

# ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU **BOROVANY**

SROVNÁVACÍ TEXT

(VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN)  
PŘÍLOHA Č. 1

Datum: září 2019

Paré číslo: **1**



## **Zpracovatel**

Projektový ateliér AD s.r.o.  
Husova 4  
370 01 České Budějovice

projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk.....otisk úředního razítka

**OBSAH**

<b>a) vymezení zastavěného území .....</b>	<b>4</b>
<b>b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>4</b>
b.1 URBANISTICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY.....	5
b.2 PŘÍRODNÍ HODNOTY .....	7
b.3 CIVILIZAČNÍ HODNOTY .....	8
<b>c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>9</b>
<b>d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování .....</b>	<b>17</b>
d.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	17
d.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	19
d.2.1 Zásobování elektrickou energií .....	19
d.2.2 Zásobování teplem a plynem, alternativní zdroje .....	20
d.2.3 Zásobování vodou.....	21
d.2.4 Odkanalizování .....	22
d.2.5 Odpady .....	23
d.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ „VEŘEJNÉHO A NEKOMERČNÍHO CHARAKTERU“ ..	23
d.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	24
d.5 CIVILNÍ OCHRANA.....	24
<b>e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....</b>	<b>24</b>
e.1 VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ.....	24
e.2 ÚSES.....	24
e.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY .....	26
e.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI.....	27
e.5 VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI .....	28
e.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ .....	28
<b>f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....</b>	<b>28</b>
f.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	28
f.2 USTANOVENÍ PŘÍPUSTNÉHO, NEPŘÍPUSTNÉHO, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ .....	29
f.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍ OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	45
f.4 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	45
f.5 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY .....	46
<b>g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>47</b>
<b>h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel</b>	

pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	49
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	50
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	50
j.1 SEZNAM PLOCH A KORIDORŮ (VIZ VÝKRES ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ), KTERÉ JE NUTNO PROVĚŘIT ÚZEMNÍ STUDIÍ .....	50
j.2 STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH STUDIÍ A SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO ÚSTŘEDNÍ EVIDENCE .....	50
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	51
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	51

## a) vymezení zastavěného území

Řešené území ÚP zahrnuje celé správní území obce o výměře 4229 ha – t. j. katastrální území:

Borovany	1057 ha
Radostice	571 ha
Dvorec	362 ha
Hluboká u Borovan	772 ha
Trocnov	299 ha
Třebeč	596 ha
Vrcov	572 ha.

Zastavěné území obce Borovany je vymezeno v rozsahu znázorněném na výkrese základního členění území.

Zastavěné území se skládá ze zastavěných území jednotlivých místních částí.

Změna č. 1 řeší dvě lokality:

- a) lokalita Radostice - jihovýchodní okraj zástavby
- b) lokalita Vrcov - severozápadní okraj zástavby.

Zastavěné území těchto sídel je vymezeno schváleným Územním plánem Borovany (dále jen ÚP). Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 1 ÚP nově nevymezuje.

Změnou č. 2 ÚP Borovany bylo zvětšeno zastavěné území o plochu **R7** v k. ú. Borovany (rozšíření stávající plochy rekreace jižně od Borovan) a plochu **SO19a** v lokalitě Chrástí v k. ú. Vrcov.

Změnou č. 3 ÚP Borovany byly do zastavěného území přidány pozemky, které jsou v současné době zastavěny. Jedná se o pozemky v blízkosti železniční tratě, a to na plochách **SO2-z3** v k. ú. Borovany a **SO4-z3** v k. ú. Radostice u Trocnova.

[Změnou č. 4 ÚP Borovany bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 18.4.2018, kdy bylo rozšířeno o stávající plochu specifickou - ZOO Dvorec.](#)

## b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Město Borovany je s ohledem na svou polohu u krajského města Českých Budějovic, u křižovatky silnic II. třídy a na železniční trati rozvojovou obcí, s předpokladem nárůstu ploch pro bydlení, podnikání i rekreaci.

Vzhledem k zachování atraktivity města je důležitá ochrana dochovaných přírodních i kulturních hodnot, daných umístěním sídla v hodnotné, historicky osídlené krajině.

Území má předpoklady pro rozvoj turistiky a cestovního ruchu.

Borovany jsou malebné jihočeské městečko, jehož panorama je z jihu lemováno siluetou Novohradských hor a ze západu rozsáhlými lesními a rybníčními komplexy Třeboňské pánve. Aby tento rozvoj byl harmonický a vyvážený, je potřeba pečlivě zvážit všechny potřeby obyvatel ale i rozvojové možnosti území.

Město Borovany má 7 místních částí: vlastní město Borovany a 6 osad: Hluboká u Borovan, Vrcov, Dvorec, Třebeč, Radostice, Trocnov. Rozvoj sídel je významně ovlivňován dostupností měst s vyšší nabídkou pracovních míst i služeb (Trhové Sviny, České Budějovice). Přes Borovany nevedou významné dálkové dopravní tahy, jsou odkázány na regionální spoje.

Z hlediska rozvojových možností jsou Borovany charakterizovány jako město s výrobní a obslužnou sférou, stabilizovaným počtem obyvatel a střediskovou funkcí, s relativně dobrou geografickou a dopravní polohou.

Sídla Radostice a Vrcov mají vesnický charakter, s předpokladem rozvoje ploch pro bydlení, vybavenost i podnikání.

Shrnutí hlavních výstupů změny územního plánu:

Změna č. 1 rozšiřuje možnosti bytové výstavby rodinných domů v sídle Radostice a možnosti podnikání v energetice v sídle Vrcov.

Změna vytváří předpoklady stabilizace počtu obyvatel v obci.

Řešené území změny č. 1 ÚP - zastavitelné plochy bezprostředně navazují na stávající nebo navrženou zástavbu (zastavěné území a zastavěné plochy) a na dopravní a technickou infrastrukturu.

<b>b.1 URBANISTICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY</b>
--

Borovany jsou významným sídlem z hlediska historických památek a cestovního ruchu.

Seznam kulturních nemovitých památek obsahuje tyto objekty:

Borovany: areál zámku se zahradou, kostel, fara s ambity

Číslo rejstříku z ÚSKP:	název památky:	bližší m.určení:	č.p. a parcela:
<b>23</b>	<b>zámek se zahradou,kostel,fara s ambity</b>	Žižkovo nám.1	
23/1	zámek, bývalá augustiniánská prelatura	Žižkovo nám.1	90/1
23/2	kostel Navštívení Panny Marie	119	
23/3	fara s ambity,bývalý klášter	220 60/2	
23/4	Škapulířová kaple	90/2	
23/5	kašna	90/1	
23/6	zámecká zahrada		
23/7	zahradní altán		
23/8	zahradní domek se skleníkem		
23/9	ohradní zeď		
23/10	brána	u č.p.193	
<b>24</b>	<b>radnice (z pol. 17.st.)</b>	Žižkovo nám.107	55
<b>27</b>	<b>chalupa, roh náměstí vpravo na Ledenice</b>	44 35/1	
27/1	obytný dům	Žižkovo nám.č.p.44	
27/2	brána a branka		
<b>28</b>	<b>zemědělská usedlost</b>	Žižkovo nám.č.p.66	59 zast.pl.
28/1	obytné stavení		
28/2	hospodářská budova		
28/3	brána		
<b>29</b>	dům	Nádražní č.p.85	73/1
<b>30</b>	<b>areál zem. usedlosti s vejmiňkem</b>	Nádražní č.p.87 a 88	75/1 a 75/2
30/1	obytné stavení	Nádražní ul.č.p.87	75/1
30/2	vejminek	Nádražní ul.č.p.88	75/2
30/3	stodola		
30/4	brána		
30/5	chlév		
30/6	kolna		
<b>34</b> ost.plocha	kamenný pranýř	uprostřed náměstí (z r. 1656)	3963/11
<b>36</b>	Sousoší sv.Jana Nepomuckého	Žižkovo nám. 3963/11	ost.plocha (18.st)
<b>5877</b>	most přes řeku Stropnici		
<b>101452</b>	socha sv.Jana Nepomuckého	u mostu přes Stropnici	

- venkovské usedlosti a domy čp.6, 13 a 14 v Borovanech byly ve své památkové hodnotě ve 2.půli 20.st. zničeny (č.r. 25, 39 a 47).

**Dvorec u Borovan**

<b>488</b>	špýchar	č.p.11	48
<b>489</b>	chalupa	č.p.6	54
489/1	roubený dům		
489/2	zděný dům		
489/3	roubená stodola		
489/4	kolna		
489/5	chlévy		
489/6	ohr.zed' s bránou a brankou		

Na okraji města je soukromý pohraniční **skanzen** (ukázky hraničních zátarasů z let 1950 – 90).

**Hluboká u Borovan** – areál Nového dvora s bývalým zámekem – dálková pohledová dominanta v krajině (pozdně barokní stavba ze 17.st. s mansardovou střechou, doposud nezapsáno do státního seznamu památek).

**Radostice** – objekt secesní školy (nově opravena, na mírném návrší u silnice v obci, doposud nezapsána v seznamu památek- hodnotná secesní fasáda, dochovaná původní dispozice a hmota).

**Trocnov:** Areál lesoparku spolu se základy dvorce Jana Žižky a Žižkova strýce Mikeše je prohlášen Vládou ČR za **Národní kulturní památku** (NKP). V odkazu na zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, § 28 odst. c), vykonává státní stavební dohled při obnově národních kulturních památek Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kultury, památkové péče a CR (ochranné pásmo NKP Trocnov nebylo doposud prohlášeno).

Nemovitě kulturní památky:

<b>482</b>	areál Žižkova rodiště -Trocnov	č.parcel.646,684,648
482/1	zříceniny dvorce Jana Žižky (nepřesný název, neboť se jedná o archeologicky obnažené a rekonstruované nalezené základy gotického stavení)	
482/1	zříceniny dvorce Žižkova strýce Mikeše	
482/3	bývalý poplužní dvůr kláštera borovanského	
482/4	pomník Jana Žižky z Trocnova (od Malejovského)	
482/5	pamětní kámen Žižkova narození s areálem	
482/6	historická krajinářská úprava	

**6165** návesní kaple                      č.p.5

485 Boží muka                      při silnici na Strážkovice u č.p.31.

**Vrcov**

<b>554</b>	návesní kaple	v jižní části návsi za č.p.54	č.parc.1503/2
5592	mohylové pohřebiště	1000 m.SZ od středu osady	č.parc.4384
5982	mohylové pohřebiště	1000 m.SSZ od středu osady	č.parc.1341/2
5983	mohylové pohřebiště	1250 m.SV od středu osady	č.parc.1341/1

Významné rozhledy do krajiny umožňují vnímání dominant – především Novohradských hor a siluety Slepíčích hor.

Celé území obce lze považovat za území s archeologickými nálezy, a proto je nutno při větších stavbách a úpravách terénu vyžádat archeologický dohled nebo stpět záchranný archeologický výzkum.

Změna č. 1 - Sídla leží v hodnotné kopcovité krajině, s tradičními hodnotami vesnické zástavby. Navazující zástavbu je třeba řešit tak, aby nebyl setřen tradiční ráz sídelní struktury a krajiny (zachování proporcí, měřítka, tvaru střech, členění fasád).

Okolní krajinu a krajinný ráz je třeba chránit před rušivými zásahy, především před nevhodnými hospodářskými a technickými stavbami, ale i nevhodně řešenými rodinnými domy.

V řešeném území se nenachází objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek ani památkově chráněná území. V řešeném území není vyhlášena památková rezervace, památková zóna včetně ochranného pásma, krajinná památková zóna, nemovitá kulturní památka, popř. soubor, včetně ochranného pásma, nemovitá národní kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma, památka UNESCO včetně ochranného pásma. Řešené území není vyhlášeno jako region lidové architektury, není zde žádná historicky významná stavba, ani soubor staveb.

#### Ochrana hodnot pro plochy architektonicky, urbanisticky a kulturně cenné

Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty.

Ve správním území města Borovany jsou vymezeny regiony lidové architektury Doudlebsko - Trocnovsko, Třeboňsko - Kojákovicko a Borovansko - jih. Zástavba lokalit nacházejících se v těchto oblastech musí respektovat a zachovávat tradiční formy a měřítka objektů (charakteristický tvar půdorysu, výška hřebene a římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci). Zároveň je nutné dodržet tradiční barevnost staveb, a to i při použití novodobých materiálů (omítky obvodových zdí, obklady, střešní krytiny).

V areálu národní kulturní památky Rodiště Jana Žižky v Trocnově a v jeho bezprostřední blízkosti podléhají veškeré úpravy staveb i navazujícího okolí stanovisku příslušného orgánu státní památkové péče.

Úpravy venkovních prostorů a ploch (např. plochy veřejných prostranství) v okolí architektonicky cenných staveb budou prováděny v souladu s tradiční zástavbou a s ohledem na krajinný ráz tak, aby nezneškodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu jednotlivých sídel. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

Ve Změně č. 2 ~~a~~, č. 3 a č. 4 ÚP Borovany jsou zcela respektovány hodnoty území a jejich ochrana dle schváleného ÚP Borovany. V případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči v platném znění.

## **b.2 PŘÍRODNÍ HODNOTY**

Krajinářsko přírodní hodnoty jsou zvýšené, území náleží do oblasti Doudlebska s přechodem do Třeboňské pánve. Na území obce je zachována rozptýlená zeleň podél cest, dále kolem rybníků a vodotečí. Porosty na mezích a podél cest dodávají typický ráz zdejší krajiny.

Správním územím města Borovany leží na rozhraní geomorfologických celků Novohradské podhůří a Třeboňská pánev. Osou území je řeka Stropnice protékající přibližně od východu k západu. Na východě území protéká řeka plochou nivou s cennými přírodními plochami (NPR Brouskův mlýn), pod Borovany se začíná údolí prohlubovat a zařezávat do zvlněného reliéfu Novohradského podhůří. Na území města se částečně zachovala rozptýlená zeleň podél cest, dále kolem rybníků a vodotečí. Mírně zvlněný reliéf umožnil zcelení velkých ploch orné půdy, které se nacházejí především v okolí osad Vrcov, Hluboká u Borovan a Třebeč. V souvislosti se zcelováním pozemků došlo k likvidaci některých polních cest a zeleně a také k zatrubnění drobných vodotečí. Obnova těchto krajinných prvků je řešena návrhem územního plánu.

Na území města jsou vyhlášeny **památné stromy**: dřín obecný v zámeckém parku a lípa srdčitá - Petříků, lípa srdčitá (na okraji Borovan u mostu přes Stropnici).

Na březích řek se vyskytují bohaté pobřežní porosty s převahou olše lepkavé, vrby křehké, olše šedé, jasanu ztepilého, topolu osika, jasanu a ořešáků.

Zeleň vždy byla součástí tradiční venkovské zástavby, podstatnou změnou proti dřívějším dobám je však druhová skladba zeleně, kde zvláště v několika posledních desetiletích došlo ke změnám směrem k vysazování stálezelených dřevin, dříve zcela neznámých a netypických pro venkovské prostředí. Z tohoto pohledu jsou z hlediska zeleně cenné především tradiční listnaté dřeviny, ať již podél silnic a cest, či jako solitéry či skupiny u jednotlivých stavení.

Na území Borovan se nachází chráněné části přírody podle zákona ČNR 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Jsou to maloplošná chráněná území, významné krajinné prvky a památné stromy.

Z maloplošných chráněných území leží v území národní přírodní rezervace (NPR) Brouskův mlýn a přírodní památka (PP) Žemlička. NPR Brouskův mlýn byla vyhlášena 30.12.1991 na ploše 138,2 ha a je vedena v Ústředním seznamu ochrany přírody pod číslem 1403. Rezervace byla zřízena na ochranu části neregulovaného toku Stropnice s přilehlou širokou nivou s pestrým vegetačním komplexem luk, rákosin a vodní vegetace v řece i slepých ramenech a tůních. PP žemlička byla vyhlášena 30.12.1991 na ploše 2,47 ha a je vedena v Ústředním seznamu ochrany přírody pod číslem 1399. Předmětem ochrany je zde malý rybník s přilehlým přechodovým rašeliništěm ve výtopě a malým minerotrofním rašeliništěm pod hrází.

**Významné krajinné prvky (VKP)** jsou ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Ze zákona jsou významnými krajinnými prvky lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou to jiné části krajiny, které zaregistruje orgán ochrany přírody jako VKP. Zásah do VKP (kácení, terénní úpravy ap.) musí být projednán s orgánem ochrany přírody (Městský úřad Trhové Sviny). V současnosti jsou na území obce registrovány následující VKP:

- bývalá pískovna u Třebíčka
- areál Žižkova rodiště v Trocnově
- zámecký park Borovany
- v území jsou dále vyhlášeny následující památné stromy:
- Borovanský dřín (v zámeckém parku u obvodové zdi)
- lípa u božích muk (v blízkosti mostu přes Stropnici)
- lípa v ulici Trocnovská.

Do jihovýchodní části území zasahuje lokalita soustavy NATURA 2000 "Stropnice", CZ0313123. Zahrnuje nivu Stropnice a okolní louky, rybníky a lesní porosty.

Změna č. 2 a č. 3 a č. 4 ÚP Borovany je v souladu s koncepcí ochrany přírodních hodnot stanovenou ve stávající ÚPD. Ve změně nejsou navrhovány žádné nové prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Změna č. 1 - Krajinářsko přírodní hodnoty nejsou změnou zasaženy - lokality navazují na stávající zástavbu a svojí výškou nebudou tvořit dominantu krajiny.

Všechny plochy leží mimo vymezené prvky lokálního, regionálního i nadregionálního ÚSES.

#### Ochrana přírodních hodnot

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Ochrana přírodních hodnot přispěje řešení odkanalizování ploch navrhovaných Změnou č. 2 a č. 3 ÚP Borovany a zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Zachování charakteru zástavby by mělo vyloučit negativní vliv na krajinný ráz osídlení krajiny. V území dotčeném změnou ÚP nesmí být umístěny činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší. Pro vytápění domů je třeba v maximální míře využít alternativních zdrojů tepla za předpokladu, že je to možné a ekonomicky přijatelné (např. čerpadla, dřevní hmoty, biomasy, solární energie, apod.). Podporuje se plynofikace a elektrická energie.

### **b.3 CIVILIZAČNÍ HODNOTY**

Civilizační hodnoty v území budou Změnou č. 2 ÚP Borovany posíleny návrhem dalších zastavitelných ploch a s nimi související technické infrastruktury. Návrhem přeložky silnice II/157 u města Borovany, návrhem pro realizaci nové cyklostezky, návrhem nového vodního zdroje vč. vodovodního řadu a návrhem rozšíření středotlakého plynovodu jsou vytvořeny dostatečné předpoklady pro rozvoj civilizačních hodnot.

#### Ochrana civilizačních hodnot

Ochrana hodnot spočívá v chránění kvality sídelní struktury s ohledem na její historický, stavebně technický význam a nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.



**Změna č. 2 – a, č. 3 a č. 4 ÚP Borovany všechny hodnoty respektuje a dále rozvíjí. Podmínky ochrany zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.**

**Vlivem navrhovaných změn nebudou nijak narušeny podmínky ochrany kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území.**

## **c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **Urbanistická koncepce**

a) koncepce plošného a prostorového uspořádání

Urbanistická koncepce sídel je dána historickým vývojem. Zástavba je tradičního charakteru. Borovany mají charakter města, rozvíjejícího se pravidelně kolem historického jádra a silnice, ostatní vesnice mají charakter obytně-zemědělský. Borovany leží v romantické krajině nad údolím řeky Stropnice.

Centrum **Borovan** má dominantní charakter – je zde řada historických souborů – kostel, zámek, návesní domy. Náměstí soustřeďuje život regionu a občanskou vybavenost.

Urbanistická koncepce sídel je dána historickým vývojem, nová zástavba bude navazovat na tradiční charakter staveb a na urbanistickou strukturu sídel. Borovany se budou rozvíjet pravidelně kolem historického jádra a silnice, ostatní vesnice si ponechají charakter obytně-zemědělský. Vzhledem k charakteru krajiny je nutno omezit veškerá technická zařízení, navrhovat pouze objekty v tradičním charakteru se sedlovými střechami tradičního sklonu a krytiny.

Nezanedbatelné v kompozici města jsou výrobní a skládkové areály, které svými technickými objekty narušují malebnost jinak romantického městečka a jeho okolní krajiny (vodojem, komíny). Technické nevhodné dominanty z minulého století bude nutno postupně asanovat (vodojem, komíny, panelové domy). Úprava nevhodného vodojemu by pomohla vnímání urbanistických hodnot města (snížení, doplnění rozhlednou apod.).

Novodobě vzniklo několik chatových kolonií, které není přípustné dále rozvíjet, naopak by měly být postupně kultivovány a zasazeny do izolační zeleně. V řece Stropnici a některých rybnících je možné koupání.

Vzhledem k charakteru krajiny je nutno omezit veškerá technická zařízení, navrhovat pouze objekty v tradičním charakteru se sedlovými střechami tradičního sklonu a krytiny.

Zástavba by měla být napojena na celou síť komunikací, cest, pěších stezek a cyklistických tras. Kolem Borovan je navržena celá síť stezek pro pěší i cyklisty, propojující jednotlivé atraktivní území.

**Radostice** – sídlo vzdálené 3,5km od Borovan, s obytnou a zemědělskou funkcí. Sídlo leží na silnici III. třídy, provoz je velmi nízký. Malebné je řazení usedlostí okolo protáhlé návsi s bývalou školou z r.1910. V roce 1924 byla vybudována silnice k památníku Jana Žižky. Bývalý prasečák je navržen na zrušení. V seznamu památek není zapsán žádný objekt. Počet obyvatel soustavně klesá, v ÚPSÚ bylo navrženo asi 30 nových parcel pro RD (výhledový počet obyvatel 235) a fotbalové hřiště. V jižní části je lokalita max. pro 10 chat a bažantnice. Návrh doplňuje tuto strukturu o 3 plochy pro občanské vybavení (ne severu a na jihu, u památníku J. Žižky).

**Hluboká u Borovan** – sídlo leží cca 2km východně Borovan na silnici III/15517, ve vyšší akumulární poloze v rámci Třeboňské pánve. Původní okrouhlicová zástavba s velkou návsi byla překryta novou výstavbou. V sídle je základní vybavenost – prodejna, pohostinství s kulturním sálem, hřiště. Východně se nachází rekreační rybník Kuchyňka s chatovou výstavbou. V areálu ZOD Borovany je kravín pro 96 krav. V okolí areálu jsou navrženy plochy pro rozvoj drobného podnikání. Ve statku Nový Dvůr je chov koní, daňků a jelenů – uvažuje se s penzionem a oborou. Byly vytipovány plochy pro asi 30 RD, které by měly uspokojit poptávku po nových parcelách. Staví se i podél příjezdové silnice do Hluboké, tato zástavba by měla mít přízemní a velmi řídký charakter.

**Vrcov** – sídlo u silnice II. třídy, rezervy obytné výstavby při okrajích ucelené urbanistické kompozice.

**Trocnov** – sídlo u silnice II. třídy, perspektivní sídlo pro výstavbu rodinných domů i rekreaci, nutno zachovat tradiční charakter.

**Dvorec a Třebeč** – stabilizovaná vesnická sídla, rozvoj je možný po obvodě i v nadměrných zahradách.

Změna č. 1 - Urbanistická koncepce zástavby je jednoduchá - jedná se o 2 kompaktní plochy pro zástavbu, navazujících na stávající zástavbu a stávající komunikace. Základní koncepce sídelní struktury se tímto návrhem nemění.

### **Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby je vymezen ve výkrese základního členění území. Návrhové plochy jsou děleny na zastavitelné a nezastavitelné.

Zastavitelné plochy jsou navrženy rovnoměrně ve všech 6 sídlech, nejvíce ploch je navrženo pro bydlení a bydlení smíšené (vesnického charakteru).

Změna č. 1 - Zastavitelné plochy změny jsou v grafické části označeny jako plochy Radostice a Vrcov.

**Plocha Radostice - zastavitelná plocha - změna využití z ploch zemědělských na plochy bydlení - v rodinných domech.**

**Plocha Vrcov - zastavitelná plocha - změna využití z ploch zemědělských na plochy výroby a skladování - FVE.**

Plochy pro obslužnou dopravu jsou součástí těchto funkčních ploch.

Systém sídelní zeleně nebude narušen - jedná se o zemědělskou půdu nebo ostatní plochy.

Plochy přestavby nejsou navrženy.

Ve Změně č. 2 ÚP Borovany jsou vymezeny další zastavitelné plochy. Jejich vymezení je znázorněno ve výkrese základního členění území (výkres č. 1).

Nově navrhované zastavitelné plochy vhodně navazují na stávající zástavbu, vyplňují volné proluky a nevyužité prostory zastavěného území nebo rozšiřují zastavitelná území platného územního plánu. Tímto uspořádáním navržených ploch dojde k ucelení jednotlivých sídel. Jedná se zejména o plochy bydlení (B) a plochy smíšené obytné (SO) vesnického charakteru.

Změna č. 3 ÚP Borovany vymezuje v návaznosti na zastavěné území dvě nové plochy smíšené obytné (SO) a jednu plochu veřejného prostranství (VP). Dále jsou v zastavěném území navrženy dvě plochy pro přestavbu.

Plochy řešené Změnou č. 3 ÚP Borovany mají za označením způsobu a čísla lokality přiřazen index **-z3**.

Změnou č. 4 je vymezena stávající plocha specifická – ZOO a zastavitelná plocha pro její rozšíření.

### **Koncepce využití území daná specializovaným využitím ploch:**

- západně od zámku a školy v Borovanech rozvíjet stavby pro rekreaci, volný čas, aquapark, cestovní ruch, sport
- při severním okraji Borovan rozvíjet občanské vybavení komerční (supermarket, benzínová stanice, služby)
- okolo zemědělského areálu rozvíjet činnosti zaměřené na zpracování a energetické využití biomasy
- v jihovýchodní části Borovan rozvíjet podnikání a výrobu (průmyslová zóna)
- propojení a rekreační využívání turisticky atraktivních lokalit (zámek – Žižkovo rodiště – rybník Pražan)
- místní části doplňovat pouze vesnickou smíšenou zástavbou
- neumísťovat stavby do volné krajiny mimo vyznačená zastavitelná území
- chatové lokality stabilizovat a jejich další rozšiřování nepřípouštět
- zachovat hodnoty chráněných území přírody.

Pro občanské vybavení je navrženo několik ploch ve městě Borovany (rozšíření školského areálu, obchody a služby) a dále v atraktivních lokalitách se zaměřením na cestovní ruch (jižně Radostic, Trocnov u silnice II. třídy, u Žižkova rodiště). Tyto objekty musí respektovat ráz sídel a krajiny. U Žižkova rodiště podléhá veškerá zástavba podmínkám stanoveným orgánem ochrany památek.

Záměr na rozšíření skládky Růžov včetně vybudování kompostovací a biodegradační plochy byl posuzován v rámci EIA v r.2004. Kapacita skládky po rozšíření je uvažována v několika etapách na 1 – 3mil.m<sup>3</sup> ostatního odpadu. Jedná se i o způsob sanace části vytěžených prostorů sousedící bývalé těžebny křemeliny Calofrig a.s. Záměr přinesla firma Růžov a.s. se sídlem v Borovanech. Skládka se nachází z větší části v k. ú. Ledenice. Současně bude probíhat rekultivace ploch a odplynování skládky. Bioplyn bude spalován v kogenerační jednotce. Celý areál by měl až 13ha výměry. K závodu Calofrig byla vybudována příjezdová komunikace ze sil. II/155. Po ukončení skládkování (za 33 až 100 let) bude areál upraven na vodní plochu, les a zatravnění.

Plochy pro bydlení zemědělské - rodové statky zůstávají v kultuře zemědělské půdy mimo vlastní stavbu (do 10% plochy pozemku). Povoleny jsou změny kultury na sad, zahrada, travní porosty, vodní plochy. Stavby budou přednostně využívat napojení na vlastní zdroj vody (upravované), vlastní domovní čistírny, vlastní zdroje energie. Přístupové cesty budou cca 4m široké. Na pozemku může být vodní plocha a

vlastní lesík, vlastní zemědělské či řemeslné hospodářství. Kolem pozemku bude vysázen zelený plot. Všechny stavby budou přízemní, z přírodních materiálů, pokud možno energeticky úsporné.

Plochy určené pro zatravnění a zalesnění lze využít pro pěstování energetických rychlerostoucích dřevin, které budou pravidelně prořezávány a odváženy k výtopně na biomasu. V plochách průlehů, rybníků a hrázek (u Vrcova, Třebče) lze vysazovat lužní lesy.

Plochy veřejné zeleně a zalesnění mohou být využity jako lesoparky s rekreační funkcí. Jedná se především o několik ploch v okolí Borovan. V oboře Nový Dvůr lze zatravněvat, zalesňovat, budovat vodní plochy, pozemky oplotit.

U Borovan jsou navrženy plochy pro sport a rekreaci v krajině (piknik, soutěže, drakiády, lyžování, sáňkování, přírodní sporty). Jedná se o plochu severně Stropnice (3,1ha) a jižně Stropnice (0,6ha). Na těchto plochách jsou povoleny pouze dočasné lehké stavby.

Navržené vodní plochy jsou určeny přednostně pro zakládání rybníků v krajině s protipovodňovou funkcí. Vodní plocha může mít jiný tvar a menší výměru než je vymezena.

Plochy pro podnikání (výrobu a skladování) jsou navrženy především při východním a severním okraji města Borovany.

Plochy pro služby a obchod (občanské vybavení) jsou navrženy především u silnice II. třídy v Borovanech a u Radostic.

Plochy pro rekreaci jsou navrženy v jednotlivých sídlech (plochy pro sport), ale i ve volné krajině (posílení rekreační funkce krajiny, např. rybníka Pražan).

Přestavbovou plochou je prostor u nádraží Borovany (křížení železnice se silnicí II. třídy).

Mimo to jsou vymezeny plochy pro umístění dopravních staveb (silnice II. třídy – obchvat Borovan, přeložka Dvorce, napojení u Ledenic).

Dále jsou navržena protizáplavová opatření v krajině – retenční nádrže, zatravnění, zalesnění a odvodnění. Tato opatření mají za cíl vodu v krajině také vhodně zadržet.

Systém sídelní zeleně je opřen především o veřejnou zeleň návsi a soukromou zeleň zahrad a ovocných sadů. Nové plochy veřejné zeleně jsou navrženy v největším rozsahu při západním i východním okraji města Borovany. V severovýchodní části města je navržen nový park s rekreační funkcí.

[Plocha specifická – ZOO je určena pro rozšíření stávajícího areálu ZOO Dvorec.](#)

### Vymezení zastavitelných ploch

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (OP) je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

k. ú. Borovany

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SV4a</b>	<b>Plocha smíšená výrobní</b> - na jihovýchodním okraji města Borovany. Lokalita navazuje na zastavěné území bydlení, od kterého je oddělena navrženou plochou veřejného prostranství. Plocha smíšená výrobní je v této lokalitě navržena po obou stranách navrženého obchvatu města. V platném ÚP byla plocha určena pro plochu smíšenou - obytnou.

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
	<p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; trasu stávajícího vodovodního řadu; stávající a navrženou trasu kanalizačního řadu; trasu a ochranné pásmo stávajícího el. vedení a trasu navrženého el. kabelu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
SV4b	<p><b>Plocha smíšená výrobní</b> - na jihovýchodním okraji města Borovany. Lokalita navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití. Tento způsob využití je v této lokalitě navržen po obou stranách navrženého obchvatu města. V platném ÚP byla plocha určena pro plochu smíšenou - obytnou.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; trasu stávajícího vodovodního a kanalizačního řadu; navržené vedení středotlakého plynovodu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
B6	<p><b>Plocha bydlení</b> - jižně od města Borovany. Lokalita se nachází u místní komunikace, v blízkosti zastavěného území. Jedná se o nový návrh.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit <del>ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru</del>; vzdálenost 50m od okraje lesa; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
VS11	<p><b>Plocha výroby a skladování</b> - u severního okraje města Borovany. Lokalita se nachází mezi plochou pro navržený obchvat <b>DS13a</b> a koridorem vysokotlakého plynovodu <b>TI21.Ep13</b>. Jedná se o nový návrh.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo železniční vlečky; trasu a ochranné pásmo stávajícího el. vedení; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
OV34	<p><b>Plocha občanského vybavení</b> - u severního okraje města Borovany. Lokalita se nachází mezi plochou pro navržený obchvat <b>DS13a</b> a zastavitelným územím dle platného ÚP. Jedná se o nový návrh.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>

k. ú. Hluboká u Borovan

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
TI9	<p><b>Plocha technické infrastruktury</b> - v jižní části katastru, východně od vodní plochy Horní Blatník. Plocha je navržena pro dostatečnou ochranu nově budovaného vrtu. Jedná se o nový návrh.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající účelové komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; <del>ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru</del>; funkční biocentrum; hranici záplavy Q<sub>100</sub>; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>;</p>
B27	<p><b>Plocha bydlení</b> - u jižního okraje sídla Hluboká u Borovan. Lokalita rozšiřuje plochu smíšeného bydlení navrženou platným územním plánem a navazující na zastavěné území. Jedná se o nový návrh.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; turistickou cestu a cyklotrasu a blízkost protizáplavové vodní plochy navržené v platném ÚPD jako VPS; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
SO29	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - východně od sídla Hluboká u Borovan, u silnice III. třídy III/15517. Lokalita vyplňuje plochu mezi vzrostlou zelení na břehu rybníka Krčín a</p>

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
	<p>zastavěným územím se stejným způsobem využití. Jedná se o nový návrh.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III. třídy</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; <del>ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru</del>; ochranné pásmo dopravních tras; turistickou cestu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
<b>SO3-z3</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - u západního okraje sídla Hluboká u Borovan, u křížení železniční tratě a silnice III/15517. Plocha rozšiřuje zastavitelné území se stejným způsobem využití.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III. třídy</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; ochranné pásmo železnice a silnice III. třídy; zvýšenou hygienickou zátěž hluku; trasu stávajícího vodovodního řadu a telekomunikačního vedení; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>

k. ú. Vrcov

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO18a</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - na východním okraji sídla Vrcov. Lokalita se nachází u silnice II. třídy II/155, vyplňuje proluku a navazuje tak na zastavěné území. V platném ÚP byla plocha určena pro plochu občanského vybavení.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice II. třídy</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; ochranné pásmo dopravních tras; turistickou cestu a cyklotrasu; region lidové architektury Třeboňsko - Kojákovicko; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
<b>SO19b</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - u západního okraje sídla Chrástí. Lokalita navazuje na zastavěné území a rozšiřuje stávající obytnou plochu. V platném ÚP byla plocha určena pro plochu rekreace.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev a region lidové architektury Třeboňsko - Kojákovicko; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>

k. ú. Trocnov

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO20</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - u východní části sídla Trocnov. Lokalita se nachází u silnice II. třídy II/155, vyplňuje proluku mezi zastavěnými územími a propojuje je v ucelené území. V platné ÚPD byla plocha navržena pro plochy smíšené - obytné se zemědělstvím.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice II. třídy</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; ochranné pásmo dopravních tras; zvýšenou hygienickou zátěž hluku; cyklotrasu a region lidové architektury Doudlebsko - Trocnovsko; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>
<b>VP6-z3</b>	<p><b>Plocha veřejného prostranství</b> - v jižním cípu k. ú. Trocnov, u silnice III/15520, v lokalitě Žižkova rodiště u rybníku Malý Trocnov. Lokalita rozšiřuje zastavitelné plochy veřejného prostranství vymezené ÚP Borovany a sceluje je do jedné plochy.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III. třídy</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit vymezený krajinný prvek; <del>ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru</del>; vzdálenost 50m od okraje lesa; vodní plochu a vodní tok; archeologickou lokalitu; kulturní památku; ochranné pásmo silnice III. třídy; pěší a turistické trasy; cyklotrasu; trasu stávajícího vodovodního řadu a telekomunikačního</p>



OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
	vedení; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .

k. ú. Radostice u Trocnova

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO31</b>	<b>Plocha smíšená obytná</b> - u severní hranice sídla Radostice u Trocnova, podél silnice III. třídy III/15519. Lokalita (v platné ÚPD navržena pro občanské vybavení) rozšiřuje plochu smíšeného bydlení navrženou platným územním plánem a navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III. třídy <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo dopravních tras; zvýšenou hygienickou zátěž hluku; cyklotrasu; vedení a ochranné pásmo el. vedení; region lidové architektury Doudlebsko – Trocnovsko; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>SO5-z3</b>	<b>Plocha smíšená obytná</b> - jihovýchodně od sídla Radostice, u železniční tratě. Návrh navazuje na zastavěné území se stejným způsobem využití. <u>Obsluha území</u> - ze stávající účelové komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50m od okraje lesa; archeologickou lokalitu; ochranné pásmo železnice; zvýšenou hygienickou zátěž hluku; trasu komunikačního vedení; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .

k. ú. Dvorec u Třebče

<u>OZNAČ. PLOCHY</u>	<u>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH</u>
<b><u>SZ62</u></b>	<b><u>Plocha specifická – ZOO</u></b> – jižně od sídla Dvorec. Lokalita se nachází u silnice II. třídy II/157, v návaznosti na zastavěné území se stejným způsobem využití. <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice II. třídy <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje; ochranné pásmo dopravních tras; trafostanice, vedení a ochranné pásmo el. vedení; region lidové architektury Třeboňsko – Kojákovicko; lokální biokoridor; vzdálenost 50m od okraje lesa; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .

### Vymezení přestavbových ploch

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (OP) je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

k. ú. Borovany

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO10</b>	<b>Plocha smíšená obytná</b> - v jihovýchodní části zastavěného území města Borovany. Návrh vyplňuje proluku v zastavěném území a rozšiřuje obytnou plochu navrženou v platném územním plánu. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>DS13b</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - jedná se o obchvat po východním okraji zastavěného území města Borovany. Plocha je vymezena v šíři 20m a maximálně využívá koridor opuštěné železniční vlečky. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; trasy stávajícího vodovodního řadu; trasu a ochranné pásmo el. vedení; trasu a ochranné pásmo železniční vlečky; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; ochranné pásmo

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
	dopravních tras; turistické cesty a cyklotrasy; trasu a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu; trasu navrženého kanalizačního řadu; navržené vedení středotlakého plynovodu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>SO16</b>	<b>Plocha smíšená obytná</b> - v jižní části města Borovany, v zastavěném území poblíž železniční stanice. Návrh vyplňuje proluku v zastavěném území a rozšiřuje stávající obytnou plochu. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - v současné době proluka a platnou ÚPD navrženo veřejné prostranství <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; trasu stávajícího kanalizačního řadu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>DS17a</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - v centru města Borovany, v severní části Nové ulice. Návrh je určen pro vybudování parkovacích míst v zastavěném území. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace
<b>DS17b</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - u západního okraje města Borovany, u sportovního areálu, podél ulice Trocnovská. Návrh je určen pro vybudování parkovacích míst v zastavěném území. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Limity využití území</u> - zohlednit trasu stávajícího kanalizačního řadu; trasu a ochranné pásmo el. kabelu; turistickou cestu a cyklotrasu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>DS17c</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - u západního okraje města Borovany, za areálem základní školy, pokračování ulice Lazna. Návrh je určen pro vybudování parkovacích míst v zastavěném území. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Limity využití území</u> - zohlednit trasu stávajícího vodovodního a kanalizačního řadu; trasu a ochranné pásmo el. kabelu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>DS17e</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - v severní části města Borovany, v těsné blízkosti křižovatky ulic Budějovická a Vodárenská. Návrh je určen pro vybudování parkovacích míst v zastavěném území. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; trasu a ochranné pásmo el. kabelu včetně trafostanice T3; trasu středotlakého plynovodu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>SO1-z3</b>	<b>Plocha smíšená obytná</b> - severně od města Borovany, v zastavěném území lokality Horní Padělky. Návrh rozšiřuje stávající obytnou plochu. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Limity využití území</u> - zohlednit trasu a ochranné pásmo el. vedení; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .
<b>OV7-z3</b>	<b>Plocha občanského vybavení</b> - u severozápadního okraje města Borovany, v zastavěném území, u křižovatky ulic Budějovická a Na Výhony. Návrh rozšiřuje stávající plochu se stejným způsobem využití. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství <u>Limity využití území</u> - zohlednit trasu komunikačního vedení; zvýšenou hygienickou zátěž hluku; trasu vodovodního řadu; trasu pro pěší; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a> .

k. ú. Vrcov

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO18b</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - na východním okraji sídla Vrcov. Lokalita se nachází v zastavěném území, podél silnice II. třídy II/155.</p> <p><u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice II. třídy</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; ochranné pásmo dopravních tras; turistickou cestu a cyklotrasu; region lidové architektury Třeboňsko - Kojákovicko; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>

k. ú. Dvorec

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO24</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - na jižním okraji zastavěného území sídla Dvorec. Lokalita se nachází u silnice II. třídy II/157 a rozšiřuje návrhovou plochu se stejným způsobem využití.</p> <p><u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha byla částečně využívána pro výrobu a skladování a částečně sloužila jako veřejné prostranství</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice II. třídy</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; ochranné pásmo dopravních tras; zvýšenou hygienickou zátěž hluku; trasu navrženého kanalizačního řadu a region lidové architektury Borovansko - jih; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>

k. ú. Třebeč

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO25</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - u jihovýchodního okraji zastavěného území sídla Třebeč.</p> <p><u>Využití plochy před přestavbou</u> - travnatá plocha občanského vybavení - sportovní</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; archeologickou lokalitu a region lidové architektury Borovansko - jih; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>

k. ú. Hluboká u Borovan

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>SO30</b>	<p><b>Plocha smíšená obytná</b> - v severovýchodní části sídla Hluboká u Borovan. Lokalita vyplňuje proluku v zastavěném území a rozšiřuje plochu se stejným způsobem využití.</p> <p><u>Využití plochy před přestavbou</u> - veřejné prostranství</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně, vzdálenost 50m od okraje lesa; trasu stávajícího kanalizačního řadu; <a href="#">OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</a>.</p>



### Vymezení ~~nezastavitelných~~ ploch nezastavěného území

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy (OP) je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.

k. ú. Borovany

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>DS13a</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - jedná se o obchvat po východním okraji zastavěného území města Borovany. Plocha je vymezena v šíři 20m a maximálně využívá koridor opuštěné železniční vlečky. <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; trasy stávajícího a navrženého vodovodního řadu; trasu a ochranné pásmo el. vedení a el. kabelu; ochranné pásmo železniční vlečky; otevřené vodoteče; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; vzdálenost 50m od okraje lesa; ochranné pásmo dopravních tras; turistické cesty a cyklotrasy; trasu a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu; trasu navrženého kanalizačního řadu; navržené vedení středotlakého plynovodu; <u>OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</u> .
<b>DS15a</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - jedná se o plochu pro vybudování cyklostezky propojující jižní okraj města Borovany a severní okraj sídla Dvorec a navrženou v šířce 2m. <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo železnice; trasu a ochranné pásmo el. vedení; funkční nadregionální biokoridor <del>a jeho ochrannou zónu</del> ; otevřené vodoteče a vodní plochy; <u>OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</u> .

k. ú. Dvorec

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>DS15b</b>	<b>Plocha dopravní infrastruktury - silniční</b> - jedná se o plochu pro vybudování cyklostezky propojující jižní okraj města Borovany a severní okraj sídla Dvorec a navrženou v šířce 2m. <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; trasu a ochranné pásmo el. vedení; <del>ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru</del> ; ochranné pásmo dopravních tras a region lidové architektury Borovansko - jih; <u>OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</u> .

k. ú. Hluboká u Borovan

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
<b>ZS29</b>	<b>Plocha zemědělská - zahrady a sady</b> - východně od sídla Hluboká u Borovan, na západním břehu rybníka Krčín. Lokalita se nachází u severní hranice zastavěného území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; <del>ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru</del> ; <u>OP radiolokačního prostředí RTH Třebotovice</u> .

## d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

### d.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

je založena na řešení hlavních silničních tahů včetně jejich křížení, s navazujícími silnicemi III. třídy a místními komunikacemi.

Silnice II/157 Český Krumlov - Kaplice, nádraží - Besednice - Trhové Sviny - Borovany - Ledenice - České Budějovice po dobudování dálnice D3 bude sloužit částečně jako dálniční přivaděč. Nově je navržen východní obchvat komunikace okolo Borovan (napájící navrženou průmyslovou zónu) na

východním okraji zastavěného území města. Změnou č. 2 ÚP Borovany je tento obchvat prověřen. Na základě vyhledávací studie zpracované v únoru 2012 ateliérem IKP Consulting Engineers, s. r. o. je změněna trasa obchvatu silnice II/157 tak, že je využit koridor opuštěné železniční vlečky a zároveň je umožněno větší využití rozvojových ploch města, neboť je trasa od zástavby více oddálená. Obchvat města je navržen jako veřejně prospěšná stavba.

Na průtahu vlastním městem silnice II/157 je navržen na vjezdech do zastavěných částí, zejména na vjezdu do Borovan ve směru od Ledenic retardační prvek („odsazený vjezd“, případně „zelenou bránu“), na průtahových úsecích dělené přechody.

Silnice by měla být upravena do homogenních parametrů silniční kategorie S 7.5/60 (mezi Českými Budějovicemi a Ledenicemi S 7.5/70).

Silnice II/155 Třeboň - Borovany - Strážkovice - Římov - Horní Třebonín - křižovatka I/39 u Rájova - (Český Krumlov) má dosti výraznou tangenciální dopravní funkci pro spojení Českého Krumlova s Jindřichohradskem, po vybudování dálnice D 3 lze očekávat větší zátěž k dálničnímu sjezdu Dolní Třebonín.

Dopravní závada - nadjezd přes železnici u trocnovské zastávky je navržena k odstranění v souvislosti s modernizací a elektrifikací železniční tratě. Navržena je také úprava křižovatky silnic II. třídy u Ledenic do odpovídajících parametrů (zlepší se průjezdnost trasy směr Borovany).

Jako rezerva dopravního řešení Borovan je navržen východní obchvat silnic II. třídy s okružní křižovatkou. Do doby jeho realizace může sloužit menší obchvat historického jádra, který v budoucnu bude využit jako sběrná komunikace III. třídy.

Nové návrhy úseků **silnic II. třídy**:

- přemostění železnice Trocnov
- křižovatka u Ledenic
- obchvat Borovan
- přemostění Stropnice
- obchvat Dvorce
- napřímení trasy u Vrcova.

Návrhy na **silnicích III. třídy**:

- křižovatka u Brouskova mlýna III/ 15430
- protažení silnice z Hluboké do Jílovic III/15517.

Řešeným územím města Borovany prochází jednokolejná **železniční trať** České Velenice - České Budějovice. V současné době je plánována modernizace trati a elektrifikace. Předmětem modernizace tratě je především zabezpečovací zařízení. Při rekonstrukci bude zachována stávající poloha kolejí (polohopisně i výškopisně), pouze v železničních stanicích budou prodlouženy užitečné délky staničních kolejí. V zastávce Trocnov navržena přestavba silničního nadjezdu (se silnicí II/155) včetně úpravy navazujících úseků silnice.

Úzkorozchodná drážka se již neužívá, je opuštěna a počítá se s jejím zrušením a využitím jejího tělesa pro jiné účely. Na části je již navržena plocha pro dopravní infrastrukturu **DS13a**, tj. plocha pro navržený obchvat města Borovany.

Nadřazená komunikační síť je doplněna sítí **komunikací sběrného i obslužného charakteru** v naznačených trasách. Tyto komunikace budou v šířce 6m a budou doplněny chodníky.

U **autobusového stanoviště** ve stávající poloze je navrženo rozsah zpevněných ploch minimalizovat – redukovat provozní plochy.

**Řadové garáže** jsou navrženy podél přeložky silnice II/157, jako protihluková clona přilehlých bytových objektů.

Vzhledem k nedostatku parkovacích stání na území města Borovany, byla Změnou č. 2 ÚP Borovany prověřena možnost navýšení **parkovacích ploch**. Plochy dopravní infrastruktury určené pro parkování jsou vymezeny v severní části Nové ulice (**DS17a**), podél ulice Trocnovská u sportovního areálu (**DS17b**), za areálem základní školy v pokračování ulice Lazna (**DS17c**) a v těsné blízkosti křižovatky ulic Budějovická a Vodárenská (**DS17e**).

Na plochách řešených změnou č. 3 bude parkování a garážování vozidel řešeno výhradně na vlastním pozemku, a to již jako součást stavby.

Čerpací stanice pohonných hmot je nově navržena u silnice II/157 na severním okraji sídla.

**Cykloturistické trasy** nejsou v řešeném území vybudovány. Cyklisté využívají místní cesty a silnice III. třídy, které jsou pro ně ideální. Navazují na síť několika turistických tras. Návrh doplňuje celou síť tras do několika okruhů, s propojením do okolní krajiny. Důležité je propojení na Novou Ves u ČB (dále přes Nedabyli do Č.Budějovic). Ve Změně č. 2 ÚP Borovany je navržena veřejně prospěšná stavba - plocha pro vybudování cyklostezky z města Borovany přes sportovní areál (střelnici) a dále do sídla Dvorec. Plocha pro dopravní infrastrukturu **DS15a** a **DS15b** je vymezena v šířce 2m.

V návrhu je celá síť **pěších cest** krajinou, z nichž část vede po starých zaoraných cestách, část je nově trasována (z Borovan k Žižkovu rodišti).

Použití pasivních **protihlukových opatření** je navrženo u zástavby přiléhající k přeložce silnice II/157. U přeložky je navrhována převážně smíšená zástavba. Silnice je možné umísťovat pouze s vyřešením negativních dopadů hluku a vibrací na okolní zástavbu (ochranou proti hluku). U projektové dokumentace při konkrétním umísťování chráněné zástavby v území atakovaném nadlimitním dopravním hlukem nutno zpracovat hlukové posouzení a navrhnout případná protihluková opatření.

Změna č. 1 - koncepce dopravní infrastruktury se návrhem nemění.

Sídla Radostice a Vrcov leží na silnicích III. třídy, napojených na silnice II. třídy. Zástavba je obsloužena sítí místních komunikací. Z těchto komunikací jsou přístupny i navrhované zastavitelné plochy. Změnou č.1 ÚP není měněna dopravní kostra sídel.

K objektům musí být zřízena přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel o odpovídajících parametrech technických předpisů.

Dopravní napojení lokalit řešených změnou č. 3 je ze stávajících silnic II. a III. tříd (**OV7-z3**, **SO3-z3** a **VP6-z3**) a z místních a účelových komunikací (**SO1-z3**, **SO5-z3**).

[Dopravní napojení plochy specifické – ZOO \(\*\*SZ62\*\*\) bude zajištěno sjezdem pro stávající areál ZOO.](#)

## d.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

navazuje na stávající hlavní řady a rozvody elektřiny, plynu, vody a odkanalizování.

Technická infrastruktura se dělí na nadmístní (dálkové trasy vody, elektro VVN a VTL plynovodu, RR trasy) a místní. Místní infrastruktura bude postupně doplňována dle potřeb vyvolaných umísťováním staveb.

Změna č. 1 - koncepce technické infrastruktury navazuje na stávající hlavní řady a rozvody a na koncepci založenou v ÚP. Nové plochy pro technickou infrastrukturu nejsou navrženy.

### d.2.1 Zásobování elektrickou energií

Změnou č. 2 ÚP Borovany je především měněn způsob využití stávajících a zastavitelných ploch v platném územním plánu. Tyto plochy byly již v územním plánu při výpočtu výkonové bilance započítány a navrhovanou změnou nedojde k navýšení odběru.

Napojení lokalit řešených změnou č. 3 na elektrickou energii bude řešeno prodloužením stávajících rozvodů NN.

#### Borovany

Vzhledem k předpokládanému nárůstu odběru o cca 0,6-1,0 MW v návrhové části ÚP je navrženo celkem šest nových trafostanic. T38 a T39 jsou určeny pro plošně rozsáhlou zástavbu RD na severním okraji města. T40 je navržena pro posílení sítě na západě obce, v místě navrhované soustředěné zástavby RD. T41, T42 a T43 jsou umístěny u ploch určených pro bydlení, občanskou vybavenost a podnikání na jihovýchodě Borovan u navrhovaného obchvatu obce. Trafostanice T38 a T43 jsou připojeny venkovním vedením VN 22 kV, TS T39 - T42 jsou navrženy jako kabelové.

Nově navrhované zastavitelné plochy jsou vymezeny u severního okraje města. Jedná se o plochu pro výrobu a skladování **VS11** a plochu občanského vybavení **OV34**. Tyto lokality budou napojeny z trafostanice **T38**, která v případě nedostatečné rezervy bude posílena, event. vyměněna.

### Ostatní sídla

V ostatních sídlech je v návrhové části navržena zástavba, představující nárůst odběru do cca 100,0 kW na jedno sídlo při plném využití ploch. To platí i pro plochy nově navrhované Změnou č. 2 ÚP Borovany, neboť se vždy jedná o max. 1 RD v sídle. Případný nárůst jsou trafostanice schopny pokrýt pouze částečně. V případě zvýšených požadavků na příkon je možné toto řešit i výměnou trafo, stávající trafostanice v osadách mají většinou konstrukční rezervu.

V rámci Změny č. 2 ÚP Borovany byla zakreslena trasa el. vedení 22kV a trafostanice T35 v jižní části Radostic dle skutečného stavu. Pro posílení sítě jsou navrženy nové trafostanice: v Trocnově (T34), Radosticích (T36), Vrcově (T44), Hluboké u Borovan (T45) a ve Dvorci (T46). Pro uvolnění ploch pro plánovanou zástavbu je navržena částečná přeložka linky a přípojky VN 22kV v Třebči.

Nový zemní vodojem a větrná elektrárna budou připojeny zemním kabelem na linku VN.

~~Z územního plánu kraje je převzata trasa linky VVN 110 kV, procházející zhruba ve směru Vrcov–Třebeč.~~

Změna č. 1 - napojení na elektrickou energii bude řešeno prodloužením stávajících rozvodů NN nebo položením nových z nové trafostanice.

Nová trafostanice je v ÚP navržena v blízkosti lokality Radostice i Vrcov.

Přesné umístění nových trafostanic si projedná investor stavby v rámci územního řízení se správcem sítě.

Je nutno respektovat trasu vedení VN a její ochranné pásmo (rodinné domy budou nejméně 7 m od krajního vodiče).

Pro snížení potřebného příkonu se doporučuje v objektech bydlení a vybavenosti přednostně využít sluneční kolektory, tepelná čerpadla a akumulární vytápění a ohřev teplé vody.

Budou respektována stávající telekomunikační vedení včetně ochranných pásem.

### **d.2.2 Zásobování teplem a plynem, alternativní zdroje**

~~Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje byl do Změny č. 2 ÚP Borovany zanesen záměr vysokotlakého plynovodu Velešín–Borovany Ep13. Plocha koridoru byla zpřesněna a je označena jako plocha technické infrastruktury TI.Ep13. Jde o veřejně prospěšnou stavbu.~~

Jako zdroj tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV vzhledem k tomu, že Borovany a Hluboká u Borovan jsou plynofikovány, připadá v těchto sídlech v úvahu především zemní plyn. Pro rozvojové plochy je zde navrženo doplnění sítě STL plynovodů pro zajištění zásobování plynem.

Změnou č. 2 ÚP Borovany je navrženo další rozšíření sítě středotlakého plynovodu v jihovýchodní části zastavěného území města Borovany. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

Územní plán počítá s možností výhledového připojení sídel Dvorec a Třebeč na zemní plyn.

V ostatních sídlech se nabízí individuální řešení pro každý RD – z ekologicky příznivých zdrojů uvádíme jako příklad dřevo či tepelné čerpadlo. Pro skupiny domů, především bytových, či části obce se soustředěnou zástavbou RD je také možné uvažovat s kotelnou na biomasu (dřevo, dřevní štěpka, energetické plodiny). Pro tyto účely je v Borovanech vymezena plocha v sousedství zemědělského areálu. Zvláště dřevo lze vzhledem k blízkosti rozsáhlých lesních komplexů v okruhu 10km považovat za perspektivní zdroj tepelné energie. Při plynofikaci objektů je proto vhodné ponechat v objektu i stávající zdroj na tuhá paliva, kde je možné dřevo využít, zvláště v přechodných obdobích roku (jaro, podzim). Je také možná výroba a spalování bioplynu z místních organických hmot a odpadů.

Jako alternativní zdroj elektřiny je navrženo osadit střešní konstrukci budov v areálu CALOFRIG fotovoltaickými panely pro přímou přeměnu slunečního záření na el. energii. Při ploše střech 20.000m<sup>2</sup> je přibližný výkon takového zařízení cca 2MW. Dalším zařízením může být instalace větrné elektrárny o výkonu cca 1 MWh na Vápenickém kopci, její umístění je podmíněno měření rychlostí větru (min. průměrná roční rychlost by měla dosahovat min. 5 m/s). Tato elektrárna by byla novou dominantou krajiny a symbolem nového přístupu k využívání přírodních zdrojů.

Mimo zemní plyn se nabízí také individuální řešení pro každý RD z ekologicky příznivých zdrojů (např. dřevo či tepelné čerpadlo). Pro skupiny domů či části obce je také možné uvažovat s kotelnou na biomasu (dřevo, dřevní štěpka, energetické plodiny). Nepočítá se s plošným zaváděním el. vytápění.

### d.2.3 Zásobování vodou

U Radostic na Vápenickém kopci na kótě 555m n.m. je navržena výstavba nového zemního vodojemu, který by v budoucnu mohl nahradit doslouživší věžový vodojem a zlepšit kvalitu sídla i krajiny.

Jihovýchodně od města Borovany, v k. ú. Hluboká u Borovan je navržena plocha pro umístění a ochranu nového vodního zdroje - vrtu č. 3, u něhož bude stanoveno ochranné pásmo. Od vrtu ke stávající čerpací stanici s úpravnou vody v jihovýchodní části města Borovany je navržen výtlačný řad. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury.

Kapacita vodních zdrojů a úpravní vody umožňuje uskutečňovat dodávku vody i do Č. Budějovic (posílení, záložní zdroj).

Změnou č. 2 ÚP Borovany je především měněn způsob využití stávajících a zastavitelných ploch v platném územním plánu. S napojením těchto ploch na vodovodní řad bylo počítáno již v platném územním plánu.

#### Borovany

Vodovodní síť města je rozdělena na dvě tlaková pásma, rozvodné řady jsou provedeny převážně z litinových trub DN 60-200. Na městský vodovod je připojena prakticky veškerá zástavba, Firma Calofrig pokrývá svou potřebu užitkové vody z řeky Stropnice, starý závod má vlastní zdroj a čerpací hydroforovou stanici. Navrženo je doplnění, rozšíření vodovodní sítě pro zásobování nové zástavby při západním a východním okraji Borovan (též přeložení části vodovodu DN 300). Největší navrženou investicí je rozšíření vodovodu Borovany do Horních Padělků. Nově navržené zastavitelné plochy (**B6** jižně od Borovan, **VS11** a **OV34** na severním okraji města) se nacházejí v blízkosti stávajících vodovodních řadů a lze je napojit na stávající vodovod.

Lokality **SO1-z3** a **OV7-z3**, řešené Změnou č. 3 ÚP Borovany, budou napojeny na stávající vodovodní řad.

#### Dvorec

Dokončován je napojení sídla z Borovan, nový vodovod umožní zásobovat všechny objekty v celém sídle.

Navrženo je doplnění vodovodu pro zásobování navržené obytné zástavby při západním okraji sídla (realizace až s výstavbou).

#### Hluboká u Borovan

Pro navrhovanou výstavbu není nutno stávající vodovod doplňovat ani posilovat.

To platí i pro plochy (**B27** a **SO29**) nově navrhované Změnou č. 2 ÚP Borovany. Lokality jsou určeny pro výstavbu 1RD a jsou situovány poblíž stávajících vodovodních řadů.

Lokalita **SO3-z3** bude napojena na stávající vodovodní řad.

#### Radostice u Trocnova

Pro navrhovanou výstavbu není nutno doplňovat stávající vodovod. Nové objekty budou napojeny pomocí domovních přípojek.

Pro objekt na ploše **SO5-z3** bude zajištěna pitná voda z individuálního zdroje (vlastní studna nebo vrt).

#### Trocnov

Navrženy jsou dvě nové větve pro zásobování navržené obytné výstavby mezi zemědělským areálem a hlavní silnicí a v prostoru meliorační stoky v SZ části sídla.

#### Třebeč

Navrženo je doplnění vodovodní sítě o větev k navrhované výstavbě.

#### Vrcov

Navrhovanou zástavbu při východním okraji sídla je možné napojit na stávající vodovod pomocí domovních přípojek, k zásobování pitnou vodou výstavby na západním okraji sídla je pak nutné vybudovat novou větev s napojením na stávající vodovod z IPE 110 v jižní části sídla. Stávající vodovod není nutno posilovat.

Změna č. 1 - Napojení na vodovod bude řešeno prodloužením stávajících řadů.

#### **d.2.4 Odkanalizování**

Změnou č. 2 ÚP Borovany je především měněn způsob využití stávajících a zastavitelných ploch v platném územním plánu. Svedení splaškových a dešťových vod z těchto ploch je řešeno v platném územním plánu a nemění se.

##### Borovany

Stávající podmínky pro rozvoj Borovan lze s ohledem na stav stokové sítě a kapacitu ČOV považovat za velmi dobré. V dalších letech je vhodné se zaměřit především na údržbu a postupnou rekonstrukci stok, které doslouží. Při rozšiřování stokové sítě o další stoky pro odvádění odpadních vod z nové výstavby, je nutno dbát na minimalizaci nátoků srážek do kanalizace, aby zvýšený nátok přívalových dešťů nezvyšoval tlak na drahé zvyšování dimenze níže položených stok.

Oddílná kanalizace je navržena u navrhované zástavby při vodotečích, tj. při Z a SZ okraji zástavby a na východě u vlečky- propustek. Jednotná kanalizace je navržena pro odkanalizování navrhované zástavby Pod Humny a nad železniční stanicí. Splaškové odpadní vody bude nutné společně čerpat právě od propustku u vlečky a podle konkrétního využití ploch v nejzápadnější části Borovan u železniční tratě dojde zřejmě k individuálnímu čerpání splaškových odpadních vod do kanalizace.

U nově navrhované lokality **B6** jižně od Borovan je počítáno s realizací domovní čistírny. Po vyčištění budou splaškové vody svedeny do vodoteče.

Kapacita ČOV umožňuje bezproblémové napojení veškeré navrhované zástavby na kanalizaci a bezpečné vyčištění odpadních vod.

V rámci Změny č. 2 ÚP Borovany je ČOV navrhovaná v ÚP Borovany zrušena z důvodu kolize se ZÚR JČK (plocha územní rezervy - plocha těžby).

Odkanalizování lokality Horní Padělky a nově navrhované lokality **VS11** a **OV34** bude řešeno samostatně v rámci těchto ploch.

Likvidace odpadních vod z plochy **SO1-z3** (Horní Padělky) navrhované Změnou č. 3 ÚP Borovany bude zajištěna na vlastním pozemku, a to vybudováním domovní čistírny odpadních vod. Odkanalizování lokality **OV7-z3** bude řešeno napojením na stávající kanalizační síť.

##### Dvorec

Pro bezpečnou likvidaci odpadních vod z navrhované výstavby se uvažuje s realizací domovních ČOV (balená DČOV či zemní filtr s izolací proti průsakům- např. CINIS nebo kořenové ČOV). Pro odkanalizování vyčištěných odpadních vod z navrhované výstavby je navrženo doplnění stávající stokové sítě v trase obsluhovaných komunikací.

##### Hluboká u Borovan

Odkanalizování navrhované výstavby je možné řešit bez doplňování stokové sítě, jedinou výjimkou je odkanalizování zástavby pod silnicí při jižním okraji sídla (pouze splašky, deště volně do terénu a do potoka). Vzhledem k velikosti sídla a větší koncentraci obyvatel je vhodné umístit před nátokem do rybníka Linda pod sídlem společnou ČOV (cca 350 EO). Navrženo je zrušení stávající odlehčovací komory a umístění nové na spojnici hlavních kanalizačních sběračů. Podél potoka je navržena kmenová stoka odvádějící odlehčené odpadní vody na navrhovanou ČOV. ČOV je umístěna mezi zastávkou ČD a rybníkem Linda, je do ní možno zaústit splašky nejen z Hluboké, ale též splašky ze samot u státní silnice a ze samoty Nový Dvůr. Pro odkanalizování samot je navržena pouze splašková kanalizace, deště budou odtékat přímo do rybníka Linda.

Pro zastavitelné plochy (**B27** a **SO29**) nově navrhované Změnou č. 2 ÚP Borovany je navržena oddílná kanalizace. Odpadní splaškové vody budou svedeny a napojeny na stávající kanalizační síť. Maximální množství srážkových vod se doporučuje zasakovat do půdy přirozeným způsobem. Možné je jejich odtékání do navrhované vodní plochy (z lokality **B27**) a do rybníka Krčín (z lokality **SO29**).

Likvidace odpadních vod z objektu v lokalitě **SO3-z3** bude řešena individuálně (např. jímkou na vyvážení).

##### Radostice u Trocnova

Navržena je společná ČOV u železniční trati. Spádové podmínky a dostatečná plocha umožňují realizovat kořenovou ČOV. Poměrně značná plocha určená pro výstavbu vyžaduje výrazně doplnit

stávající stokovou síť o stoky ve východní a jižní části zástavby. Pro odlehčení přívalemých dešťů jsou navrženy dvě odlehčovací komory, jedna u cesty k chatkám a druhá nad ČOV.

Změna č. 1 - Odkanalizování navržené plochy bydlení Radostice - jednotnou, případně oddílnou kanalizací - kanalizace bude napojena na ZTV sousední lokality, výstavba jednotlivých objektů není možná do doby vybudování této kanalizace.

Likvidace odpadních vod z objektu v lokalitě **SO5-z3** bude řešena individuálně (např. jímkou na vyvážení).

#### Trocnov

Aby se nemusely splašky přečerpávat přes hlavní silnici a snížily se provozní náklady, jsou v Trocnově navrženy dvě malé ČOV (cca po 60 EO), které umožňují napojení splašků od stávající i navrhované zástavby. Pro severní část Trocnova je voleno řešení jednotné kanalizace (není nutno doplňovat), odlehčovací komory a ČOV (vhodný zemní filtr či kořenová). Na ČOV pak navazují 3 menší navržené rybníky. Pro jižní část je navržena výstavba jednotné kanalizace, odlehčovací komory a čištění splašků před nátokem do stávajícího rybníka u zemědělského areálu.

#### Třebeč

Odkanalizování a čištění odpadních vod z navrhované výstavby je řešeno návrhem oddílné kanalizace a společných domovních ČOV pro lokalitu u bytovky (lze rozšířit odkanalizovanou oblast) a pro lokalitu v jihovýchodní části sídla. Pod sídlem je navržen na vodoteči rybník, který bezpečně dočistí vodu odtékající ze sídla do řeky Stropnice.

#### Vrcov

Předělání celého dosavadního způsobu odkanalizování by přineslo značné výdaje. Pro vyřešení čištění navrhované výstavby ve východní části sídla jsou navrženy domovní ČOV bez doplňování stokové sítě, pro navrhovanou výstavbu při západním okraji sídla je navržena jednotná kanalizace a ČOV (vhodná kořenová).

Změna č. 1 - Odkanalizování navržené výrobní plochy Vrcov - z plochy nebudou produkovány splašky (FVE).

Hospodaření s dešťovou vodou - akumulace dešťové vody a případně i vsak přímo na pozemcích odlehčí při přívalemých deštích uličním kanalizačním stokám a zmírní i následky povodní. V jednotlivých lokalitách bude upřednostněna oddílná kanalizace.

Změna č. 1 - Dešťové vody mohou být zasakovány na pozemku stavebníka nebo zaústěny do dešťové kanalizace, do odvodňovací stoky nebo do vodoteče.

### **d.2.5 Odpady**

Návrh územního plánu počítá s rozšířením ploch pro uložení biomasy - jednak zvětšením stávající plochy u ČOV a dále vytvořením nové plochy v těsném sousedství areálu ZOD v blízkosti navržené kotelny na biomasu. Na těchto plochách by se zpracovávala biomasa štěpkováním s využitím štěrky pro energetické účely.

Komunální odpad bude v maximální míře tříděn u zdroje. Nakládání s odpady bude dle zákona o odpadech.

Změna č. 1 - Komunální odpady budou u ploch pro bydlení sbírány do nádob a odváženy obcí v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

## **d.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ „VEŘEJNÉHO A NEKOMERČNÍHO CHARAKTERU“**

Pro občanské vybavení nekomerční jsou vymezeny pouze plochy obecních budov. S dalšími plochami nekomerčními je uvažováno pouze v Borovanech:

- rozšíření areálu základní školy a mateřské školy
- využití areálu zámku



- sportoviště s veřejným koupalištěm.

Změna č. 1 - Pro občanské vybavení nekomerční nejsou vymezeny žádné plochy.

Změnou č. 3 ÚP Borovany je navrženo rozšíření stávající plochy občanského vybavení o lokalitu **OV7-z3** u severozápadního okraje města Borovany. Nově navržená plocha je určena k vybudování parkoviště pro objekt umístěný na sousední ploše.

#### d.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství zahrnují volné (neoplocené) plochy parků, komunikací, odstavných ploch, veřejné zeleně, návěsných rybníčků a veřejné infrastruktury v sídle.

Tato prostranství jsou vymezena v prostorech historicky založených. Nově jsou navrženy plochy veřejné zeleně jako doplnění bytové výstavby a občanské vybavenosti o zeď. Tato zeď může mít řadu pozitivních funkcí.

Umístění staveb v těchto prostorech podléhá převládajícímu zájmu veřejnosti a přísnějšímu architektonickému posouzení.

Veřejná prostranství jsou vymezena ve výkrese veřejné infrastruktury.

Změna č. 1 - Veřejná prostranství nejsou navrhována, mohou být však součástí navržených funkčních ploch.

Změnou č. 3 ÚP Borovany je vymezena nová plocha veřejného prostranství **VP6-z3**. Lokalita se nachází v atraktivním, turisty navštěvovaném Žižkově rodišti a je navržena pro využití podobné přírodnímu prostředí, sloužící pro odpočinek a rekreační aktivity.

Změna č. 1:

#### d.5 CIVILNÍ OCHRANA

Návrh nezakládá nová rizika významná pro ochranu obyvatel.

K objektům musí být zřízena přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel o odpovídajících parametrech technických předpisů.

K objektům bydlení musí být zajištěno zásobování požární vodou s odpovídajícími parametry.

Řešené území není v záplavovém území.

### e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

#### e.1 VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Uspořádání krajiny je vymezeno v hlavním výkrese.

Změny využití těchto ploch je možné pouze v navrženém uspořádání.

Podmínky pro využití jednotlivých ploch jsou popsány v kapitole 6.

Změna č. 1 - Uspořádání krajiny není touto změnou ÚP měněno. Zástavba je navržena převážně na zemědělské půdě, která bude ze zemědělského hospodaření odřata.

#### e.2 ÚSES

Za ekologicky významné segmenty krajiny (biocentra, biokoridory, interakční prvky) byly vybrány ekologicky nejstabilnější, nejzachovalejší a nejčinnější segmenty.

~~Do území zasahuje z prvků ÚSES nadregionální úrovně osa nadregionálního biokoridoru K169, procházející podél Stropnice. Z prvků regionální úrovně jsou v území vymezena dvě biocentra: č. 21607 "Strážnice" a č. 21551 "Brouskův mlýn".~~ Do správního území obce Borovany zasahují prvky ÚSES regionálního a nadregionálního významu:

- nadregionální biokoridor 169 – Červené Blato – K118



- [regionální biocentrum 551 – Niva Stropnice](#)
- [regionální biocentrum 607 – Borovanský mlýn](#)

Prvky ÚSES v řešeném území

číslo	biogeografický význam	rozloha (ha)	funkčnost
BC1	LBC	6,57	existující
BK1	LBK	1,21	existující
BK2	LBK	6,61	částečně existující
<a href="#">BK4</a>	<a href="#">LBK</a>	<a href="#">0,05</a>	<a href="#">existující</a>
<a href="#">BK5</a>	<a href="#">LBK</a>	<a href="#">0,24</a>	<a href="#">existující</a>
7	LBC	2,96	existující
13	LBC	2,87	existující
14	LBK	2,48	existující
11144	LBC	3,29	existující
11148	LBC	4,58	existující
11160	LBC	3,26	existující
11161	LBC	4,97	existující
11162	LBC	7,69	existující
11171	LBC	11,28	existující
11172	LBC	10,53	existující
11175	LBC	13,75	existující
11187	LBC	8,03	existující
11188	LBC	9,75	existující
11189	LBC	2,80	existující
11190	LBC	2,66	existující
11192	LBC	4,77	existující
11193	LBC	4,29	existující
11779	LBC	5,22	existující
11901	LBC	7,39	existující
12155	LBK	5,44	existující
12156	LBK	2,94	existující
12160	LBK	0,75	existující
12161	LBK	3,76	existující
12162	LBK	5,56	existující
12163	LBK	4,84	existující
12165	LBK	9,58	částečně existující
12166	LBK	3,30	existující
12167(BK3)	LBK	5,87	částečně existující
12168	LBK	7,42	částečně existující
12169	LBK	2,92	existující
12174	LBK	1,32	existující
12188	LBK	0,77	existující
12189	LBK	3,78	existující
12190	LBK	7,12	existující
12198	LBK	5,83	existující
12200	LBK	5,34	částečně existující
12201	LBK	8,33	existující
12202	LBK	7,32	existující

12217	LBK	4,19	existující
12225	LBK	1,42	existující
12251	LBK	1,56	existující
12901	LBK	5,18	částečně existující
12902	LBK	3,28	existující
12903	LBK	3,63	částečně existující
12904	LBK	4,31	částečně existující
<del>21551</del>	<del>RBC</del>	<del>140,15</del>	<del>existující</del>
<del>21607</del>	<del>RBC</del>	<del>24,77</del>	<del>existující</del>
<del>32009</del>	<del>NRBK</del>	<del>2,16</del>	<del>existující</del>
<del>32010</del>	<del>NRBK</del>	<del>6,01</del>	<del>existující</del>
<del>32011</del>	<del>NRBK</del>	<del>1,96</del>	<del>existující</del>
<del>32012</del>	<del>NRBK</del>	<del>4,11</del>	<del>existující</del>
<del>32013</del>	<del>NRBK</del>	<del>11,22</del>	<del>existující</del>
551	RBC	147,71	existující
607	RBC	26,37	existující
169	NRBK	49,91	existující

Použité zkratky: NRBK - nadregionální biokoridor, RBC - regionální biocentrum, LBC - lokální biocentrum, LBK - lokální biokoridor.

Vzhledem k plánovaným dopravním stavbám značného rozsahu bude docházet ke střetu s prvky ÚSES. Při křížení biokoridorů je nutné dodržet metodiku pro technická řešení takovýchto křížení.

Změna č. 1 - Do řešeného území nezasahují prvky ÚSES.

V řešeném území se nenachází žádné zvláště chráněné území a zástavba nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit soustavy NATURA 2000.

[Změnou č. 4 je mírně upravena část trasy lokálního biokoridoru LBK 12165.](#)

### e.3 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.

Trasy jsou navrženy tak, aby procházely všemi katastry, napojovaly hodnotná místa a byly zokruhované, s možností procházek, vycházek a výletů.

Atraktivitu krajiny lze zvýšit umístěním několika rozhleden v krajině.

V řešeném území je možné uplatnit řadu krajinářských, protierozních a protipovodňových opatření, která pomohou zvýšit retenční schopnost krajiny. Navrženy jsou plochy k zalesnění a zatravnění a další plochy krajině zeleně, což nahradí zrychlený odtok a úbytek vody způsobený novou výstavbou. Dále jsou navrženy příkopy a rybníky a suché poldry.

V rámci Změny č. 2 ÚP Borovany byla severozápadně od sídla Trocnov zmenšena plocha k zalesnění (v platném ÚP označena 2) a západním směrem posunut navržený rybník (označen 1). Dále byla u jižního okraje sídla Hluboká u Borovan západně posunuta navržená protizáplavová vodní plocha (označena 22) a zmenšena k ní přiléhající plocha určená k zatravnění.

V rámci pozemků potoků je vhodné realizovat další revitalizační opatření (meandry, stupně, břehová zeleň).

Záplavové území je vymezeno na řece Stropnici.

Řešené území se nachází v povodí řeky Stropnice (1-06-02-054, 055 a další ). Tok má vyhlášeno záplavové území stoleté vody, viz. „Zátopové území řeky Stropnice od ř.km 0,000 do ř. km 57,574 v okrese Č. Budějovice“, stanoveno 10.10.2001 pod č.j. 8459/01-231/Be.

Kromě vyhlášeného záplavového území je zpracován materiál Povodně srpen 2002- záplavová čára, zpracováno 5/2003, kde je zachycen stav povodně vnímané jako vyšší stoleté. Záplavami jsou nejvíce postižovány objekty podél řeky a ta zastavěná území, kde je nátok přívalových dešťů z polí příliš velký. Povodňový plán města Borovany vytváří seznam ohrožených objektů povodní. Jedná se o Brouskův, Peškův a Borovanský mlýn, dále dům č.p. 31 Radostice - U Štroblů, o 17 chat u rybníka Kuchyňka a o louky v okolí řeky Stropnice. Problematické jsou též části návesního prostoru v Radosticích, Vrcově a objekt p.č.86 u vtoku vody do návesního rybníka v Třebči.

Nejúčinnější a nejlevnější ochranou zástavby před povodněmi je nestavět v zaplavovaných územích. V řešeném území je možné uplatnit řadu krajinářských, protierozních a protipovodňových opatření, která pomohou zvýšit retenční schopnost krajiny. Lze předpokládat, že takovou schopnost měly v člověkem nedotčené přírodě všechny říční krajiny a můžeme se pokusit o nápravu.

V záplavovém území řeky Stropnice není navrhována žádná stavba. Ochrana ohrožovaných mlýnů je částečně možná terénními úpravami v rámci přilehlých pozemků. Ochrana návsi v Radosticích před nátokem přívalových dešťů je zajištěna navrženým zatravněním při východním okraji zástavby a svedením vody podél zemědělského areálu do údolnice, a dále navrženým rybníkem na Trocnovském potoce nad zástavbou. Ochrana severní zástavby v Trocnově je řešena záchytným průlehem vedeným při severním okraji. Ve Vrcově je nutno ochránit horní návesní rybník před zabahňováním, navrženy jsou záchytné zatravněné průlehy při severním a západním okraji sídla, kde je nátok zachycován v navrženém suchém zatravněném poldru. Pro snížení nátoků přívalové vody do Třebče jsou navrženy dva suché zatravněné poldry jihozápadně cca 250 m nad zástavbou.

Mimo zastavěná území sídel je navržena celá řada protipovodňových a protierozních opatření. Jedná se zejména o zatravnění ploch, zalesnění, výsadbu zeleně a návrh desítek menších rybníků. Jeden větší rybník vhodný ke koupání je navržen pod fotbalovým hřištěm v Borovanech, dalších pět malých pod železniční vlečkou Calofrig - Calofrig, tři nad rybníkem Baba, tři mezi vrty a Novým Dvorem, čtyři rybníčky (do 0,5 ha) jsou navrženy jihozápadně nad Dvorcem, po jednom pod Jednotou a Třebčí, čtyři při jižním okraji zástavby Hluboké, další jsou mezi Radosticemi a Borovany, čtyři v lokalitě K Píkovu severně od Radostic, další tři pod Trocnovem.

Navržená protierozní a protizáplavová opatření (viz hlavní výkres) sestávají z:

- převod orné půdy na travní fond
- převod orné půdy na krajinnou zeleň a meze
- převod travních porostů a orné půdy na vodní plochy (retenční)
- návrhy zalesnění
- odvod dešťových i splaškových vod bezpečně do vodoteče
- omezení výstavby a hospodaření v okolí vodotečí a vodních ploch.

Změna č. 1 - Prostupnost krajiny není měněna.

Změna č. 1:

#### e.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Řešené území se nenachází v území náchylném k erozím. Řešené území není vyhlášeno jako záplavové území, nenachází se zde aktivní zóna záplavového území a území není určeno k rozlivům povodní, nejsou zde ani zvláštní povodně pod vodním dílem a rovněž ani pro objekty/zařízení není určena protipovodňová ochrana.

### e.5 VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Pro rekreaci je navrženo několik ploch s možností ubytování, kempování, koupání a sportu, především u rybníka Pražan a ve stávajících chatových lokalitách.

Jako rekreační areál lze využívat i areál NKP Žižkovo rodiště, kde jsou navrženy plochy veřejné zeleně.

Změna č. 1 - Pro rekreaci nejsou vymezeny žádné plochy.

Změna č. 3 vymezuje okolo rybníka Malý Trocnov plochu **VP6-z3**, která tyto plochy rozšíří. Zároveň tím dojde k ucelení do jedné kompaktní plochy a tím i k možnosti lepšího využití území. Ve Změně č. 2 ÚP Borovany je zakreslena dle skutečného stavu stávající plocha rekreace **R7** jihozápadně od města Borovany.

### e.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V zájmovém území se nachází v současnosti využívaná ložiska nerostných surovin:

Borovany - Ledenice – ložisko B3 141900, dobývací prostor DP 60055, těženy jíly keramické žáruvzdorné, diatomity, cihlářská surovina.

V rámci Změny č. 2 ÚP Borovany byla upravena hranice ložiska nerostných surovin i hranice dobývacího prostoru dle předaných podkladů ÚAP.

~~Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje byla do Změny č. 2 ÚP Borovany zanesena plocha územní rezervy pro těžbu diatomitu PT/H. V grafické části je tato plocha zakreslena svou hranicí.~~

Stará důlní díla v území:

Vrcov – bodová lokalita neznámého původu

Dvorec – bývalá pískovna v lese

Územní plán nepočítá s žádným novým využitím nerostných surovin na území obce.

Změna č. 1 - V zájmovém území není evidováno žádné ložisko nerostných surovin ani těžba.

**f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### f.1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé správní území obce je vymezeno na plochy s tímto převažujícím (hlavním) způsobem využití:

plochy bydlení – v rodinných domech

plochy bydlení – v bytových domech

plochy smíšené - obytné

plochy smíšené – obytné se zemědělstvím  
 plochy smíšené – obytné zahrady  
 plochy rekreace  
 plochy občanského vybavení  
 plochy občanského vybavení - sportovní  
 plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně  
 plochy dopravní infrastruktury – pro silniční dopravu  
 plochy dopravní infrastruktury – pro železniční dopravu  
 plochy technické infrastruktury  
 plochy výroby a skladování  
 plochy smíšené výrobní  
[plochy specifické – ZOO.](#)

#### **Nezastavitelné plochy** [Plochy v nezastavěném území:](#)

plochy vodní a vodohospodářské  
 plochy zemědělské – orná půda  
 plochy zemědělské – travní porosty  
 plochy zemědělské - sady a zahrady  
 plochy lesní  
 plochy přírodní – krajinná zeleň  
 plochy přírodní – biocentrum ÚSES  
 plochy přírodní – biokoridor ÚSES  
 plochy přírodní - interakční prvek a VKP  
 plochy těžby – skládkové plochy  
 plochy smíšené nezastavěného území

Převažující využití je dáno Vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území.

Každé z těchto funkcí je přiřazeno přípustné, podmíněné a nepřípustné využívání plochy.

Stavby a činnosti, které neodpovídají funkčnímu využití dané plochy, nesmějí být na této ploše umísťovány. Pokud se na vymezené funkční ploše vyskytující neodpovídající stavby a činnosti, musí být postupně omezovány a odstraňovány v souladu s navrženým funkčním využitím dané plochy.

Změna č. 1 - V grafické části z Hlavního a Koordinačního výkresu v měřítku je patrné členění území, řešeného Změnou č. 1, do ploch s rozdílným způsobem využití. Funkční plochy jsou označeny barvou upřesňující způsob využití.

Řešené území je vymezeno na plochy s tímto převažujícím (hlavním) způsobem využití:

- plochy bydlení - v rodinných domech
- plochy výroby a skladování - FVE.

Touto změnou se nově vymezují zastavitelné plochy, pro které je ustanovena přípustnost využití v navržených lokalitách.

### f.2 USTANOVENÍ PŘÍPUSTNÉHO, NEPŘÍPUSTNÉHO, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ

#### PODMÍNKY PŘÍPUSTNOSTI VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH:

##### [Definice použitých pojmů:](#)

**Lehký přístřešek** – jednoprostorová stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt. Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.

**Seník** – nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy 8 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.

**Sklady krmiva u rybníků** – přízemní stavba umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. síla).

**Včelín** – nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální výška stavby nad terénem 4m.

**Oplocenky** – na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození, mimo lesní pozemky ohrazení pozemků, např. pro pastvu dobytka.

**Odpočívky** – lavičky se zastřešeným stolem pro turisty.

**Krmelec** – jednoduchá dřevěná stavba sloužící k přikrmování zvěře

**Posed** – pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Je to buď samostatně stojící dřevěná stavba (kazatelna) nebo jednoduchá dřevěná sedačka umístěná na stromě vybavená žebříkem.

## **PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH**

**Na plochách je přípustné umísťovat :**

- stavby pro bydlení do 2 NP s drobným občanským vybavením či dílnou nerušící bydlení, pokud funkce bydlení bude plošně převažovat
- obytné zahrady, zahradní bazény
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technickou a dopravní infrastrukturu, plochy veřejné zeleně

**Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- stavby občanské a technické vybavenosti budou umožněny za podmínky, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a hranice těchto negativních vlivů bude max. na hranici vlastního pozemku
- skupinová výstavba rodinných domů a bytové domy budou umožněny za podmínky, že jejich poloha a ostatní podmínky využití budou vycházet ze zpracované územní studie
- rekreační chalupy lze realizovat za podmínky, že svým charakterem i velikostí budou odpovídat nárokům na trvalé bydlení

**Nepřípustné je umísťovat :**

- samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy.

## **PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH**

**Na plochách je přípustné umísťovat :**

- stavby pro bydlení do 4 NP s vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude plošně převažovat
- rekreační zahrady a veřejnou zeleň
- stavby pro sport a využití volného času sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související dopravní a technickou infrastrukturu

**Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- stavby občanské a technické vybavenosti budou umožněny za podmínky, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a hranice těchto negativních vlivů bude max. na hranici vlastního pozemku

- skupinová výstavba rodinných domů bude umožněna za podmínky, že jejich poloha a ostatní podmínky využití budou vycházet ze zpracované územní studie

#### **Nepřípustné je umístit :**

- samostatné objekty pro individuální rekreaci,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ - OBYTNÉ**

#### **Přípustné způsoby využití:**

- stavby rodinných domů, bytových domů, rekreačních chalup vesnického charakteru,
- objekty občanského vybavení nerušící bydlení, zejména zařízení ubytovací, stravovací, prodejní a služby a dílny drobné komerční vybavenosti nerušící bydlení,
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související infrastruktura, dopravní plochy a zeleň
- drobná chovatelská a pěstitelská činnost.

#### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- stavby občanské, dopravní a technické vybavenosti nesouvisející s provozem a využitím území
- drobná výroba a sklady

Tyto podmíněně přípustné způsoby využití jsou možné za podmínky, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a hranice těchto negativních vlivů bude max. na hranici vlastního pozemku

- na ploše **SO20** jsou přípustné stavby rodinných domů za podmínky, že se bude jednat o velmi řídkou zástavbu, tj. výměra pozemků bude cca 1500m<sup>2</sup>
- výstavba objektů a zařízení na plochách v ochranném pásmu železnice je možná za podmínky udělení výjimky z ochranného pásma a dále za podmínky, že v rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech s tím, že veškerá protihluková opatření budou hrazena na náklady investorů předmětné lokality a budou řešena mimo pozemky dráhy.

#### **Nepřípustné je umístění :**

- samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,
- nadlimitní stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- na ploše **SO5-z3** je nepřipustná stavba obytného objektu.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ – OBYTNÉ SE ZEMĚDĚLSTVÍM**

#### **Přípustné způsoby využití:**

- stavby přízemních rodinných domů, rodinných farem, rekreačních chalup vesnického charakteru, ve velmi řídké zástavbě (výměra pozemků min. 1500 m<sup>2</sup>),
- objekty občanského vybavení nerušící bydlení, zejména zařízení ubytovací, stravovací a služby komerčního charakteru, soukromá zeleň,
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související infrastruktura a dopravní plochy
- krajinná zeleň, orná půda, louky, les a vodní plochy
- chovatelská a pěstitelská činnost, drobné skladovací a řemeslné objekty.

**Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- stavby občanské, dopravní a technické vybavenosti jsou možné za podmínky, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a hranice těchto negativních vlivů bude max. na hranici vlastního pozemku

**Nepřípustné je umístění :**

- samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,
- nadlimitní stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny.

**PLOCHY SMÍŠENÉ – OBYTNÉ ZAHRADY****V tomto území je přípustné umísťovat :**

- zahrady, sady a zahradnictví
- účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (vše max. do 25 m2)
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy
- plochy související infrastruktury a dopravy.

**Podmíněně přípustné je umísťovat :**

- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti lze realizovat za podmínky, že svou intenzitou provozu a nadměrným hlukem nebudou obtěžovat a narušovat využití sousedících pozemků
- objekty individuální rekreace lze realizovat za podmínky, že svým charakterem i velikostí budou odpovídat nárokům na trvalé bydlení

**Nepřípustné je umístění :**

- stavby pro bydlení, občanské vybavenosti, výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

**PLOCHY REKREACE****Na těchto plochách je přípustné umísťovat**

- stavby a zařízení pro rekreaci a sport, kempy,
- stavby občanského vybavení výhradně s vazbou na sport nebo ubytování,
- plochy související infrastruktury, dopravy a zeleně.

**Podmíněně přípustné je umístění :**

- byty pro dozorčí personál, správce a vlastníky zařízení budou umožněny za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity.
- objekty individuální rekreace lze umístit za podmínky, že nebude výrazným způsobem narušen krajinný ráz a daná lokalita bude napojena na dopravní a základní technickou infrastrukturu

**Nepřípustné je umísťovat :**

- samostatné stavby pro bydlení,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- stavby nesouvisející s dominantní funkcí plochy,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní obytné zóny.



## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **V území občanského vybavení je přípustné umísťovat:**

- objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro prodejní, nevýrobní i výrobní služby, školská, ubytovací a stravovací zařízení, stavby pro kulturu
- související technickou a dopravní infrastrukturu, dopravní plochy a zeleň
- pro plochu **OV7-z3** je přípustná pouze realizace parkoviště k objektu OV umístěnému na sousední ploše

### **Podmíněně přípustné je umístění :**

- bytu pro správce zařízení, a to za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity
- čerpací stanice PH za podmínky, že budou splněny požadavky z hlediska dopravní obslužnosti dle zákona o pozemních komunikacích vč. prováděcích vyhlášek v platném znění

technické a dílenské provozy lze připustit za podmínek, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nebudou zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a provozy nebudou vyžadovat vyhlášení ochranného pásma mimo vlastní areál

### **Nepřípustné je umístění :**

- samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování vyžadující vyhlášení ochranného pásma mimo vlastní areál,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní obytné zóny.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍ**

### **Na těchto plochách je přípustné umísťovat**

- stavby a zařízení pro sport, hřiště a koupaliště,
- stavby občanského vybavení výhradně s vazbou na sport,
- plochy související infrastruktury, dopravy a zeleně.

### **Podmíněně přípustné je umístění :**

- byty pro dozorčí personál, správce a vlastníky zařízení budou umožněny za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity
- objekty obchodu a služeb, za podmínek, že budou přednostně integrovány do jednoho společného objektu s vazbou na provozovaný sport a svým provozem nebudou obtěžovat a narušovat využití sousedících pozemků
- kempy lze umožnit za podmínek, že nebude výrazným způsobem narušen krajinný ráz a daná lokalita bude napojena na dopravní a základní technickou infrastrukturu

### **Nepřípustné je umísťovat :**

- samostatné stavby pro bydlení,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- stavby nesouvisející s dominantní funkcí plochy,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní obytné zóny.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ**

### **Na plochách je přípustné umísťovat :**

- zeleň liniová a plošná

- stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,
- stavby občanského, technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně

#### **Podmíněně přípustné je umístění:**

- stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, reklamní zařízení budou umožněny za podmínky, vydání kladných stanovisek příslušných dotčených orgánů

autobusová stanoviště lze připustit za podmínky, že budou splněny požadavky z hlediska dopravní obslužnosti dle zákona o pozemních komunikacích vč. prováděcích vyhlášek v platném znění

#### **Nepřípustné je umísťovat :**

- stavby pro bydlení,
- stavby pro individuální rekreaci,
- stavby pro ostatní občanskou vybavenost,
- stavby pro výrobu a skladování,
- provozny a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

### **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ V RÁMCI AREÁLU NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY RODIŠTĚ JANA ŽIŽKY V TROCNOVĚ**

#### **Na ploše VP6-z3 je přípustné umísťovat :**

- zeleň liniová a plošná

#### **Na ploše VP6-z3 je podmíněně přípustné umístění:**

- staveb souvisejících s prezentací muzejní expozice a archeologických nálezů v areálu národní kulturní památky Rodiště Jana Žižky v Trocnově, a to za podmínky souhlasného stanoviska příslušného orgánu státní památkové péče

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PRO SILNIČNÍ DOPRAVU**

#### **Na plochách je přípustné umísťovat:**

- stavby dopravní vybavenosti, dopravní liniové stavby
- parkovací plochy a garáže
- stavby liniové technické vybavenosti,
- zeleň liniová, veřejná a izolační.

#### **Podmíněně přípustně lze na těchto plochách umísťovat:**

- drobné objekty občanského vybavení budou umožněny za podmínek, že budou přednostně integrovány do stávajících objektů silniční dopravy, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity a budou splněny požadavky z hlediska dopravní obslužnosti dle zákona o pozemních komunikacích vč. prováděcích vyhlášek v platném znění

#### **Nepřípustné způsoby využití:**

- objekty bydlení a rekreace, výroby a skladů
- ostatní výše neuvedené stavby.

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU**

#### **Na plochách je přípustné umísťovat:**

- stavby dopravní vybavenosti, dopravní liniové stavby, železnice a vlečky

- železniční stanice a nádraží
- stavby liniové technické vybavenosti,
- zeleň liniová, veřejná a izolační.

**Podmíněně přípustně lze na těchto plochách umísťovat:**

- drobné objekty občanského vybavení budou umožněny za podmínek, že budou přednostně integrovány do stávajících objektů železniční dopravy, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity a budou splněny požadavky z hlediska dopravní obslužnosti dle zákona o pozemních komunikacích vč. prováděcích vyhlášek v platném znění.

**Nepřípustné způsoby využití:**

- objekty bydlení a rekreace, výroby a skladů
- ostatní výše neuvedené stavby.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**V tomto území je přípustné umísťovat :**

- stavby dopravní vybavenosti sloužící potřebě funkčního využití,
- stavby technického vybavení zabezpečující provoz a potřeby území,
- zeleň plošná, liniová.

**Podmíněně přípustné je umístění:**

- skládky a sběrný odpadů a to za splnění podmínky kladného vyjádření příslušných dotčených orgánů
- autobazary lze umísťovat pouze za podmínky, že budou splněny požadavky z hlediska dopravní obslužnosti dle zákona o pozemních komunikacích vč. prováděcích vyhlášek v platném znění

**Nepřípustné je umístění :**

- stavby pro bydlení,
- stavby pro rekreaci a sport,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**V tomto území je přípustné umísťovat :**

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělská výroba,
- stavby občanského vybavení - mimo školská, zdravotnická, ubytovací
- související infrastrukturu, dopravní plochy a zeleň

**Podmíněně přípustné je umístění :**

- bytů pro dozorčí a správcovský personál za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity
- stavby pro energetiku a vodní hospodářství po splnění podmínky kladného vyjádření příslušných dotčených orgánů

**Nepřípustné je umístění :**

- samostatné stavby pro bydlení,
- stavby pro rekreaci a sport,
- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

## **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - FVE**

### **Přípustné funkce:**

- funkce výroby el. energie ze slunečního svitu popř. větru,
- sklady potřebné pro funkci hlavní,
- administrativa, parkovací a odstavná stání vyvolaná přípustným využitím území,
- nezbytná technická infrastruktura (včetně trafostanice),
- zeleň.

### **Podmíněně přípustné funkce:**

- zemědělská výroba - jen jako doplňková činnost.

### **Nepřípustné:**

- nepřípustné jsou funkce neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ**

### **V tomto území je přípustné umísťovat :**

- stavby pro výrobu a skladování, podnikatelské objekty
- stavby občanského vybavení - mimo školská, zdravotnická, ubytovací
- související infrastrukturu, dopravní plochy a zeleň

### **Podmíněně přípustné je umístění :**

- bytů pro dozorčí a správcovský personál za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity
- stavby pro energetiku a vodní hospodářství po splnění podmínky kladného vyjádření příslušných dotčených orgánů
- zpracování surovin (odpadů, pila apod.) je možné za podmínky, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a hranice těchto negativních vlivů bude max. na hranici vlastního pozemku

### **Nepřípustné je umístění :**

- samostatné stavby pro bydlení,
- stavby pro rekreaci a sport,
- zemědělské provozy
- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní zóny.

## **PLOCHY SPECIFICKÉ – ZOO**

### **V tomto území je přípustné umísťovat :**

- stavby související s chovatelskou činností (max. do 25 m<sup>2</sup>)
- max. 3 stavby pro velká zvířata, obsluhu, sklady a přípravny, každý objekt do max. 500m<sup>2</sup>
- zeleň plošná, liniová, vodní plochy
- plochy související infrastruktury a dopravy.

### **Nepřípustné je umístění :**

- stavby pro bydlení.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **Hlavní využití:**

- nakládání s vodami, ochrana před jejich škodlivými účinky a regulace vodního režimu v území

### **Přípustné způsoby využití:**

- vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla,
- přemostění a lávky pro vodní toky, stavidla a hráze, mola
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území
- realizace ÚSES
- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, travní porosty, výsadba alejí a břehových porostů.

### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- účelové a pěší cesty a cyklistické stezky lze realizovat za podmínky, že budou vedeny jen po březích a hrázích a pouze v nezbytném rozsahu
- technická infrastruktura bude umožněna za podmínky, že bude úzce souviset s funkcí vodní plochy
- sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje
- zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přilehlých částí.

### **Nepřípustné způsoby využití:**

- ostatní stavby, zejména skládky odpadů a sklady chemikálií a pohonných hmot
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím (např. výstavba objektů pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci)
- odstavení karavanů, marigotek, obytných přívěsů a mobilních domů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- stavby pro lesnictví
- těžba nerostů
- oplocování
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, informační a ekologická centra)
- záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA**

### **Hlavní využití:**

- intenzivní a extenzivní hospodaření na zemědělské půdě.

### **Přípustné způsoby využití:**

- plochy zemědělské – orná půda a trvalé travní porosty
- plochy lesa (PUPFL) v menším rozsahu do 1 ha
- plochy energetických plodin
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu
- krajinná zeleň
- pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty
- hospodaření na zemědělském půdním fondu
- vodní nádrže a toky, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území

- [výsadba alejí a ochranné zeleně a realizace ÚSES](#)

#### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- liniové stavby související dopravní a technické infrastruktury za splnění podmínky realizace v nezbytném rozsahu
- reklamní zařízení po splnění podmínky, že nebudou narušovat obdělávání zemědělské půdy
- vodohospodářské stavby, liniové stavby po splnění podmínky realizace v nezbytném rozsahu
- [stavby pro zemědělské činnosti \(např. seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny, oplocenky, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování\) a lesnické hospodaření \(např. krmelce, posedy, kazatelny\) po splnění podmínky plošného rozsahu do 300 m<sup>2</sup>](#)
- [změna kultury na ornou půdu za podmínky, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských](#)
- [výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.](#)

#### **Nepřípustné způsoby využití:**

- výstavba ostatních objektů neuvedených výše
- stavby pro individuální rekreaci
- [zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím](#)
- [odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů](#)
- [stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství \(vyjma podmíněně přípustných\)](#)
- [stavby pro lesnictví \(vyjma podmíněně přípustných\)](#)
- [těžba nerostů](#)
- [stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu \(např. hygienická zařízení, informační a ekologická centra\)](#)
- [oplocování \(vyjma podmíněně přípustných\)](#)
- [nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb](#)
- [záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.](#)

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRAVNÍ POROSTY**

#### **Hlavní využití:**

- [intenzivní a extenzivní hospodaření na zemědělské půdě.](#)

#### **Přípustné způsoby využití:**

- plochy zemědělské – trvalé travní porosty
- plochy energetických plodin
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu, krajinná zeleň
- [pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty](#)
- [hospodaření na zemědělském půdním fondu](#)
- [vodní nádrže a toky, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území](#)
- [výsadba alejí a ochranné zeleně a realizace ÚSES](#)
- [zřizování technické a dopravní infrastruktury \(např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky\).](#)

#### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury za splnění podmínky realizace jen v nezbytném rozsahu

- plochy lesa (PUPFL) za podmínky, že plocha je v rozsahu do 1 ha, navazuje na stávající lesní plochy a zalesněním dojde k ucelení lesních ploch. Vzhledem k ochraně zemědělského půdního fondu by se nemělo jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany ZPF
- vodohospodářské stavby budou umožněny za podmínky, že nebudou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a budou sloužit k zlepšení stability a rozmanitosti krajiny
- stavby pro zemědělské činnosti (např. seníky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny, oplocenky, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování) a lesnické hospodaření (např. krmelce, posedy, kazatelny) za splnění podmínky plošného rozsahu do 300 m<sup>2</sup> sloužící pro obhospodařování ploch
- změna kultury na ornou půdu za podmínky, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.

#### **Nepřípustné způsoby využití:**

- výstavba ostatních objektů neuvedených výše
- stavby pro individuální rekreaci-
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma podmíněně přípustných)
- stavby pro lesnictví (vyjma podmíněně přípustných)
- těžba nerostů
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, informační a ekologická centra)
- oplocování (vyjma přípustných)
- nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb
- záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SADY A ZAHRADY**

#### **Přípustné způsoby využití:**

- plochy zemědělské - zahrady, sady a zahradnictví
- zeleň plošná a liniová
- vodní plochy menšího rozsahu.

#### **Podmíněně přípustné je umísťovat :**

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury za splnění podmínky realizace jen v nezbytném rozsahu
- stavby pro zemědělské hospodaření za splnění podmínky plošného rozsahu do 300 m<sup>2</sup> sloužící pro obhospodařování ploch

#### **Nepřípustné je umístění :**

- výstavba ostatních objektů neuvedených výše

### **PLOCHY LESNÍ**

#### **Hlavní využití:**

- zajištění podmínek využití a plnění funkcí lesa.

#### **Přípustné způsoby využití:**

- plochy lesa (PUPFL)
- plochy vody a vodních toků menšího rozsahu



~~— pěší cesty a cyklistické stezky a účelové cesty~~

- stavby pro ochranu přírody, včelíny, obory
- stavby pro lesnické hospodaření, myslivost (např. krmelce, posedy, oplocenky)
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území, výstavba vodních nádrží s extenzivním využitím
- zřizování nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury (např. účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, naučné stezky, odpočívky).

**Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- nezbytně nutné stavby liniové dopravní a technické infrastruktury, a to za splnění podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti lesních ploch
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

**Nepřípustné způsoby využití:**

- výstavba ostatních objektů
- stavby pro individuální rekreaci-
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím (např. výstavba objektů bydlení, občanského vybavení a rekreace)
- odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- těžba nerostů
- stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, informační a ekologická centra)
- oplocování (vyjma přípustných)
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.

**PLOCHY PŘÍRODNÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ**

**Hlavní využití:**

- plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

**Přípustné způsoby využití:**

- současné využití (krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty)
- ~~— pěší cesty a cyklistické stezky~~
- ~~— obslužné a účelové komunikace~~
- vodní plochy a toky.

**Podmíněně přípustné způsoby využití:**

Za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy:

- nezbytně nutné liniové stavby dopravní infrastruktury (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace), odpočívky, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů
- nezbytně nutné liniové stavby technické infrastruktury a zařízení technické infrastruktury
- vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, čistírny odpadních vod, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny
- stavby pro plnění funkcí lesa (např. posedy, kazatelny, krmelce)
- vodní útvary

- oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- změny druhu pozemku na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení funkcí krajiny a u zemědělské půdy pod podmínkou, že se jedná o zemědělskou půdu nižší kvality (např. zamokřené, podmačené pozemky) nebo o půdy s IV. a V. třídou ochrany
- realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.
- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu za splnění podmínky plošného rozsahu do 300 m<sup>2</sup> související s využitím ploch
- včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení za splnění podmínky min. rozsahu.

#### **Nepřípustné způsoby využití:**

— ~~ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné.~~

- pro jakékoliv stavby (mimo podmíněně přípustné) je toto území nezastavitelné
- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (vyjma podmíněně přípustných)
- stavby pro lesnictví (vyjma podmíněně přípustných)
- těžba nerostů
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (vyjma přípustných a podmíněně přípustných)
- oplocení a jiné překážky v pohybu zvířete a lidí (vyjma podmíněně přípustných)
- odstavení karavanů, maríngotek, obytných přívěsů a mobilních domů
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny
- umísťování staveb nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatého z AZÚR JČK
- umísťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK.

#### **PLOCHY PŘÍRODNÍ – BIOCENTRA A BIOKORIDORY ÚSES**

##### **Přípustné způsoby využití:**

- krajinná zeleň, les, doprovodná zeleň, travní porosty
- pěší cesty a cyklistické stezky
- zemědělské plochy ve stávajícím rozsahu bez zvyšování výměr jednotlivých pozemků
- vodní plochy a toky.

##### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- ~~nezbytně nutné liniové stavby, obslužné a účelové komunikace za splnění podmínek: křížení biokoridoru v co nejkratším, pokud možno kolmém směru, co nejmenšího možného zásahu do biocentra, nenarušení funkčnosti daného prvku ÚSES a uzpůsobení stavby tak, aby nevytvářela migrační bariéru pro organismy~~

##### **Nepřípustné způsoby využití:**

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro individuální rekreaci
- komunikace pro silniční dopravu
- těžba a zpracování nerostů
- stavby skládek odpadů
- ~~intenzivní zemědělská výroba.~~

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ – BIOCENTRA**

### **Hlavní využití:**

- biotop nebo soubor biotopů v krajině umožňující trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

### **Přípustné způsoby využití:**

- biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila dosažený stupeň ekologické stability a před umísťováním záměrů (zejména staveb), vyjma podmíněně přípustných
- přípustná jsou opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění.

### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, odpočívky, vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, atd.
- za podmínky nevytváření migračních bariér jsou podmíněně přípustné oplocenky
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

### **Nepřípustné způsoby využití:**

#### **(nevztahuje se na již existující stavby a plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území)**

- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů
- umísťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných)
- pro jakékoliv stavby (mimo podmíněně přípustné) je toto území nezastavitelné
- změny, které jsou v rozporu s funkcí biocentra v ÚSES (např. umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability) nebo ohrozily založení navrhovaných biocenter
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny
- záměry naplňující parametry nadmětnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ – BIOKORIDORY**

### **Hlavní využití:**

- umožnění migrace organismů mezi biocentra a tím vytváření z oddělených biocenter sítě.

### **Přípustné způsoby využití:**

- biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti
- přípustné jsou funkce a opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES a umožňující přirozený vývoj bioty, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění, ochranné břehové porosty vodních toků, vodní plochy přirozeného charakteru a nesníží aktuální míru ekologické stability biokoridorů nebo neznemožní založení navrhovaných biokoridorů.

### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru, nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor v co nejkratším a pokud možno kolmém směru, odpočívky, vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, atd.

- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

#### **Nepřípustné způsoby využití:**

**(nevztahuje se na již existující stavby a plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území)**

- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů
- umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných)
- pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné
- změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru v ÚSES (např. umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily založení navrhovaných biokoridorů a jejich kontinuitu (např. odvodňování pozemků, rozorání mezí, atd.)
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny
- záměry naplňující parametry nadměrnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.

### **PLOCHY PŘÍRODNÍ – INTERAKČNÍ PRVKY A VKP**

#### **Hlavní využití:**

- vytváření existenčních podmínek rostlinám a živočichům a významné ovlivňování funkce ekosystémů kulturní krajiny. Zprostředkování příznivého působení přírody na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu.

#### **Přípustné způsoby využití:**

- krajinná zeleň, les, izolační a doprovodná zeleň, trvalé travní porosty, remízy, sady.
- pěší cesty a cyklistické stezky
- vodní plochy a toky.

#### **Podmíněně přípustné způsoby využití:**

- ~~nezbytně nutné liniové stavby, obslužné a účelové komunikace za splnění podmínek: křížení IP nebo VKP v co nejkratším, pokud možno kolmém směru, nejmenšího možného zásahu do prvku, nenarušení jeho funkčnosti a uzpůsobení stavby tak, aby nevytvářela migrační bariéru pro organismy~~ za podmínky co nejmenšího zásahu do interakčního prvku a nenarušení jeho funkčnosti jsou podmíněně přípustné nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, odpočívky, vodohospodářská zařízení, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, revitalizace toků, oplocenky, lehké přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny.
- výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

#### **Nepřípustné způsoby využití:**

**(nevztahuje se na již existující stavby a plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území)**

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro individuální rekreaci
- komunikace pro silniční dopravu
- těžba a zpracování nerostů
- stavby skládek odpadů
- ~~zemědělská výroba~~

- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch
- odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů
- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich
- umísťování trvalého oplocení a jiných překážek v pohybu zvířete a lidí (vyjma podmíněně přípustných)
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny
- záměry naplňující parametry nadměrnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.

### **PLOCHY TĚŽBY – SKLÁDKOVÉ PLOCHY**

**V tomto území je přípustné umísťovat :**

- zařízení drobné výroby a skladování,
- plochy pro těžbu a skládky
- stavby technického vybavení a dopravy zabezpečující provoz a potřeby území.

**Podmíněně přípustné je umístění :**

- zeleň, pěstební školky, skleníky za splnění podmínky neomezení těžby a souhlasu správce dobývacího prostoru

**Nepřípustné je umístění :**

- stavby pro bydlení,
- stavby pro rekreaci.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

**Hlavní využití :**

- polopřírodní plochy využívané převážně k zemědělským účelům a přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

**Přípustné způsoby využití :**

- krajinná zeleň, doprovodná zeleň, aleje, travní a polopřírodní porosty, realizace ÚSES,
- vodní plochy a toky sloužící k zlepšení stability ekologické rovnováhy v území a k rozmanitosti krajiny,
- ~~protierozní a protipovodňová opatření,~~
- plochy lesa (PUPFL) – v menším rozsahu do 1ha,
- obslužné a účelové cesty,
- pěší cesty a cyklistické stezky,
- ~~odpočívadla a informační tabule u turistických tras-~~
- zřizování opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.

**Podmíněně přípustné způsoby využití :**

- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu související s využitím ploch (např. krmelce, posedy, oplocenky, seníky a lehké přístřešky pro zvířata a chovaná zvířata) za splnění podmínky plošného rozsahu do 300m<sup>2</sup>
- včelíny, drobné infrastrukturní objekty a energetická zařízení za splnění podmínky min. rozsahu
- ~~stavby liniové dopravní a technické infrastruktury za podmínky realizace v nezbytném rozsahu-~~

- [sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje](#)
- [změna kultury na ornou půdu za podmínky, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch smíšených nezastavěného území](#)
- [výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant nebo k významnému zásahu do porostů.](#)

#### **Nepřípustné způsoby využití :**

- ostatní stavby neuvedené jako přípustné a podmíněné,
- stavby pro individuální rekreaci,
- stavby skládek odpadů,
- ~~intenzivní zemědělská výroba~~
- [zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněným využitím](#)
- [odstavení karavanů, maríngotek, obytných přívěsů a mobilních domů](#)
- [stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství \(vyjma podmíněně přípustných\)](#)
- [stavby pro lesnictví \(vyjma podmíněně přípustných\)](#)
- [těžba nerostů](#)
- [stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu \(např. hygienická zařízení, informační a ekologická centra\) vyjma přípustných](#)
- [oplocování \(vyjma podmíněně přípustných\)](#)
- [nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb](#)
- [záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje.](#)

### **f.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍ OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

S ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz budou všechny stavby v plochách bydlení v RD maximálně 2 podlažní, o maximální zastavitelnosti pozemků do 35%.

V plochách smíšených - obytných budou objekty maximálně 1 podlažní s podkrovím (v sídle Borovany maximálně 2 podlažní s podkrovím ), o max. zastavitelnosti pozemků do 35%.

V plochách vesnických samot (plochy smíšené obytné zemědělské) budou nové objekty stejného charakteru jako objekty původní. Míra zastavění celé plochy je max.15%.

Objekty v okolí veřejných prostranství budou objekty o max. zastavitelnosti pozemků nadzemními objekty do 50 % a objekty budou respektovat charakter sousedních objektů.

Podnikatelské zóny (výroba, občanské vybavení) budou zastavovány objekty do výšky max. 10m nad okolním terénem, velikost objektů max. 50 x 30m.

Stavby výškové (stožáry apod.) budou řešeny a posouzeny s ohledem na zásah do krajinného rázu.

Změna č. 1 - V ploše Výroby a skladování - FVE budou stavby splňovat tyto regulační podmínky:

- objekty o výšce max. 6 m od upraveného okolního terénu
- oplocení o výšce max. 1,8 m od upraveného okolního terénu.

[Na plochách specifických – ZOO jsou přípustné max. 3 objekty do 500m<sup>2</sup>.](#)

### **f.4 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Jako územní rezerva jsou vymezeny plochy:



- západní přeložka silnice II. třídy v Dvorci
- plocha výroby a skladování ve východní části Borovan (za Calofrigem)
- ~~plocha územní rezervy pro těžbu diatomitu~~

Plochy rezervy jsou vymezeny ve výkrese základního členění území.

V této ploše nesmí být umísťovány mimo navržené využití žádné jiné stavby mimo liniových staveb dopravní technické infrastruktury.

Umístění stavby silnic a výroby bude prověřeno posouzením vlivů na životní prostředí.

Výstavba v plochách rezerv bude povolena pouze při řešení zástavby v celé ploše rezervy.

## f.5 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

### **OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ**

#### **ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury**

- v rozvojových plochách v blízkosti stávajících silnic II. a III. tříd a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení a obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena z prostředků majetkového správce (vlastníka komunikace).

#### **ochrana před negativními vlivy z provozu**

- pro plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování, plochy smíšené výroby, plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) a stávající plochy drobné výroby v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

#### **ochrana před negativními vlivy z plochy specifické - ZOO**

- pro plochu specifickou – ZOO Dvorec je stanovena hranice negativních vlivů. V budoucnu vyhlášené ochranné pásmo nesmí tuto maximální hranici překročit.

U všech navržených lokalit bude zástavba situována tak, aby byly splněny limity hluku pro venkovní chráněný prostor staveb ve smyslu platného Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

### **DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ**

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivá funkční využití na vlastním pozemku, a to již jako součástí stavby.

### **ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY)**

V území řešeném změnou se nacházejí lokality s archeologickými nálezy. Při stavebních aktivitách může dojít k narušení archeologicky významné lokality. V případě výstavby je nutné zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.

### **VZDÁLENOST 50M OD OKRAJE LESA A UMISŤOVÁNÍ STAVEB**

Hlavní stavby s výjimkou oplocení lze umístit v minimální vzdálenosti 30m od okraje lesa (oplocení lze umístit v min. vzdálenosti 10m od okraje lesa). Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa bude podléhat souhlasu místně příslušného orgánu státní správy lesů.

### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ**

Navržené plochy pro dopravní infrastrukturu (obchvat města, cyklostezka) a koridor tech. infrastruktury (VTL plynovod) jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby dopravní a technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění této stavby v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucí z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup. Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případně nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.



## **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV**

Navržená plocha pro územní rezervu prostoru pro těžbu diatomitu PT/H, která zasahuje do severní části správního území města Borovany, je vymezena dle grafické části Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje jako ochrana území určeného pro těžbu. Do doby než se uskuteční realizace záměru bude ponecháno stávající funkční využití ploch.

## **PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM PLOCHÁM A TOKŮM**

Okolo vodních ploch a podél všech významných vodotečí a bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce minimálně 6m od břehové hrany. V této vzdálenosti nebudou umístovány žádné stavby bránící v přístupu správce vodního toku k údržbě a zhoršující odtokové poměry, případně jinak negativně působící během povodní. Nevhodné jsou především stavby budov a oplocení. Ostatní činnosti (např. stavba komunikací, technické infrastruktury, výsadba zeleně aj.) v takto vymezeném území podléhají stanovisku správce.

## **g) 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 VPS:

### **1. Stavby pro dopravu**

#### **1.1. Přeložky silnic II. třídy**

- 1- přemostění trati Trocnov
- 2- křižovatka u Ledenic
- 3- obchvat Borovany sever - část již zrealizována
- 4- obchvat Borovany východ (Změnou č. 2 ÚP Borovany došlo ke změně trasy.)
- 5- obchvat Borovany jihovýchod (Změnou č. 2 ÚP Borovany došlo ke změně trasy.)
- 6- obchvat Borovany jih (Změnou č. 2 ÚP Borovany došlo ke změně trasy.)
- 7- přemostění Stropnice
- 8- obchvat Dvorce
- 9- napřímení silnice u Vrcova

#### **1.2. Silnice III. třídy**

- 1- úprava křižovatky u Brouskova mlýna
- 2- rozšíření silnice do Jílovic

#### **1.3. Nové sběrné komunikace vč.technické infrastruktury**

- 1- propojení Borovany sever
- 2- propojení Borovany severozápad
- 3- propojení Borovany západ
- 4- propojení Borovany jihozápad
- 5- propojení Borovany severovýchod
- 6- propojení Borovany východ
- 7- propojení kolem školy
- 8- propojení Vracov západ
- 9- propojení Třebeč jih

#### **1.4. Propojující cesty krajinou**

- 1- propojení Borovany – Radostice
- 2- propojení Borovany – Žižkovo rodiště
- 3- propojení Radostice – Trocnov
- 4- propojení Borovany sportovní plochy
- 5- propojení kolem obory Nový Dvůr
- 6- propojení Borovany jih
- 7- propojení k rybníku Pražan a ke hřbitovu

8- propojení Trocnov od nádraží

9- propojení k Brouskovu mlýnu.

#### 1.5. Cyklostezky

1 - Borovany jih - sportovní areál - Dvorec

## 2. Stavby pro energetiku

### 2.1. Nové linky a kabely VN a TS

1- posílení Trocnov sever

2- posílení Radostice jih - již zrealizováno

3- posílení Padělky

4- el. zásobování průmyslové zóny Padělky

5- posílení Vracov sever

6- el. zásobování samot Hluboká

7- posílení Dvorec sever

8- posílení Borovany sever

9- posílení Borovany východ na kabelu

10- posílení Borovany západ na kabelu

### 2.2. Přeložky linek VN

1- přeložení v Třebči pro RD

2- přeložení VN v Borovanech průmyslová zóna

### 2.3. ~~Nové vedení VVN – trasa dle návrhu ÚP VÚC Jihočeského kraje~~

### 2.4. Nové vedení VTP

1- přeložení VTP u průmyslové zóny

~~2- vedení VTP v severní a západní části správního území města Borovany~~

### 2.5. Prodloužení STP

1 – Borovany

2 – napojení Dvorce a Třebče

3 - jihovýchodní část Borovan

### 2.6. Kotelna na biomasu

1- Borovany východ

### 2.7. Sběrna a zpracovna odpadů

1- Borovany východ u kotelny

2- Borovany jih u ČOV

3- Trocnov jih u ČOV

## 3. Stavby pro vodní hospodářství a ochranu před záplavami

### 3.1. Nové vodovodní řady

1- řad k novému zemnímu vodojemu

2- přeložení vodovodního řadu na sídlišti Borovany

### 3.2. Vodojem – nový zemní vodojem Radostice

### 3.3. Nové kanalizační řady (odkanalizování na ČOV)

1- Trocnov sever

2- Trocnov jih

3- Radostice

5- Borovany sever

6- Borovany západ

7- Borovany východ

8- Vrcov

9- samoty Hluboká

10- Hluboká

- 11- Dvorec vč. domovních ČOV
- 12- Třebeč sever
- 3.4. Výtlačk kanalizace – z průmyslové zóny Borovany
  - 2 - vrt a výtlačný řad jihovýchodně od Borovan
- 3.5. Nové ČOV vč. dočišťovacích rybníků
  - 1- Trocnov
  - 2- Radostice
  - 4- Vracov
  - 5- Hluboká
  - 6- Třebeč
- 3.6. Nové vodní plochy protizáplavové
  - 1- Trocnov východ
  - 2- Radostice východ
  - 3- Borovany západ
  - 4- Borovany sever
  - 5- Dvorec
  - 6- Třebeč
  - 7- Borovany severovýchod
- 3.7. Odvodňovací příkopy
  - 1- odvedení vody kolem Trocnova
  - 2- odvedení vody kolem Vrcova západ
  - 3- odvedení vody kolem Vrcova východ
  - 4- odvedení vody z Třebče
- 3.8. Průlehy a hrázky – hrázka u Vrcova

Asanační zásahy nejsou navrženy.

Změna č. 1 - V návrhu ÚP dochází ke zrušení VPS navržených v ÚP:

- a) v lokalitě Radostice je zrušena linka VN vedoucí touto lokalitou, včetně trafostanice jižně od lokality. Vedení VN severně lokality jako VPS je zachováno a bude ukončeno novou trafostanicí dle podrobnějšího stupně projektové přípravy.
- b) v lokalitě Vrcov je zrušen odvodňovací příkop v části uvnitř řešeného území.

**h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Předkupní právo lze uplatnit na plochy uvedené ve výkrese VPS a opatření:

- vymezení protierozních a zavodňovacích ploch lesa a zeleně v krajině a biokoridorů ÚSES.

Plochy jsou označeny jako P01 až P20.

Změna č. 1 - V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Změnou č. 2 ÚP Borovany byla zmenšena plocha k zalesnění **P01** (východně od sídla Trocnov) a vypuštěna plocha k zalesnění **P17** (lokalita Padělky).

## **i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Ve Změně č. 2, ~~ani ve Změně č. 3 a 4~~ ÚP Borovany nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

## **j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

### **j.1 SEZNAM PLOCH A KORIDORŮ (VIZ VÝKRES ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ), KTERÉ JE NUTNO PROVĚŘIT ÚZEMNÍ STUDIÍ**

- plocha pro bydlení Trocnov sever
- plocha pro bydlení Trocnov západ
- plocha pro bydlení a sport Trocnov jih
- plocha pro bydlení Radostice sever
- plocha pro bydlení Radostice severovýchod
- plocha pro bydlení Radostice jihovýchod
- plocha pro bydlení Borovany – východ
- smíšená zóna Borovany - východ
- plocha pro bydlení Borovany sever
- plocha pro bydlení Borovany severozápad
- plocha pro bydlení Borovany západ
- smíšená zóna Borovany - západ
- plocha pro bydlení Borovany jih
- plocha pro bydlení Borovany jihovýchod
- plocha rekreační zeleně Borovany sever
- plocha rekreační zeleně Borovany západ
- plocha smíšené zástavby Borovany východ
- plocha pro bydlení u Hluboké
- plocha pro bydlení u Hluboké
- plocha pro bydlení a sport Vrcov sever
- plocha pro bydlení Dvorec západ
- plocha smíšené zástavby Dvorec jih
- ~~— plocha zeleně jižně od Dvorce (ZOO)~~
- plocha pro bydlení Třebeč jih.

Změna č. 1 - Územní studie jako podmínka pro rozhodování v území není předepsána.

### **j.2 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 ~~10 let od schválení tohoto~~ ÚP 31.12.2022.

- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Pořízení regulačního plánu se neukládá.

**l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

1. Dokumentace právního stavu Územního plánu Borovany zahrnujícího ÚP Borovany a změny č. 1, 2 a č. 3 obsahuje v originálním vyhotovení 45 stran A4 textové části.
2. Grafická část právního stavu Územního plánu Borovany zahrnujícího ÚP Borovany a změny č. 1, 2 a č. 3 obsahuje celkem 4 výkresy a to:

<b>Výkres č.1 -</b>	<b>Výkres základního členění území</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>Výkres č.2 -</b>	<b>Hlavní výkres</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>Výkres č.2A -</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>Výkres č.3 -</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby a opatření</b>	<b>1 : 5 000</b>