

# Obec Borkovice

Zastupitelstvo obce Borkovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## v y d á v á změnu č. 4 územního plánu Borkovice

Záznam o účinnosti	
<b>vydávající správní orgán:</b> Zastupitelstvo obce Borkovice	<b>datum nabytí účinnosti:</b>
<b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> jméno a příjmení: Jolana Zahradková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: jméno a příjmení: Mgr. Petra Smolíková funkce: starostka obce Borkovice podpis	<b>otisk úředního razítka pořizovatele</b>

Zpracovatel:

<b>Jitka Smítková</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>květen 2023</b>	
vypracoval: <b>Jitka Smítková</b> <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	



## Územní plán Borkovice se mění takto:

- ◆ Název kapitoly c) nově zní: „*Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*“.
- ◆ V kapitole c) je do tabulky Výčet zastavitelných ploch doplněn na konec jeden řádek ve znění“ :

”

9	BV – bydlení venkovského charakteru PV – veřejná prostranství	respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby výšková hladina zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví využité podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území	územní studie
---	---	---	------------------

“.

- ◆ Název kapitoly d) nově zní: „*Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití*“.
- ◆ Název kapitoly e) nově zní: „*Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.*“.
- ◆ V kapitole f) plochách LE plochy lesní byla v přípustném využití vypuštěna osmá odrážka.
- ◆ V kapitole f) plochách LE plochy lesní byla do nepřípustného využití vložena mezi sedmou a osmou odrážku odrážka nová ve znění: „*výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.
- ◆ V kapitole f) plochách ZE plochy zemědělské byla v přípustném využití vypuštěna devátá odrážka.
- ◆ V kapitole f) plochách ZE plochy zemědělské byla v podmíněně přípustném využití vypuštěna třetí odrážka včetně pododrážky.
- ◆ V kapitole f) plochách ZE plochy zemědělské byla do nepřípustného využití vložena mezi sedmou a osmou odrážku odrážka nová ve znění: „*výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.
- ◆ V kapitole f) plochách VO plochy vodní a vodohospodářské byla v přípustném využití vypuštěna sedmá odrážka.

- ◆ V kapitole f) plochách VO plochy vodní a vodohospodářské byla do nepřipustného využití vložena mezi sedmou a osmou odrážku odrážka nová ve znění: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole f) plochách PP plochy přírodní byl v podmíněně přípustném využití v první odrážce vypuštěn sedmý bod.
- ◆ V kapitole f) plochách PP plochy přírodní byla do nepřipustného využití vložena mezi devátou a desátou odrážku odrážka nová ve znění: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole f) plochách SNÚ Plochy smíšené nezastavěného území byl v podmíněně přípustném využití v první odrážce vypuštěn sedmý bod.
- ◆ V kapitole f) plochách SNÚ Plochy smíšené nezastavěného území byla do nepřipustného využití vložena mezi devátou a desátou odrážku odrážka nová ve znění: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V nadpisu kapitoly h) na konci čtvrtého řádku byl aktualizován paragraf katastrálního zákona z „5 odst. 1“ na § „8“.
- ◆ Kapitola j) nově zní:
  - ”
  - podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu:
    - 9 (BV, PV) - bydlení, veřejná prostranství
  - územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku
  - v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství
  - dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
  - územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
  - lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 4 územního plánu

“

Počet listů změny č. 4 územního plánu	2
Počet výkresů grafické části změny č. 4	2

# **ODŮVODNĚNÍ**

## **změna č. 4 územního plánu Borkovice**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny územního plánu .....	7
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	7
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	15
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	16
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	17
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	17
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	18
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	18
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	18
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	19
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	22
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	23
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	23
n) text s vyznačením změn .....	23
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	23
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	25
q) vypořádání připomínek .....	25

2) **Grafická část** odůvodnění, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

d) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
e) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
f) schéma umístění řešených území v měřítku	1 : 10 000.

## a) postup při pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Borkovice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 4 územního plánu Borkovice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostku obce paní Mgr. Petru Smolíkovou jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

*další postup bude doplněn na základě projednávání*

## b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „politika“) **správní území obce Borkovice není součástí:**

- **rozvojové oblasti** mezinárodního a republikového významu;
- **rozvojové osy** mezinárodního a republikového významu;
- **koridoru a plochy veřejné dopravní infrastruktury**, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- **koridoru a plochy veřejné technické infrastruktury**, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- **území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.**

V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení platné územně plánovací dokumentace podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení platné územně plánovací dokumentace dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platná územně plánovací dokumentace řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích - změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;*
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;*



- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
  - o problematika krajiny je řešena zejména v platné územně plánovací dokumentaci obce v kapitole koncepcce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymežovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nová rozvojová plocha výrazně nezvyšuje nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou

dopravu, změna územního plánu se této problematice nedotýká;

- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platná územně plánovací dokumentace vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku platného územního plánu, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení platné územně plánovací dokumentace vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i*

v *budoucnosti* - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování;

- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

## **b) 2. územně plánovací dokumentace schválená krajem**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále také „zásady“ či „ZÚR“), jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9. Dále nabyl dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Správní území obce **neleží** dle zásad v žádné **rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti** republikového či nadmístního významu.

Zásady dále vymezují tyto konkrétní **záměry, které se dotýkají správního území obce:**

- koridor veřejné technické infrastruktury **Ee31 VVN 110 kV Kočín – Veselí nad Lužnicí** – záměr vedení VVN, šíře koridoru 100 m,
- regionální biocentrum **775 Borkovická Blata**,
- regionální biocentrum **782 Kozohlůdky**,
- regionální biokoridor **371 Borkovická blata – Kozohlůdky**.

Všechny výše zmíněné záměry jsou zpřesněny v platné územně plánovací dokumentaci obce, do změny územního plánu nezasahují.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;
- vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje

necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;

→ podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářného rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR;
- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí;
- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezení zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje kulturních hodnot**:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesoplní**, která zasahuje na část správního území obce. Navržené řešení podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL) – viz např. *vymezené plochy včetně jejich využití*;
- retenční schopnost krajiny – viz např. *podmínky využití ploch, koncepce uspořádání krajiny*;
- respektuje znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu - viz např. *urbanistická koncepce, koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*;
- rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz např. *podmínky využití ploch*.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina polní** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož například:

- eliminuje záборы zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany – viz např. *komplexní zdůvodnění přijatého řešení*;
- podporuje zvýšení rozmanitosti krajiny – viz např. *podmínky využití ploch, koncepce uspořádání krajiny*;
- podporuje retenční schopnost krajiny – viz např. *podmínky využití ploch, koncepce uspořádání krajiny*;
- územně plánovacími nástroji podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídla i jeho vhodnou dostavbu – viz např. *urbanistická koncepce, koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*;
- podporuje rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz např. *podmínky využití ploch*.

Řešené území změny spadá do krajiny polní.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompenzační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

Vzhledem k problematice řešené ve změně územního plánu se návaznosti na sousední správní území obce nemění.

#### Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

**Územní studie krajiny Jihočeského kraje** - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti **č. 27 Třeboňská krajinná oblast** a v krajinných typech:

- **č. 6 – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ**, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisějících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotně zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.

- č. 7 – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 9 – Rovinatý až plochý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídla (zastavitelných ploch) ležící v tomto krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.

Řešené území změny č. 4 leží v krajinném typu č. 6.

**Změna územního plánu nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.**

### **c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změn ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

#### **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou



použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu. Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území v rámci správního území obce a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

**e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*bude doplněno na základě projednávání*

**f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (bližze kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní

a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nepochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

**g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

**h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

**i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit možnost vymezení ploch pro bydlení na západě sídla Borkovic jižně od silnice III/14718 - zejména p. č. 355/26, 355/28, 355/27 k. ú. Borkovice
  - byl umožněn rozvoj pro bydlení
2. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
  - došlo k drobné úpravě podmínek využití jednotlivých ploch zejména týkajících se nezastavěného území

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit možnost vymezení ploch pro bydlení na západě sídla Borkovic jižně od silnice III/14718 - zejména p. č. 355/26, 355/28, 355/27 k. ú. Borkovice

→ Sídlo Borkovice je umístěno na samém okraji blat západně od města Veselí nad Lužnicí. Přírodní podmínky tak vytváří nepřekročitelné bariéry v jeho uspořádání a případném rozvoji. Zejména v severním a východním směru je rozvoj sídla prakticky vyloučen, resp. významně omezen. Proto jakýkoli rozvoj sídla probíhá v jihozápadním či západním směru zejména podél stávajících komunikací vybíhajících z nejstarší části sídla, kterým je obestavěný návesní prostor. Na základě žádosti majitele pozemků změna územního plánu prověřila a navrhuje další rozvoj na západě sídla. Jedná se tak o doplnění možnosti rozvoje bydlení v hlavním a využívaném rozvojovém směru – západ, jihozápad. Jak je výše uvedeno v lokalitě bylo v posledních letech postaveno 6 novostaveb rodinných domů. Navrhovaná zastavitelná plocha je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Záměrem nedochází k narušení koncepcí stanovených platnou územně plánovací dokumentací, ale naopak ke kontinuálnímu a předvídatelnému rozvoji sídla, který logicky navazuje na stávající uspořádání sídla.

2. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch

→ S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch vyskytujících se v nezastavěném území. Tyto úpravy mají jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucím využitím.

V některých plochách, které mají vztah k využívání nezastavěného území, např. plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území je vypuštěna možnost umístování včelnic, včelínů, resp. v plochách zemědělských podmíněně přípustné umístování přístřešků pro hospodářská zvířata a zařízení pro napájení.

Cílem původního řešení bylo umožnit tyto činnosti v nezastavěném území, avšak s ohledem na zkušenosti s uplatňováním územních plánů v posledních letech, s ohledem na koncepci uspořádání krajiny a hodnoty území včetně charakteru volné krajiny a krajinného rázu, jsou tato využití z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití výše uvedených ploch, vypuštěna. Na základě zkušeností posledních let vede umožnění tohoto využití k dalšímu zastavování či zaplocování nezastavěného území a dalším snahám na využití neslučitelným s ochranou přírody a krajiny včetně krajinného rázu a charakteru nezastavěného území (mimo jiné i pro bydlení a rekreaci). Dochází tak k zásadnímu negativnímu ovlivnění hodnot území. Cílem ustanovení je tak zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či

nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřipustného využití. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu včetně stanovené koncepce uspořádání krajiny vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cílem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu. Důvodem vypuštění těchto bodů je tak větší ochrana hodnot území (včetně ochrany nezastavěného území) před nežádoucím zastavěním a využitím. V těchto případech by umístění jakýchkoli staveb v nezastavěném území mělo podléhat objektivnímu posouzení v koncepčním dokumentu, jehož schválení podléhá širokému konsensu v rámci procesu pořizování včetně uplatnění práva na samosprávu. Cílem tak není tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v konkrétních případech v samostatné dokumentaci (např. změně územního plánu) s ohledem širší podmínky a souvislosti v území. Současně je nutno zdůraznit, že není možné určitý druh stavebních záměrů v nezastavěném území upřednostňovat před obdobnými záměry, které již platný územní plán z výše uvedených důvodů ochrany hodnot zahrnul do nepřipustného využití.

- V platném územním plánu je nepřipustné umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístění staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Změna územního plánu zahrnuje v některých plochách do nepřipustného využití výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů. V tomto bodě změna územního plánu reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování, popř. tyto stavby s ohledem na hodnoty území zcela zakazuje. Důvodem je, v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

**j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území nebylo nutné změnou aktualizovat.

**j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena.

**j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce se nemění.

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Do tabulky „Výčet zastavitelných ploch“ na konec byl pouze doplněn záměr bydlení, resp. jedna zastavitelná plocha – viz úvod kapitoly j).

**j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

**j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

**j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

viz úvod této kapitoly bod 2.

**j) 7. odůvodnění 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**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

**j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva. Došlo pouze k aktualizaci paragrafu katastrálního zákona v nadpisu kapitoly.

### **j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

### **j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Pro nově vymežovanou zastavitelnou plochu 9 byla stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v této ploše, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části změnu Borkovice jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy. Podmínka pořízení územní studie se stanovuje pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně základního dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územních studií a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

### **j) 11. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Tato kapitola se nemění.

### **k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově je vymezena jedna v hlavním rozvojovém směru další zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. V samotném sídle dochází k postupnému využívání zejména vymezené zastavitelné plochy označené 1 – západ sídla. Využitím plochy tak dochází k určitému poddimenzování nabídky možností rozvoje sídla. Na tuto skutečnost reaguje

změna územního plánu další rozvojovou možností pro bydlení, jak je již výše uvedeno, v dlouhodobě sledovaném rozvojovém směru. Zastavitelná plocha odpovídá svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Zastavitelnou plochu lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití plochy jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území. Rozvoj zejména severním až východním směrem je problematický zejména s ohledem na přírodní podmínky - blata.

**l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

**n) text s vyznačením změn**

Viz samostatná příloha.

**o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha)

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BV	bydlení	1,1053		1,1053				0,0000	NE	NE	NE	ANIO
BV-celkem	bydlení	1,1053	0,0000	1,1053	0,0000	0,0000	0,0000					
PV	veřejné prostranství	0,1285		0,1285				0,0000	NE	NE	NE	ANO
PV-celkem	veřejné prostranství	0,1285	0,0000	0,1285	0,0000	0,0000	0,0000					
<b>CELKEM</b>		<b>1,2338</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,2338</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>				

**Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona**

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává v jedné ploše pro rozvoj bydlení.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnútnejší plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

Sídlo Borkovice je umístěno na samém okraji blat západně od města Veselí nad Lužnicí. Přírodní podmínky tak vytváří nepřekročitelné bariéry v jeho uspořádání a případném rozvoji. Zejména v severním a východním směru je rozvoj sídla prakticky vyloučen, resp. významně omezen. Proto jakýkoli rozvoj sídla probíhá v jihozápadním či západním směru zejména podél stávajících komunikací vybíhajících z nejstarší části sídla, kterým je obestavěný návesní prostor. Na základě žádosti majitele pozemků změna územního plánu prověřila a navrhuje další rozvoj na západě sídla. Jedná se tak o doplnění možnosti rozvoje bydlení v hlavním a využívaném rozvojovém směru – západ, jihozápad. V této rozvojové lokalitě bylo v posledních letech postaveno 6 novostaveb rodinných domů. Navrhovaná zastavitelná plocha je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu. Záměrem nedochází k narušení koncepcí stanovených platnou územně plánovací dokumentací, ale naopak ke kontinuálnímu a předvídatelnému rozvoji sídla, který logicky navazuje na stávající uspořádání sídla.

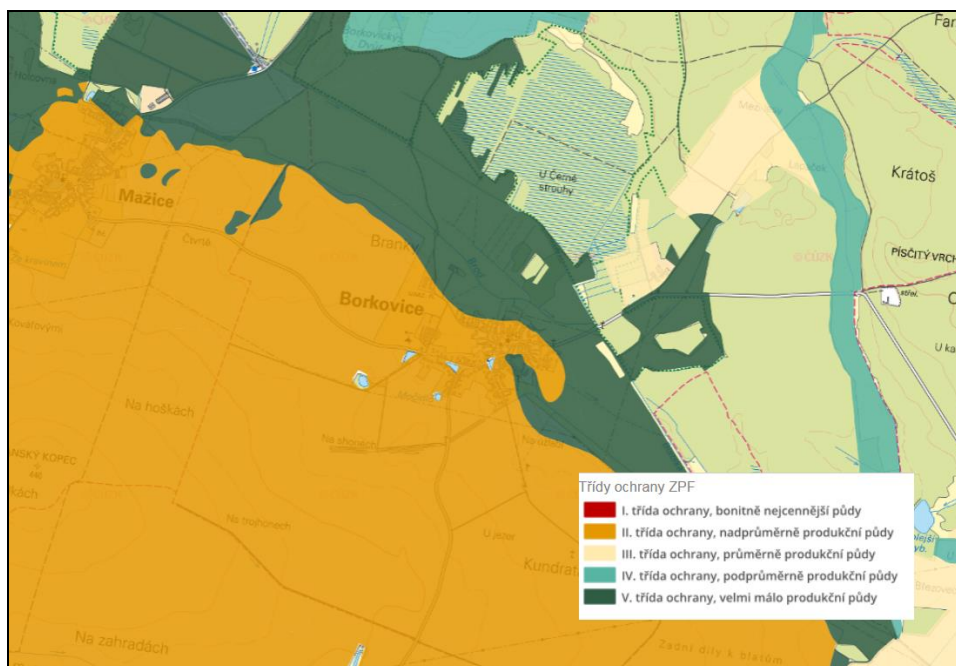
Jak je patrné z tabulky výše a grafické části jedná se o lokalitu na půdách s II. třídou ochrany. K tomuto řešení bylo přistoupeno i s vědomím zasažení kvalitní zemědělské půdy. Důvodem je právě nemožnost rozvoje sídla jiným směrem, který by tyto půdy nezasáhl. Jak je patrné ze situace níže v okolí sídla se nachází pouze dvě třídy ochrany, a to II. a V. Bohužel na pozemky, které jsou zahrnuty do V. třídy ochrany, není možné s ohledem na přírodní podmínky determinované sousedními blaty, rozvoj sídla směřovat. Ve směrech reálného rozvoje sídla se tak nachází jen a pouze pozemky zahrnuté do II. třídy ochrany.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou



zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezůstaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.



### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

### **p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*bude doplněno na základě projednávání*

### **q) vypořádání připomínek**

*bude doplněno na základě projednávání*

**Poučení:**

Proti změně č. 4 územního plánu Borkovice vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

## Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text se zvýrazněním změn

**Mgr. Petra Smolíková**

starostka obce

**Miloš Tousek**

místostarosta obce

# příloha odůvodnění změny č. 4 územního plánu Borkovice

## text s vyznačením změn

příloha odůvodnění text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 4 územního plánu Borkovice je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 4 územního plánu Borkovice se týká pouze některých článků textu územního plánu Borkovice, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Borkovice, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Borkovice, zůstávají beze změny.



## Obsah

a) Vymezení zastavěného území.....	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	6
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	8
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	11
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	14
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	23
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	24
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	24
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	24
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....	24



## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno k 1. 11. 2018. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění a hlavním výkrese.

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

- Koncepce rozvoje území vychází z cílů zabezpečení souladu zemědělského obhospodařování kulturní krajiny, ochrany přírody a krajiny a udržení hygienicky kvalitního životního prostředí.
- Urbanistická koncepce přičleňuje další zastavitelné plochy k zastavěnému území jednotlivých sídel.
- Nová urbanizovaná území nejsou ve volné krajině zakládána.
- Koncepcí územního plánu nejsou narušeny přírodní ani kulturní hodnoty území, kterými jsou:
  - a) přírodní hodnoty:
    - přírodní rezervace Borkovická blata – evropsky významná lokalita;
    - přírodní rezervace Kozohlůdky;
    - celkový charakter krajiny, tzv. „pšeničná blata“. Plochá krajina, její zemědělsky využívaná část je protkána sítí stok a kanálů. Zalesněná část s charakteristickým mokřadním rostlinstvem a živočišnými druhy;
    - celé správní území obce Borkovice náleží do Chráněné oblasti akumulace vod – CHOPAV Třeboňská pánev; z vodohospodářského hlediska se jedná o významné území s citlivou vodohospodářskou tematikou;
    - severozápadní část katastrálního území Borkovice náleží do ochranného pásma II. stupně přírodních léčivých zdrojů pro lázně Bechyně;
    - hodnota zásoby podzemní vody – ochrana hodnot.  
Je nutno zajistit přiměřené odběry, zabránit "průmyslové těžbě" vody v celé oblasti Borkovických blat.
  - b) kulturní hodnoty území:
    - objekty zapsané v ústředním seznamu památek;
    - kromě zapsaných památek je v řešeném území mnoho dalších objektů historicky zajímavých;
    - historické jádro Borkovic se soustředěnými architektonicky cennými objekty;
    - ochranu a péči je třeba věnovat též objektům drobné sakrální architektury, které výtvarně doplňují krajinu;
    - archeologická naleziště: celé území ČR je místem archeologických památek, jejich ochranu je nutno zajistit v souladu s platnými zákonnými předpisy.

### **Rozvojový potenciál obce a orientační stanovení výhledového počtu obyvatelstva**

- Za hlavní pozitivní faktory obce lze označit sídelní a sociální stabilitu a vlastní ekonomickou základnu. Je možno vyzdvihnout rovněž polohové poměry: blízkost dvou středisek Veselí nad Lužnicí a Soběslav, které jsou součástí rozvojové urbanizační osy.
- Současný populační vývoj, stav a změny bytového fondu naznačují, že do perspektivy je možné předpokládat relativní stabilizaci počtu trvale bydlícího obyvatelstva, cca 230 – 240 obyvatel.
- Ve vztahu k uvedenému předpokladu vývoje obyvatelstva je možné odhadovat objem potřebné výstavby na 10 - 15 bytů.

**c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

- Hlavním cílem územního plánu je vytvořit podmínky pro stabilizaci obyvatelstva v území, poskytnout nabídku ploch pro rozvoj obytné funkce, výroby, občanské vybavenosti a rekreace, to znamená rozvíjet funkce, které již v současné době území plní a která ke své funkčnosti další plochy potřebují.
- Plochy jsou voleny tak, aby byly dobře napojitelné na dopravní infrastrukturu a umožňovaly optimální řešení technické vybavenosti.

**Rozvoj obytné funkce**

**Borkovice**

- Historická část sídla je charakterizována kompaktní zástavbou. Kulturně hodnotný celek akcentuje řada památkově chráněných objektů. Hledisko zachování kulturně historických hodnot musí být uplatňováno při případné stavební činnosti (přestavby, adaptace).
- Disponibilní plochy v zastavěném území obce byly již vyčerpány a novou obytnou výstavbu bude nutno realizovat na nových plochách většinou mimo zastavěné území obce. Nové plochy pro zástavbu venkovského charakteru jsou navrženy na západním a východním okraji sídla.

**Rozvoj ekonomické základny**

- Větší možnosti pro situování výrobních provozů a služeb poskytuje západní sektor Borkovic. Plochy mají dobrou dopravní přístupnost.
- Nerušivé výrobní činnosti jsou přípustné v obytných územích venkovského typu při dodržení hygienických požadavků.

**Občanská vybavenost a služby**

- Základní občanská vybavenost je v Borkovicích. Za školskými, zdravotnickými zařízeními a vyšší občanskou vybaveností dojíždějí obyvatelé do měst.
- Drobnější zařízení mohou být dle regulativů součástí obytných území venkovského charakteru.

**Rekreace a cestovní ruch**

- Přírodní podmínky určují základní formy rekreačního využití. V řešeném území je rekreační využití poměrně nízké. Převládá rekreace vázaná v soukromých chalupách. Rekreační využití přispívá k záchraně venkovských objektů a jejich původního vzhledu. Forma nevyčleněných objektů z bytového fondu ponechává možnost funkce i pro trvalé bydlení.
- Pro možnost každodenní reakce a sportování je vymezeno hřiště.
- Územím procházejí cyklistické a turistické stezky.

**Výčet zastavitelných ploch**

Pořadové číslo	Funkční zařazení	Podmínky využití	Požadavek regulačního plánu nebo územní studie
1	BV – bydlení venkovského charakteru	respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby výšková hladina zástavby	-



		1 nadzemní podlaží a podkroví využité pro bydlení	
2	BV – bydlení venkovského charakteru	respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby – okraj sídla výšková hladina zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví využité pro bydlení	-
3	VP	plocha pro výrobu a sklady max 9 m výška hřebene	-
4 - využito	AG – plochy zemědělské výroby s byty pro trvalé bydlení	respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby výšková hladina zástavby max 9 m výška hřebene	-
5	SV – plochy rekreace sportovní vybavení	respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby – okraj sídla výšková hladina zástavby 1 nadzemní podlaží	-
6 – využito	PS – plochy specifické	1 nadzemní podlaží	-
7	BV – bydlení venkovského charakteru	respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby umístění pouze jednoho rodinného domu v navazujících řízeních prokázat dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru a v chráněném venkovním prostoru staveb	-
8	BV – bydlení venkovského charakteru SZ – plochy zeleně – sady a zahrady	respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby umístění maximálně dvou rodinných domů v navazujících řízeních prokázat dodržení hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru a v chráněném venkovním prostoru staveb zohlednit blízkost zemědělského areálu	-
9	<u>BV – bydlení venkovského charakteru</u> <u>PV – veřejná prostranství</u>	<u>respektovat charakter a podlažnost okolní zástavby</u> <u>výšková hladina zástavby</u> <u>1 nadzemní podlaží a podkroví využité</u> <u>podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území</u>	<u>územní studie</u>

### Návrh systému místní zeleně

- Plochy sadů a soukromých zahrad prostupují zastavěnými plochami a vynikají v panoramatu sídla.
- Těžištěm Borkovic je plocha veřejného prostranství (návsí) se sadovnický upravenou zelení, vodní plochou, malým hřištěm pro neorganizovaný sport a mobiliářem pro odpočinek.

**d) ~~Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění~~ Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

**d) 1. Doprava**

**Zásady koncepce rozvoje dopravy**

- Základní dopravní systém obce Borkovice, zajišťující každodenní přepravní vztahy individuální i hromadné dopravy, tvoří silniční doprava.
- Dopravní infrastruktura je v souladu s očekávanými přepravními nároky i výhledově stabilizovaná, bez potřeby zásadnější přestavby či zkapacitnění.
- Návrhy na doplnění, případně přestavbu stávající komunikační sítě jsou vyvolány pouze požadavky na dopravní zpřístupnění navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení a výrobu.
- Pro hospodářské účely a zajištění prostupnosti krajiny je v souladu s pozemkovými úpravami obnovena a doplněna síť účelových komunikací, z nichž část je začleněna do sítě značených tras pro pěší a cyklistiku.
- Pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i turistické využití je doporučeno rozšíření sítě značených tras s návaznostmi na nadřazenou cyklistickou síť jihočeského kraje.

**Silniční doprava a infrastruktura**

**Silnice III. třídy**

Silnice 13518, III/14714 a III/14718, procházející Borkovicemi, tvoří základní silniční strukturu obce s návaznostmi na silnice II/159 (Vesce), I/3 (Žišov, Veselí nad Lužnicí), II/147 (Sviny) Všechny tři silnice jsou i výhledově stabilizované, kapacitně dostačující pro předpokládané přepravní nároky. Pro zkvalitnění infrastruktury jsou předpokládány pouze bodové, stavebně technické, případně dispoziční úpravy v trase.

**Místní komunikace**

Stávající síť místních komunikací je stabilizovaná. Pro její zkvalitnění jsou doporučeny pouze stavebně technické úpravy. V souvislosti s komunikačním napojením rozvojových ploch je v dílčích lokalitách navržena dostavba komunikační sítě. Návrh dopravního zpřístupnění a obsluhy rozvojových ploch je obsažen v následující tabulce.

Poř. číslo lokality	Lokalita	Návrh řešení – dopravní zpřístupnění
1	Borkovice	Zpřístupnění plochy pro bydlení přímo od stávající silnice III/14718 Veselí nad Lužnicí – Borkovice – Mažice.
2	Borkovice	Zpřístupnění plochy pro bydlení od stávající silnice III/14718 Veselí nad Lužnicí – Borkovice navazující novou koncovou místní komunikací, vedenou po severním okraji navrhované plochy.
3	Borkovice	Zpřístupnění plochy pro výrobu a sklady ze dvou směrů: z jihu od silnice III/14718 Veselí nad Lužnicí – Borkovice – Mažice navazující stávající účelovou komunikací, vedenou zemědělským areálem, ze severu od silnice III/14718 Veselí nad Lužnicí – Borkovice – Mažice navazující stávající místní komunikací, vedenou přes návěsní prostor.

Poř. číslo lokality	Lokalita	Návrh řešení – dopravní zpřístupnění
4	Borkovice	Pokračování místní komunikace v jihovýchodní části sídla.

### **Účelové komunikace**

Páteřní síť účelových komunikací vychází ze zpracovaných a postupně realizovaných pozemkových úprav na území obce Borkovice (VEST Projekt - Ing. Petr Drs, 12/2002).

Kromě již realizovaných účelových komunikací je navrhována přestavba následujících účelových komunikací:

- HPC – hlavní polní cesta zpevněná Borkovice – Mezi lesy a dále ve směru na hájovnu Dráčov,
- VPC 2 – vedlejší polní cesta zpevněná, vedená od HPC ve směru na Černou Strouhu a dále Přední boře.

### **Doprava v klidu**

S ohledem na charakter zástavby budou nároky na parkování a garážování vozidel i výhledově zajišťovány na vlastním pozemku nebo jako součást stavby.

V návrhu je doporučeno vymezení a stavebně-architektonická úprava následujících parkovacích stání pro krátkodobé parkování osobních automobilů (OA) v zastavěné části Borkovic:

- obecní úřad           4 podélná stání pro OA
- obchod               8 kolmých stání pro OA

### **Veřejná autobusová doprava**

Obsluha Borkovic hromadnou dopravou zůstane i výhledově zajišťována pouze autobusovou dopravou se zachováním stávající polohy zastávky.

Pro zkvalitnění úrovně cestování je doporučena celková úprava zastávky včetně doplnění potřebným vybavením a mobiliářem.

### **Cyklistická doprava**

Pro podporu a rozvoj cyklistiky a cykloturistiky je navrženo:

- rozšíření sítě značených cyklistických tras v relaci Borkovice – Mažice s napojením na značenou cyklistickou trasu 1133 a dálkovou cyklotrasu č. 12,
- přesměrování stávající značené cyklistické trasy č. 1132 Veselí nad Lužnicí – Žišov – Borkovice ze silnice III/14718 do trasy značené pěší turistické trasy – Weissovy stezky, vedené podél Blatské stoky.

Do budoucna je v souladu se strategií rozvoje cyklistiky ČR žádoucí vytvářet v území podmínky pro možné převedení cyklistických tras do samostatných stezek mimo silnice s automobilovou dopravou.

## **d) 2. Vodní hospodářství**

Koncepce vychází ze zpracovaného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje (PRVKÚK 2004).

### **Zásobování pitnou vodou**

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu, který umožňuje zásobování 100 % obyvatel z místního zdroje – vrtu HV2 na západním okraji sídla. Vrt HV1 je využíván pro zásobování zemědělského areálu. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací předpokládá shodně s územním

plánem, že dosavadní systém zásobování pitnou vodou nebude nutné měnit ani do výhledu. Územní plán navrhuje rozšíření vodovodní sítě k navrhovaným zastavitelným plochám.

Pro zásobování rozvojových ploch navrhovaných územním plánem obce se navrhuje rozšíření stávající vodovodní sítě v tomto rozsahu:

Číslo rozvojové plochy	Identifikace rozvojové plochy, umístění	Poloha rozvoj. plochy k trasám stávaj. vodovodních řadů	Návrh opatření
1	Jihozápad 703/1 U rybníčku	V dosahu uličního řadu „C“ – PVC 110	Vybudovat odbočný řad z uličního řadu C v délce cca 150 m
2	Východ 69/1,2,3,4,70	V bodovém kontaktu s uličním řadem „G“ – PVC 110	Vybudovat odbočný řad z uličního řadu G v délce cca 160 m
3	Severozápad 299/1,2	V bodovém kontaktu s uličním řadem „B“ – PVC 90	Prodloužit řad B o cca 120 m

Rozvojové plochy 4 a 6 budou zásobeny z vlastního zdroje vody.

Plocha 5 může být zásobena buď z vlastního zdroje nebo připojena na veřejný vodovod.

Samostatné lokality v solitérní poloze, odloučené od souvislé zástavby budou nadále zásobovány z vlastních zdrojů vody. Jedná se o lokalitu Jitra a penzion.

#### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Současný způsob odvádění a čištění odpadních vod je nevyhovující.

Územní plán v souladu s PRVKÚK navrhuje dostavbu veřejné kanalizace do uceleného kanalizačního systému a výstavbu centrální biologické čistírny odpadních vod. V rámci navrhované dostavby kanalizace bude provedena v potřebném rozsahu rekonstrukce stávajících stok a jejich propojení do uceleného systému.

V samostatných lokalitách odloučených od souvislé zástavby budou odpadní vody zachycovány samostatně a obsah akumulčních jímek odvážen k likvidaci do ČOV Borkovice.

Číslo rozvojové plochy	Identifikace rozvojové plochy, umístění	Poloha rozvoj. plochy	Návrh opatření
1	Jihozápad 703/1 U rybníčku	bez kanalizace	nutná nová kanalizační stoka
2	Východ 69/1,2,3,4,70	bez kanalizace	nutná nová kanalizační stoka
3	Severozápad 299/1,2	bez kanalizace	nutná nová kanalizační stoka

Z rozvojových ploch 4 a 5 budou odpadní vody zachycovány do akumulčních jímek.

Plocha 5 může být v případě potřeby odkanalizována do ČOV Borkovice.

### **d) 3. Energetika**

#### **Zásobování elektrickou energií**

Obec Borkovice je v současné době napájena dvěma venkovními transformačními stanicemi 22/04 kV z rozvodny 110/22 kV Veselí nad Lužnicí.

TS 1	Borkovice u rybníka	mřížová do 160 kVA, osazená transformátorem 160 kVA
TS 2	Borkovice obec	betonová do 400 kVA, osazená transformátorem 400 kVA

Pro pokrytí nárůstu zatížení se navrhuje nahradit stávající mřížovou trafostanicí TS 1 novou stožárovou TS s kapacitou do 400 kVA. Další případné navyšování požadavků na elektrický příkon bude možné zajistit výměnou stávajících transformátorů za nové vyššího výkonu.

V jižní části správního území je vymezen koridor veřejné technické infrastruktury TV-Ee31 nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky pro vedení VVN 110kV Kočín – Veselí nad Lužnicí.

#### **Zásobování plynem**

Jižní částí katastrálního území prochází jižní větev tranzitního plynovodu VVTL PN 64 MPa. Činnost v ochranném pásmu podléhá souhlasu provozovatele (TRANSGAS).

Se záměrem zlepšení životního prostředí je navržena plynofikace obce:

- obec bude napojena na stl plynovod vedený z VTL RS Kunderatice;
- předpokládaný odběr 303 760 m<sup>3</sup>/rok

#### **d) 4. Spoje a telekomunikace**

Řešeným územím neprochází žádná trasa radioreléového paprsku.

#### **d) 5. Odpadové hospodářství**

Celková koncepce nakládání s komunálním odpadem obce je zaměřena na minimalizaci celkového množství skládkovaných odpadů, které bude dosaženo účinnými systémy odděleného sběru využitelných součástí komunálního odpadu.

Celková koncepce snižování negativních vlivů na hygienickou kvalitu životního prostředí vychází z koncepcí energetické, dopravní aj.

**~~e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně~~**  
**Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

#### **e) 1. Cíle ochrany a rozvoje hodnot**

Návrh územního plánu Borkovice respektuje specifika území, zahrnujícího území s hodnotnou přírodou a krajinou. Ochrana přírodních hodnot je v rámci ÚP zohledněna průmětem ochrany na úrovni zvláště chráněných území, významných krajinných prvků a územního systému ekologické stability.

#### **e) 2. Koncepce ÚSES**

Skladebné části ÚSES vymezené v řešeném území:

- regionální biokoridor Borkovická blata - Kozohlůdky RBK 371

- regionální biocentrum RBC 782 Kozohlůdky
- regionální biocentrum RBC 775 Borkovická blata
- lokální biokoridor č. 21
- vložené lokální biocentrum LBC 22
- vložené lokální biocentrum LBC 23
- lokální biokoridor č. 31 potoka Brod
- lokální biokoridor č. 41 Bechyňského potoka
- vložené lokální biocentrum LBC 44 Lapáček
- vložené lokální biocentrum LBC 45 Chroustov
- IP 1 – IP 4

### e) 3. Prostupnost krajiny

V návrhu územního plánu je zachována síť účelových komunikací. Je zapracován projekt komplexních pozemkových úprav (West projekt s.r.o. České Budějovice, Ing. Petr Drs). Navržené účelové komunikace byly z převážné většiny již realizovány.

### e) 4. Vymezení ploch pro opatření proti povodním a proti erozi

Po sérii často opakovaných katastrofálních záplav posledních desetiletí se stala ochrana území aktuální sledovanou problematikou. Na celostátní úrovni byla zpracována Strategie ochrany před povodněmi pro území České republiky, schválená usnesením vlády č.382, ze dne 19.4.2000. Strategie vychází z několika zásad, z nichž nejvýznamnější jsou:

- preventivní opatření pro ochranu před povodněmi jsou nejefektivnější formou ochrany,
- na zabezpečení realizace preventivních opatření ke snížení škodlivých účinků povodní se musí podílet vlastníci a správci nemovitostí, což mohou být rovněž organizace na úrovni krajů, obcí anebo individuální osoby,
- pro efektivní ochranu před povodněmi je třeba nalézt vhodnou kombinaci opatření v krajině, která zvyšují přirozenou akumulaci a retardaci vody v území a technických opatření k ovlivňování povodňových průtoků.

Odvětvová technická norma vodního hospodářství TNV 75 2103 –Úpravy řek uvádí orientační hodnoty návrhových průtoků a tedy i stupně ochrany sídel a pozemků z hledisek technickoekonomicky a ekologicky zdůvodnitelné ochrany. Pro rozptýlenou bytovou a průmyslovou zástavbu a případnou souvislou chatovou zástavbu se považuje hodnota návrhového průtoku (tj. kapacity koryta) v úrovni povodně  $Q_{20}$ , případně i vyšší, zpravidla však ne více než  $Q_{50}$ . Ochrana před průtoky povodně  $Q_{100}$ , event. vyšší se obvykle navrhuje pro historická centra měst.

Klíčovým podkladem pro posouzení potenciálního ohrožení území povodňovými průtoky je stanovení záplavových území ve smyslu zákona o vodách a vyhlášky MŽP č. 236/2002 Sb.

Podkladem pro stanovení záplavových území Bechyňského potoka, Blatské stoky a potoka Brod v katastrálním území Borkovic je „Studie odtokových poměrů Bechyňského potoka a přítoků“, zpracovaná Projekční kancelář Tilia Písek v roce 2000. Převzaté záplavové čáry jsou zakresleny v příložené grafické dokumentaci v měřítku 1: 5 000. Z dokumentace je zřejmé, že záplavová území místních vodních toků zůstávají v bezpečném odstupu od okraje souvislé zástavby Borkovic. V bezpečné poloze se nachází i celá lokalita Jitra a areál penzionu na levém břehu Blatské stoky. V ohrožení záplavou povodně větší než  $Q_{10}$  je pouze skupina nemovitostí v solitérní poloze na severozápadním okraji Borkovic u potoka Brodu. Dopravní dostupnost po silnici od Mažic zůstane nepřerušena.

Územní plán obce nenavrhuje žádné nové objekty a zařízení do záplavového území povodně  $Q_{100}$ . Jedinou a nezbytnou výjimkou je umístění navrhované centrální čistírny odpadních vod. Tato okolnost si vynutí úpravu výškového osazení objektů ČOV nad úroveň současného terénu tak, aby bylo dosaženo bezpečného převýšení nad hladinou povodně  $Q_{100}$ . Konkrétní míru potřebného převýšení (přibližně do 1 m) bude možné zpřesnit až v rámci podrobného projektového řešení dostavby kanalizace a výstavby ČOV.

#### **e) 5. Vymezení ploch pro ochranu zdrojů pitné vody**

Územní plán respektuje ochranné režimy vyplývající z územní příslušnosti obce k chráněným oblastem stanoveným zákonnými normami.

Plochy pro stanovení ochranných pásem pitné vody nejsou vymezeny.

#### **e) 6. Rekrece**

Rekreaci v krajině slouží pěší turistické a cykloturistické stezky v řešeném území vymezené a navržené.

#### **e) 7. Dobývání ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nachází chráněné ložiskové území rašelin. Těžba rašeliny byla ukončena v roce 1978; s další těžbou se nepočítá.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

#### **Regulace funkčního využití území**

Územní plán Borkovice předkládá regulaci v hlavním výkresu. Smyslem regulace je zajištění proporcionálního rozvoje všech vrstev funkčních složek a zejména ochrana těch funkcí a hodnot, které by mohly být živelným vývojem ohroženy nebo zcela devastovány. Jedná se zejména o bydlení, kulturní, historické a přírodní hodnoty a tzv. veřejně prospěšné stavby a plochy.

Pro celé území je nepřípustné:

- skladování toxického odpadu;
- provozy znečišťující povrchové a podzemní vody.

Z hlediska funkčního využití území je řešené území rozděleno na plochy polyfunkční a monofunkční.

#### **Polyfunkční plochy**

**BV** plochy bydlení - venkovského charakteru

Hlavní využití: bydlení

Přípustné využití:

- rodinné domy, zemědělské usedlosti;
- rekreační bydlení v chalupách;
- stavby pro podnikatelskou činnost nerušící obytnou funkci;
- objekty občanské vybavenosti nerušící bydlení, např. malá ubytovací zařízení;
- komunikace pro vozidla, pěší, cyklisty;
- odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití;
- nezbytné plochy technického vybavení;
- zeleň plošná, liniová.

Nepřípustné využití:

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy narušují funkce obytné zóny.

**BO** smíšené území bydlení a občanské vybavenosti

Hlavní využití: bydlení

Přípustné využití:

- rodinné domy, bytové domy;
- stavby pro podnikatelskou činnost nerušící obytnou funkci;
- objekty občanské vybavenosti nerušící obytnou funkci, např. malá ubytovací zařízení; stravovací zařízení, obchod;
- komunikace pro vozidla, pěší, cyklisty;
- odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití;
- nezbytné plochy technického vybavení;
- zeleň liniová, plošná.



#### Nepřípustné využití:

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy narušují funkce území.

#### **OV** plochy občanského vybavení

Hlavní využití: občanské vybavení

##### Přípustné využití:

- stavby občanské vybavenosti, zejména maloobchodní zařízení, veřejné stravování, administrativa a správa, ubytování a služby, stavby pro školství, zdravotnictví a sociální péči, stavby církevní;
- odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území;
- nezbytné plochy technického vybavení;
- příslušné komunikace pro vozidla, pěší, cyklisty;
- zeleň plošná, liniová;
- drobná hřiště.

##### Podmíněně přípustné využití:

- byty pro dozorčí personál a majitele zařízení.

##### Nepřípustné využití:

- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo svými negativními vlivy narušují funkce území.

#### **SV** plochy rekreace- sportovní vybavení

Hlavní využití: občanské vybavení

##### Přípustné využití:

- sportovní hřiště a plochy pro sport a rekreaci;
- nezbytná zařízení zabezpečující provoz a potřeby území;
- parkovací a odstavné plochy;
- zeleň plošná, liniová.

##### Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení a ubytování.

##### Nepřípustné využití:

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy narušují funkce území.

#### **VP** plochy výroby a skladování

Hlavní využití: výroba a skladování

- stavby pro ustájení hospodářských zvířat, skladování krmiv apod.;
- stavby pro výrobu, služby a skladování včetně souvisejících zařízení;
- komunikace pro vozidla, pěší;
- odstavné a parkovací plochy;
- technické vybavení;
- zeleň liniová, plošná, ochranná.

##### Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci a sport;
- ochranné pásmo výrobních provozů nesmí překročit hranici funkčního využití.

#### **ZÚV** plochy výroby a skladování – zemědělská farma

Hlavní využití: výroba a skladování

##### Přípustné využití:

- stavby pro výrobu a skladování, ustájení hospodářských zvířat;
- plochy technického vybavení;
- komunikace pro vozidla, pěší;
- zeleň plošná a liniová, ochranná.

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost a rekreaci.

**AG** plochy zemědělské výroby s byty pro trvalé bydlení

Hlavní využití: výroba a skladování

Přípustné využití:

- stavby pro ustájení hospodářských zvířat, skladování krmiv apod.;
- komunikace pro vozidla, pěší;
- odstavné a parkovací plochy;
- technické vybavení;
- zeleň liniová, plošná, ochranná;
- 

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení pod podmínkou splnění limitů vyplývajících z právních předpisů zejména splnění limitů v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb;

Nepřípustné využití:

- stavby pro občanskou vybavenost, rekreaci a sport;

**TV** plochy technické infrastruktury

Hlavní využití: technická infrastruktura

Přípustné využití:

- stavby pro technickou vybavenost a infrastrukturu t.j. zabezpečení zásobování vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod, zásobování energiemi, stavby spojových zařízení, stavby pro požární ochranu technické rekultivace ploch;
- komunikace a odstavné plochy;
- zeleň liniová, plošná, ochranná.

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci a sport.

**DP** plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití: dopravní infrastruktura

Přípustné využití:

- komunikace;
- parkoviště a odstavné plochy;
- čerpací stanice včetně souvisejících zařízení;
- technická infrastruktura;
- zeleň liniová, ochranná.

Podmíněně přípustné využití:

- služby.

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, výrobu a rekreaci.

**PV** plochy veřejných prostranství

Hlavní využití: veřejná prostranství

Přípustné využití:

- komunikace a dopravní plochy;
- zeleň plošná a liniová;
- sadovnický upravovaná výsadba, travnaté plochy včetně souvisejících staveb a zařízení;

- drobná hřiště pro neorganizovaný sport;
- parkovací plochy;
- cesty, stezky;
- drobná občanská vybavenost;
- vodní plochy a jejich revitalizace;
- drobná parková architektura, např. altány pro odpočinek, sochařská a výtvarná díla.

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, výrobu a sklady.

**VZ** plochy veřejné zeleně

Hlavní využití: zeleň

Přípustné využití:

- stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávajících předzahrádek

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

**PS** plochy specifické

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro chov zvířete a zvířat;
- komunikace pro vozidla, pěší;
- odstavné a parkovací plochy;
- technické vybavení;
- zeleň liniová, plošná, ochranná.

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost a rekreaci.

**SZ** plochy zeleně – sady, zahrady

Hlavní využití: zahrada

Přípustné využití:

- stavby pro obhospodařování a údržbu ploch, včelíny;
- oplocení.

#### Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a sklady, rekreaci.

#### **LE** plochy lesní

##### Hlavní využití:

- les

##### Přípustné využití:

- funkce lesa
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry proti vodní a větrné erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- ~~včelnice a včelíny bez pobytočných místností~~
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

##### Podmíněně přípustné využití

za podmínek, že významně nepoškodí les a jeho funkce:

- změny druhu pozemků na vodní plochu nebo zemědělský pozemek jen za podmínky, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

##### Nepřípustné využití

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výrobu energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně poškodí les a jeho funkce
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ~~výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů~~
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

#### **ZO** plochy zeleně – zeleň ostatní a doprovodná

##### Hlavní využití

- veřejná zeleň

#### Přípustné využití

- stavby a zařízení sakrální architektury
- městský mobiliář
- zeleň – např. veřejná, parková, předzahrádky
- vodní toky a plochy včetně retenčních a požárních nádrží
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- pouze stávající oplocení

#### Nepřípustné využití

- bydlení - včetně staveb pro bydlení a doplňkových objektů bezprostředně související s bydlením (např. garáže, bazény, sklad na nářadí)
- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- zemědělství - včetně staveb pro zemědělství, farmové chovy
- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
- ohrazování a oplocování zamezující veřejné přístupnosti území

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

#### **ZE** plochy zemědělské

##### Hlavní využití:

- zemědělství

##### Přípustné využití:

- zemědělské hospodaření – pěstování zemědělských plodin, obhospodařování trvalých travních porostů
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry proti vodní a větrné erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- ~~včelnice a včelíny bez pobytových místností~~
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících

##### Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků z trvalý travní porost na orná půda jen za podmínek, že:
  - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
  - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmínek, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

- o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

~~— za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:~~

- ~~▪ — přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby a zařízení pro napájení~~

Nepřípustné využití:

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výrobu energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší hlavní využití ploch zemědělských a organizací zemědělského půdního fondu a významně ztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, způsobí nebezpečí eroze, naruší vodní režim v území, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ~~výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů~~
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě marigotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**VO** plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- vodní útvary
- stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry proti vodní a větrné erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

~~— včelnice a včelíny bez pobytočných místností~~

- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Nepřípustné využití:

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci

- občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výrobu energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší hlavní využití
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ~~výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů~~
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě marigotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

**PP** plochy přírodní

Hlavní využití:

- umožnit trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

Přípustné využití:

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
  - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
  - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
  - stavební záměry a jiná opatření proti erozi
  - stavby pro plnění funkcí lesa
  - vodní útvary
  - dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - ~~včelnice a včelíny do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových místností~~
  - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení funkcí biocentra

Nepřípustné využití

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší hlavní využití plochy

- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ~~výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů~~
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě marigotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání:

nejsou stanoveny

**SNÚ** Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů

Přípustné využití:

- využití území, které zajistí splnění hlavního využití plochy zejména vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním vodohospodářském, zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy, vodní plochy, vodní toky apod.)

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru:
  - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
  - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
  - stavební záměry a jiná opatření proti erozi
  - stavby pro plnění funkcí lesa
  - vodní útvary
  - dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - ~~včelnice a včelíny do 25 m<sup>2</sup> bez pobytových místností~~
  - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
  - pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez staveb a zařízení
- změny druhu pozemků na vodní plochu, trvalý travní porost, lesní pozemek pod podmínkou prokázání zlepšení plnění stabilizujících funkcí v území, zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívané plochy a podpora migrace organismů

Nepřípustné využití:

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší hlavní využití plochy



- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- **výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů**
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmírní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

#### Výšková regulace zástavby a koeficient zastavění pozemků

Označení	Funkce	Podlažnost	Koeficient zastavění %
BV	plochy bydlení venkovského charakteru	1 nadzemní + podkroví využité pro bydlení	30
BO	smíšené území bydlení a občanské vybavenosti	2 nadzemní + podkroví využité pro bydlení	40
OV	plochy občanského vybavení	2 nadzemní	60

Doplňující ustanovení:

- koeficient zastavění zahrnuje zastavěné i zpevněné plochy.

#### g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

##### Veřejně prospěšné stavby

Označení	Veřejně prospěšná stavba	Dotčené katastrální území
V1	prodloužení vodovod. řadů do rozvoj. ploch	Borkovice
V2	čistírna odpadních vod	Borkovice
V3	kanalizační řady	Borkovice
V4	místní komunikace	Borkovice
TV-Ee31	VVN 110 kV Kočín – Veselí nad Lužnicí	Borkovice

##### Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

##### Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

#### **Plochy pro asanaci**

Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 18 katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

~~Nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.~~

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu:
  - o 9 (BV, PV) - bydlení, veřejná prostranství
- územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku
- v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství
- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 4 územního plánu

- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Počet listů (stránek) územního plánu	12 (24)
Počet výkresů grafické části	3