typ zástavby	- rodinné domy
výšková regulace	- max. 7,5 m
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha
zastavitelná plocha	- max. 30 %
bytové jednotky	- max. 1 bytová jednotka

4**PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ DOMY**


typ zástavby	- rodinné domy
výšková regulace	- max. 7,5 m
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha
zastavitelná plocha	- max. 30 %
bytové jednotky	- max. 2 bytové jednotky

5**PLOCHY URČENÉ PRO ŘADOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY**

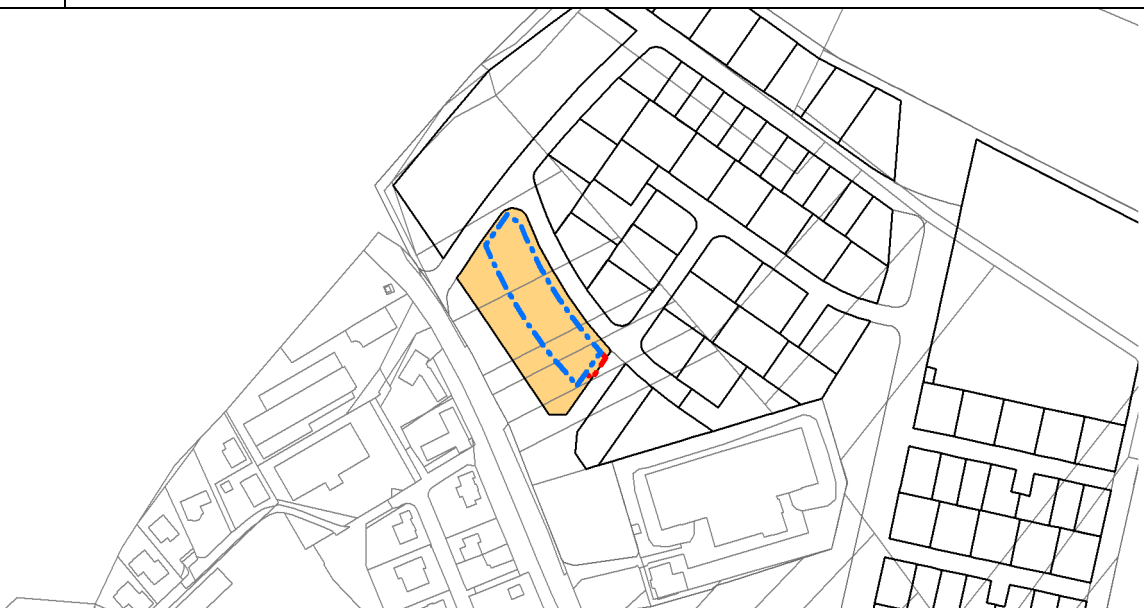
typ zástavby	- rodinné domy - řadové domy - řetězové domy
výšková regulace	- max. 7,5 m
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha

zastavitelná plocha	- max. 35 %
bytové jednotky	- max. 1 bytová jednotka


6 PLOCHY URČENÉ PRO ŘADOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY


	
typ zástavby	- rodinné domy - řadové domy - řetězové domy
výšková regulace	- max. 7,5 m
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha
zastavitelná plocha	- max. 30 %
bytové jednotky	- max. 1 bytová jednotka

7 PLOCHY URČENÉ PRO ŘADOVÉ, RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY

	
typ zástavby	- rodinné domy

	- řadové domy - řetězové domy
výšková regulace	- max. 7,5 m
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha
zastavitelná plocha	- max. 30 %
bytové jednotky	- max. 2 bytová jednotka

8	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY	
		
typ zástavby	- rodinné domy - řetězové domy	
výšková regulace	- max. 7,5 m	
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží	
typ střechy	- pouze plochá střecha	
zastavitelná plocha	- max. 35 %	
bytové jednotky	- max. 1 bytová jednotka	

9	PLOCHY URČENÉ PRO RODINNÉ A ŘETĚZOVÉ DOMY
	
typ zástavby	- rodinné domy - řetězové domy
výšková regulace	- max. 7,5 m
podlažnost	- max: 2 nadzemní podlaží
typ střechy	- pouze plochá střecha
zastavitelná plocha	- max. 30 %
bytové jednotky	- max. 1 bytová jednotka

b) *Upřesnění podmínek prostorového uspořádání*

Uliční čára

Při umístování staveb je nutné respektovat vedení stavební čáry. Uliční čáry jsou stanoveny pouze v některých částech území za účelem jasného vymezení veřejného prostoru.

Stavební čára Hlavní i vedlejší objekty lze umísťovat volně v rámci plochy definované stavebními čarami. Překročení stavební čáry objekty se nepřipouští. Stavební čáru lze překročit pouze konstrukcí střechy o max. 1,0 m.

Stavební čára vedlejší Pouze vedlejší objekty (garáže, kůlny pro zahradní nábytek a nářadí apod.) lze umísťovat volně v rámci plochy definované stavebními čarami pro vedlejší stavby. Překročení stavební čáry objekty se nepřipouští. Stavební čáru vedlejší lze překročit pouze konstrukcí střechy o max. 1,0 m.

Výšková regulace

Při umístování staveb je nutné respektovat výškovou regulaci v území stanovenou podlažností a výškovými hladinami vztaženými k čisté výšce podlahy 1. nadzemního podlaží. Obytná podzemní podlaží jsou přípustná pouze v území k tomu určeném.

Výška čisté podlahy 1. nadzemního podlaží může být maximálně 0,25 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku. U pozemků, které jsou pouze jižně napojené na veřejnou komunikaci může být výška čisté podlahy 1. NP maximálně 1,25 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku.

Maximální výška střechy, atiky nebo střešních nástaveb je pro hlavní budovy stanovena výše, a to pomocí výškové regulace: pro bytové viladomy 13,5 m, pro rodinné, řadové a řetězové domy 7,5 m a pro vedlejší objekty 3,5 m nad čistou výškou podlahy 1. nadzemního podlaží. Tyto maximální výšky platí i pro solární panely umístěné na těchto střechách. Výjimkou mohou být pouze případné přejezdy výtahových šachet nebo výstupy na střechu nepřesahující plochu 10 m².

Typ střech

Pro celé území je stanovena plochá forma střechy s maximálním sklonem 5 %. Jako krytina všech objektů je připuštěna i vegetativní střecha s extenzivní nebo intenzivní zelení, aby mohly být co nejvíce absorbovány dešťové vody v území.

Zastavitelná plocha pozemku

Maximální velikost zastavitelné plochy pozemku hlavními a vedlejšími objekty je stanovena koeficientem 0,30 nebo 0,35 z celkové plochy pozemku.

Stanovenou maximální zastavitelnou plochu pozemku lze překročit pouze zpevněnými voděpropustnými plochami parkovacích stání, přístupových cest, teras, balkónů atd. s tím, že nezpevněná plocha zeleně na pozemku nesmí být menší než 40% plochy pozemku.

V případě realizace viladomů lze stanovenou maximální zastavitelnou plochu pozemku překročit plochou podzemních parkovacích stání krytých minimálně 0,5 m silnou vrstvou zeminy osázené zelení. Takto upravené plochy se do max. zastavitelné plochy nezapočítávají a považují se za nezpevněné. Pro další zpevnění těchto ploch pomocí přístupových cest, teras, balkónů atd. platí s tím, že výsledná nezpevněná plocha zeleně na celém pozemku nesmí být menší než 40% plochy pozemku.

Oplocení pozemku

Oplocení pozemku k veřejným plochám může být vysoké maximálně 1,8 m nad nejvyšší úroveň chodníku nebo komunikace přilehlé ke hranici pozemku s tím, že masivní neprůhledná např. kamenná, betonová atd. část plotu může být max. 1,25 m vysoká. Ostatní část plotu musí být alespoň z 50% průhledná nebo tvořena zelení.

Oplocení pozemku k veřejným plochám v případě realizace řadových nebo řetězových domů je z urbanistického i architektonického hlediska celkové koncepce řešení veřejných prostor nepřijatelné – tímto dotčené hranice pozemků jsou v grafické části definovány. Tyto prostory musí být architektonicky a zahradnický kvalitně koncipovány. Minimálně 1/3 šířky a plochy pozemku mezi objektem a komunikací nesmí být zpevněná.

Parkovací stání

Pro rodinné domy, řadové a řetězové domy jsou stanovena minimálně dvě parkovací stání na jednu bytovou jednotku, přičemž jedno stání by mělo být realizováno jako kryté stání a druhé stání může být navrženo v rámci příjezdové plochy k tomuto stání.

Pro viladomy je stanoveno jedno parkovací stání na jednu bytovou jednotku do 75 m² čisté podlahové plochy bytu. Pro větší byty jsou stanovena minimálně dvě parkovací stání. Na každých 10 bytových jednotek je třeba navrhnout jedno návštěvnické stání.

Parkovací stání na veřejných plochách musí být realizována z vodopropustné dlažby.

Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu na hranici pozemku

Odstupy od hranice pozemku, resp. možnost umístění hlavního objektu nebo vedlejších objektů přímo na hranici pozemku se řídí níže uvedenými pravidly.

Viladomy Solitérní viladomy lze umístit s min. 3,5 m odstupem od hranice

pozemku.

- Rodinné domy** Solitérní rodinné domy lze umisťovat s min. 3,0 m odstupem od hranice pozemku. V rámci stavebního pozemku lze na jedné hranici pozemku umístit garáž nebo vedlejší objekty s max. výškou 3,5 m a max. délkou 10,0 m.
- Řetězové domy** Řetězové domy lze umisťovat jednou stranou na hranici pozemku a z druhé strany s min. 3,0 m odstupem od hranice pozemku. V rámci stavebního pozemku lze pak na jedné hranici pozemku umístit i garáž nebo vedlejší objekty s max. výškou 3,5 m a max. délkou 10,0 m.
- Řadové domy** Řadové domy lze umisťovat oběma bočními stranami na hranici pozemku. V rámci stavebního pozemku lze dále jedné hranici pozemku umístit garáž nebo vedlejší objekty s max. výškou 3,5 m a max. délkou 10 m.

Řešení likvidace dešťových vod

Na základě nutnosti hospodárného nakládání s dešťovými vodami a jejich využití v území musí být dešťové vody z privátních objektů a zpevněných ploch svedeny do retenčních nádrží umístěných na vlastním pozemku. Přepad z těchto nádrží musí být sveden do dešťové kanalizace, jelikož byla zjištěna nízká vsakovací schopnost půdy v rámci stavebních pozemků řešeného území.

Pro každý rodinný dům musí být realizována retenční nádrž o min. kapacitě 5 m³ a pro každý řetězový nebo řadový dům musí být realizována retenční nádrž o min. kapacitě 3 m³. Pro zadržování dešťových vod u bytových viladomů musí být doložen odborný výpočet velikosti retenčních nádrží a vsakovacích jímek.

Pro vsakování a zadržování dešťových vod z veřejných ploch budou realizovány retenční nádrže a jezírka s přepadem do dešťové kanalizace situované na jihu řešeného území.

Hranice stavebních pozemků (parcelace)

Od navržené hranice stavebních pozemků se lze odchýlit pouze za podmínky zachování navržených veřejných prostranství včetně jejich minimálních šíří a nenavyšování počtu stavebních pozemků.

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:

číslo	název	poznámka – zdůvodnění
Veřejně prospěšné stavby		
VT.1	Kabelové vedení VN a přečerpání splašků	Rozvojové plochy jih
VK.2	Odvedení dešťových vod	Protizáplavové opatření
VK.3	Odvedení dešťových vod Borek-střed a nutná retence	Protizáplavové opatření
VK.4	Odvodňovací strouha lesem	Protizáplavové opatření
VK.5	Odvedení dešťových vod	Protizáplavové opatření

VK.6	Odvedení a zasakování dešťových vod	Protizáplavové opatření
VK.7	Odvodňovací strouha lesem	Protizáplavové opatření
VK.8	Odvodňovací strouha okrajem lesa	Protizáplavové opatření
VT.9	Přeložení vedení VN a trafostanice sever	Zásobování el. energií Borek-sever
VK.11	Odvodňovací příkop	Protizáplavové opatření
Veřejně prospěšná opatření		
VK.17	Akumulační vodní nádrž	Protizáplavová opatření
VK.18	Retenční a vsakovací plochy	Protizáplavová opatření
VK.19	Retenční a vsakovací plochy	Protizáplavová opatření
VK.20	Retenční a vsakovací plochy	Protizáplavová opatření
VK.21	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:

č. plochy	využití plochy	index	velikost [ha]	poznámka
P.9	bydlení všeobecné	BU	0,81	ÚS
P.10	smíšené obytné všeobecné	SU	0,35	ÚS
Z.27	výroba všeobecná	VU	1,75	ÚS
Z.28	výroba všeobecná	VU	1,47	ÚS
Z.30	doprava silniční – obslužné komunikace	DS.1	0,69	ÚS (na část plochy)
Z.42	bydlení všeobecné	BU	13,83	ÚS, plocha s prvky regulačního plánu
	bydlení hromadné	BH		
	veřejná prostranství všeobecná	PU		

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

Lhůta pro vložení dat o výše uvedených studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu Borek.

11. stanovení pořadí změn v území

Etapizace výstavby není navržena.

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

Návrhová část územního plánu obsahuje:

- **textová část** 35 listů A4
- **grafická část** 4 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
Výkres č. 4 -	Výkres prvků regulačního plánu	1 : 5000