

ÚZEMNÍ PLÁN

BOROVANY

Územní plán Borovany byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



ÚZEMNÍ PLÁN BOROVANY

Zpracovatel:

STUDIO Ing. Lenka Šímová, B. Smetany 10, 370 01 České Budějovice

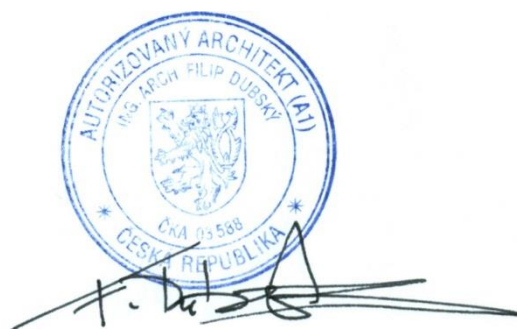
NOLIMAT Ing. arch. Filip Dubský, Čechova 13, 370 04 České Budějovice

Objednatel:

Obec Borovany

Pořizovatel:

Městský úřad Milevsko



| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ..... | 11 |
| 2 | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT | 11 |
| 2.1 | Základní koncepce (teze) rozvoje území OBCE BORO VANY | 11 |
| 2.1.1 | UMÍRNĚNÝ ROZVOJ | 11 |
| 2.1.2 | ZACHOVÁNÍ KOMPOZIČNÍCH PRINCIPŮ OBCE (MODERNÍ OBEC ZACHOVÁVAJÍCÍ SVÉ HODNOTY)..... | 11 |
| 2.1.3 | RŮZNORODOST AKTIVIT | 11 |
| 2.1.4 | ZDŮRAZNĚNÍ VÝZNAMU A FUNKCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ .. | 12 |
| 2.1.5 | PROVÁZÁNÍ OBCE S KRAJINOU | 12 |
| 2.2 | Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území OBCE BORO VANY..... | 12 |
| 2.2.1 | PŘÍRODNÍ HODNOTY | 12 |
| 2.2.2 | KULTURNÍ HODNOTY | 12 |
| 2.2.3 | CIVILIZAČNÍ HODNOTY | 13 |
| 3 | URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ..... | 13 |
| 3.1 | koncepce plošného uspořádání..... | 13 |
| 3.2 | koncepce prostorového uspořádání | 15 |
| 3.3 | vymezení zastavitelných ploch | 18 |
| 3.4 | VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ..... | 19 |
| 3.5 | koncepce systému sídelní zeleně..... | 19 |
| 3.5.1 | PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY | 19 |
| 3.5.2 | SOLITÉRNÉ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ | 19 |
| 3.5.3 | VODNÍ PRVKY..... | 20 |
| 3.5.4 | DOPROVODNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ | 20 |
| 3.5.5 | ZELEŇ VEŘEJNĚ NEPŘÍSTUPNÁ (PLOCHY ZAHRAD)..... | 20 |
| 4 | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ..... | 20 |
| 4.1 | koncepce veřejných prostranství..... | 20 |
| 4.2 | KONCEPCE dopravní infrastrukturY | 22 |
| 4.3 | KONCEPCE technické infrastrukturY | 23 |
| 4.4 | koncepce občanského vybavení | 24 |
| 5 | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ | 25 |
| 5.1 | plochy s rozdílným způsobem využití | 25 |
| 5.2 | územní systém ekologické stability (ÚSES) | 25 |
| 5.3 | prostupnost krajiny | 27 |
| 5.4 | protierozní opatření..... | 27 |
| 5.5 | opatření proti povodním | 27 |
| 5.6 | koncepce rekreačního využívání krajiny | 27 |
| 5.7 | dobývání nerostů | 28 |
| 6 | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ | 29 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7 | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT | 44 |
| 8 | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO..... | 44 |
| 9 | STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA | 44 |
| 10 | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI..... | 44 |
| 1 | POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 48 |
| 2 | VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ..... | 49 |
| 2.1 | uspořádání krajiny v širších vztazích | 49 |
| 2.2 | veřejná infrastruktura v širších vztazích | 49 |
| 2.3 | postavení OBCE v sídelní struktuře | 50 |
| 3 | VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM | 50 |
| 3.1 | VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE..... | 50 |
| 3.2 | VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE..... | 53 |
| 4 | VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ | 58 |
| 4.1 | Soulad s cíli územního plánování | 58 |
| 4.2 | SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ | 59 |
| 5 | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ..... | 61 |
| 6 | VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ | 61 |
| 7 | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ..... | 62 |
| 8 | KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ | 65 |
| 8.1 | zdůvodnění vymezení zastavěného území | 65 |
| 8.2 | zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot . | 65 |
| 8.2.1 | ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE BORO VANY..... | 65 |
| 8.2.2 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE | 67 |
| 8.3 | zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně | 68 |
| 8.3.1 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ | 68 |
| 8.3.2 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ | 69 |
| 8.3.3 | Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání | 70 |
| 8.3.4 | ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (KONCEPCE ROZVOJE)..... | 75 |
| 8.3.5 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ | 78 |
| 8.4 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY | 82 |
| 8.4.1 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ | 82 |
| 8.4.2 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY | 87 |
| 8.4.3 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 88 |
| 8.4.4 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | 91 |
| 8.5 | ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB..... | 91 |
| 8.6 | ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY | 92 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 8.6.1 | ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY | 94 |
| 8.6.2 | PROSTUPNOST KRAJINY | 95 |
| 8.6.3 | PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ | 96 |
| 8.6.4 | OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM | 96 |
| 8.6.5 | KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY | 96 |
| 8.6.6 | ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY | 96 |
| 8.6.7 | DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ | 96 |
| 8.7 | ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE | 97 |
| 9 | VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH..... | 97 |
| 10 | ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ..... | 98 |
| 11 | STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA | 98 |
| 12 | SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO | 98 |
| 13 | VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.. | 99 |
| 14 | VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA | 100 |
| 14.1 | vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) | 100 |
| 14.2 | ZDŮVODNĚNÍ záboru ochrany zemědělského půdního fondu | 101 |
| 14.2.1 | DŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY | 102 |
| 14.2.2 | DŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. a V. TŘÍDY OCHRANY | 104 |
| 14.3 | vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) | 106 |
| 15 | ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ | 106 |
| 16 | VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK..... | 106 |

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Borovany

datum nabytí účinnosti územního plánu:

XXX

pořizovatel:

Městský úřad Milevsko

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jana Nečasová, DiS

V Borovanech, dne 13.5.2019

Zastupitelstvo obce Borovany jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Ú Z E M N Í P L Á N B O R O V A N Y .

VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k datu 9. 5. 2018 a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu Borovany.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce Borovany definuje základní principy rozvoje s ohledem na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE (TEZE) ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE BORO VANY

Základní teze rozvoje území obce Borovany jsou:

- [2.1.1] umírněný rozvoj
- [2.1.2] zachování kompozičních principů obce (moderní obec zachovávající své hodnoty)
- [2.1.3] různorodost aktivit
- [2.1.4] zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně
- [2.1.5] provázanost obce s krajinou a rekreační využívání krajiny

2.1.1 UMÍRNĚNÝ ROZVOJ

- Základní koncepce rozvoje obce Borovany je založena na přiměřenosti rozvoje zástavby takovým způsobem, který zajistí zachování funkčnosti obce z hlediska zachování nastavených kompozičních principů. Rozvoj obce Borovany je koncipován jako zlepšení stavu, a nikoliv jako pouhý plošný rozvoj.
- K naplnění této základní koncepce jsou v rámci urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury stanovena konkrétní pravidla rozvoje (viz kapitoly 3 a 4).

2.1.2 ZACHOVÁNÍ KOMPOZIČNÍCH PRINCIPŮ OBCE (MODERNÍ OBEC ZACHOVÁVAJÍCÍ SVÉ HODNOTY)

- Základní koncepce rozvoje obce Borovany je zachování kompozičních principů obce, které jsou pro ni charakteristické (typické). Jedná se zejména o princip respektování struktury uspořádání zástavby a jejího charakteru, princip zachování rekreační funkce zahrad u jednotlivých staveb, princip zachování harmonického přechodu zástavby do navazující zemědělské krajiny a identita obce spojená s Velkým borovanským rybníkem.
- S ohledem na tuto základní tezi byly definovány podmínky rozvoje obce v rámci urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, zejména v oblasti veřejných prostranství (viz zejména kapitoly 3 a 4).

2.1.3 RŮZNORODOST AKTIVIT

- Základní koncepce rozvoje obce Borovany je opřena též o umožnění polyfunkčního rozvoje území, kdy v plochách se smíšeným využitím je možno pro budoucí rozvoj využít širokou škálu činností (využití) umožňujících různorodost, oživení a zpestření struktury sídla. To vše však s ohledem na respektování struktury a charakteru zástavby definované vždy pro jednotlivé plochy a lokality v rámci urbanistické koncepce rozvoje.

- S ohledem na tuto základní tezi byly stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola 6).

2.1.4 ZDŮRAZNĚNÍ VÝZNAMU A FUNKCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

- Mezi základní koncepci rozvoje obce Borovany je zařazeno též zdůraznění významu a funkce veřejných prostranství a sídelní zeleně, které tvoří zelenou kostru obce a přispívají tak svým významem k tradičnímu obrazu tohoto sídla. K obrazu sídla velkou měrou přispívá i Velký borovanský rybník, na jehož jižním a východním břehu se obec nachází.
- S ohledem na tuto základní tezi byla definována významná místa veřejných prostranství v sídle a sídelní zeleň dle jejího určení v sídle a byla stanovena pravidla pro jejich ochranu a další rozvoj. Sídelní zeleň i veřejná prostranství jsou podrobněji popsány v následujících kapitolách (zejména v kapitolách 3.5 a 4.1).

2.1.5 PROVÁZÁNÍ OBCE S KRAJINOU

- Charakteristickým rysem obce Borovany je její provázanost s okolní krajinou, zejména s Velkým borovanským rybníkem. Na zachování a doplnění tohoto propojení je postaven též nově navrhovaný rozvoj zastavitelných ploch v sídle a nastavení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zajištěna možnost doplnit prostupnost krajiny realizací cest v krajině (pro pěší či cyklisty) a jejich navázání na významné body v krajině (viz zejména kapitoly 5.3 a 5.6).

2.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE BORO VANY

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot rozděluje hodnoty v území do následujících kategorií a pro každou z nich stanovuje konkrétní pravidla její ochrany a rozvoje:

- [2.2.1] přírodní hodnoty
- [2.2.2] kulturní hodnoty
- [2.1.3] civilizační hodnoty

2.2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot a taktéž zajištění jejich vhodného doplnění. Dále ochrana těchto hodnot spočívá v nepřipuštění takových činností, které by je narušily nebo negativně ovlivnily.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované přírodní hodnoty:

- Velký borovanský rybník,
- lesní komplex jihovýchodně od obce,
- aleje podél cest,
- památný strom Borovanský dub.

2.2.2 KULTURNÍ HODNOTY

Za kulturní hodnoty jsou považovány zejména hodnoty architektonické, urbanistické a kulturně historické.

Koncepce ochrany architektonických hodnot spočívá v nepřipuštění takové výstavby nebo činností, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení hodnoty v prostoru sídla, případně narušit funkci návsi či architektonické dominanty obce.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované architektonické hodnoty:

- nemovitá kulturní památka – kaplička Panny Marie (rej. č. ÚSKP: 45126/3-2461),

- nemovitá kulturní památka – venkovská usedlost s barokním štítem čp. 67 (rej. č. ÚSKP: 14574/3-2460),
- nemovitá kulturní památka – kovárna čp. 57 (rej. č. ÚSKP: 104464).

Koncepce ochrany urbanistických hodnot spočívá v uchování hodnotné struktury prostorového založení veřejného prostranství včetně doprovodné stromové vegetace nebo siluety sídla.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované urbanistické hodnoty:

- prostor návsi a komunikace podél Velkého borovanského rybníka s výhledy na rybník
- silueta obce Borovany ve spojení s Velkým borovanským rybníkem.

Koncepce ochrany kulturně-historických hodnot spočívá v respektování příslušných právních předpisů.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované kulturně – historické hodnoty:

- nemovitá kulturní památka Mohylové pohřebiště (rej. č. ÚSKP: 37825/3-5170),
- území s archeologickými nálezy ÚAN I. kategorie: Borovany u Milevska (poř. č. 22-42-01/9),
- území s archeologickými nálezy ÚAN I. kategorie: Borovany u Milevska (poř. č.: 22-42-01/10),
- území s archeologickými nálezy ÚAN I. kategorie: Borovany u Milevska (poř. č.: 22-42-01/11).

2.2.3 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících, níže uvedených hodnot a umožnění jejich dalšího rozvoje, případně umožnění vzniku nových.

Předmětem ochrany jsou zejména tyto identifikované civilizační hodnoty:

- veřejná infrastruktura (občanské vybavení, veřejná prostranství, pěší stezky nebo trasy),
- místa rekreačního pobytu v krajině,
- pamětní deska americkému astronautovi E. A. Cernanovi.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní urbanistickou koncepci tvoří:

- [3.1] koncepce plošného uspořádání
- [3.2] koncepce prostorového uspořádání
- [3.3] vymezení zastavitelných ploch
- [3.4] vymezení ploch přestavby
- [3.5] koncepce systému sídelní zeleně

3.1 KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Koncepce plošného uspořádání je založena na vymezení a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a určení jejich funkčního využití. Tyto plochy jsou podřazeny pod pět základních kategorií, jejichž smyslem je přehledně zdůraznit základní náplň (převažující činnost) ploch s rozdílným způsobem využití v nich obsažených.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ OBYTNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje obytné funkce jsou vymezeny plochy smíšené obytné, které jsou doplněny o zeleň soukromou.
- Tyto plochy slouží k zajištění podmínek polyfunkčního využití sídla, podpory možnosti variabilnějšího způsobu využití území pro bydlení, občanskou vybavenost, služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Plochy zahrad, které jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek sloužících jako doplňkové funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám bydlení a plochám smíšeným obytným a vytvářením přechodu zástavby do krajiny.
- Umisťování staveb a zařízení v plochách smíšených obytných musí vést k zachování nebo ke zvyšování kvalitativní úrovně bydlení včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ REKREAČNÍ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění a rozvoj rekreační funkce jsou vymezeny plochy rekreace.
- Plochy rekreace jsou vymezeny k zajištění a rozvoji podmínek individuální rekreace.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ PRODUKČNÍ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění a rozvoj produkční funkce jsou vymezeny plochy výroby.
- Tyto plochy jsou určeny přednostně k umisťování činností s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména staveb a zařízení pro výrobu, staveb pro skladování, staveb a zařízení pro zemědělské účely.
- Individuální výrobní, skladovací nebo hospodářské aktivity lze nad rámec vymezených ploch pro výrobu a skladování rozvíjet i v plochách smíšených obytných při zajištění minimalizace negativních dopadů na pohodu bydlení, životní prostředí a v souladu s charakterem a strukturou zástavby.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ VEŘEJNÉ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení.
- Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umisťovat i v plochách bydlení a smíšených obytných, ale vždy v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství.
- Nad rámec vymezených ploch dopravní infrastruktury je realizace dopravních staveb umožněna i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které takového využití připouštějí.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti technické infrastruktury jsou vymezeny plochy technické infrastruktury.
- Realizace technické infrastruktury je umožněna i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství a v plochách dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy

nutné prověřit umístování sítí technické infrastruktury v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Pro zajištění a rozvoj veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství jsou vymezovány plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství – zeleň.
- Jejich účelem je vytvářet prostor přístupný každému bez omezení, tedy prostor sloužící obecnému užívání a umožňující zejména setkávání, komunikaci a pohyb obyvatel. Plochy veřejných prostranství jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha zpevněných ploch (např. náves, ulice). Plochy veřejných prostranství – zeleň jsou vymezovány tam, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch (např. parky, travnaté plochy) za účelem zajištění podmínek plnění funkcí kompoziční a odpočinkovou.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ KRAJINNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

- Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy zemědělské.
- Tyto plochy slouží zejména k zajištění podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinnotvorné funkce a ekologické stability a dále k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví, rybářství) a v neposlední řadě aktivit rekreačních.

3.2 KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Koncepce prostorového uspořádání je založena na rozdělení správního území obce Borovany na lokality, pro které je definován charakter a struktura zástavby, výšková regulace zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Územní plán Borovany stanovuje tyto lokality:

Sídlo Borovany

1-1 různorodá neuspořádaná zástavba

1-2 areálová zástavba

Ostatní území

2 krajinné území

Podrobnější definování podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých lokalitách:

1-1 RŮZNORODÁ NEUSPOŘÁDANÁ ZÁSTAVBA

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat jako velmi různorodou, sestávající se z původních uzavřených statků v centrální části a novější zástavby navazující na tuto původní historickou zástavbu. Nejnovější zástavba je pak soustředěna zejména v severní části obce. Původní zástavba statků je občas narušena nevhodnou dostavbou proluk vzniklých odstraněním původních staveb. Výšková hladina zástavby převažuje jedno nadzemní podlaží. Zastřešení je v případě historické zástavby a zástavby novější výhradně šikmými sedlovými střechami. V případě nejnovější zástavby realizované v posledních letech se objevují i jiné typy střech jako je např. polovalbová nebo valbová. Nicméně se vždy jedná o střechy šikmé.

Obecně lze strukturu zástavby v této lokalitě popsat jako různorodou, kdy je zástavba orientována jak podélnou stranou, tak i štitovou stranou k veřejnému prostranství – uliční čáře. Převládá zástavba rozvolněná, vyjma malé enklávy na severu obce tvořící sevřenou (souvislou) zástavbu. Stavební čára je v severní a jižní části obce dobře čitelná, jedná se o stavební čáru otevřenou. V centrální části obce s nejstarší zástavbou je stavební čára nečitelná.

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat význam zeleně zahrad.
- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor rybníka a jeho doprovodnou zeleň.
- Zvýšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle.
- Tam, kde je stavební čára čitelná, respektovat stavební čáru otevřenou.

charakter zástavby:

- Při změnách stávajících staveb hlavních nebo umístování staveb nových hlavních nesmí dojít k narušení charakteru území, musí být vytvořen harmonický celek se stávající zástavbou.
- Při změnách stávajících staveb nebo umístování staveb nových, které budou sousedit se stavbami historických usedlostí, je nutné respektovat charakter této původní zástavby, tzn. hmotové řešení a architektonická podoba změny stávající stavby nebo stavby nové se nesmí negativně vymezovat vůči původní zástavbě.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Při změnách stávajících staveb hlavních nebo umístování staveb nových hlavních jsou vyloučeny ploché střechy.
- Přípustné je umísťovat pouze solitérní rodinné domy. Řadové rodinné domy nebo dvojdomky jsou nepřípustné. V případě enklávy v severní části obce tvořící souvislou zástavbu, je možné doplňovat proluky v navazující zástavbě tak, aby vznikla souvislá zástavba.

výšková regulace zástavby [m] • u nových staveb max. 6

minimální podíl zeleně [%] • min. 30

rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků • nestanoveno z důvodu historické stopy původních parcel

1-2 AREÁLOVÁ ZÁSTAVBA

Obecně lze charakter zástavby v této lokalitě popsat, jako zástavbu tvořenou buď

- halovými objekty, stavbami pro zemědělství či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití nebo

- objekty různorodé formy a měřítka určené k plnění konkrétní občanské vybavenosti (např. hřiště, sportovní areály).

Obecně lze strukturu zástavby v této lokalitě popsat, jako zástavbu, která je tvořena

- systémem uzavřených areálů, sestávající se z halových či jiných objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů nebo umístěných podél komunikací sídla,
- nebo objekty občanské vybavenosti či sportovní areály v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů nebo umístěných podél komunikací sídla.

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Oplocení areálů nesmí narušovat krajinný ráz území, nesmí vytvářet pohledovou nebo estetickou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru nebo okolní krajiny.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Jsou-li nové stavby hlavní či změny stávajících staveb hlavních umístěny v návaznosti na stávající zástavbu nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby.
- Jsou-li nové stavby hlavní či změny stávajících staveb hlavních umístěny ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí dojít touto novou výstavbou či změnou stávající k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

charakter zástavby:

- Při umístění nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu.
- Nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v sídle a krajině.

výšková regulace zástavby [m]

- v případě šikmých střech max. 9*
- v případě plochých střech max. 11*

minimální podíl zeleně [%]

- min. 5

rozmezí výměry pro vymezení
stavebních pozemků

- nestanoveno z důvodu historické stopy
původních parcel

** Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.*

2 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Co se týká charakteru zástavby, v krajinném území se vykytuje v severní části správního území Borovany několik samot převážně obdélníkového půdorysu, výšková hladina staveb je jedno nadzemní podlaží, zastřešení sedlovými střechami. Strukturu zástavby s hledem na její charakter nelze identifikovat.

Extenzivní vývoj výstavby těchto samot je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován převážně na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby, případně dostavby nebo dokončení samotných objektů nebo revitalizace původních celků. Tam, kde to prostorové podmínky umožní, je přípustné umísťovat i novou zástavbu.

**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.
- Ochrana členitosti zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty.
- V případě umisťování nových staveb a zařízení nebo změn stávajících již dokončených staveb v území potřebných k zajišťování zemědělské výroby, např. seníků, přístřešků pro zvěř, ohradníků pastvin nebo drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla platí následující podmínky:
 - nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, navrhovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině. To neplatí u staveb rozhleden nebo staveb veřejné technické infrastruktury,
 - je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. vhodné zapojení nové stavby nebo změny stávající stavby do okolní krajiny.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

-

charakter zástavby:

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřipustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.
- Při umisťování nových objektů platí, že nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu narušující krajinný ráz.

| | |
|--|--------------|
| výšková regulace zástavby [m] | • max. 6 |
| minimální podíl zeleně | • nestanoven |
| rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků | • nestanoven |

3.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na respektování stávající urbanistické struktury obce Borovany a taktéž s ohledem na zachování urbanistických a architektonických hodnot v území a při zohlednění rozsahu úměrném potřebám obce. Zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na uliční kostru a zastavěné území.

Ve správním území obce Borovany jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

| kód | požadovaný způsob využití | výměra (ha) | lokalita |
|-----|---------------------------|-------------|-------------------------------------|
| S1 | plocha smíšená obytná | 0,40 | 1-1 různorodá neuspořádaná zástavba |
| S2 | plocha smíšená obytná | 0,59 | |
| S3 | plocha smíšená obytná | 0,33 | |
| S4 | plocha smíšená obytná | 0,28 | |
| S5 | plocha smíšená obytná | 0,24 | |
| S6 | plocha smíšená obytná | 0,04 | |

| | | | |
|-----|-------------------------------|------|-----------------------|
| Pv1 | plocha veřejného prostranství | 0,14 | |
| O1 | plocha občanského vybavení | 0,32 | 1-2 areálová zástavba |
| R2 | plocha rekreace | 0,10 | 2 krajinné území |

3.4 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Ve správním území obce Borovany jsou vymezeny následující plochy změn v krajině:

| kód | požadovaný způsob využití | výměra (ha) | lokalita |
|-----|----------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Z1 | plocha zahrad | 0,24 | 1-1 různorodá neuspořádaná zástavba |
| Z2 | plocha zahrad | 0,88 | |
| Rs1 | plocha sportovně rekreační | 0,35 | 2 krajinné území |

3.5 KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce systému sídelní zeleně respektuje stávající prvky sídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství a veřejných prostranství – zeleň. Zahrady pak začleňuje do ploch smíšených obytných a v případě zahrad tvoří prostorově rozlehlejší celek do samostatných ploch zahrad. Základní obecné principy koncepce systému sídelní zeleně, a to jak při úpravách stávajících prvků, tak při tvorbě prvků nových, jsou uvedeny níže.

Koncepci systému sídelní zeleně tvoří:

- [3.5.1] parkové a travnaté plochy
- [3.5.2] solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů
- [3.5.3] vodní prvky
- [3.5.4] doprovodná a izolační zeleň
- [3.5.5] zeleň veřejně nepřístupná (plochy zahrad)

3.5.1 PARKOVÉ A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.
- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umisťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být vhodně do prostoru vhodně zakomponovány.

3.5.2 SOLITÉRNÉ STROMY, ALEJE A STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ

- Solitérní stromy využívat jako architektonické, kompoziční a estetické prvky, přispívající k pobytové kvalitě veřejného prostoru.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů je nutné vnímat jako ucelené krajinářské a současně i kompoziční prvky prostoru sídla.
- Aleje, stromořadí nebo skupiny stromů navrhovat v kontextu konkrétní části sídla. Tato zeleň napomáhá sjednocování prostoru v měřítku ulice a přechodu sídla do volné krajiny.

3.5.3 VODNÍ PRVKY

- Vodní prvky je potřeba vnímat jako příležitost k vytvoření kvalitních a atraktivních veřejných prostranství v sídle. Je třeba podpořit jejich integraci do konkrétního typu veřejného prostranství, postupně je revitalizovat a obnovovat.
- Vodní prvky mohou pomáhat utvářet pobytový charakter veřejných prostranství. Vzhledem k tomu, že vodní prvky mohou v rámci širšího okolí hrát významovou roli, je nutné je komponovat vždy společně s daným celkem.

3.5.4 DOPROVODNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ

- Doprovodná a izolační zeleň v návaznosti na plochy výroby a skladování, dopravní a technickou infrastrukturu plní funkci zejména hygienickou, tzn., že zlepšuje mikroklima – zvýšení vlhkosti ovzduší, vyrovnávání teplotních extrémů, vyvolávání nebo tlumení proudění vzduchu, zachycování prachu a dalších těkavých aromatických látek, pohlcování škodlivých plynů, tlumení hluku a vibrací apod.

3.5.5 ZELEŇ VEŘEJNĚ NEPŘÍSTUPNÁ (PLOCHY ZAHRAD)

- Jedná se o zeleň na soukromých pozemcích. Z hlediska funkce tato zeleň plní funkci zejména rekreační, tj. psychologické a estetické působení, pohyb a pobyt v zeleni a taktéž vytváří přechod zástavby do volné krajiny. Tato zeleň je mnohdy doplňována o funkce chovatelství a samozásobitelské hospodaření. V případě předzahrádek plní i funkci prostorotvornou, tj. vytváření prostoru, prostorové členění sídla, zvýraznění významových bodů, rámování a izolace zajímavých kompozic apod.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

- [4.1] koncepce veřejných prostranství,
- [4.2] koncepce dopravní infrastruktury,
- [4.3] koncepce technické infrastruktury,
- [4.4] koncepce občanského vybavení.

4.1 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostorů přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňujících zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou územním plánem členěna na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře sídla. Jedná se o návsi, parkové plochy, ulice (pěší cesty, silnice, cyklostezky nebo cyklotrasy) a významná místa křížení. Pro tyto typy jsou pak formulovány základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Kromě toho jsou výše uvedené jednotlivé typy začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, a to:

- plochy veřejných prostranství zahrnující náměstí, ulice a významná místa křížení a
- plochy veřejných prostranství – zeleň zahrnující parky a travnaté plochy.

Pro tyto plochy jsou pak stanoveny konkrétní podmínky využití s určením hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře sídla. Platí to jak pro nově vytvářená veřejná prostranství, tak i pro úpravy stávajících. Soustavu veřejných prostranství lze doplňovat o nové prostory plnící funkci veřejných prostranství i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které vymezí takového funkce připouštějí.

Základní obecné principy k dosažení kvality veřejných prostranství při úpravách stávajících nebo tvorbě nových:

ULICE (PĚŠÍ CESTY, SILNICE)

- Je potřeba dbát na kvalitu podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Směrem do ulice umisťovat prostory pro obchody a služby s přímým vstupem z ulice, a nikoliv technické zázemí.
- Dopravní uspořádání ulice a její tvarosloví, stejně jako umístění technických objektů a vybavení mobiliářem je nutno podřídit kompozici celku. Konceptu návrhu či parterových úprav ulice, tedy její výslednou podobu, je nutné odvíjet zejména od vyhodnocení jejího urbanistického významu a převládajícímu charakteru (pěší cesta, silnice páteřní nebo ostatní) a taktéž jejímu potenciálu.
- Součástí ulice jsou i průhledy dotvářející obraz ulice a usnadňující orientaci chodce. Průhledy je důležité zachovávat, případně dokoňovat stromy, stromořadím.
- Prostorové uspořádání ulice a její objektové vybavení je nutné komponovat pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze pro motorovou dopravu.

VÝZNAMNÁ MÍSTA KŘÍŽENÍ

- Místotvorný potenciál významných míst křížení a prostranství, vzniklý rozšířením ulic (plácky, nároží, zákoutí apod.), je vhodné využít například k vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství např. umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarných děl.
- Usilovat o rozvoj těchto míst jako kvalitního veřejného prostranství plnohodnotně využitelného pro všechny skupiny obyvatel sídla.

NÁVES

- Využití návsi je nutné navrhovat jako polyfunkční.
- Náves navrhovat tak, aby nabízelo volný prostor pro shromáždění většího počtu lidí, dostatek míst k sezení, stín, prvky obohacující vnímání a užívání prostředí např. vodní prvek či umělecké dílo.
- Dopravní uspořádání a jeho tvarosloví, stejně jako umístění vegetačních prvků, technických objektů a vybavení mobiliářem, je nutné podřídit kompozici celku.
- Plocha návsi nesmí obsahovat bariéry, které brání zejména přirozenému pěšímu pohybu.
- Měřítko drobných objektů v prostoru je nutné navrhovat tak, aby odpovídalo míře celkového prostoru.

PARKOVÉ PLOCHY A TRAVNATÉ PLOCHY

- Při návrhu nového parku i při úpravách stávajících parkových ploch zohledňovat jak urbanistické, tak krajinné souvislosti.

- Reflektovat atmosféru místa, srozumitelnost a logiku parkových a travnatých ploch v rámci širších souvislostí i vztah člověka k místu.
- Při umísťování interaktivních volnočasových prvků — sportoviště, dětská hřiště, vodní prvky apod., nesmí tyto prvky přebíjet přirozenost prostoru, musí být vhodně do prostoru vhodně zakomponovány.

Ve správním území obce Borovany jsou vymezena nové veřejné prostranství:

Pv1 Plocha veřejného prostranství pro realizaci napojení stávající plochy smíšené obytné a také zastavitelné plochy S1 na dopravní síť. Zároveň slouží k vytvoření odpovídajícího uličního prostoru.

4.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silniční síť musí být rozšířena o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nebo pro zlepšení propustnosti krajiny. Tyto nové komunikace mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umísťování komunikací, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Nové záměry v oblasti silniční dopravy nejsou navrhovány.

Ve správním území obce Borovany jsou vymezeny nové plochy veřejných prostranství, které umožňují realizaci komunikací napojující nové zastavitelné plochy. Jedná se o plochy veřejných prostranství **Pv1** (viz kapitola 4.1).

DOPRAVA V KLIDU

Plochy pro parkování a odstavení vozidel lze řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, ploch veřejných prostranství – zeleň, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití. Nové záměry v oblasti dopravy v klidu nejsou navrhovány.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Realizace cyklistické infrastruktury (cyklostezek, cyklotras nebo souvisejícího mobiliáře) je možná i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění cyklistické infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Při umísťování nových cyklotras nebo cyklostezek je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- zajištění dostatečné propustnosti území (zajištění dostupnosti turistických cílů nebo propojení jednotlivých sídel),
- vhodné začlenění cyklotras a cyklostezek do uliční sítě a do veřejných prostranství.

PĚŠÍ DOPRAVA

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu územní plán vymezuje zejména plochy veřejných prostranství, plochy veřejných prostranství – zeleň a plochy dopravní infrastruktury.

Při umísťování nových pěších tras je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- vhodné dimenzování pěších tras,

- vhodné začlenění pěších tras do uliční sítě a do veřejných prostranství,
- pěší trasy plánovat s minimem překážek pro chůzi.

4.3 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Ve správním území obce Borovany není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, obyvatelstvo je zásobováno pitnou vodou z vlastních zdrojů.

Ve správním území obce Borovany, v severní části sídla se nacházejí dvě záchytné akumulární studně. Z těchto vodních zdrojů je zásobován areál výroby a skladování západně od obce a taktéž některé stavby v obci.

Ve správním území obce Borovany jsou vymezena záměry zásobování vodou:

T1 Tento koridor technické infrastruktury je navržen pro umístění vodovodu, napojujícího sídla Borovany na vodovodní řad z Bernartic. Do koridoru lze umisťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci vodovodu.

Územní plán z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, umožňuje vedení vodovodů nebo umístění zařízení a staveb pro zásobování vodou v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Nová vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umisťovat v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

KONCEPCE ODKANALIZOVÁNÍ

Ve správním území obce Borovany je částečně vybudována jednotná kanalizace, zaústění do dvou čistíren odpadních vod. Jedna čistírna odpadních vod je umístěna v centrální části obce, druhá v severní části. Menší část obce je vzhledem ke členitosti terénu, řešena pomocí jímek a septiků.

Odkanalizování budoucí zástavby bude řešeno přednostně do jedné ze dvou centrálních čistíren odpadních vod. Tam, kde to nebude z technických důvodů možné, bude odkanalizování řešeno individuálně, v souladu s právními předpisy na úseku vodního hospodářství.

Z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je umožněno vedení kanalizační sítě nebo umístění zařízení a staveb sloužící k odkanalizování nebo čištění odpadních vod v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití. Vedení kanalizační sítě bude přednostně umisťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umisťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav zásobování elektrickou energií v obci Borovany lze označit jako stabilizovaný, stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic nebo je možné v území umístit trafostanice nové případně stávající trafostanice vyměnit za výkonnější.

Nová vedení elektrické energie, případně přeložky stávajícího elektrického vedení nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií lze umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V současné době není napojena na tuto infrastrukturu ani se s ní do budoucna nepočítá, nové návrhy nejsou.

V případě potřeby lze nová vedení plynu nebo stavby související se zásobováním plynem umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Zásobování teplem v obci Borovany je řešeno individuálně. Jiné nebo nové zásobování teplem není navrhováno.

SPOJE, TELEKOMUNIKACE

Nové zařízení a vedení není navrhováno, jsou respektována stávající vedení. V případě potřeby lze nová vedení nebo stavby související umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, a to vždy při splnění v nich stanovených podmínek využití a dále za předpokladu že ochranné nebo bezpečnostní pásmo nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy bydlení, plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný komunální odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí přednostně v plochách veřejných prostranství při splnění v nich stanovených podmínek využití a při splnění výše uvedené koncepce veřejných prostranství.

4.4 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení jsou vymezeny plochy občanského vybavení. Dále je definována koncepce ochrany obyvatelstva, která je zahrnuta do koncepce občanského vybavení.

Plochy občanského vybavení

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti základního občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umístit i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a při splnění v nich stanovených podmínek.

Ve správním území obce Borovany jsou vymezena nové plochy občanského vybavení:

- 01** Plocha občanského vybavení pro využití stávající vodní plochy jako koupaliště a vytvoření odpovídajícího zázemí nového koupaliště.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje území a dále vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Základní koncepci uspořádání krajiny tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území), vymezení územního systému ekologické stability, zajištění prostupnosti krajiny, ochrana území před erozí a před povodněmi, rekreační využívání krajiny.

5.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VYMEZENÉ ZEJMÉNA PRO ZAJIŠTĚNÍ KRAJINNÉ FUNKCE V ÚZEMÍ

Pro zajištění rozvoje krajinné funkce jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy zemědělské. Tyto plochy slouží k zajištění podmínek výrobních aktivit podmíněných přírodními zdroji (zemědělství, lesnictví), aktivit sportovních a rekreačních a podmínek zachování biologické rozmanitosti, krajinné funkce a ekologické stability.

5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Návrh územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) v územním plánu zahrnuje vymezení tří hydrofilních větví místního ÚSES.

- První je vymezena na Bilinském potoce (LBK 1 a LBC 1) v návaznosti na Bilinský potok, Velký Borovanský rybník a jeho bezejmenný přítok.
- Druhá větev je vázána na levobřežní přítok Bilinského potoka vytékající z Kláštynského rybníka.
- Třetí větev je vázána opět na levobřežní přítok Bilinského potoka v poloze Za palouky.

Míra přesnosti vymezení hranic prvků ÚSES je dána podrobností řešení územního plánu, zohledněním biogeografických charakteristik, aktuálního stavu území a struktury pozemků.

PŘEHLED BIOCENTER

| označení | biogeografický význam a funkční typ | příslušnost k typu větve | návaznost plochy segmentu mimo řešení území |
|-----------------|--|---------------------------------|--|
|-----------------|--|---------------------------------|--|

| | | | |
|-------|--------------------|------------|--|
| LBC 1 | lokální biocentrum | hydrofilní | Podstatná část plochy biocentra je součástí řešeného území, biocentrum může být vymezeno v navazující obci Bernartice. |
| LBC 2 | lokální biocentrum | hydrofilní | Biocentrum se celou svojí plochou nachází v řešeném území. |

PŘEHLED BIOKORIDORŮ

| označení | biogeografický význam a funkční typ | Příslušnost k typu větve | návaznost plochy segmentu mimo řešené území |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| LBK 1 | lokální biokoridor | hydrofilní | pokračování ve správním území obce Bernartice |
| LBK 2 | lokální biokoridor | hydrofilní | celý vymezen v řešeném území |
| LBK 3 | lokální biokoridor | hydrofilní | pokračování ve správním území obce Dražič |
| LBK 4 | lokální biokoridor | mezofilní | pokračování ve správním území obce Bernartice |
| LBK 5 | lokální biokoridor | mezofilní | pokračování ve správním území obce Dražič |

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněných do ploch územního systému ekologické stability platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní využití

je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES

Přípustné využití

není stanoveno

Podmíněně přípustné využití

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat stavby, vyjma staveb níže uvedených.

- Stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

- Stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Nepřípustné využití

je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Nové trasy propojení v krajině navrhovány nejsou. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací při splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury v případě, že nedojde k jejímu narušení nebo narušení krajinného rázu, to vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající místních a účelové komunikace a cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Konkrétní protierozní opatření nejsou navrhována a ani plochy určené pro protierozní opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Konkrétní protipovodňová opatření nejsou navrhována a ani plochy určené pro protipovodňová opatření nejsou vymezovány. Jednotlivá opatření, která povedou v případě potřeby k řešení protipovodňových opatření, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití při splnění stanovených podmínek využití konkrétní plochy.

Obecně platí, že stavby umísťované v návaznosti na vodní toky nesmí zhoršovat průběh případné povodně a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.

5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Pro rekreační využívání krajiny je třeba respektovat níže uvedenou koncepci:

- Respektovat podmínky využití ploch vodních a vodohospodářských, které umožňují rekreační využití.
- Podporovat vznik turistických a cyklistických tras nebo stezek a jejich napojení na stávající.

- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, to vše při splnění podmínek využití konkrétní plochy.

Ve správním území obce Borovany jsou vymezena nové plochy sportovně rekreační:

Rs1 Plocha sportovně rekreační je vymezena pro zajištění a rozvoj rekreační funkce v návaznosti na stávající vodní plochu, zejména rybolov a vytvoření odpovídajícího zázemí pro tuto funkci.

5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy pro dobývání ložisek nerostů nejsou vymezovány.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití jsou ve správním území obce Borovany vymezeny níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití, které společně tvoří základní koncepci plošného uspořádání území.

| obecně účel | plochy s rozdílným způsobem využití | kód plochy |
|---|--|-------------------|
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území | plochy smíšené obytné | S |
| | plochy zahrad | Z |
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění rekreační funkce v území | plochy rekreace | R |
| | plochy sportovně rekreační | Rs |
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území | plochy výroby a skladování | V |
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury | plochy dopravní infrastruktury | D |
| | plochy občanského vybavení | O |
| | plochy technické infrastruktury | T |
| | plochy veřejných prostranství | Pv |
| | plochy veřejných prostranství – zeleň | Pz |
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území | plochy vodní a vodohospodářské | VV |
| | plochy zemědělské | A |
| | plochy lesní | L |
| | plochy smíšené nezastavěného území | H |

S PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití

plochy smíšené obytné

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a skladování, zemědělství

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně,

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Z PLOCHY ZAHRAD

Hlavní využití

plochy zahrad

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény
- oplocení pozemků
- sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

R**PLOCHY REKREACE****Hlavní využití**

plochy rekreace

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení pro aktivní pobyt ve volné přírodě spojený s turistikou, cykloturistikou, např. cyklostezky, pěší stezky, hřiště
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Rs PLOCHY SPORTOVNĚ REKREAČNÍ

Hlavní využití

plochy sportovně rekreační

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro rybolov, hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám sportu a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné se sportovními aktivitami

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

D PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**Hlavní využití**

plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. autobusových zastávek, garáží, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

O PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Hlavní využití

plochy občanského vybavení

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a pro pořádání kulturních akcí, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro seniory, např. domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, koupaliště, sportovní haly
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

T PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití

plochy technické infrastruktury

Přípustné využití

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovody, produktovody

Podmíněně přípustné využití

- dopravní infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.
- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn., mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. čistírny odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Pv PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství

Přípustné využití

- pozemky náměstí, návší, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství a v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

Pz PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství – zeleň

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 4.1 koncepce veřejných prostranství a v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

V

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní využití

plochy výroby a skladování

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro zemědělství
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínky, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Tyto podmínky jsou podrobněji stanoveny v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

VV PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití

plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl
- revitalizace vodních toků

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku vyjma pobytové rekreace
- dopravní a technická infrastruktura

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím,
- budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod apod.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení sloužících k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl, staveb a zařízení pro rybolov, staveb a zařízení pro rekreační využití vodní plochy, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

A**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ****Hlavní využití**

plochy zemědělské

Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu, např. orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny do 25 m², seníky a přístřešky pro hospodářská zvířata do 300 m², ohradníky pastvin
- dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- změna funkce na pozemky určené k plnění funkce lesa
- změna funkce na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb a zařízení potřebných k zajišťování zemědělské výroby, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

L**PLOCHY LESNÍ****Hlavní využití**

plochy lesní

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- stavby a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura souvisí s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- vodní toky, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních, budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz území.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb pro uskladnění lesnických surovin a produktů, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

H**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****Hlavní využití**

plochy smíšené nezastavěného území

Přípustné využití

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodní toky, vodní díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- trvalé travní porosty

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro myslivost, obory
- dopravní a technická infrastruktura
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- činnosti, stavby a zařízení pro rekreační využití vodní plochy nebo vodního toku
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny do 25 m², seníky a přístřešky pro hospodářská zvířata do 300 m², ohradníky pastvin
- změna funkce na zemědělské využití

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz území.

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území.
- Stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Podmínky prostorového uspořádání

S ohledem na charakter ploch nejsou stanoveny, vyjma umístování staveb, např. staveb bezprostředně souvisejících s péčí o přírodu a krajinu, staveb drobné architektury souvisejících s rekreačním pobytem v krajině, kdy platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kapitole 3.2 koncepce prostorového uspořádání.

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Ve správním území obce Borovany jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

| kód | popis | veřejně prospěšná stavba |
|-----|----------------------------------|-------------------------------|
| T1 | koridor technické infrastruktury | vodovod Bernartice – Borovany |

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Ve správním území obce Borovany nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nestanovují se žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

| | |
|---------------------|--|
| Textová část | územního plánu Borovany (výroková část a odůvodnění) obsahuje 98 stran textu. |
| Příloha č. 1 | grafická část výroku územního plánu Borovany obsahuje: <ol style="list-style-type: none"> 1. Výkres základního členění v měřítku 1: 5 000, 2. Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000, 3. Výkres urbanistické koncepce v měřítku 1: 5 000, |

4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 5 000.

Příloha č. 2 grafická část odůvodnění územního plánu Borovany obsahuje:

- 5. Koordinační výkres v měřítku 1: 5 000,
- 6. Výkres širších vztahů v měřítku 1: 100 000,
- 7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

ODŮVODNĚNÍ

1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení územního plánu Borovany bylo zahájeno na základě žádosti ze dne 12.07.2017. Zpracovatelem územního plánu bylo vybráno Studio, Ing. Lenka Šímová, Č. Budějovice, Nolimát, Ing. arch. Filip Dubský. Návrh zadání oznámil Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje veřejnou vyhláškou dne 16. 10. 2017 a vystavil po zákonnou dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Dle § 47 odst. 2 stavebního zákona dotčené orgány státní správy, krajský úřad a sousední obce mohli uplatnit do 30 dnů požadavky, připomínky a podněty. Dle § 47 odst. 5 stavebního zákona bylo konečné zadání doplněné o požadavky a připomínky schváleno zastupitelstvem obce dne 15. 11. 2017.

Dle § 47 odst. 5 stavebního zákona nebylo uloženo zpracování konceptu změny č. 1 územního plánu. Na základě schváleného zadání vypracoval projektant návrh změny územního plánu v souladu se stavebním zákonem a dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dle § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel oznámil dobu a místo konání společného jednání nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, obci Borovany a sousedním obcím. Společné jednání o návrhu proběhlo dne 11. 7. 2018 na Městském úřadě Milevsko, pracoviště Sažinova 843, kancelář č. 106. Dle § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel umožnil po zákonnou dobu 30 dnů všem výše uvedeným orgánům nahlížet do návrhu. Dle § 50 odst. 2 zákona do 30 dnů od společného jednání dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska a sousední obce své připomínky. Dle § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel oznámil společné jednání veřejnou vyhláškou. Každý mohl uplatnit k návrhu změny územního plánu připomínky do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky.

Dle § 50 odst. 7 stavebního zákona posoudil návrh změny územního plánu Krajský úřad Jihočeského kraje v Českých Budějovicích, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic a na základě zákonem stanovených podkladů vydal dne 6. 11.2018 KUJCK 136317/2018 stanovisko s podmínkou úpravy ÚSES, návrh byl upraven a poté bylo vydáno kladné stanovisko dne 9.1.2019 pod č. j. KUJCK 3008/2019. Návrh byl upraven dle stanovisek.

Dle § 52 stavebního zákona pořizovatel dnem 17.12. 2018 zahájil veřejné projednání návrhu změny a vystavil tuto dokumentaci po zákonnou dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky k veřejnému nahlédnutí. Pořizovatel dle § 52 odst. 1 stavebního zákona přizval k veřejnému projednání jednotlivě obec Borovany, dotčené orgány a sousední obce.

Veřejné projednání se konalo dne 21.1.2019 na Obecním úřadě v Borovanech. Na veřejném projednání byla podána námitka (viz rozhodnutí o námitkách) , a dále požadavek - zařazení pozemku p.č. 149/4 do ploch smíšených obytných. Vzhledem k povaze námitky byl přehodnoceno vymezení zeleně soukromé v UP Borovany (tedy i pozemek p.č. 149/4 a byl zahrnut do ploch smíšených obytných). Do 7 dnů od veřejného projednání nepřišla žádná námitka. Dle § 5 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu, zpracovatel upravil návrh pořizovatel zahájil dne 15.2.2019 opakované veřejné projednání, které se konalo 04.04. 2019 ve 14 hod na Městském úřadu Milevsko, zasedací místnost, poté obeslal výzvu k uplatnění stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a zajistil konečnou úpravu návrhu územního plánu. Tento byl zastupitelstvu předložen k vydání.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na správní území sousedních obcí, jak dokládá výkres širších vztahů. Správní území obce Borovany sousedí s obcemi Bernartice, Raděnice a Dražič.

2.1 USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH VZTAZÍCH

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA PŘÍRODY A KRAJINY

Celé správní území obce Borovany se nachází v oblasti krajinného rázu Bechyňsko – Vltavotýnsko. Identifikované hlavní znaky vizuální charakteristiky včetně estetických hodnot, harmonického měřítka a vztahů v krajině jsou:

- Výrazný georeliéf zaříznutého členitého údolí Vltavy a Lužnice s plochými hřbety a zahloubenými bočními údolími přítoků.
- Výrazný význam lesních porostů ve scenériích říčních údolí.
- Bohatá prostorová členitost krajiny s množstvím nelesní strukturní zeleně.
- Zřetelné linie morfologie plochého a mírně vlnitého terénu (horizonty, hřbetnice)
- Výrazné uplatnění kulturních dominant (Bechyně).
- Historické krajinné úpravy Hlubocka.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V územním plánu je významným nástrojem k posílení a udržení biodiverzity krajiny územní systém ekologické stability (dále ÚSES). Řešení ÚSES v navrženém územním plánu a respektuje ÚSES vymezený v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí.

2.2 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA V ŠIRŠÍCH VZTAZÍCH

ŠIRŠÍ VZTAHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Obce Borovany leží na silnici III. třídy (10557), mimo páteřní komunikace Jihočeského kraje. V severozápadním okraji správního území obce Borovany prochází silnice III. třídy (1354), do které se napojuje silnice III/10557. Z hlediska významu se jedná o úseky lokálního významu. Silnice III/10557 prochází obcí ve směru západ – sever. Silnice III/10557 se západně od Borovan, v obci Svatkovice napojuje na silnici II. třídy (105). Přes tuto komunikaci je obec Borovany napojena na městys Bernartice a dále město Milevsko. Silnice III/1354 spojuje Borovany také s městem Bernartice anebo jižněji i s městem Bechyně.

ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obec Borovany je napojena na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťují celkem 2 trafostanice, jedna stožárová, druhá kompaktní zděná. Odkanalizování nebo zásobování vodou není řešeno v širších vztazích, vyjma záměru napojení obce Borovany na vodovod

Bernartice. V platné územně plánovací dokumentaci městyse Bernartice je tento záměr taktéž vymezen. Obec Bernartice není plynofikována.

ŠIRŠÍ VZTAHY Z HLEDISKA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Obec Borovany nedisponuje základní občanskou vybaveností. Tato se nachází v městyse Bernartice vzdáleném 5 km, v městě Milevsko vzdáleném 15 km nebo městě Bechyně vzdáleném (10 km). Z důvodu blízké vzdálenosti a dobrého dopravní napojení na tyto města, tak chybějící občanské vybavení nepředstavuje významnější problém.

2.3 POSTAVENÍ OBCE V SÍDELNÍ STRUKTUŘE

POSTAVENÍ V SYSTÉMU OSÍDELNÍ

Obec Borovany nedisponuje základní občanskou vybaveností ani nepředstavuje spádovou obec v regionu. Obec se taktéž nenachází v žádné rozvojové ose nebo oblasti.

VAZBY NA VÝZNAMNÉ CENTRA OSÍDELNÍ REGIONU

Obec Borovany leží 15 km jižně od města Milevska. Z důvodu některého chybějícího občanského vybavení je nutné dojíždět do těchto měst jako významných center regionu, která plní funkci spádových center z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. Z hlediska dostupnosti nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání je možné využít i městyse Bernartice, který leží 5 km severně od obce Borovany anebo města Bechyně ležícího 10 km jihovýchodně plnící taktéž funkci spádových center v regionu.

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Borovany se nenachází v žádné z nich.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Borovany neprochází žádný takovýto záměr.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán Borovany tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže.

- Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Umírněným rozvojem v rámci možností území a s přednostním vymežováním nových rozvojových ploch v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Výsledné řešení je výsledkem diskuse a rozhodnutí volených orgánů obce, dotčených orgánů, veřejnosti a v neposlední řadě i projektanta a specialistů z různých oborů.
- Navržená řešení v územním plánu respektují principy integrovaného rozvoje území (prostorových, odvětvových a časových hledisek). Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je provedeno s logickou návazností, např. doprava, technická infrastruktura. Stejně tak navržené řešení zohledňuje provázání věcně a logicky blízkých témat, např. rozsah navržených ploch a předpokládaný rozvoj zohledňuje dosah základního občanského vybavení, vzdělání, trh práce. Navržené řešení zohledňuje i časové hledisko, rozsah navržených ploch realisticky sleduje předpokládaný rozvoj výstavby.
- Územní plán vymezuje dostatek ploch s různorodou možností využití, mimo jiné i pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v této oblasti. Územní plán respektuje plochy určené pro výrobu a skladování.
- Dobré spojení s městem Milevsko plněním funkcí obce s rozšířenou působností (centrum regionu z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání), je umožněno respektováním stávajícího dopravního napojení. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch a vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s upřednostněným polyfunkčním využitím pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost obce.
- Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání sídelní zeleň a zeleň v krajině a minimalizuje její fragmentaci. Toho je dosaženo jak vymezením krajinného území a vhodnou koncepcí systému sídelní zeleně, tak i vhodně zvolenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Zásady ochrany přírody a krajiny ve správním území obce Borovany jsou důsledně respektovány, jak dokládají jednotlivé koncepce definované ve výrokové části územního plánu a definované podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro krajinné území. Návrhem územního systému ekologické krajiny dochází k udržení, případně zvyšování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí, resp. prostorovými podmínkami. Migrační prostupnost krajiny je zajištěna vymezením územního systému ekologické stability.

- Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle. Systém sídelní zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné území) je dbáno na zachování prostupnosti území.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování hodnot území. Vlastní umístění objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.).
- Územní plán vytváří předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Územní plán respektuje dobré dopravní napojení do regionálního centra Milevsko. Umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití přispívá územní plán k postupnému zkvalitnění systému dopravní a technické infrastruktury.
- Nová výstavba je navrhována v návaznosti na dopravní infrastrukturu, a to s ohledem na její kapacitu. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení dostupnosti území umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.). Jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Přírozenou retenci reguluje územní plán stanovenou intenzitou využití pozemků v zastavitelných plochách.
- Ve správním území obce Borovany není stanoveno záplavové území. V případě potřeby územní plán umožňuje realizovat protipovodňová opatření v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.
- Územní plán v rámci širších vztahů řeší vazby na okolní obce a na města. Územní plán dále vytváří územní a prostorové předpoklady pro rozvoj silniční dopravy. Územní plán řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Milevsko.
- Územní plán řeší rozvoj území v potřebných věcných i časových souvislostech mimo jiné vymezením rozvojových ploch v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje sídla v současné době a v nejbližší budoucnosti. Ochranu významných sídelních prostorů zajišťuje vymezením veřejných prostranství a definováním prostorové a plošné regulace.
- Územní plán respektuje stávající trasy silniční dopravy. Plochy pro dopravu je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům dostatečné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.
- Územní plán splňuje nároky na technickou infrastrukturu, respektuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Toho je dosaženo umožněním řešení vodovodní a kanalizační sítě v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.
- Územní plán nenavrhuje plochu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Stávající fotovoltaickou elektrárnu respektuje a vymezuje pro ni samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití. Případné umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. využití sluneční energie, spalování biomasy) lze řešit v rámci vymezených ploch výroby a skladování při splnění v nich definovaných podmínek využití.

- Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování standardu stávajícího bytového fondu vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenou koncepcí upřednostňující kvalitu bydlení a veřejného prostoru.

3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu. Žádná z těchto oblastí nebo os do správního území obce Borovany nezasahuje.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Žádný z těchto záměrů do správního území obce Borovany nezasahuje.

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Žádný z těchto záměrů do správního území obce Borovany nezasahuje.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze priority týkající se správního území obce Borovany.

priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- Územní plán Borovany respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno dále. Územní plán Borovany vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištěné funkčnosti.
- Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana.
- Územní plán Borovany nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu.

- Ochrany území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami je zajištěna v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Ochrana půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území. Územní plán Borovany nenavrhuje takové záměry, jež by přispěly k znečištění ovzduší, půd a vod. Ochrana zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde je umožněno v daných plochách realizovat taková opatření, která povedou k minimalizaci eroze.
- Územní plán Borovany nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.

priority pro zajištění hospodářského rozvoje

- Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Vlastní umístění objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla apod.).
- Rozvoj podnikání, včetně zemědělství, je umožněn v rámci ploch výroby a skladování a při splnění konkrétních podmínek i v plochách s polyfunkčním využitím – plochy smíšené obytné. Rozvoj lesního a vodního hospodářství lze realizovat v příslušných plochách s rozdílným způsobem využití při splnění v nich definovaných podmínek.
- Územní plán zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů veřejné dopravní a technické infrastruktury s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Územní plán navrhuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a dále koncepci občanského vybavení.

priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

- Umírněným rozvojem v rámci možností území a vymezením nových rozvojových ploch přednostně v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- Možné spojení s městem Milevsko, jako významnými centry regionu, které plní funkci spádových center z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, je umožněno respektováním stávajícího kvalitního dopravního napojení obce Borovany na toto město. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, pro

bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.

- Územní plán Borovany minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla a v návaznosti na něj. Územní plán chrání sídelní zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak i v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití. Umírněním rozvojem v rámci možností obce s přednostním vymežováním nových rozvojových ploch v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení, je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- Územní plán Borovany důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby a definuje charakter a strukturu zástavby sídel, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Územní plán Borovany navrhuje taková řešení, zejména při vymežování ploch s rozdílným způsobem využití, které vede k zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví. Urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury, zejména koncepce veřejných prostranství jsou navrhovány ve vzájemné koordinaci a rovnováze, čímž je předcházeno nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže. Popsány jsou pouze podmínky týkající se správního území obce Borovany.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

- Územní plán Borovany respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Dále vymezuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky k jeho ochraně a zajištění funkčnosti. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.
- Navržené řešení vytváří vyváženost zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území.
- Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné

potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana.

- Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla a v návaznosti na něj. Umírněným rozvojem v rámci možností obce s přednostním vymezováním nových rozvojových ploch v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení, je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby nekolidovali se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- Územní plán Borovany umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Územní plán Borovany vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.
- Územní plán Borovany respektuje stávající vodní plochy a vodní toky, definuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy vodní a vodohospodářské) a nenavrhuje žádné záměry, které by negativně ovlivňovali jejich stávající nebo budoucí využití.
- Územní plán Borovany nenavrhuje v ložiskovém území nebo prognózních ložiskových územích žádný záměr, který by mohl negativně ovlivnit jejich budoucí využití.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

- Územní plán Borovany stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu.
- Ochrana kulturních hodnot je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu
- Územní plán Borovany důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví
- Ochrana charakteru krajiny (přírodních hodnot) je územním plánem respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu.
- Územní plán Borovany vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

- Územní plán Borovany definuje koncepci veřejné infrastruktury, kdy dbá na zachování stávajícího kvalitního dopravního napojení celého správního území Borovany na město Milevsko a napojení rozvojových lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu. Územní plán vymezuje nové

rozvojové plochy přednostně v zastavěném území a v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšuje kvalitu vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení včetně sídelní zeleně.

- Územní plán Borovany minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání sídelní zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak i v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Pro řešené území se jedná o typ krajiny lesopолní a okrajově, v západní části správního území o typ polní. Zásady využívání pro ně stanovené územní plán Borovany respektuje, jak je uvedeno níže.

krajina lesopолní

- Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou základní koncepcí rozvoje a dále vhodně zvolenými podmínkami využitím ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
- Územní plán umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby sídel, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu a ochrana jejich architektonických a urbanistických znaků.
- V plochách s rozdílným způsobem využití zařazených do krajinných typů je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

krajina polní

- Při plánování rozvoje jsou minimalizovány zábory nejkvalitnějších půd ve prospěch jejímu zemědělskému využití. Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability.

- Nastavené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují nejenom rozvoj zemědělského využití krajiny, ale dbají i na ochranu krajiny a posílení její ekologické stability. Jak navržené plošné uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití zařazených do krajinného typu, tak i nastavené podmínky využití těchto ploch umožňují realizaci rozmanité krajiny, její bohatou prostorovou členitost krajiny s množstvím nelesní strukturní zeleně.
- Územní plán Borovany umožňuje realizaci opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.
- Územní plán stanovuje podmínky prostorové regulace a charakter a strukturu zástavby sídel, kdy jedním z cílů takovéto koncepce je ochrana památkového fondu a ochrana jejich architektonických a urbanistických znaků.
- V plochách s rozdílným způsobem využití zařazených do krajinných typů je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínkami využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které územní plán Borovany, jak je uvedeno níže, respektuje.

4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

soulad s § 18 odst. 1 Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v územním plánu dodržován. Územní plán Borovany vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí ve správním území obce, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které upřednostňují zvýšení kvality prostředí a ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je zajištěn vzájemnou koordinací jednotlivých koncepcí. Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Koncepce územního plánu preferuje

především zkvalitnění a doplnění stávající urbanistické struktury, zejména zkvalitnění veřejných prostranství.

- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Borovany je zajištěna kontinuitou a návazností na předchozí územní plán, na zpracované územně analytické podklady a na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Územní plán svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- soulad s § 18 odst. 3** Územní plán respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou v územním plánu respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání hodnoty území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.
- Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu mj. i potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Případné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí (minimální podíl zeleně). Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel sídla, neměly být novou výstavbou negativně ovlivněny.
- soulad s § 18 odst. 5** Územní plán tento princip respektuje, podmínky využití ploch v krajinném (nezastavěném) území umisťování uvedených staveb, zařízení a jiných opatření koordinuje. Územní plán navrhuje územní rozvoj formou variabilnějšího způsobu využití ploch.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení územní plán využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** V příslušných kapitolách textové části územního plánu a v grafické části je stanovena základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a dále podmínky plošné a prostorové regulace chrání hodnoty území.

- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Územní plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Územní plánu respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Územní plán prostřednictvím plošných a prostorových regulativů a dále podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území. K tomuto přispívají i definované podmínky respektování charakteru a struktury zástavby.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Územní plán v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenou urbanistickou koncepcí zohledňuje morfologii terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla. Územní plán stanovenou urbanistickou koncepcí, odvozuje taktéž od polohy a charakteru a struktury zástavby v sídle.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Etapizace není navrhována.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Územní plán svým řešením minimalizuje vytváření možných ohrožení v území, např. ekologických či přírodních. Nová opatření, která povedou k minimalizaci možných ohrožení, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Územní plán svým zaměřením vytváří podmínky pro co nejvyšší variabilitu způsobu využití sídla pro služby, výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Tato variabilita povede mj. i k snazšímu vytváření pracovních příležitostí. Jeho řešení je tak zaměřeno spíše na prevenci negativních důsledků náhlých hospodářských změn, než na odstraňování jejich důsledků.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především racionálním využitím již zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Územní plán požadavky a potřeby civilní obrany plně respektuje. Požadavek na respektování Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje je v územním plánu obsažen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Koncepce územního plánu preferuje především transformaci, tedy zkvalitnění a doplnění stávající urbanistické struktury.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Územní plán obsahuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek, ochrany přírody a krajiny. Respektuje však taktéž přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Územní plán chrání zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují při stanovení

urbanistické koncepce, koncepce ochrany hodnot, koncepce uspořádání krajiny a při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.

plochy veřejných prostranství – zeleň

Jedná se o plochy vymezené pouze za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících pro vytváření ekologické stability a rovnováhy v sídle, které mají charakter veřejného prostranství a plní funkci kompoziční a odpočinkovou.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byla v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §§ 4 až 19 této vyhlášky.

plochy zahrad

Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.

plochy sportovně rekreační

Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem umožnění umístování specifických funkcí pro sportu a rekreaci v krajině.

6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

-

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání územního plánu Borovany vyplynuly následující požadavky, které územní plán, jak je uvedeno níže, respektuje.

Respektovat Politiku územního rozvoje a Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje.

Respektování Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1 a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění je odůvodněno v kapitole 3 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Respektovat územně analytické podklady ORP Milevsko.

Respektování územně analytických podkladů ORP Milevsko je odůvodněno v kapitole 8.3 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje.

Definovat základní teze, na kterých by měl být územní plán postaven jako celek, a které bude možné dále zpodrobňovat a rozvíjet. Definice rozvoje obce by měla předcházet z úvahy o fungování obce, analýzy, srovnání míst, staveb.

Územní plán pro potřebu definování základních tezí provedl v úvodu pořizování územního plánu participaci s veřejností, ze které vyplynuly potřebná zjištění, které následně vedli k formulování základních tezí rozvoje.

Stanovit takovou koncepci rozvoje území obce, která zachová přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, ochrání dotčené území před negativními vlivy a ohroženími.

Územní plán navrhuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Stanovené podmínky v této koncepci povedou k jejich ochraně, případně dalšímu rozvoji.

Zajistit návaznosti s územně plánovací dokumentací sousedních obcí – zejména u prvků územního systému ekologické stability a u staveb dopravní a technické infrastruktury.

Návaznost na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí je dodržena, jak je uvedeno v kapitole 2 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Celé řešené území rozčlenit na plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., u každé plochy stanovit hlavní, přípustné, nepřípustné a popřípadě i podmíněně přípustné využití (s jednoznačně definovanou podmínkou přípustnosti).

Územní plán Borovany stanovuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

V případě potřeby stanovit k jednotlivým plochám regulativa přiměřeně podrobná pro územní plánování (např. zastavitelnost pozemku, velikost stavebního pozemku, výška objektu, podíl zeleně apod.).

Územní plán Borovany stanovuje podmínky prostorového uspořádání.

Prověřit zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci obce v závislosti na stanovené koncepci rozvoje prověřit potřebu vymezení ploch nových (a to ve všech oblastech rozvoje).

Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Míra dynamiky rozvoje bude odvislá i od stupně využití územních potenciálů.

Definice směrů rozvoje obce by měla vycházet z analýzy jejího fungování. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavních urbanizačních os a ctít premisu srdce obce.

Prověřit možné členění řešeného území, zejména zastavěného území a nově navrhovaných zastavitelných ploch, na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území a pro tyto lokality následně definovat zejména prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, požadavky na dopravní a technické infrastruktury.

Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a dalšímu rozvoji.

Prověřit návrh koncepce veřejné infrastruktury.

Zastavitelné plochy vymezené v předchozím územním plánu Borovany byly prověřeny a v případě zjištěné potřeby jejich vymezení, aktuálnosti záměru nebo vhodnosti pro další rozvoj sídel byly v územním plánu i nadále ponechány či redukovány podle potřeb.

Pro celé správní území obce Borovany bylo vyhodnoceno využití zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch v předchozím územním plánu Borovany a definována potřeba vymezení ploch nových. Toto vyhodnocení je uvedeno v kapitole 8.4 zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně.

Návrh zastavitelných ploch a hlavních směrů rozvoje vychází z historických urbanizačních os a z fungování obce, jak dokládá kapitola 8 komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Územní plán celé správní území obce Borovany člení na lokality, pro které definuje základní podmínky prostorového uspořádání a stanovuje detailní a konkrétní podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu.

Územní plán stanovuje podmínky ochrany, rozvoje a utváření veřejných prostranství, kdy tyto člení dle jednotlivých základních typů veřejných prostranství, mj. i náměstí, ulice.

Územní plán Borovany navrhuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Stanovené podmínky v této koncepci povedou k jejich ochraně, případně dalšímu rozvoji.

Územní plán prověřil koncepci veřejné infrastruktury definovanou v předchozím územním plánu obce Borovany a nově ji definoval s ohledem na současný stav území a jeho nepředpokládaný rozvoj.

Do návrhu územního plánu zpracovat územní systém ekologické stability včetně stanovení zásad ochrany jeho jednotlivých skladebných částí.

Zajistit vhodné dopravní napojení všech nově navrhovaných ploch.

Prověřit doplnění komunikací v nezastavěném území zejména s ohledem na obhospodařování daného území, popř. ve vazbě na rekreační potenciál krajiny.

Zajistit návaznosti prvků dopravní infrastruktury na prvky obsažené v územních plánech sousedních obcí.

Prověřit možnosti podpory cyklistické a pěší dopravy.

Prověřit možnosti zásobování vodou a odkanalizování území při zohlednění současného stavu i rozsahu nově navrhovaných (zejména zastavitelných) ploch s rozdílným způsobem využití.

Prověřit současný stav občanského vybavení v obci a případně navrhnout jeho doplnění či změny.

Prověřit stávající stav veřejných prostranství a navrhnout jejich členění na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické role ve struktuře obce. Pro jednotlivé typy následovně formulovat základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře obce. Platí to zejména pro úpravy stávajících veřejných prostranství, ale také pro nově vytvářená.

Územní plán navrhuje územní systém ekologické stability a definuje podmínky využití ploch zahrnutých do biocenter nebo biokoridorů.

Územní plán stanovuje takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují realizovat dopravní infrastrukturu. Nové plochy jsou navrženy tak, aby je bylo možno napojit na dopravní infrastrukturu.

Územní plán stanovuje takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují realizovat dopravní infrastrukturu.

Návaznost na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí je dodržena, jak je uvedeno v kapitole 2 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Územní plán stanovuje takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují realizovat cyklistické i pěší stezky nebo trasy.

Územní plán prověřil možnosti zásobování vodou a odkanalizování. Územní plán navrhuje koridor pro vodovod zajišťující zásobování vodou z vodovodu Bernartice. Napojení na ČOV lze realizovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci technické infrastruktury.

Územní plán navrhuje novou plochu občanského vybavení pro realizaci koupaliště v návaznosti na stávající vodní plochu a dále navrhuje plochu pro sportovně rekreační pro realizaci volnočasových aktivit v návaznosti na stávající vodní plochu.

Územní plán navrhuje veřejné prostranství s ohledem na skutečnost, zda se jedná o prostranství s převahou zpevněných či nezpevněných ploch (veřejné prostranství, veřejné prostranství – zeleň) a tyto dále člení dle typu a zařazení v sídle.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby.

Územní plán v souladu se zadáním vymezuje jako veřejně prospěšné stavby záměry technické infrastruktury. Protipovodňová opatření nebo asanace navrhována nejsou.

Požadavky na územní studie, regulační plány nebo dohody o parcelaci.

Územní plán plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci nenavrhuje.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu.

Územní plán v případě jeho uspořádání textové a grafické části respektuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky.

8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Pro vymezení zastavěného území byla výchozím podkladem hranice vymezená v územním plánu obce Borovany. Další úpravy byly provedeny na základě konfrontace s údaji Katastru nemovitostí a vlastních průzkumů v terénu, zjištění skutečného stavu v území. Zastavěné území je vymezeno k datu 9. 5. 2018 a je vyznačeno v grafické části územního plánu.

Smyslem vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch (vymezení hranice mezi sídlem a krajinou) je definovat hranici, která by absorbovala očekávaný růst v budoucím čase. Rozšiřování urbanizace za tyto hranice není možné. Smyslem této strategie je umožnit novou výstavbu při zachování stávající struktury zástavby a ochraně volné krajiny. Vymezení hranice zastavěného území a zastavitelných ploch tak ve výsledku zajistí zachování hodnot sídla a krajiny a jejich vzájemnou rovnováhu.

8.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

8.2.1 ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE BORO VANY

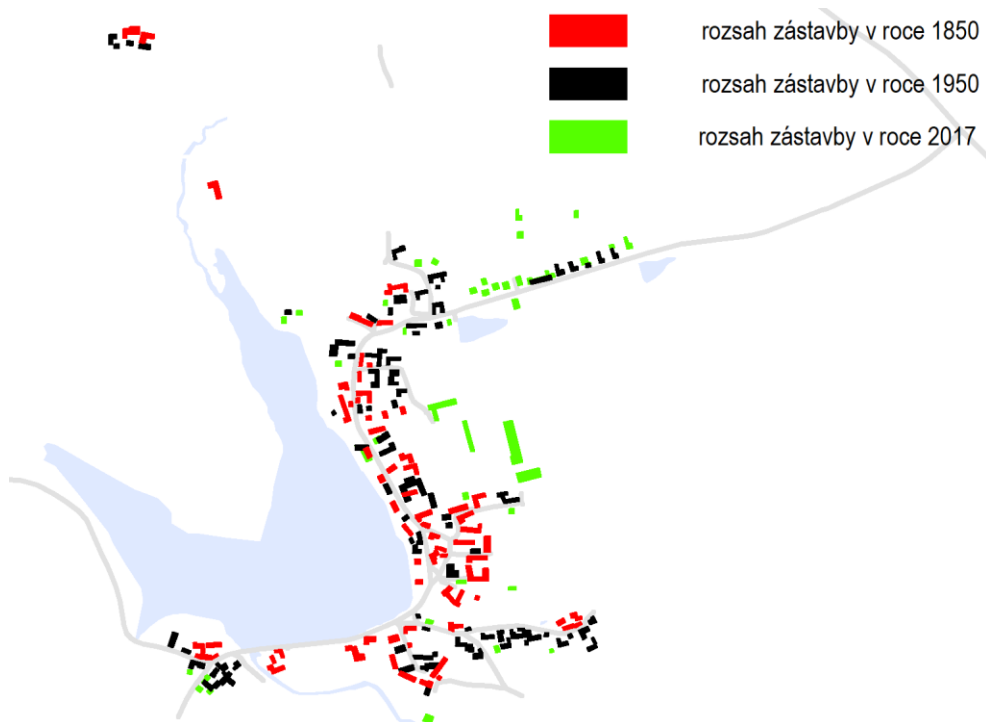
**umírnění
rozvoj**

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy s ohledem na možný nárůst obyvatel v obci Borovany. Vhodně definované podmínky prostorového uspořádání umožňují realizovat novou zástavbu při zachování stávající struktury sídla a růst podle přirozených potřeb a historických souvislostí a taktéž s ohledem k charakteru území. Tímto je omezeno rozpínání sídla do krajiny na pouhé minimum. Územní plán Borovany z důvodu kontinuity územního plánování přebírá rozvojové plochy z předchozí územně plánovací dokumentace (mimo ploch ve volné krajině) a tyto vymezuje s ohledem na možné napojení na veřejnou infrastrukturu.

Územní plán vyhodnotil obec Borovany podle struktury zástavby, morfologie terénu, charakteru a kvality prostředí. Na základě takového zhodnocení bylo definováno jádro sídla a určen možný potenciál rozvoje a zastavitelnosti.

Centrem obce je prostor okolo obecního úřadu a kaple. Osu sídla tvoří komunikace probíhající obcí ve směru západ – sever. Prostor návsi je návrhem územního plánu

koncipován jako celek, je vymezen jako veřejné prostranství a veřejné prostranství – zeleň. Přijaté řešení (koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně) umožní plynulý pohyb a volné užívání, prostorové uspořádání je komponováno pro lidské měřítko, pro chůzi, a nikoliv pouze a jen pro motorovou dopravu.



**zdůraznění
významu a
funkce
veřejných
prostranství a
sídelní zeleně**

Územní plán vymezuje veřejná prostranství a definuje jejich typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické úlohy ve struktuře obce. Pro každý typ pak popisuje základní obecné principy k dosažení jejich kvality. Cílem je, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře obce Borovany. Pro sídlo je zpracováno i podrobné schéma, ve kterém jsou veřejná prostranství znázorněna dle konkrétního typu, a taktéž je znázorněno schéma jejich vzájemného propojení.

Vhodně zvolenou koncepcí systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování a dále vhodně zvolenými podmínkami využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění jsou vytvářeny podmínky pro kvalitnější život obyvatel v sídle. K tomuto přispívají i vhodně definované podmínky prostorového uspořádání, které zohledňují charakter a strukturu sídla. Tato navržená řešení v důsledku přispívají ke stabilizaci trvale žijících obyvatel a zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na jeho pestrost a polyfunkčnost.

**zachování
kompozičních
principů obce
(moderní obec
zachovávající
své hodnoty)**

Územní plán umožňuje při definování podmínek prostorového uspořádání, zejména charakteru a struktury zástavby, i rozvoj moderní architektury, aniž by docházelo ke znehodnocování stávající hodnotné zástavby, resp. jednotlivých staveb. Územní plán tak i při ochraně historického dědictví umožňuje vznik nové, moderní architektury.

Podmínky prostorového uspořádání, tedy i objemové i architektonické podmínky pro budoucí i stávající zástavbu vychází z obvyklých regionálních forem stavitelství s ohledem na současný standard.

**provázanost
obce s krajinou**

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, založeným na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošného uspořádání a prostorových regulativů. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Využití ploch lesních, ploch zemědělských, ploch smíšených nezastavěného území a ploch vodních a vodohospodářských umožňuje realizaci turistické infrastruktury. V krajině je přípustné realizovat zejména ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

**různorodost
aktivit**

Podmínky různorodosti a polyfunkčnosti jsou naplňovány vymezením ploch smíšených obytných a částečně i bydlení, připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak jeho různorodost, oživení a zpestření struktury sídla. Podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj sídla před jeho omezováním. Ke stabilizaci stávajícího občanského vybavení slouží vymezené plochy občanského vybavení zajišťující základní veřejné služby. Pro rozvoj podnikatelských aktivit v sídle jsou územním plánem vymezeny plochy výroby a skladování, a to ve vazbě na dostatečnou dopravní infrastrukturu.

8.2.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

Územní plán Borovany pro zachování hodnot v území a jejich další rozvoj navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

Ochrana hodnot je rozdělena na ochranu hodnot přírodních, kulturních (architektonických a urbanistických) a civilizačních. Využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno.

přírodní hodnot

Koncepce ochrany přírodních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou a dále ostatních identifikovaných přírodních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně se podílejí na utváření přírodních, krajinařských a estetických hodnot krajiny.

**kulturní hodnoty
(architektonické)**

Koncepce ochrany kulturních hodnot architektonických vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativně a dále ostatních identifikovaných architektonických hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně přispívající ke kulturnímu dědictví sídla a jeho identity a k vytváření harmonického prostředí.

**kulturní hodnoty
(urbanistické)**

Koncepce ochrany kulturních hodnot urbanistických vychází z identifikovaných území, která jsou vymezena pro ochranu nejvyšších ploch a prostorů

urbanistické struktury, reprezentované návesním prostorem v centru obce a veřejným prostorem původní historické zástavby. Zvýšenou ochranu těchto prostor zajišťují i přísnější podmínky prostorové regulace.

civilizační hodnoty Koncepce ochrany civilizačních hodnot vychází z hodnot, které výraznou měrou přispívají ke zlepšení života obyvatel v sídle.

8.3 ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří:

- [8.3.1] koncepce plošného uspořádání,
- [8.3.2] koncepce prostorového uspořádání,
- [8.3.3] vymezení zastavitelných ploch,
- [8.3.4] koncepce systému sídelní zeleně.

8.3.1 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Územní plán stanovuje podrobné podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a taktéž životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla. Úkolem plošného uspořádání je taktéž definovat i rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím.

| obecně účel | plochy s rozdílným způsobem využití | kód plochy |
|---|---------------------------------------|------------|
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění obytné funkce v území | plochy smíšené obytné | S |
| | plochy zahrad | Z |
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění rekreační funkce v území | plochy rekreace | R |
| | plochy sportovně rekreační | Rs |
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění produkční funkce v území | plochy výroby a skladování | V |
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění veřejné infrastruktury | plochy dopravní infrastruktury | D |
| | plochy občanského vybavení | O |
| | plochy technické infrastruktury | T |
| | plochy veřejných prostranství | Pv |
| | plochy veřejných prostranství – zeleň | Pz |

| | | |
|--|------------------------------------|-----------|
| plochy s rozdílným způsobem využití vymezené zejména pro zajištění krajinné funkce v území | plochy vodní a vodohospodářské | VV |
| | plochy zemědělské | A |
| | plochy lesní | L |
| | plochy smíšené nezastavěného území | H |

Vysvětlení některých pojmů použitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- **Chráněným venkovním prostorem** se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť.
- **Chráněným venkovním prostorem staveb** se rozumí prostor do vzdálenosti 2 m před částí jejich obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb
- **Chráněným vnitřním prostorem staveb** se rozumí pobytové místnosti ve stavbách zařízení pro výchovu a vzdělávání, pro zdravotní a sociální účely a ve funkčně obdobných stavbách a obytné místnosti ve všech stavbách.
- **Nerušící výroba a skladování, zemědělství** slouží pro doplnění obytných zón zařízeními s nezávadnou výrobou. Svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustné, zpravidla hygienické, limity životního prostředí souvisejícího území. Jde především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí.
- **Včelíny do 25 m², seníky a přístřešky pro hospodářská zvířata do 300 m².** Omezující velikost byla stanovena z důvodu zamezování umístění dominantních staveb v krajině. Omezující velikost byla nastavena přiměřeně s ohledem na § 103 stavebního zákona, ve kterém jsou uvedeny zemědělské stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení i s jejich maximálními rozměry.

8.3.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé lokality, které jsou definovány jednak svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy a dále krajinou morfologií a krajinným rázem a taktéž převažujícími činnostmi v území.

Charakter a struktura zástavby byly vydefinovány na základě terénního průzkumu, z map leteckého snímkování (snímkováno v roce 2015) a dále z map stabilního katastru (mapováno v roce 1833–1836). Krajinná morfologie a krajinný ráz byl stanoven na základě terénního průzkumu a dále na základě územní studie „Generel krajinného rázu Jihočeského kraje“. Převažující činnosti v území byly zjištěny na základě terénního průzkumu a jsou definovány plochami s rozdílným způsobem využití.

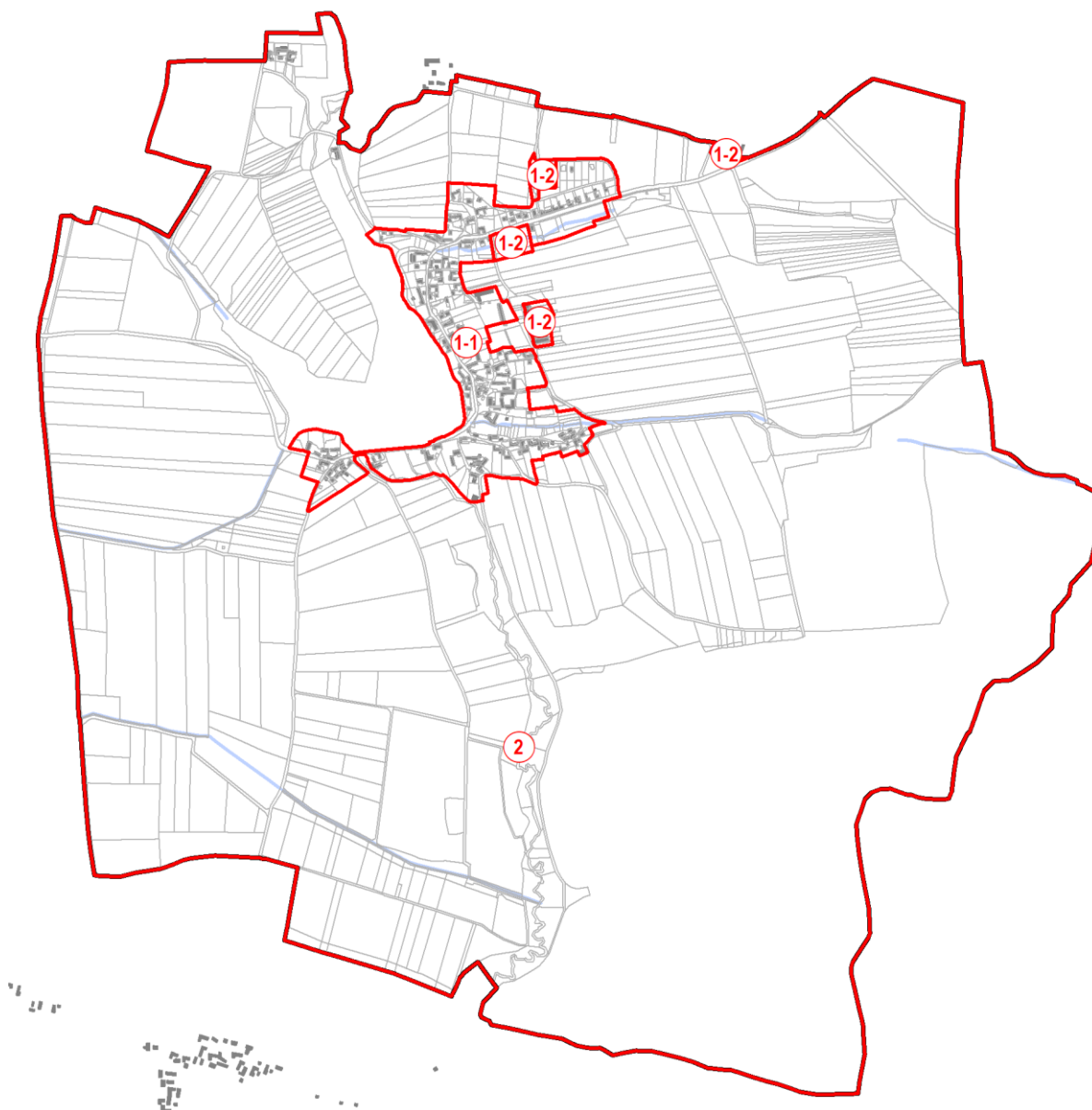
Vývojové možnosti stanovených lokalit jsou pak vymezeny základními podmínkami (prvky) prostorového uspořádání, jako je výšková hladina, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a dále základními podmínkami ochrany

krajinného rázu. Tyto základní prvky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nemusejí být určeny pro jednotlivé lokality vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v lokalitě identifikovat.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu jsou v každé lokalitě definovány zvlášť pro zastavěné území, pro zastavitelné plochy a pro krajinné území (volnou krajinu).

Územní plán Borovany stanovuje tyto lokality: 1-1 různorodá neuspořádaná zástavba, 1-2 areálová zástavba, 2 krajinné území

Znázornění lokalit ve správním území obce Borovany



8.3.3 ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

minimální podíl zeleně

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je v územním plánu využíván koeficient minimálního podílu zeleně. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě.

Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku včetně dalších pozemků a zahrad tvořící s ním jeden souvislý funkční celek, zpravidla pod společným oplocením.

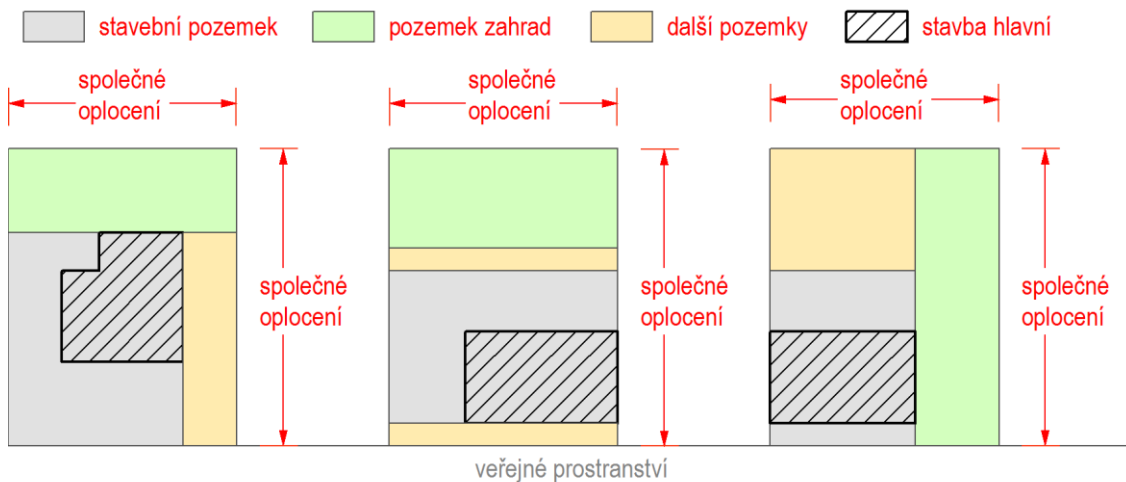


schéma celku pro určování minimálního podílu zeleně

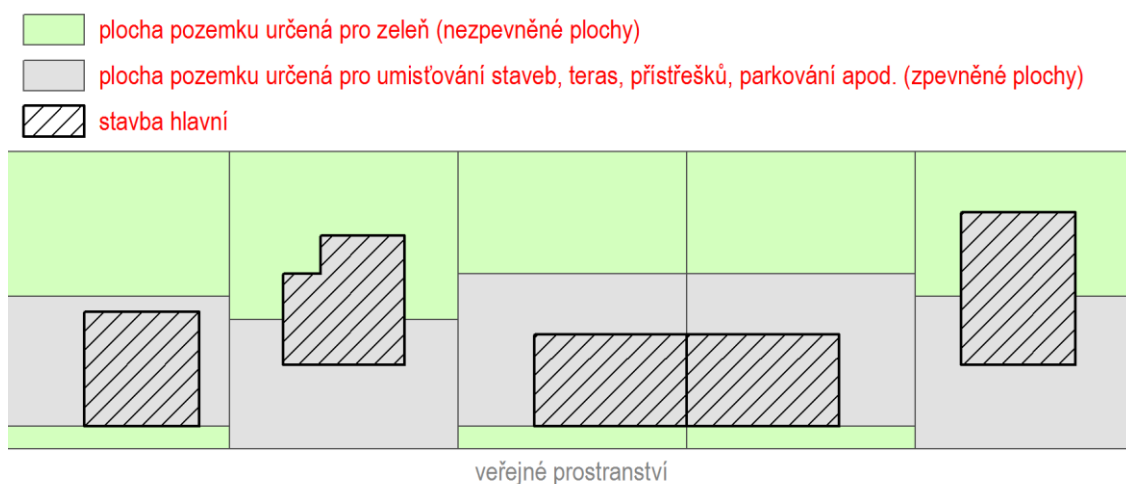


schéma principu minimálního podílu zeleně

výšková regulace zástavby

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku.

Z důvodu potřeby zamezení výstavy objemově a výškově nevhodných objektů a zachování charakteru a měřítka stávající zástavby je definována maximální výška objektu, která je dána:

- v případě šikmých střech maximální výškou římsy (maximální výška horní úrovně střešní římsy od přiléhajícího upraveného uličního terénu),

- v případě plochých střech maximální výškou atiky (maximální výška horní úrovně ukončení ploché střechy od přiléhajícího upraveného uličního terénu).

Přiléhající upravený uliční terén je definován jako přilehlý upravený terén v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (ČSN 73 4301 Obytné budovy).

Stanovená výšková regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla (lokality). Stanovená výšková regulace zástavby zohledňuje i utváření terénu v dané lokalitě.

V případě nejednoznačného určení hlavní římsy, např. u pultové střechy, platí, že hlavní římsa je v nižší části fasády.

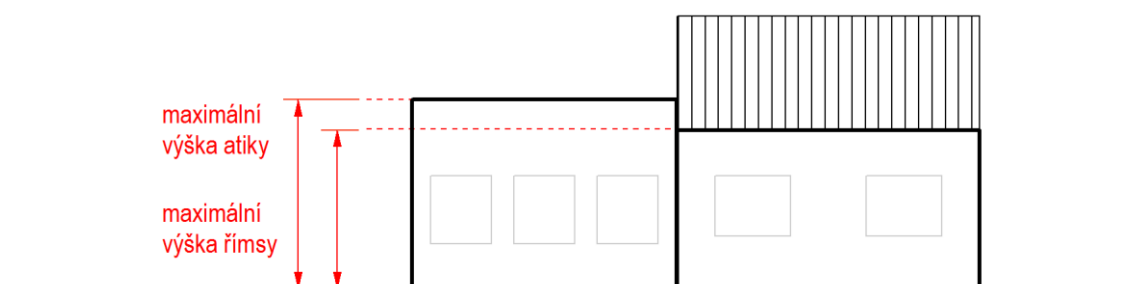


schéma výškové regulace

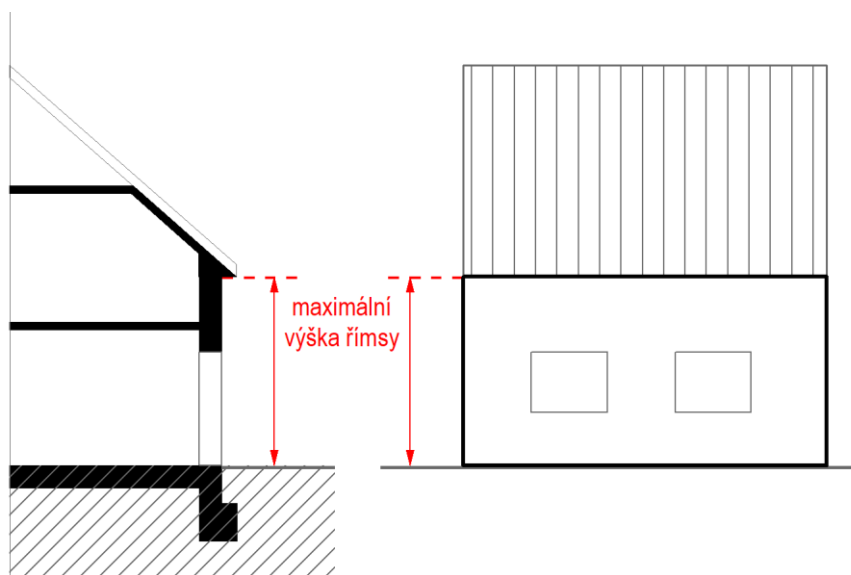
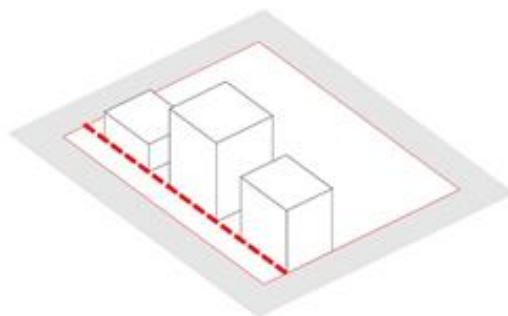


schéma výškové regulace

stavební čára

Pro definování struktury zástavby je využíván i popis stavební čáry.

Stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.



rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální, případně i maximální výměrou pro vymezení stavebního pozemku. Stanovené rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je odvozeno od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě.

 minimální velikost stavební parcely

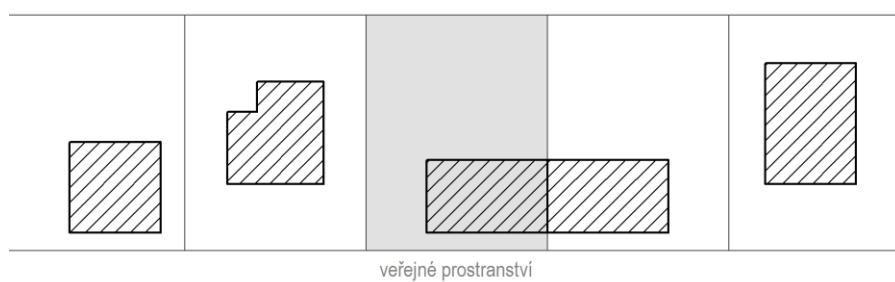


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

charakter a struktura zástavby

Definice charakteru a struktury zástavby je pro potřeby územního plánu Borovany definována následovně.

- Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).
- Struktura zástavby: je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).

Níže jsou popsány základní charakteristiky obce, na základě kterých, byl definován charakter a struktura zástavby a taktéž základní podmínky ochrany krajinného rázu.

historická urbanistická kompozice:

Jedná se o venkovský komunikační sídelní typ s méně výrazným návesním prostorem. Původní historická stopa sídla ve formě komunikačního typu sídla se dochovala doposud. Uspořádání pozemků zemědělských usedlostí je víceméně rostlého charakteru, často vázáno kolmo na komunikaci. Toto uspořádání se zachovalo do dnešní doby.

| | |
|--|---|
| zachovalost historické sídelní formy: | Centrální části obce zůstal zachováván charakter původního uspořádání zemědělských usedlostí. |
| vizuální uplatnění: | Malé – sídlo vnímatelné pouze v bezprostředním optickém kontaktu. Významně se uplatňují pohledy ze západu, kdy silueta sídla společně s Velkým borovanským rybníkem tvoří významné pohledy. |
| urbanistická hodnota: | Sídlo průměrné urbanistické hodnoty. |

Vysvětlení některých pojmů použitých v podmínkách prostorového uspořádání

- **Stavbou hlavní** se rozumí stavba, která určuje účel výstavby a ve které převažují její hlavní funkce, tj. stavba určující funkční využití stavebního pozemku např. rodinný dům.
- **Stavbou vedlejší** nebo též doplňkovou se rozumí stavba, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní např. garáž, stodola, bazén, altán, pergola, zimní zahrada, parkovací stání.

8.3.4 ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (KONCEPCE ROZVOJE)

Rozvojový potenciál tvoří zejména nově vymezované plochy smíšené obytné, které jsou v prvé řadě umísťovány v zastavěném území (zastavitelná plocha S1). Další rozvojové plochy jsou pak vymezovány v návaznosti na vlastní sídlo (zastavitelné plochy S1, S2, S3, S4 a S5). Zastavitelné plochy určené pro smíšené obytné využití jsou vymezovány i bez návaznosti na vlastní sídlo, nicméně v místě již realizované zástavby, která není dosud zanesená v Katastru nemovitostí (zastavitelné plochy S6). Taktéž plochy rekreace jsou vymezovány bez návaznosti na vlastní sídlo, nicméně v místě již realizované zástavby, která není dosud zanesená v Katastru nemovitostí (zastavitelné plochy R2).

S1 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severozápadní okraj obce Borovany
rozloha plochy 0,40 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována v severní části obce Borovany, v prolukách zastavěném území. Vymezená plocha je vymezována v zastavěném území a vhodně doplňuje zástavbu podél stávající komunikace. Výstavba by tak měla dotvořit výstavbu v této části obce. Návrhem plochy S1 nedochází k narušení stávající struktury zástavby, ale jejímu doplnění. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umísťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Plocha je taktéž přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezována v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Pro zpřístupnění jižních částí této plochy, včetně sousední stávající zástavby, územní plán navrhuje novou plochu veřejného prostranství Pv1, která umožňuje realizaci potřebné komunikace pro obsluhu těchto částí pozemků, zejména budoucích zahrad. Zároveň plocha Pv1 umožňuje realizaci plnohodnotné ulice.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S2 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

severozápadní okraj obce Borovany
rozloha plochy 0,59 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována v návaznosti na zastavěné území obce Borovany. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu podél stávající komunikace. Vymezením by tak mělo dojít k umožnění výstavby v této části sídla. Výstavba by tak měla tvořit protiváhu ke stávající zástavbě podél komunikace a umožnit vznik plnohodnotné ulice. Návrhem plochy S2 nedochází k narušení stávající struktury zástavby, ale jejímu vhodnému doplnění podél historické osy. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umísťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Z důvodu vhodného doplnění této zástavby je navrhována plocha zeleně soukromé Z2. Tato by měla vhodně dotvořit plochu S2, měla by vytvořit přechod zástavby do krajiny a dále by měla plnit funkci kompoziční a odpočinkovou k plochám S2 a sloužit pro krátkodobou rekreaci obyvatel těchto ploch.

Plocha je taktéž přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S3 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj obce Borovany
rozloha plochy 0,33 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována ve východním okraji obce Borovany. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu západním směrem podél stávající komunikace. Vymezením by tak mělo dojít k umožnění výstavby v této části sídla.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany v této části obce vymezovala plochy pro zemědělskou výrobu (objekty k asanaci, rekonstrukci). Územní plán v této části sídla navrhuje s ohledem na současné požadavky a trendy plochy smíšené obytné. Nedochází tak oproti předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany v této části sídla k navýšování zastavitelných ploch.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S4 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj obce Borovany
rozloha plochy 0,28 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována ve východním okraji obce Borovany. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu východním směrem podél stávající komunikace. Vymezením by tak mělo dojít k umožnění výstavby v této části sídla.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany v této části obce vymezovala plochy pro zemědělskou výrobu (objekty k asanaci, rekonstrukci). Územní plán v této části sídla navrhuje s ohledem na současné požadavky a trendy plochy smíšené obytné. Nedochází tak oproti předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany v této části sídla k navyšování zastavitelných ploch.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S5 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj obce Borovany
rozloha plochy 0,24 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována ve východním okraji obce Borovany. Vymezená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu východním směrem podél stávající komunikace. Svým vymezením vhodně doplňuje zástavbu, uzavírá ji do kompaktního tvaru s využitím volné plochy mezi stávajícími komunikacemi. Vymezením by mělo dojít k umožnění výstavby v této části sídla.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany v této části obce vymezoval stávající plochu určenou pro bydlení, zahrnoval tuto část sídla do zastavěného území. S ohledem na současně platný stavební zákon není možné předmětné území zahrnout do zastavěného území. Lze konstatovat, že tedy nedochází oproti předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany v této části sídla k navyšování zastavitelných ploch, resp. ploch určených pro výstavbu.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

S6 plochy smíšené obytné

Vymezení zastavitelné plochy

východní okraj obce Borovany
rozloha plochy 0,04 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována severně od obce Borovany. Vymezená plocha je umístěna v pásu zahrad podél Velkého borovanského rybníka. Plocha umožňuje realizaci výstavby v místě, kdy stojí stávající objekt rekreačního využití. Navržené využití umožní širší využití této lokality a případnou realizaci výstavby pro bydlení.

Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezována v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

R2 plochy rekreace

Vymezení zastavitelné plochy

jihozápadně od obce Borovany
rozloha plochy 0,10 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezována v místě, kde již stojí stavba pro individuální rekreaci. Z důvodu, kdy není vymezována v Katastru nemovitostí jako zastavěná a nádvoří, nelze tuto stavbu v územním plánu vymezit jako zastavěné území. Z tohoto důvodu je vymezována jako zastavitelná plocha a v budoucnu, po zanesení do Katastru nemovitostí by mělo být vymezována jako zastavěné území.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezována bez návaznosti na dopravní infrastrukturu. Přístup je zajištěn přes polní cestu, která dále navazuje na místní komunikaci. Do budoucna je nutné zajistit dopravní napojení odpovídajících parametrů.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

8.3.5 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistickou strukturu sídla vytváří nejen struktura zástavby, ale také sídelní zeleň (krajina v sídle), která může mít formu záměrně založených prvků nebo prvků spontánně vzniklých (obvykle vzniklých nezávisle na vůli člověka). Sídelní zeleň je primárně utvářena zejména reliéfem (konfigurací) terénu a strukturou zástavby.

Záměrně založené prvky sídelní zeleně v krajině sídla reprezentují především parkové a travnaté plochy, zahrady, solitérní stromy, aleje a stromořadí. Spontánně vzniklé prvky sídelní zeleně reprezentují vodní prvky (vodní toky nebo vodní plochy), které jsou mnohdy upraveny tak, aby splňovaly požadavky na funkční a estetické začlenění vodního prvku do vnitřní struktury sídla, a zároveň, aby jejich podoba minimalizovala nebezpečí povodňových škod.

Systém zeleně je koncipován tak, aby vytvářel podmínky trvale udržitelného rozvoje a logicky dotvářel strukturu sídla, neboť sídelní zeleň je důležitým článkem jeho urbanistické struktury. Za primární cíl návrhu tak lze označit vytvoření spojitého souboru vegetačních prvků, který bude dotvářet strukturu

sídla nebo rozšiřovat škálu možností trávení času v sídle. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné, resp. vnitrosídelní zeleně a všechny tyto stávající plochy zahrnuje do ploch veřejného prostranství nebo plochy veřejných prostranství – zeleň. Prvky sídelní zeleně, zařazené do těchto ploch jsou významné pro zachování krajinného rázu sídla a tvoří jeho zelenou kostru. Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou také plochy zahrad, které jsou územním plánem zahrnuty do ploch smíšených obytných nebo do ploch zeleně soukromé (plošně a historicky větší celky zahrad). Významným prvkem dotvářející systém sídelní zeleně jsou i vodní toky ve většině případů zahrnutých do ploch vodních a vodohospodářských.

zeleň v intravilánu obce Borovany: V intravilánu obce se uplatňuje vzrostlá zeleň zahrad a sadů, u původních zemědělských usedlostí a zeleň v rámci předzahrádek. Významný prvek zeleně v obci vytváří vzrostlé stromy na návsi nebo v doprovodu silnice III. třídy, a to zejména v jižní a severní části obce. Další prvek zeleně v intravilánu vytváří Velký borovanský rybník v podobě břehové vegetace.

Plochy veřejných prostranství – zeleň jsou plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění a dostupnost činností, dějů a zařízení sloužících pro vytváření ekologické stability a rovnováhy v sídle, které mají charakter veřejného prostranství a plní funkci kompoziční a odpočinkovou. Zpevněné plochy v nich představují minoritní podíl.

Plochy veřejných prostranství jsou plochy vymezené za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení apod. Oproti plochám veřejných prostranství – zeleň je jejich využití širší, zahrnující i plochy, které nejsou sídelní zelení. Majoritní podíl v nich představují zpevněné plochy.

parkové a travnaté plochy

Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídle. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a návším. Z hlediska života v sídle plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídla. Kromě role rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídla by tyto plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

solitérní stromy, aleje a stromořadí, skupiny stromů

Stromy a vegetace jsou neopominutelným prvkem veřejných prostranství, regulují extrémní teploty v sídle, pomáhají příznivému proudění a vlhkosti vzduchu, snižují jeho znečištění prachem, poskytují stín, produkují kyslík, jímají CO₂, jsou reprezentantem živé přírody v sídle, biotopem dalších druhů, zprostředkovávají proměnu ročních období a estetické vjemy. Pomáhají kompenzovat negativní dopady automobilové dopravy a přehřívání prostředí sídla. Reprezentované konkrétními rostlinnými druhy jsou nedílnou součástí identity sídla stejně jako širší krajiny utvářené místním podnebím. V případě promyšleného a správného použití je možné s jejich pomocí kompenzovat negativní dopady záboru volné krajiny způsobené urbanizací a vytvářet plnohodnotné obytné prostředí.

vodní prvky

Vodní toky a případně nově vzniklé vodní plochy, kašny, fontány je nutné vnímat především jako oživující prvky, která mohou být součástí významných prostranství, jako jsou návsi, předprostory významných budov,

parky a zahrady. Vodní prvky mohou kromě zajištění základní hygieny a osvěžení na veřejném prostranství pomáhat utvářet pobytový charakter nebo reprezentativní atmosféru na významných a rekreačních veřejných prostranstvích.

doprovodná a izolační zeleň

V případě doprovodné a izolační zeleně se jedná o zeleň oddělující obytnou zástavbu od průmyslových staveb či komerčních areálů nebo frekventovaných dopravních koridorů. Nejedná se primárně o zeleň, jejíž význam je estetický či psychologický, ale význam hygienický (izolační funkce optická, protihluková, protiprašná, proti zápachu, hygienická, apod.).

zeleň veřejně nepřístupná (plochy zeleně soukromé)

Funkcí zeleně na soukromých pozemcích je doplnění funkce bydlení či rekreace vytvořením vhodného prostředí pro relaxaci a volnočasové aktivity na ploše zeleně nebo pro pěstební a chovatelskou činnost k vlastní spotřebě. V případě předzahrádek by prostory ulic a předzahrádek spolu měly pohledově souviset. Jejich úpravu je nutné řešit nejen ve vztahu k jednotlivým budovám, ale současně ve vzájemných tvarových, prostorových a barevných souvislostech ke kompozici celého uličního prostoru.

Významná místa sídlení zeleně plnící zároveň funkci veřejných prostranství



prostor návsi



prostor v severní části obce u rybníka



doprovodná zeleň podél komunikace

8.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

8.4.1 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Specifickým typem veřejné infrastruktury jsou veřejná prostranství, plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídel, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení, veřejná zeleň apod.

Jako veřejné prostranství jsou vymezeny prostory významného křížení v sídle a dále na ně navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídle, některé prvky veřejné zeleně nezahrnuté do ploch veřejných prostranství – zeleň, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. Významné plochy vnitrosídelní zeleně vytvářejících ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídle a plnících funkci kompoziční a odpočinkovou, jsou zahrnuty do ploch veřejných prostranství – zeleň.

Typologie veřejných prostranství

Územní plán dělí veřejná prostranství do typologických kategorií, které se odvíjejí zejména od jejich prostorového vymezení. Pro každý typ veřejného prostranství jsou ve výrokové části uvedeny požadavky, které by měly být splněny s ohledem na kvalitu konkrétního veřejného prostranství.

náves

Náves je jedním ze základních kompozičních prvků sídla. Je uzlovým bodem osnova veřejných prostranství a na ní založené struktuře sídla. Je nositelem hierarchického uspořádání veřejných prostranství a orientačním bodem v mentální mapě sídla. Celkový koncept podoby návsi by se měl odvíjet od její úlohy ve struktuře a životě sídla. Náves může nabývat mnoha forem v závislosti na různých faktorech, které určují její výslednou podobu (poloha v rámci sídla, historický vývoj, význam, charakter struktury, která ji vymezuje, dopravní zatížení aj.). Náves je definována také kvalitou rozhraní, tj. architekturou průčelí, fasád a mírou otevřenosti struktury, která náměstí obklopuje. Pro život návsi je důležitý přímý kontakt s parterem přilehlých budov. Kvalita návsi se také odvíjí od jejích proporcí, tj. půdorysného rozměru a výšky okolních budov. V prostoru návsi se nacházejí významné veřejné budovy, kompozice náměstí a způsob jejího využití by na ně měly reagovat a vytvářet jim reprezentativní předprostor.

parkové plochy a travnaté plochy

Parkové a travnaté plochy tvoří základní strukturu krajiny v sídlech. Jsou veřejným prostranstvím komplementárním k ulicím a náměstím. Z hlediska života v sídlech plní roli pobytového prostranství, zelené oázy k odpočinku a načerpání duševních i fyzických sil. Těmto základním principům by měla odpovídat podoba parkové nebo travnaté plochy i jejich prostorové uspořádání. Parkové a travnaté plochy je současně třeba chápat jako jeden z hlavních prvků ekosystému sídla. Kromě role rekreační by měly plnit i úlohu ekologickou a poskytovat služby ekosystémové. V rámci sídla by tyto plochy měly fungovat jako součást systému zelené infrastruktury, tzv. „green infrastructure“. Travnaté plochy (pobytové louky a trávníky) jsou nedílnou a nenahraditelnou součástí parků, ale také některých ulic a enkláv volné krajiny. Jsou prostorovým prvkem určeným k pobytu osob.

ulice (pěší cesty,

Ulice se jako základní prvek osnova veřejných prostranství významně podílí na celkovém obrazu sídla. Ulice je lineárním prvkem základní osnova veřejných

**cyklostezky,
silnice)**

prostranství. Role ulice v sídle nemá být redukována pouze na dopravní funkci, podstatná je také její role v prostorové i společenské struktuře sídla a její obytná kvalita. Kvalitně navržená síť ulic, pěších propojení a cyklostezek vytváří živé sídlo, usnadňuje identifikaci s prostředím a vytvoření mentální orientační mapy, napomáhá preferenci chůze. Možný charakter a využití ulice jsou determinovány prostorovým rámcem, zejména šířkou ulice a jejím zapojením do struktury sídla. Obecně neplatí, že více prostoru vždy neznamená lepší prostranství. Podstatné je zachování lidského měřítka, a proto mnohdy méně může znamenat více (v závislosti na kontextu). Kvalitativní potenciál každé ulice spočívá v maximálním možném využití pro pobytové kvality a komfort chůze a bezmotorové dopravy, při naplnění požadovaného dopravního zatížení. Na kvalitě prostoru ulice se významně podílí kvalita podoby architektonického detailu a využití parteru přilehlých objektů. Podmínkou živé a bezpečné ulice je komunikativnost parterů objektů s prostorem ulice.

**významná místa
křížení**

Řešení křižovatek a křížení musí měřítkem a prostorovým tvaroslovím odpovídat urbanistickému charakteru místa, tím současně chrání slabší a zranitelnější uživatele a je přívětivé pro pobyt a jiné nedopravní aktivity v rámci navazujících prostranství. Je vhodné se vyhnout rozlehlým křižovatkám, které umožňují rychlý průjezd vozidel, připomínají rychlostní silnice a ohrožují bezpečnost pohybu pěšky nebo na kole. Základem musí být snaha vytvořit co nejkompaktnější křižovatky a křížení. Velikosti křižovatek a plochy vozovek obecně je žádoucí minimalizovat ve prospěch pěších ploch. Rozlehlé křižovatky zpravidla zhoršují podmínky prostupnosti pro bezmotorový pohyb. Vhodné je přednostně umožnit volnou prostupnost veřejného prostoru, zejména přecházení přes ulici i mimo přechody pro chodce. Žádoucí je zachovávání přímé trasy chůze, bez zacházek (obdobně platí v případě cyklistického průjezdu).

Významná veřejných prostranství plní úlohu míst setkávání a života v obci**obecní úřad
knihovna**

Obecní úřad a prostor před ním je významným komunikačním uzlem v obci.

**stará
hasičská
zbrojnice**

Z hlediska funkce plní prostor okolo hasičské zbrojnice místo významného komunikačního uzlu.



**hospoda
hřiště**

Místo konání kulturních a společenských akcí, sportovních akcí, místo setkávání.



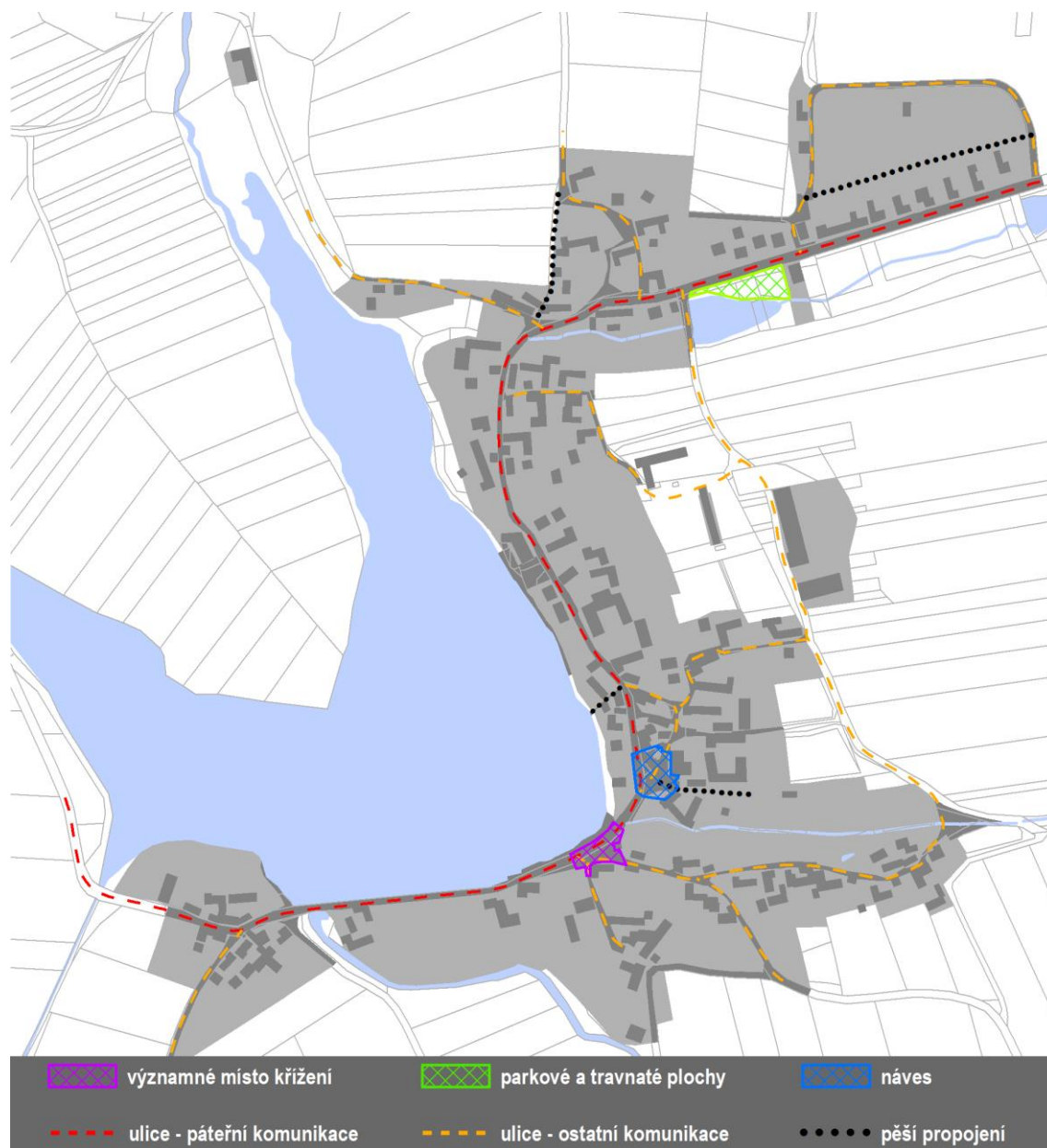
**kaplička
Panny Marie**

Pro obec charakteristický objekt, jeho dominanta a zásadní orientační bod. Kaple má vedle své náboženské a společenské funkce také funkci reprezentační.



dětské hřiště Jsou to místa pro trávení
fotbalové volného času a
hřiště sportovního vyžití.



Významné veřejné prostranství v obci Borovany

Zdůvodnění nově navržených ploch veřejného prostranství

Pv1 plochy veřejného prostranství

Vymezení zastavitelné plochy

severovýchodní část obce Borovany
rozloha plochy 0,14 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena z důvodu zpřístupnění jižních částí plochy S1, včetně sousední stávající zástavby. Plocha Pv1 umožňuje realizaci potřebné komunikace pro obsluhu těchto částí pozemků, zejména budoucích zahrad. Zároveň plocha Pv1 umožňuje realizaci plnohodnotné ulice, resp. vytvoření odpovídajícího uličního prostoru

Dopravní infrastruktura

Plocha veřejného prostranství v západním i východním okraji navazuje na stávající místní komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

8.4.2 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

silniční doprava Dopravní systém ve správním území obce je tvořen nadřazenými komunikacemi a komunikacemi nižšího dopravního významu. Mezi nadřazené komunikace je zařazena silnice III. třídy. Systém komunikací nižšího dopravního významu tvoří místní a účelové komunikace navazující a doplňující nadřazené komunikace. Z hlediska významu dopravní obsluhy je nejvýznamnější komunikací silnice III/10557. Tato silnice prochází obcí ve směru západ – sever. Západně od Borovan, v obci Svatkovice, se napojuje na silnici II. třídy (105) spojující Milevsko – České Budějovice. Přes tuto komunikaci je obec Borovany napojena na městys Bernartice a dále město Milevsko. V severozápadním okraji správního území obce Borovany prochází silnice III. třídy (1354). Tato silnice spojuje obec Borovany taktéž s městysem Bernartice anebo jižněji i s městem Bechyně.

Silniční doprava je územním plánem zajištěna vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, v nichž stanovené podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území automobilovou dopravou. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny taktéž za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území, a to současně automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou.

doprava v klidu Odstavování a parkování vozidel se v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných domů a méně pak v prostoru veřejných prostranství. Nedochází tak k obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků v míře přesahující únosnou mez.

Parkování pro potřeby občanského vybavení se odehrává na přilehlých, k tomu určených stáních a nedochází k obsazování veřejných prostranství v míře přesahující únosnou mez.

Parkování či odstavování vozidel je územním plánem zajištěno vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky umožňují

existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování vozidel umožňují i některé další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy (např. parkování u plochy občanského vybavení) nebo jsou přímo vyžadovány zákonnými předpisy (např. parkování na pozemcích rodinných domů).

cyklistická doprava

Správním územím obce Borovany neprochází žádná cyklostezka nebo cyklotrasa.

pěší propojení

Územní plán Borovany nenavrhuje žádný záměr pěší stezky nebo pěší trasy.

8.4.3 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

zásobování vodou

V obci Borovany není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, obyvatelstvo je zásobováno pitnou vodou z vlastních domovních studní.

V současné době je obyvatelstvo zásobováno pomocí domovních studní nebo pomocí samostatných malých vodovodů napojených na domovní studně. Stávající domovní studně v zástavbě jsou různě hluboké, mají různou kapacitu a kvalitu vody. Kapacita zdrojů je závislá na atmosférických srážkách, při dlouhodobém suchu dochází k poklesu vydatnosti studní.

Ve správním území obce Borovany, v severní části sídla se nacházejí dvě záchytné akumulární studně. Z těchto vodních zdrojů je zásobován areál výroby a skladování západně od obce a taktéž některé stavby v obci. Studně jsou o rozměrech cca 3,5 m x 3,5 m a hloubce cca 2,5 m. Podzemní voda je jímána z mělkého zvodnělého prostředí v údolní nivě malé vodoteče. Voda ze studní je bez úpravy gravitačně vedena do areálu výroby a skladování a do stávající zástavby.

Územní plán navrhuje nový koridor technické infrastruktury T1 pro umístění vodovodu Bernartice – Borovany, kdy stávající vodovodní síť v Bernarticích je napojena na vodárenský systém oblastního vodovodu Jižní Čechy (hlavní zdroj VD Římov). Realizace vodovodu by zajistila zásobování vodou pro celou stávající i nově navrhovanou zástavbu.

Zásobování vodou v jednotlivých samotách je řešeno taktéž individuálně, obyvatelé používají ke svému zásobení vlastní soukromé studny. Ve výhledu se neuvažuje s jiným způsobem řešení z důvodu jejich velikosti.

Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je možno nové záměry zásobování vodou umísťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

odkanalizování

V obci Borovany je částečně vybudována jednotná kanalizace, zaústění do dvou čistíren odpadních vod. Jedna čistírna odpadních vod je umístěna v centrální části obce, druhá v severní části. Menší část obce je vzhledem ke členitosti terénu, řešena pomocí jímek a septiků.

Likvidace odpadních vod v jednotlivých samotách je řešena individuálně, např. jímkou na vyvážení, domovní čistírnou odpadních vod, septiky. Ve výhledu se u těchto ostatních ploch neuvažuje s jiným způsobem řešení z důvodu jejich velikosti.

**zásobování
elektrickou
energií**

Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je možno nové záměry odkanalizování umisťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

Řešené území je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťují celkem 2 trafostanice, jedna stožárová, druhá kompaktní zděná. Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný. Zásobování elektrickou energií je v současné době dostačující, nastavená koncepce, resp. využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje postupné rozšiřování elektrické sítě současně s plánovanou zástavbou.

Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je možno stavby a vedení elektrické energie, které nemají charakter nadmístního významu, umisťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

**zásobování
plynem**

Obec Borovany není v současné době plynofikována.

**zásobování
teplem**

Zásobování teplem je ve správním území obce Borovany řešeno individuálně. Do budoucna není uvažováno s centrálním zásobováním tepla. Územní plán konkrétní stavby a vedení tepla z tohoto důvodu nenavrhuje.

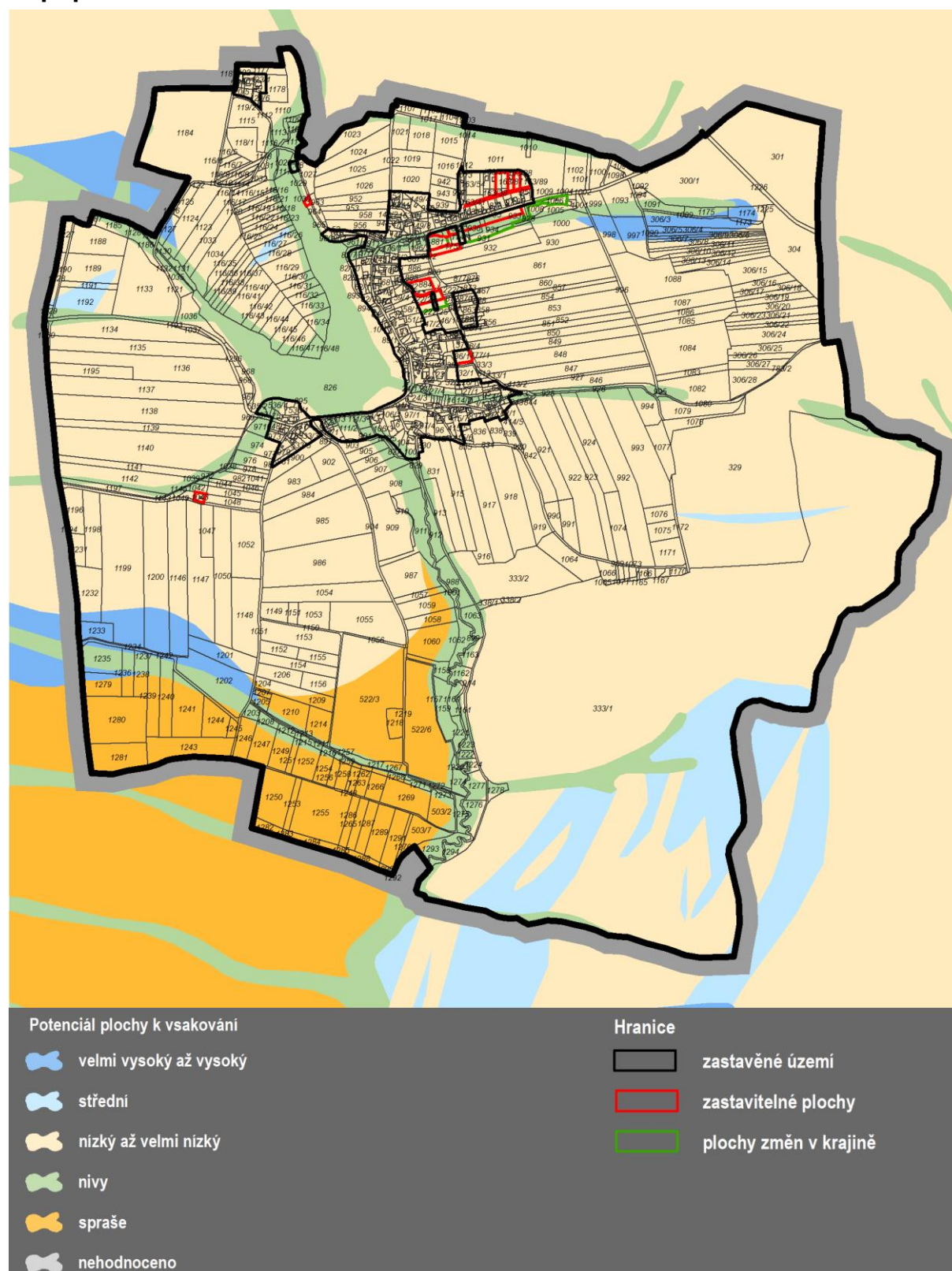
**spoje a
telekomunikace**

Správním územím obce Borovany je napojeno na komunikační vedení. Veškerá vedení, která procházejí řešeným územím, jsou včetně jejich ochranných pásem územním plánem respektovány. Územní plán nové zařízení a vedení spojů nenavrhuje.

**nakládání
s odpady**

Územní plán počítá se zachováním stávajícího systému sběru a likvidace odpadů. Detailní způsob nakládání s odpady není územním plánem s ohledem na jeho podrobnost (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) řešen.

Mapa potenciálu vsaku



8.4.4 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

plochy občanského vybavení

K zajištění veřejného vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Využití těchto ploch územní plán nespecifikuje pro jednotlivé druhy veřejného vybavení, důvodem je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel území. Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny budovy sportoviště a kapličky. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění ochrany stávajícího nezbytného vybavení ve správním území obce Borovany. Ochranou stávajícího vybavení se rozumí omezení možnosti změny využití stavby, zařízení či pozemků veřejného vybavení. Umístění staveb, zařízení a pozemků občanského vybavení je možné i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití ploch, zejména za předpokladu sloučitelnosti provozu občanského vybavení s hlavním využitím vymezené plochy.

koncepce ochrany obyvatelstva

Detailní koncepci ochrany obyvatelstva není možné v podrobnosti územního plánu řešit. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V území se nenacházejí stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Zdůvodnění nově navržených ploch veřejného prostranství

01 plocha občanského vybavení

Vymezení plochy přestavby

Severní část obce Borovany
rozloha plochy 0,32 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na vodní plochu. Plocha je vymezována z důvodu zkvalitnění této lokality a umožnění realizaci jejího polyfunkčního využití pro občanskou vybavenost, zejména pro využití stávající vodní plochy jako koupaliště a vytvoření odpovídajícího zázemí nového koupaliště.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z těchto komunikací.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

8.5 ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Veřejně prospěšnými stavbami pro **technickou infrastrukturu** jsou stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní technické vybavenosti v obci Borovany. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

| kód | popis veřejně prospěšné stavby | účel a důvod vymezení veřejně prospěšné stavby |
|-----------|----------------------------------|---|
| T1 | koridor technické infrastruktury | Záměr realizace vodovodu Bernartice – Borovany. Realizace vodovodu by zajistila zásobování vodou pro celou stávající i nově navrhovanou zástavbu v obci Borovany. |

8.6 ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území. Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny, chrání harmonické zapojení sídla do krajiny. Územní plán definuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a dále stanovuje podmínky pro jejich ochranu, čímž chrání dochovanou cennou strukturu sídla a respektuje formy, hmoty, dimenze a měřítka staveb spoluvytvářejících ráz krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a nerozšiřováním neadekvátní zástavby do volné krajiny územní plán zachovává prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel.

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, založeným na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními, územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Návrh zastavitelných ploch bere v úvahu potenciál území z hlediska jeho ekosystémových služeb. Možné snížení jeho potenciálů návrhem nových zastavitelných ploch se snaží eliminovat prostřednictvím vhodně zvolených podmínek využití území nebo vhodně zvolenou urbanistickou koncepcí a koncepcí systému sídelní zeleně. Ve výsledku by tak komplexní vzájemné vazby mezi sídlem a krajinou, resp. vztah ekosystémových služeb k celkové životní úrovni obyvatel, neměly být negativně ovlivněny.

Pro stanovení koncepce bylo vycházeno z terénního šetření a „Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje“. Pro potřebu definování koncepce uspořádání krajiny a stanovení hranic lokalit a základních podmínek ochrany krajinného rázu, bylo vycházeno s ohledem na možnou podrobnost územního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) z popsanych charakteristik oblastí a míst krajinného rázu.

Oblast krajinného rázu Bechyňsko-Vltavotýnsko leží ve středním Povltaví, zahrnuje severní část okresu České Budějovice a okrajové části okresů Písek a Tábor. Ohnisky osídlení jsou Týn nad Vltavou na jihu a Bechyně, historické centrum severní části oblasti, které patří k nejstarším správním centrům v Čechách (Bechyňský kraj). V místě původního slovanského sídliště, na vysokém ostrohu nad Lužnicí, je písemně doloženo osídlení už v roce 993. Oblastí neprochází významnější komunikace. V Bechyni a Týnu nad Vltavou končí železniční tratě č. 202 (od roku 1903) resp. č. 192 (od roku 1898). V jižní části oblasti se v současnosti nachází rozlehlý areál jaderné elektrárny Temelín (ETE), která vytváří technickou dominantu viditelnou z velké části pánevní oblasti Jihočeského kraje. Z typologického hlediska vrcholně středověká sídelní krajina Hercynika náleží zejména k lesozemědělské, místy lesní krajině. Z hlediska reliéfu se jedná o krajinu vrchovin Hercynika, při Lužnici o krajinu zaříznutých údolí.

Osami rozsáhlé oblasti krajinného rázu jsou výrazné koridory údolí Vltavy a Lužnice. Koridory řek jsou provázány lesními porosty stejně jako údolí přítoků (Židova strouha, Smutná). V náhorních polohách na mezivodních hřebtech vzniká otevřenější zemědělská krajina. Kontrast většího měřítka s uzavřenými scenériemi zahloubených poloh vytváří výrazné estetické hodnoty. V krajině je přítomno harmonické

měřítko a (zejména v zahloubených uzavřených prostorech) ve scénériích se uplatňuje jedinečný soulad historických sídel a krajinného rámce údolí (Bechyně, Koloděje nad Lužnicí). Do jižní části oblasti již zasahuje historická krajina Hlubocka s oborami.

**Identifikované hlavní
znaky přírodní
charakteristiky**

Pahorkatinný reliéf oblasti

Oblast náleží k Písecké pahorkatině, k okrskům Mehelnická, Zvíkovská, Bechyňská a Týnská pahorkatina. Jedná se o pahorkatinu v povodí Vltavy, Lužnice a Otavy s rozčleněným erozně denudačním povrchem, místy tektonicky porušeným, se strukturními hřbety a suky, se zbytky zarovnaných povrchů a hluboce zaříznutými údolími Vltavy, Lužnice a přítoků, lemovanými u hlavních toků místy pedimenty a pleistocenními říčními terasami.

Vodní toky jako významné osy krajiny

Hlavní osu krajiny tvoří tok Vltavy, do které se severně od Týna nad Vltavou zprava vlévá Lužnice (u Bechyně s přítokem Smutná). Vodní síť doplňují již jen jejich drobné přítoky charakteru potoků. Řeky místy vytvářejí hluboce zaříznuté údolí, dnes z části zaplněné plochami Vltavské kaskády.

Vodní díla na Vltavě

Na Vltavě je vytvořeno několik vodních děl, součástí Vltavské kaskády. Na sever oblasti zasahuje vodní nádrž Orlík. Nejnovějšími stupni Vltavské kaskády jsou Hněvkovická přehrada, vybudovaná na řece Vltavě v letech 1986-1991, a vodní dílo Kořensko.

Střední, na jihu značné zalesnění oblasti

Oblast je středně zalesněná borovými a smrkovými porosty, v jižní části oblasti se nachází souvislý komplex smíšených lesů s převahou smrku a příměsí borovice, jedle, buku, jasanu dubu, klenu, lípy a modřínu.

Menší přírodně cenné lokality

Cenné přírodní lokality jsou chráněné v několika maloplošných ZCHÚ (vázané zejm. na nivy a rybníky), v oblasti nejsou žádné rozsáhlejší chráněné plochy. U Bechyně je vyhlášen PPa Plžiny a PPa Kukle.

Výrazný georeliéf zaříznutého členitého údolí Vltavy a Lužnice s plochými hřbety a zahloubenými bočními údolími přítoků.

Výrazný význam lesních porostů ve scénériích říčních údolí.

Bohatá prostorová členitost krajiny s množstvím nelesní strukturní zeleně.

Zřetelné linie morfologie plochého a mírně zvlněného terénu (horizonty, hřbetnice).

Výrazné uplatnění kulturních dominant (Bechyně).

Historické krajinné úpravy Hlubocka.

**Identifikované hlavní
znaky vizuální
charakteristiky včetně
estetických hodnot,
harmonického měřítka a
vztahů v krajině**

Zdůvodnění nově navržených ploch změn v krajině**Z2 plochy zahrad****Vymezení plochy**

východní část obce Borovany
rozloha plochy 0,88 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena za účelem umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel v návaznosti na zastavitelnou plochu S2.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

bez požadavku

8.6.1 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Základním prvkem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability. Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených různě širokými pásy (biokoridory), která umožňuje přežívání volně žijících organismů a jejich migraci krajinou. Celý systém má specifické požadavky na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji (sukcesi) měla maximálně blížit přírodním ekosystémům.

Návrh územního systému ekologické stability využívá principu vytváření ucelených větví. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem).

Potenciální funkčnost biocenter a biokoridorů vychází z celkové koncepce uspořádání prvků v krajině a dodržení prostorově funkčních parametrů. Významná je také poloha prvků vzhledem k charakteru území. Aktuální funkčnost biocenter a biokoridorů je pak dána především stavem bioty v daném prvku a v prvcích navazujících.

podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny obce Borovany jsou:

- Aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Milevsko (2016),
- územní plán Bernartice (ORP Milevsko),
- územní plán Dražič (ORP Týn nad Vltavou),
- územní plán Rataje (ORP Tábor),
- územní plán Radětice (ORP Tábor).

Návrh ÚSES vychází z předpokladu respektování potenciálních i aktuálních přírodních a antropogenních podmínek území. Důležité je zejména zohlednění:

- směry přirozených migračních tras (především vodních toků, případně údolí, svahů, hřbetů aj.);
- reprezentativnosti stanovištních podmínek;
- zastoupení ekologicky významných vegetačních formací pro danou krajinu typických;

- stávajících i předpokládaných zásadních antropogenních zásahů do krajiny (zastavěná území, regulace toků, zornění území);
- metodikou požadovaných funkčních a prostorových parametrů jednotlivých prvků ÚSES s ohledem na jejich biogeografický význam a předpokládaný způsob využití.

Dále bylo nutné řešit vazby na okolní katastrální území, ve kterých je již zpracován návrh ÚSES. Splnění těchto náležitostí je základem správné tvorby ÚSES, proto jim byla v průběhu prací věnována patřičná pozornost.

Návrh ÚSES využívá principu vytváření ucelených větví ÚSES. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem). V řešeném území je zastoupen jediný souborný typ stanovišť, a to stanoviště závislá na „přidatné vodě“, ve kterých jsou vymezovány tzv. hydrofilní typy větví ÚSES;

Hydrofilní typ větví: tyto větve procházejí stanovišti převážně závislými na přidatné vodě – jejich určující charakteristiky závisí na zvýšené hladině spodní vody. Jsou tedy vedené údolními nivami a mokřady (prameniště, litorály), obvykle v přímé návaznosti na vodní toky a břehy vodních nádrží.

Přehled zastoupených větví s popisem vymezených prvků

| | |
|---|--|
| Hydrofilní větev místního ÚSES vedená ve vazbě na levobřežní přítok Bilinského potoka | Větev je vedena ve vazbě na levobřežní přítok Bilinského potoka vytékající z Klášternského rybníka. Tvoří ji jediný lokální biokoridor. Koryto toku je napřímené téměř bez vegetačního doprovodu. Koridor se napojuje na hydrofilní větev vedenou ve vazbě na Bilinský potok. |
| Hydrofilní větev místního ÚSES vedená ve vazbě na levobřežní přítok Bilinského potoka | Větev je vedena ve vazbě na levobřežní přítok Bilinského potoka protékající na jižní hranici obce. Tvoří ji jediný lokální biokoridor vedený podél souvislého lesního celku. Koryto toku doprovází olšové vrby místy s keřovými vrbinami a vlhkomilnými loukami. Koridor se napojuje na hydrofilní větev vedenou ve vazbě na Bilinský potok. |

8.6.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Pro rozvoj obce Borovany a celého její správního území je důležité zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Postupná nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Borovany územní systém ekologické stability, resp. biokoridory. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby, pokud možno takové bariéry nevytvářely.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán Borovany respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu a pěší propojení. Nová propojení umožňuje realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací (např. polní cesty, cyklostezky, pěší stezky) při splnění stanovených podmínek využití konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. V těchto územích není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

8.6.3 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření nejsou v územním plánu Borovany přímo navrhována, nicméně tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Důvodem je upřednostnění značné variability možností konkrétních řešení.

8.6.4 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Protipovodňová opatření nejsou v územním plánu Borovany přímo navrhována, nicméně tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Důvodem je upřednostnění značné variability možností konkrétních řešení.

8.6.5 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

S ohledem na charakter krajiny není předpoklad jejího rozsáhlejšího rekreačního využívání, obec Borovany nebo navazující krajina nebude do budoucna významnější cílovou destinací z hlediska cestovního ruchu. Územní plán respektuje stávající turistickou trasu vedoucí správním územím obce a přímo i obcí Borovany. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistickou trasu drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla, při splnění podmínek využití konkrétní plochy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí realizaci výše uvedených staveb, jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění přírody, krajiny a vodních ploch.

8.6.6 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Je nutno respektovat vymezené území ministerstva obrany.

Zdůvodnění nově navržených ploch změn v krajině

Rs1 plochy sportovně rekreační

Vymezení zastavitelné plochy

Východní okraj obce Borovany
rozloha plochy 0,35 ha

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Důvodem vymezení je umožnění zajištění sportovních a rekreačních aktivit v obci Borovany, a to v návaznosti na stávající vodní plochu.

Plocha je taktéž přebírána z předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena bez návaznosti na stávající komunikaci III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

8.6.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Územní plán Borovany nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostů.

8.7 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

VYHODNOCENÍ PROBLÉMŮ A STŘETŮ NAVRŽENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU

| identifikovaný problém nebo střet | řešení v územním plánu |
|---|---|
| Nenávaznost prvků ÚSES z hlediska širších vztahů (Borovany – Bernartice). | Vymezený ÚSES ve správním území obce Borovany navazuje na ÚSES vymezený ve správním území městyse Bernartice. |
| Ohrožení území erozí. | Protierozní opatření nejsou v územním plánu Borovany přímo navrhována, nicméně tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Důvodem je upřednostnění značné variability možností konkrétních řešení. |

9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Dle dat českého statistického úřadu byl k 31. 12. 2017 ve správním území obce počet obyvatel 209. V následující tabulce je popsán **vývoj počtu obyvatel** od roku 1869 do roku 2017. Vývoj počtu obyvatel ve správním území lze označit od roku 2011 jako klesající, nicméně v následujících letech došlo k opětovnému růstu počtu obyvatel.

| rok | 1869 | 1900 | 1950 | 2001 | 2011 | 2016 | 2017 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| počet obyvatel | 471 | 482 | 308 | 219 | 203 | 209 | 209 |

V následující tabulce je popsán **vývoj počtu domů/bytů** od roku 1869 do roku 2017. Vývoj lze od roku 1869 označit za trvale rostoucí.

| rok | 1869 | 1900 | 1950 | 2001 | 2011 | 2016 | 2017 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| počet domů/bytů | 64 | 72 | 81 | 77 | 82 | 83 | 83 |

Rozsah zastavitelných ploch lze na jednu stranu charakterizovat jako odpovídající rostoucímu trendu výstavby v obci Borovany a stále trvající poptávce po kvalitním bydlení v něm. Na druhou stranu je však nutné rozsah výstavby koordinovat s ohledem na zvyšující se požadavky na veřejnou infrastrukturu. Územní plán z tohoto důvodu stanovuje podmínky prostorového uspořádání, a to i s ohledem na koordinaci možného počtu nově vzniklých staveb.

Potřebu, resp. rozsah vymezení nových zastavitelných ploch je taktéž potřeba odvíjet od kvalitativních kritérií, zejména snižování obložnosti bytů (tj. počet osob na jeden byt) nebo zvyšování obytné plochy bytu na jednu osobu. Lze do budoucna předpokládat, že dojde k postupné změně struktury a kvality bytového fondu. Tomu nasvědčují i výše uvedená statistická data, kdy obložnost z původně historické počtu osob na bytovou jednotku 7,4 postupně klesá na současných 2,5. Lze tedy důvodně očekávat do

budoucná nárůst potřeby vymezení ploch určených pro smíšené obytné prostředí oproti stávajícímu stavu.

Zároveň je třeba konstatovat, že pro zajištění dynamického rozvoje sídla je vždy nutné vymezit „rezervu“ rozvojových ploch, než je reálná potřeba. Tato skutečnost je dána tím, že při záměrech o využití navržených ploch může vždy dojít k problémům s jejich dostupností – např. z důvodu vlastnických vztahů, problémům se zainvestováním sítí technické a dopravní struktury atd.

10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu neřešené v Zásadách Jihočeského kraje.

14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

| kód | navrhovaný způsob využití plochy | výměra plochy (ha) | celkový zábor ZPF (ha) | zábor ZPF podle tříd ochrany (ha) | | | | | investice do půdy (ha) | plochy převzaté z předchozí ÚPD ¹ | poznámka |
|---------------|----------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|--|---|
| | | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | |
| S1 | plocha smíšená obytná | 0,40 | 0,40 | | | 0,40 | | | | ano | |
| S2 | plocha smíšená obytná | 0,59 | 0,59 | | | | | 0,59 | | ano | |
| S3 | plocha smíšená obytná | 0,33 | 0,25 | | | 0,25 | | | | ano | Zbývající část ploch vymezená na pozemcích vedených v KN jako ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří nebo vodní plocha. |
| S5 | plocha smíšená obytná | 0,24 | 0,24 | 0,24 | | | | | | ano | |
| Pv1 | plocha veřejných prostranství | 0,14 | 0,14 | | | 0,14 | | | | ano | |
| O1 | plocha občanského vybavení | 0,32 | 0,27 | | | 0,19 | | 0,08 | | ano/část | Zbývající část ploch vymezená na pozemcích vedených v KN jako ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří nebo vodní plocha. |
| Z2 | plocha zahrad | 0,88 | 0,71 | 0,01 | | 0,24 | | 0,47 | | ano | |
| R2 | plocha rekreace | 0,10 | 0,09 | 0,09 | | | | | | ne | |
| Rs1 | plocha sportovně rekreační | 0,35 | 0,06 | | | 0,03 | | 0,03 | | ano | |
| Celkem | | 3,35 | 2,75 | 0,34 | 0,00 | 1,25 | 0,00 | 1,17 | 0 | | |

¹Jedná se o plochy, které byly vymezené v předchozím územním plánu Borovany nebo v některé z jeho změn a určeny k zástavbě.

Plochy S4, S6 a Z1 jsou dle katastru nemovitostí vymezeny na pozemcích, které jsou evidovány jako ostatní plocha. Z tohoto důvodu nejsou vyhodnoceny zábory ZPF.

14.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Přehled záborů dle funkčního využití plochy

| kód | navrhovaný způsob využití plochy | celkový zábor ZPF (ha) |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| S | plochy smíšené obytné | 1,48 |
| Pv | plochy veřejných prostranství | 0,14 |
| O | plochy občanského vybavení | 0,27 |
| R | plochy rekreace | 0,09 |
| Z | plochy zahrad | 0,71 |
| Rs | plochy sportovně rekreační | 0,06 |
| ZÁBOR ZPF PODLE VYUŽITÍ CELKEM | | 2,75 |

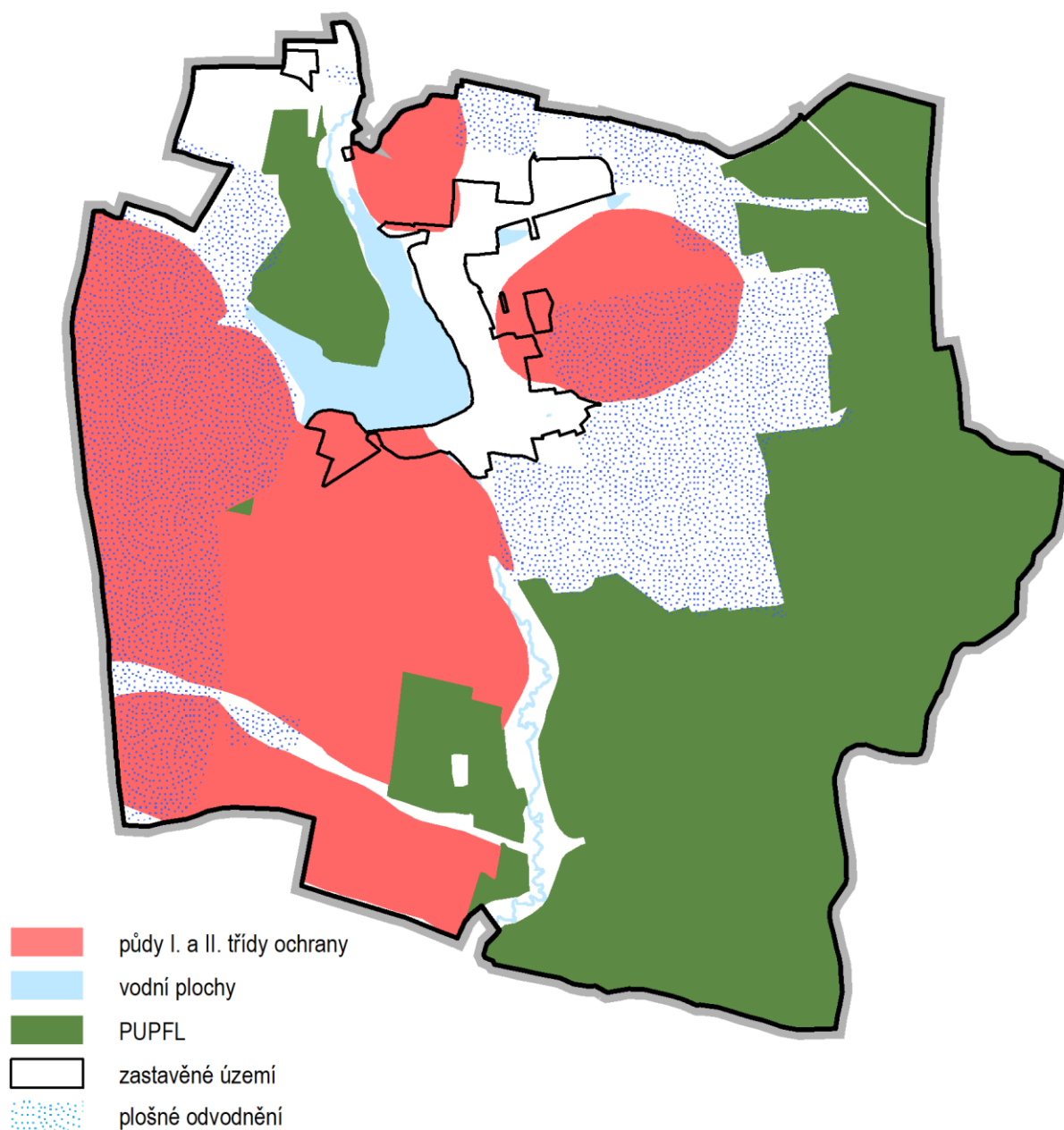
Přehled záborů dle původu

| původ záměru | celkový zábor ZPF (ha) |
|--|------------------------|
| plochy převzaté z předchozího územního plánu obce Borovany a jeho změn | 2,54 |
| plochy vymezovány zcela nově | 0,21 |

Informace o rozložení půd I. a II. třídy ochrany a PUPFL

| popis | výměry (ha) | část (%) |
|-------------------------------------|-------------|----------|
| celková výměra správního území obce | 636 | 100 |
| z toho: | | |
| výměra půd I. třídy | 51 | 8 |
| výměra půd II. třídy | 161 | 25 |
| výměra PUPFL | 247 | 38 |
| výměra ploch vodních | 19 | 3 |
| výměra zastavěného území | 29 | 5 |

Z hlediska zemědělského půdního fondu, půdy vyšší třídy ochrany tvoří enklávu v severní části obce Borovany a souvislý pás zapadně a jižně od obce. Půdy vyšší třídy ochrany tvoří 32 % z celkové rozlohy správního území obce Borovany, PUPFL pak dalších 38 %. Tato skutečnost je výrazným limitujícím faktorem dalšího rozvoje obce Borovany.



14.2.1 DŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

Při vymezování zastavitelných ploch vyšší třídy ochrany (I. a II. třídy ochrany) je vždy nutné zvažovat veřejný zájem na rozvoji obce v porovnání s veřejným zájmem spočívajícím v ochraně zemědělského půdního fondu, zejména půd I. a II. třídy ochrany. Pro určení, zda převažuje v níže uvedených konkrétních případech veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem spočívající v rozvoji obce byly tyto dva do jisté míry protichůdně veřejné zájmy popsány takto:

Zájem na nové výstavbě, a to jak výstavbě určené pro bydlení, občanskou vybavenost, podnikatelské nebo rekreační aktivity, lze chápat jako veřejný zájem na uspokojování bytových potřeb stávajících i budoucích obyvatel obce Borovany a zajištění jejich ekonomických a sociálních aktivit a potřeb. Není přitom podstatné, zda bytovou výstavbu provádí obec či soukromý investor.

Naproti tomu veřejným zájmem je ochrana zemědělského půdního fondu jako základního přírodního bohatství, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a jako jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Půda lze tedy vnímat ze dvou úhlů pohledu, ten první je čistě ekonomický, kdy je brána jako plocha nezbytná pro ekonomickou či jinou činnost (tím, že je základním výrobním prostředkem je i produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin apod.). Na druhé straně jí však můžeme chápat z pohledu ekologického (ekologická funkce spočívá v tom, že půda je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, materiálů a ostatního přírodního bohatství). Ke každému tomuto úhlu pohledu lze přistupovat z odlišných aspektů.

Při úvaze, zda převažuje ten či onen veřejný zájem, byl porovnáván zájem na rozvoji se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomické a zájem na rozvoji obce Borovany se zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu z pohledu ekologického. V obou případech bylo toto porovnání vztaženo ke konkrétní lokalitě.

Na půdách půdy vyšší třídy ochrany, tj. I. třídy ochrany jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné S5 a plochy rekreace R2, částečně plochy zahrad Z2. Plochy S5, Z2 jsou přebírány z předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany.

Zdůvodnění nově navrhovaných zastavitelných ploch a ploch změn v krajině

S5 Plocha S5 navazuje na zastavěné území a doplňuje zástavbu východním směrem podél stávající komunikace. Svým vymezením vhodně doplňuje zástavbu, uzavírá ji do kompaktního tvaru s využitím volné plochy mezi stávajícími komunikacemi. Vymezením by mělo dojít k umožnění výstavby v této části sídla. V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou, půda je využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce tu z tohoto důvodu je druhořadá. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části města a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy S5 je nejvhodnější, a to zejména z důvodu navazujících sítí dopravní a technické infrastruktury, plocha vhodně uzavírá zástavbu mezi stávajícími komunikacemi a pokračuje v rozvoji obce východním směrem podél místní komunikace. Budoucí výstavbou dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou. Vymezením plochy S5 v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací. Na základě tohoto lze zkonstatovat, že zde převažuje veřejný zájem na rozvoji obce v této lokalitě nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Taktéž při úvaze, jaký zájem v daném území převažuje, je nutné zohlednit urbanistickou strukturu sídla, návaznost krajiny na sídlo a rozložení půd I. a II. třídy ochrany. Tyto půdy převažují na jihu sídla a východně od sídla, malá enkláva těchto půd je v severním okraji sídla. Co se týká jihu, územní plán, vyjma plochy rekreace, zde zástavbu nenavrhuje. A to z důvodu, kdy velké zemědělské plochy přímo navazují na sídlo, mezi sídlem a zemědělskou plochou není „bariéra“. Podél východního okraje sídla je stávající komunikace, kdy mezi zastavěným sídlem a touto komunikací se nacházejí menší plochy zemědělské půdy, využívané ve většině případů pro samozásobitelství navazujícího bydlení. Teprve až za stávající komunikací se nacházejí rozsáhlé plochy zemědělské půdy. Vymezená plocha S5 je umisťována právě do těchto menších zemědělských ploch určených pro samozásobitelství.

R2 Plochy R2 je umístěna jihozápadně od obce Borovany, a to na pozemcích, které jsou v současné době využívány pro rekreaci – zahrada a rekreační objekt. Plochy se skládá z pozemků parc. č. 1295 a 1043 oboje v k. ú. Borovany.

Pozemek parc. č. 1295 v k. ú. Borovany je dle výpisu z katastru nemovitostí vedený jako druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. V současné době je zde stávající stavba. Vzhledem k těmto skutečnostem není vyhodnocen zábor ZPF pro tento pozemek

Pozemek parc. č. 1043 v k. ú. Borovany je dle výpisu z katastru nemovitostí vedený jako druh pozemku zahrada, ochrana ZPF II. třída. V současné době je zde oplocený pozemek využívaný jako zázemí k objektu na p.č. 1295 v k.ú. Borovany.

Pozemky parc. č. 1295 a 1043 oboje v k. ú. Borovany tvoří v návrhu územního plánu Borovany plochu R2, navrhovanou pro rekreaci. Jedná se o plochu o velikosti 0,10 ha. Plocha R2 je vyčleněna z bloku orné půdy, která je primárně určená pro obhospodařování.

V současné době zde zemědělský půdní fond plní úlohu ekonomickou pouze velmi okrajově, půda není primárně využívána jako výrobní prostředek umožňujícího zemědělskou výrobu. Ekologická funkce je tu taktéž druhořadá, pozemky plní rekreační a relaxační funkci k rekreační zástavbě. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části území a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy R2 v místě již existující zástavby je nevhodnější, neboť je zabráněno jednak vzniku nových ohnisek výstavby ve volné krajině a jednak je využita stávající dopravní a technická infrastruktura.

Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na umožnění rekreační funkce v ploše R2 do budoucna převládá, neboť současná podoba pozemků nezavdává do budoucna možnostem jejich využití pro úlohu zemědělskou nebo ekologickou. Taktéž umožněním výstavby v této lokalitě nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

- Z2** Plochy Z2 je umístěna v severní části obce Borovany. Tato plocha je vymezena za účelem umožnění umístění funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel v návaznosti na zastavitelnou plochu S2. Plocha zasahuje na půdu II. třídy ochrany pouze v rozsahu cca 100 m² a to v místě, kde půda není zemědělsky využívána. Nachází se zde náletová zeleň v doprovodu stávající vodní plochy. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj v této části obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování, bylo zkonstatováno, že navržené vymezení plochy Z2 by mohlo vhodně doplnit vymezení plochy S2. Při konečné úvaze, který zájem zde převládá, bylo dospěno k závěru, že veřejný zájem na rozvoji obce je větší, neboť zmenšením plochy zemědělského půdního fondu o cca 100 m² v této lokalitě nedojde k výrazné ztrátě půdy vyšší kvality, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

14.2.2 DŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

Koncepce návrhu rozvojových ploch vychází z teze, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení (§ 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

Z důvodu dostatečného pokrytí nabídky rozvojových ploch s ohledem na rozvojový potenciál obce Borovany (viz podrobněji kapitola 9 vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch), a z důvodu převzetí ploch s předchozího územního plánu s ohledem na již vydaná územní rozhodnutí, postupně realizovanou zástavbu, práva nabytá v dobré víře a předvídatelnost rozhodování v území, jsou v druhé řadě navrhovány rozvojové plochy, a to jednak v místě proluk – zastavitelné plochy S1, Pv1 a dále v návaznosti na vlastní sídlo – zastavitelné plochy S2, S3, O1 a Rs1.

Místa proluk lze hodnotit jako méně vhodná pro plnění úlohy zemědělského půdního fondu z pohledu ekonomického, a to z důvodu již narušené organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů dané tvarem zemědělských pozemků včleněných a obklopených zastavěným územím. Do jisté míry by v místech proluk mohl zemědělský půdní fond plnit úlohu ekologickou, nicméně s ohledem na charakter navazujícího území (volné krajiny) na zastavěné území města, která zahrnuje větší množství ploch vhodnějších k plnění ekologické funkce, je dána zvýšená možnost využití těchto proluk právě pro rozvoj obce. Územní plán navrhuje v proluce plochu S1 (plocha smíšená obytná), plochu Pv1 (plocha veřejného prostranství) a plochu O1 (plocha občanského vybavení). Plocha Pv1 je vymezována z důvodu zajištění dopravní obslužnosti území a možnosti vytvoření ulic v nově vzniklých i stávajících plochách. Plocha O1 je vymezena v návaznosti na vodní plochu z důvodu zkvalitnění této lokality a umožnění realizaci jejího polyfunkčního využití pro občanskou vybavenost, zejména pro využití stávající vodní plochy jako koupaliště a vytvoření odpovídajícího zázemí nového koupaliště.

Územní plán taktéž vymezuje plochy v návaznosti na zastavěné území, a to plochy smíšené obytné S2 a S3 a plochu sportovně rekreační Rs1. Plocha Rs1 je vymezena z důvodu umožnění sportovních a rekreačních aktivit v obci Borovany, a to v návaznosti na stávající vodní plochu, zejména pro rybářství.

Plochy S1, S2 a S3 jsou vymezovány z důvodu zajištění budoucí potřeby bydlení. Rozvojový potenciál obce Borovany je podrobněji popsán v kapitole 9 vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Plochy S1, S2, S3, Pv1, O1 (částečně) a Rs1 jsou taktéž přebírány z předchozí územně plánovací dokumentace obce Borovany z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Podle § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách, zemědělskou půdu méně kvalitní, co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků, při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Za nezbytný případ lze považovat plochy v prolukách, plochy v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy, neboť ne zcela naplňují v úvodu popsanou tezi. Všechny tyto plochy splňují v předchozím odstavci uvedená kritéria (kritéria, která lze vztáhnout k vymezování zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci), neboť:

- žádná z těchto ploch nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- žádná z těchto ploch narušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plochy jsou vymezovány v pouze nezbytně nutném rozsahu, (nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu),
- při umísťování směrových a liniových staveb nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější. Výše popsanému návrhu předcházelo posuzování. Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj obce Borovany a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování a ochranu zemědělského půdního fondu, bylo dospěno k závěru výše popsané řešení je nevýhodnější. A to z důvodu, že jsou návrhem splněna výše uvedená kritéria a taktéž je naplněn veřejný zájem při záboru půd I. a II. třídy ochrany u ploch, které nebyly převzaty z předchozí územně plánovací dokumentace.

14.3 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Návrhem územního plánu Borovany nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa.

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu územního plánu Borovany byly uplatněny námitky v rámci veřejného projednání.

Obsah námítky:

p.č. 6 v k.ú. Borovany (ostatní plocha) jedná se o parcelu která zajišťuje přístup do pásu parcel a jediný přístup pro jakoukoliv manipulační techniku. je přímo napojena na komunikaci. Požadavkem je zachování současného stavu S - plochy smíšené obytné.

p.č. 27/4, 794/14, 24/1 - žádá o zachování současného stavu S - plochy smíšené obytné

p.č. 27/1, 27/2, 27/5 žádá o zařazení do plochy R - plochy rekreace. Plánuje zde v budoucnu provést stavbu hřiště a s tím související oplocení

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění rozhodnutí

s ohledem na současné využití a navazujících pozemků a taktéž předpokládaného budoucího využití bylo dospěno k závěru, že pozemky je možné zařadit do ploch smíšených obytných. Plochy smíšené obytné připouští mj. i stavby a zařízení občanského vybavení (např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby), požadovaná stavba hřiště je přípustná i v rámci funkčního využití smíšené bydlení. V důsledku kontinuity využití území bylo však nutné, aby bylo řešeno i navazující území.

K návrhu územního plánu Borovany nebyly uplatněny námitky v rámci opakovaného veřejného projednání.

16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu územního plánu Borovany nebyly uplatněny připomínky.

Poučení

Proti územnímu plánu Borovany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ivana Dolejšková
starostka obce

Zdeněk Hošna
místostarosta obce