

**OBEC**

**B O R O V Y**

**KRAJ PLZEŇSKÝ  
OKRES PLZEŇ - JIH**

**I.**

**ÚZEMNÍ PLÁN**

**B O R O V Y**

**A**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**OBJEDNATEL : OBEC BOROBY, B O R O V Y č. 21, 334 01 PŘEŠTICE**

**POŘIZOVATEL : MěÚ PŘEŠTICE, ÚÚP, MASARYKOVO NÁM. č. 107, 334 01 PŘEŠTICE**

**ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TŘ. 16, 301 00 PLZEŇ  
ING.ARCH. LEXOVA JAROSLAVA**

**DATUM : 05 / 2014**

Zastupitelstvo obce Borovy, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm.c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění,

v y d á v á

# **Ú Z E M N Í P L Á N B O R O V Y**

## **ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU BOROVI**

a) SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN BOROVI VYDAL :

**ZASTUPITELSTVO OBCE BOROVI**

b) ÚDAJE O VYDÁNÍ :

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI : .....

a) ÚDAJE O OPRÁVNĚNÉ OSOBE POŘIZOVATELE :

JMÉNO A PŘÍJMENÍ : **Denisa Hocmannová**

FUNKCE : **referent odboru výstavby a územního plánování  
MěÚ Přestice**

PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA :

.....

**OBEC B O R O V Y, KRAJ PLZEŇSKÝ  
OKRES PLZEŇ - JIH**

**I.  
ÚZEMNÍ PLÁN  
B O R O V Y**

**OBJEDNATEL : OBEC BOROVY, B O R O V Y č. 21, 334 01 PŘEŠTICE**  
**POŘIZOVATEL : MěÚ PŘEŠTICE, ÚÚP, MASARYKOVO NÁM. č. 107, 334 01 PŘEŠTICE**  
**ZHOTOVITEL : ARCHITEKTONICKÉ STUDIO, KLATOVSKÁ TR. 16, 301 00 P L Z E Ň**  
ING.ARCH. LEXO VÁ JAROSLAVA  
**DATUM : 05 / 2014**

**O B S A H :**

**I. ÚZEMNÍ PLÁN**

**A. TEXTOVÁ ČÁST ( str. 1 - 31 )**

**B. GRAFICKÁ ČÁST ( celkem 5 výkresů )**

1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	1 : 5 000
3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
4) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
5) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

# **A**

## **TEXTOVÁ ČÁST**

## OBSAH :

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, ochrana kulturního dědictví, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
- 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 ( výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 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
- 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
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- n) stanovení pořadí změn v území ( etapizace )
- o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

## **a) Vymezení zastavěného území**

- zastavěné území obce Borovy bylo vymezeno v souladu s § 58, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ( stavební zákon ), k datu : 06/2011 ;
- hranice zastavěného území obce Borovy je zakreslena ve všech výkresech grafické části územního plánu Borovy ;

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

- koncepce rozvoje správního území obce Borovy, vycházející z úkolů pro územní plánování vyplývajících zejména ze ZÚR PK a závěrů ÚAP ORP Přeštice, uplatňující úkoly a požadavky stanovené v projednaném a zastupitelstvem obce Borovy schváleném zadání pro územní plán, respektuje jako hlavní cíl územního plánu zajištění přiměřeného rozvoje území, předpokládajícího vyvážený vztah příznivého životního prostředí , hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území ;
- území obce Borovy, ležící dle ZÚR PK (vydaných Zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením č. 834/08 ze dne 2.9.2008) v nadmístní rozvojové ose OR 3 Plzeň-Klatovy, situované podél silnice I/27, se bude rozvíjet jako území přírodně cenné a zároveň urbanizované ; rozvoj zastavitelných ploch navazujících na stávající zástavbu obce bude regulován s preferencí širších dopravních funkcí, zejména se zpřesněným koridorem plánované přeložky silnice I/27 a modernizovanou železniční tratí č. 183 s plánovaným zdvoukolejněním ;
- v souladu s ochranou přírody, ochranou stávajících kulturně historických a civilizačních hodnot řešeného území, s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů, je územním plánem v obci Borovy umožněn rozvoj bydlení trvalého charakteru včetně souvisejícího rozvoje sítě místních komunikací, výhledový rozvoj podnikání v oblasti drobné výroby, podpořena je stávající zemědělská výroba živočišného charakteru s doplňkovými činnostmi a stávající prvovýroba v potravinářském průmyslu, existující pobytová rekreace rodinného typu na stabilizované ploše chat a rekreačních domků a další rozvoj sportovně rekreačních aktivit po nově vymezené nadregionální cyklotrase, procházející k.ú. Borovy ;
- rozvoj řešeného území bude nadále ovlivňován nedalekou polohou obce Borovy od města Přeštice ; blízký zdroj pracovních příležitostí, rychle dostupné občanské vybavení všech kategorií ( veřejná správa, školství, zdravotnictví, kultura, sportovní a zábavní zařízení, nákupní střediska a další ) včetně vyhovující silniční dopravní infrastruktury, podpoří v řešeném území především rozvoj bydlení trvalého charakteru ;
- urbanizovanou část správního území obce Borovy budou nadále vyvažovat přírodně krajinné hodnoty nezastavěného území, nabízející zejména ve východní polovině správního území obce Borovy, podél meandrujícího toku řeky Úhlavy s četnými lužními porosty, turistické stezky, lokální cyklotrasy a v budoucnu zrealizovanou nadregionální cyklostezku Plzeň - Klatovy - Železná Ruda;

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

### **c.1. Návrh urbanistické koncepce**

- urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází z postavení a funkce obce Borovy a jejího významu v širším území a z jejích konkrétních potřeb ;
- celé řešené území je v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na :
  - a) plochy stabilizované ( beze změn )
  - b) plochy změn ( navržena budoucí změna funkčního využití )
  - c) plochy územních rezerv

( vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění )

- jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití jsou přiřazeny textovou částí územního plánu „podmínky pro využívání ploch“ ( regulativy funkčního využití území ) včetně podmínek prostorového uspořádání území ; s přihlédnutím k účelu a podrobnosti řešení jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území některé plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členěny dle § 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění ;

- konkrétní funkční využití navržených ploch změn bude odpovídat závazným pokynům k realizaci, uvedeným u každé zastavitelné plochy pod bodem c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby ;

- nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídla a po obvodě sídla tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území ;

- nové zastavitelné plochy budou respektovat limity využití území, zjištěné v řešeném území v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a vyplývající ze ZÚR PK a z ÚAP ORP Přeštice ;

- územní plán nevymezuje plochy přestavby, které by byly využity k rekonstrukci stávajících objektů a k dostavbě, či k demolici zchátralých objektů a nové výstavbě a ke změně původního funkčního využití této plochy ;

- v územním plánu zaregistrované plochy územních rezerv budou nadále respektovány jako nezastavitelné ;

- zastavitelné plochy budou dopravně připojeny na stávající zrekonstruované a na nově vybudované místní komunikace, napojené na dopravní systém obce ;

- zastavitelné plochy budou připojeny na rozšířenou stávající síť vodovodu pro veřejnou potřebu, na dovybudovanou oddílnou kanalizaci s odvodem splaškových vod na stávající obecní ČOV a na stávající rozšířený STL plynovod ; výjimkou bude plocha B-Z3(SOv), napojená s ohledem na svou polohu v těsném sousedství stávající zástavby sousední obce Nezdice, na existující technickou infrastrukturu a MK obce Nezdice ;

- s postupující realizací plánované výstavby budou posilovány výkony stávajících TS a následně budovány nové potřebné TS, zajišťující zásobování zastavitelných ploch elektrickou energií ;

- navržená výstavba na území obce Borovy bude realizována jako nízkopodlažní ( 1 - 2 NP + podkroví, zachovávající objemovým a architektonickým řešením charakter stávající venkovské zástavby ;

## **c.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

- územní plán registruje v souladu s §4 - §19 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, následující základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití a následující podrobněji členěné plochy s rozdílným způsobem využití ( §3, odst.4, vyhl. č.501/2006 Sb., v platném znění ) :

<b>BRD</b>	plochy bydlení ( v rodinných domech )
<b>SOV</b>	plochy smíšené obytné (venkovské)
<b>Rr</b>	plochy rekreace (individuální, rodinného typu)
<b>OVvi</b>	plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura)
<b>OVk</b>	plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední)
<b>OVs</b>	plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení)



<b>OVx</b>	plochy občanského vybavení (specifické využití)
<b>VS<sub>Dv</sub></b>	plochy výroby a skladování (drobná výroba)
<b>VSz</b>	plochy výroby a skladování (zemědělská výroba)
<b>DIs</b>	plochy dopravní infrastruktury (silniční)
<b>DIž</b>	plochy dopravní infrastruktury (železniční)
<b>TI</b>	plochy technické infrastruktury
<b>VP</b>	plochy veřejných prostranství
<b>VV</b>	plochy vodní a vodohospodářské (vodní toky, vodní nádrže)
<b>Nz</b>	plochy nezastavěného území zemědělské
<b>NL</b>	plochy nezastavěného území lesní
<b>NP</b>	plochy nezastavěného území přírodní
<b>Nsx</b>	plochy nezastavěného území smíšené ( z - zemědělské, L - lesní, P - přírodní )

- územní plán registruje plochy s jiným způsobem využití než stanoví §4-§19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ( §3, odst.4 ) :

- **Zsv** plochy zeleně soukromé ( vyhrazené )
- **Zv** plochy zeleně veřejné ( na veřejném prostranství )

( viz zdůvodnění v odůvodnění opatření obecné povahy )

- v obci Borovy budou realizovány následující zastavitelné plochy :

#### **Katastrální území Borovy, část Borovy :**

**B-Z1(BRD)** - zastavitelná plocha bydlení, ležící při západním okraji zastavěného území části Borovy, určená pro výstavbu RD ; dopravní napojení nově vybudovanou MK B-Z8(VP), připojenou na zrekonstruovanou stávající obslužnou komunikaci, procházející zastavěným územím, která bude připojena na novou MK B-Z7(VP), vedoucí podél západního okraje sídla Borovy ;

**upozornění :** zastavitelná plocha B-Z1(BRD) se nachází v blízkosti plánované přeložky silnice I/27 a může být po uvedení přeložky do provozu zasažena negativními vlivy z dopravy (hluk) ; využití zastavitelné plochy je proto podmíněně přípustné - podmínkou je, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech ; případně nutná protihluková opatření budou provedena a finančně hrazena stavebníky zástavby na této ploše a to mimo pozemky přeložky silnice I/27 ;

**B-Z2(SOv)** - zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská), ležící při jižním okraji zastavěného území části Borovy, určená pro venkovské bydlení (event. s drobným nerušícím podnikáním) ; dopravní napojení nově vybudovanou MK B-Z9(VP), připojenou na zrekonstruovanou stávající obslužnou komunikaci, procházející převážně zastavěným územím, která bude připojena na novou MK B-Z7(VP), vedoucí podél západního okraje sídla Borovy ;

- konkrétním řešením zastavitelné plochy B-Z2(SOv) bude vymezena vnitřní obslužná komunikace, navazující na MK B-Z9(VP), zajišťující v budoucnu přístup na plochu B-R3(Zsv), tj. na budoucí užitkové zahrady ;

**upozornění :** zastavitelná plocha B-Z2(SOv) se nachází v blízkosti stávající silnice I/27 a zároveň v blízkosti železniční tratě a může být ovlivněna negativními vlivy z této dopravy (hluk) ; využití zastavitelné plochy je proto podmíněně přípustné - podmínkou je, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech ; případně nutná protihluková opatření budou provedena a finančně hrazena stavebníky zástavby na této ploše a to mimo pozemky stávající silnice I/27 a mimo pozemky železniční tratě ;

**B-Z3(SOv)** - zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská), ležící při východním okraji k.ú. Borovy, navazující na zastavěné území sousední obce Nezdice ; zastavitelná plocha smíšená obytná (venkovská) určena pro bydlení venkovského charakteru ; dopravní napojení na stávající přílehlou MK, procházející zastavěným územím obce Nezdice ;

**B-Z4(Zv)** - plocha navržené zeleně veřejné na veřejném prostranství, lemující severní a západní okraj stávajícího zemědělského areálu živočišné výroby, ležícího při severním okraji zastavěného území části Borovy ; vzrostlá autochtonní zeleň listnatá a jehličnatá s funkcí odstupovou-clonnou uzavře pohledově výrobní areál ze strany hlavního průjezdu sídlem Borovy silnicí I/27 ;

- tato zeleň bude vysazena z vnitřní strany zemědělského areálu a bude proto běžné veřejnosti nepřístupná ;

**B-Z5(DIs)** - koridor zastavitelné plochy veřejné dopravní infrastruktury silniční (nadmístního významu - přeložka silnice I/27) včetně napojení na silnici II/182 ;

**B-Z6(DIs)** - koridor zastavitelné plochy veřejné dopravní infrastruktury silniční, vymezený v úseku silnice II/182 pro přestavbu, související s přeložkou silnice I/27 (přemostění, celkové rozšíření silnice II/182) ;

pozor : podél silnice II/182 vede STL plynovod a sdělovací kabelové vedení !

**B-Z7(VP)** - koridor zastavitelné plochy veřejného prostranství, navržený podél západního okraje zastavěného území části Borovy, určený k vybudování nové MK potřebných parametrů, kterou budou připojeny zastavitelné plochy B-Z1(BRD), B-Z2(SOv) včetně části stávající zástavby sídla Borovy, ležící při západní straně železniční tratě č. 183, na silnici II/182 ;

**B-Z8(VP)** - koridor zastavitelné plochy veřejného prostranství, určený k vybudování nové MK potřebných parametrů, připojující zastavitelnou plochu B-Z1(BRD) na dopravní systém obce ;

**B-Z9(VP)** - koridor zastavitelné plochy veřejného prostranství, určený k vybudování nové MK potřebných parametrů, připojující zastavitelnou plochu B-Z2(SOv) na dopravní systém obce ;

**B-Z10(VP)** - koridor zastavitelné plochy veřejného prostranství, určený k vybudování nové účelové komunikace potřebných parametrů, připojující stávající plochu SOv (samotu, ležící severně nad sídlem Borovy) na silnici III/0276 ;

**B-Z11(DIŽ)** - koridor zastavitelné plochy veřejné dopravní infrastruktury železniční (nadmístního významu - přeložka železniční tratě č.183 Pízeň-Klatovy) ;

**Dostavba historických parcel** (tzv. zbořenišť) :

- ve správním území obce Borovy se nenachází historické parcely (vedené v evidenci KN jako zbořeniště, tj. zastavěná území) ;

### **c.3. Systém sídelní zeleně**

- ÚP vymezuje stávající zeleň soukromou vyhrazenou (v grafické části ÚP značeno Zsv - zeleň soukromá vyhrazená), plnící v řešeném území zvláštní funkci :

- **ekostabilizační** - zahrady, které jsou součástí skladebné části ÚSES (regionálního biokoridoru procházejícího podél toku řeky Úhlavy, zasahujícího k východní až jižní hranici zastavěného území části Borovy a nadregionálního biokoridoru, zasahujícího do jižního okraje k.ú. Borovy ;

- **odstupovou-clonnou** - souvislý útvar vzrostlé zeleně, oddělující prostorově a pohledově stávající rekreační lokalitu (chaty, rekreační domky) nad pravým břehem řeky Úhlavy od silnice II/182 ;
- ÚP vymezuje plochu územní rezervy pro zeleň soukromou vyhrazenou (v grafické části ÚP značeno Zsv - zeleň soukromá vyhrazená), plnící v budoucnu v řešeném území zvláštní funkci :
- odstupovou-clonnou - budoucí užitkové zahrady, vymezené v OP železnice č.183 Plzeň - Klatovy (mezi železniční tratí a zastavitelnou plochou B-Z2(SOv) ;
- ÚP vymezuje stávající zeleň veřejnou na veřejném prostranství (v grafické části ÚP značeno Zv - zeleň veřejná na veřejném prostranství), plnící v řešeném území zvláštní funkci :
- **estetickou-parkovou** - zatravněná plocha se vzrostlými stromy, obklopující mešní kapli Narození P. Marie (nemovitá kulturní památka)
- ÚP vymezuje navrženou zeleň veřejnou na veřejném prostranství (v grafické části ÚP značeno Zv - zeleň veřejná na veřejném prostranství), plnící v řešeném území zvláštní funkci :
- **odstupovou-clonnou** - pás vzrostlé zeleně s celoročním účinkem, lemující severní a západní okraj stávajícího zemědělského areálu, pohledově uzavírající (ze strany průjezdu obcí Borovy) objekty živočišné výroby ;
- stávající veřejná zeleň doplňková - okrasná ( bez jiné výrazné funkce ) je v ÚP zahrnuta do ploch veřejných prostranství ; ÚP umožňuje dle potřeby realizaci této kategorie zeleně i na jiných příhodných místech veřejných prostranství a na zastavitelných plochách konkrétního funkčního využití ;
- výše uvedené kategorie zeleně vymezené v územním plánu Borovy jsou součástí základní kostry stávající zeleně sídelní a jsou do budoucna nezastavitelné ;

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování**

### **d.1. Dopravní infrastruktura**

#### **d.1.1. Silniční doprava**

- hlavní silniční kostru správního území obce Borovy bude tvořit obchvat silnice I/27 a silnice krajské silniční sítě - II/182, III/0276 a stávající I/27 - převedená mezi silnice II. resp. III. třídy ; na tuto silniční kostru budou napojeny všechny místní a účelové komunikace ;

#### **Katastrální území Borovy, část Borovy**

- Borovy leží na silnici I. třídy č. 27, která bude po zprovoznění obchvatu převedena mezi silnice krajské silniční sítě ; při silnici budou vybudovány řádné zálivy pro zastávky autobusů a chodníky pro pěší v místech neuspořádaných ploch ;
- obec Borovy bude na západní obchvat silnice I/27 napojena mimoúrovňovou křižovatkou ze silnice II/182 ;
- silnice II/182 bude rekonstruována v úseku od dnešního křížení s I/27 západním směrem na hranici k.ú. Borovy ; hlavním důvodem rekonstrukce je mostní objekt přes obchvat I/27 včetně napojení sjezdových ramp, napojení nové místní komunikace, rekonstrukce železničního přejezdu a jednostranný chodník podél komunikace od železniční a autobusové zastávky do centra obce ;

- zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu (B-Z1, B-Z2) budou napojeny na nově vybudovanou místní komunikaci funkční skupiny C (B-Z7, B-Z8, B-Z9), vedenou částečně podél železniční trati a připojující se na silnici II/182 za železničním přejezdem na západním okraji obce ; na novou místní komunikaci budou napojena i zastavěná území, která jsou dnes přístupná přes nevyhovující železniční přejezd, jehož rekonstrukce je s ohledem na polohu (za směrovým obloukem železniční trati) a s ohledem na přilehlou stávající zástavbu prakticky nemožná ; přejezd bude ponechán pouze pro pěší propojení ;

- místní komunikace funkční skupiny C jsou navrhovány s minimálně jednostranným chodníkem pro pěší ;

- zastavitelná plocha (B-Z3) na východním okraji řešeného území bude dopravně připojena na místní komunikaci sousední obce Nezdice;

- samota ležící severně nad sídlem Borovy, při stávající silnici I/27 (plocha smíšená obytná venkovská), bude dopravně napojena novou účelovou komunikací na silnici III/0276 vedoucí z obce Nezdice (požadavek Obce Borovy) ;

- nové lokality řadových garáží a parkovišť ani zařízení pro služby motoristům (ČSPHM) se v obci Borovy nenavrhují ;

- na místní komunikace budou navazovat účelové komunikace resp. polní cesty v dostatečných technických parametrech ;

**návrhové kategorie silnic :** silnice I. třídy - S 11,5/80 - mimo zastavěné území  
silnice II. a III. třídy - S 7,5/70 - mimo zastavěné území

**typ příčného uspořádání :** silnice II. třídy - MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území  
místní komunikace - MO2 10/7/30 - C

#### **d.1.2. Cyklistická doprava**

- katastrálním územím Borovy v současné době nevedou žádné cyklistické trasy ; dle poskytnutých ÚAP (a v souladu se ZÚR PK) povede přes řešené území nadregionální cyklotrasa Plzeň - Klatovy - Železná Ruda (viz grafická část ÚP Borovy) ;

#### **d.1.3. Železniční doprava**

- po západním okraji zastavěného území obce Borovy prochází jednokolejná železniční trať č.183 Plzeň - Klatovy - Železná Ruda se zastávkou Borovy ;

- železniční trať kříží silnici II. třídy a místní komunikace úroňovými přejezdy, které jsou zabezpečeny výstražnými světly ; vzhledem k tomu, že stávající dva železniční přejezdy v jižní části zastavěného území obce Borovy neodpovídají platným normám a předpisům (nevyhovující šířkové parametry přejezdů, nevyhovující výškové převýšení přejezdu, nevyhovující rozhledy) a jejich rekonstrukce je s ohledem na přilehlou stávající zástavbu prakticky nemožná, navrhuje územní plán pro zpřístupnění nových lokalit k bydlení novou MK potřebných parametrů podél západního okraje sídla Borovy;

- na železniční trati č.183 v úseku Plzeň - Klatovy bude provedena dle ZÚR PK modernizace tratě se zdvoukolejněním a se směrovými úpravami ; při zdvoukolejnění tratě je potřeba dodržet minimální parametry směrových poměrů dle současných předpisů ; územní plán Borovy proto vymezuje přeložku železniční tratě včetně prostoru pro vybudování obousměrných zastávek, která splňuje minimální technické parametry předepsané pro celostátní tratě při zdvoukolejnění ; (v současné době není ze strany ČD-Správa železniční dopravní cesty, pořízen podrobnější podklad pro úpravu směrových parametrů této železniční tratě)

## **d.2. Technická infrastruktura**

### **d.2.1. Odkanalizování, čištění odpadních vod**

- v nových zastavitelných plochách bude vybudovaná oddílná kanalizace ; splaškové odpadní vody komunálního charakteru budou odváděny na obecní ČOV, dešťovou kanalizací budou odváděny do vodoteče volnými výustmi pouze srážkové vody z komunikací a zpevněných veřejných prostranství ; na plochách, kde bude realizována nová výstavba, bude postupně rozšířena síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu podle zásad Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (PRVK PK) a její rozsah bude přizpůsoben navrženému rozsahu ploch zástavby dle potřeb obce ; u objektů na samotách bude kanalizace řešena individuálně - jímkami na vyvážení ( příp. instalací domovních čistíren odpadních vod ) ;

### **d.2.2. Zásobování pitnou vodou**

- vodovod pro veřejnou potřebu má dostatečnou kapacitu pro zásobování obyvatel pitnou vodou v současné době i pro navržený rozvoj obce ; v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (PRVK PK) bude rozšířena vodovodní síť do všech nově navržených lokalit výstavby a bude tak umožněno zásobování všech obyvatel pitnou vodou z veřejného vodovodu ; u samot se předpokládá zásobování vodou z lokálních studní ; objekt venkovského bydlení na zastavitelné ploše B-Z3 (SOv) východně od sídla Borovy (pod polesím Hora) se doporučuje zásobovat pitnou vodou z vodovodní sítě sousední obce Nezdice ;

### **d.2.3. Zásobování elektrickou energií**

- stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximální typové výkony, při dalších požadavcích na zajištění instalovaného výkonu v obci a při realizaci zastavitelných ploch Z1 a Z2 bude vybudovaná nová transformační stanice TS-A kiosk250kVA včetně přívodního vedení zemním kabelem od TS2 ;

- pro realizaci výstavby na zastavitelné ploše Z3 bude použit přívod nn ze sousední obce Nezdice, s jejímž zastavěným územím plocha sousedí ; při realizaci výstavby bude respektováno ochranné pásmo stávajícího vedení vn, které prochází okrajem zastavitelné plochy ;

- rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívodech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely ;

- veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody ; v rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení ;

- řešeným územím prochází trasy vedení sdělovacích spojů, tato nejsou v kolizi se zastavitelnými plochami - nejsou tedy navrženy přeložky ; stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona ;

### **d.2.4. Zásobování plynem**

- stávající páteřní STL plynovodní řad dn 90, vedený do obce Borovy podél silnice II/182 od VTL PRS ve Vřeskovicích (pokračující dále do obce Nezdice) se větví ve stávající zástavbě části Borovy ; zastavitelné plochy konkrétního funkčního využití budou připojeny na příslušné prodloužené větve tohoto STL plynovodu ;

- STL distribuční plynovodní síť má dostatečnou kapacitu ; rozvoj plynofikace obce Borovy bude pokračovat dle postupné potřeby v návaznosti na realizaci rozvojových lokalit ;

- novou výstavbou budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení ( ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu, bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení - umístování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení) ;

### **d.3. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

- územní plán respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení veřejné infrastruktury a nenavrhuje další ;

**ostatní občanské vybavení :**

#### **d.3.1. Občanské vybavení - komerčního charakteru (komerční zařízení malá a střední)**

- územní plán respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení komerčního charakteru a nenavrhuje další :

- územní plán umožňuje zřizování drobného občanského vybavení komerčního charakteru jako doplňkového na plochách smíšených obytných venkovských a plochách bydlení - viz bod f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ;

#### **d.3.2. Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

- územní plán respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení a nenavrhuje další :

#### **d.3.3. Občanské vybavení - specifické využití**

- územní plán respektuje v řešeném území stávající občanské vybavení - specifické využití a nenavrhuje další :

### **d.4. Veřejná prostranství**

- územní plán vymezuje tato stávající a navržená veřejná prostranství, užívaná či zřizovaná ve veřejném zájmu, přístupná každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru :

- veřejná prostranství v prostorech ( koridorech ) místních komunikací, v místech možných shromažďovacích prostorů, na plochách dopravy v klidu ( parkovištích ), v pruzích doprovodných chodníků pro pěší v dotyku zástavby se silnicí I., II. a III. třídy a s místními komunikacemi , na plochách zeleně, plnicí nevýznamnou funkci okrasnou ( doplňkovou ) apod. ;

- zeleň veřejnou na veřejném prostranství - tj. stávající a navrženou veřejnou sídelní zeleň, jejíž funkce je v řešeném území důležitá ( stávající zeleň parková-estetická uvnitř zastavěného území části Borovy, obklopující mešní kapli Narození P. Marie a navržená zeleň odstupová-clonná uvnitř severního a západního okraje stávajícího zemědělského areálu v části Borovy, která je běžné veřejnosti nepřístupná) ;

- územní plán neurčuje povinnost vymezení plochy veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup>, souvisejícího s konkrétní zastavitelnou plochou, neboť vymezené zastavitelné plochy bydlení a plochy smíšené obytné jsou menší jak 2 ha ;

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, ochrana kulturního dědictví, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

**e.1. Koncepce uspořádání krajiny**

- krajinné území, obklopující zastavěné území části Borovy a navržené zastavitelné plochy, bude respektováno jako území nezastavěné ;
- plochy nezastavěného území budou nadále obhospodařovány jako plochy zemědělské, lesní, vodní, smíšené a přírodní ;
- zastavitelné plochy potřebné pro udržitelný rozvoj řešeného území budou těsně navazovat na zastavěné území sídla Borovy a svým funkčním využitím neovlivní negativně kvalitní krajinu, která je obklopuje (ÚP Borovy vymezená zastavitelná plocha B-Z3(SOv) bude navazovat na zastavěné území sousední obce Nezdice, s kterým bude dopravně a technickou infrastrukturou provázána) ;
- ve veřejném zájmu budou respektovány význačné přírodní hodnoty, vymezené v řešeném území příslušnými hranicemi, charakterizujícími dané oblasti :
  - ÚSES úrovně lokální, regionální a nadregionální
  - území se zvýšenou ochranou krajinného rázu (Chudenická oblast, Klatovská oblast)
  - urbanisticky významný kompoziční prvek - přírodně a krajinářsky hodnotné území toku řeky Úhlavy
  - ZPF tř. ochrany I. a II.
- za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny v územním plánu vyznačených ploch přírodních, zahrnujících pozemky biocenter a biokoridorů ÚSES, budou tyto plochy podléhat režimu zvýšené ochrany (využití hlavní, přípustné a nepřípustné ), stanovenému v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití ;
- v krajinném nezastavěném území budou realizovány dle potřeby (v souladu s příslušným regulativem územního plánu Borovy) na plochách zemědělských (v ÚP značeno plochy nezastavěného území - zemědělské **Nz**) a na plochách přírodních (v ÚP značeno plochy nezastavěného území - přírodní **Np**) malé vodní nádrže, tůňe a mokřady na vodních tocích a to za účelem zvýšení retenčních schopností řešeného území ;
- **upozornění** : územní plán Borovy nestanovuje plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

**e.2. Územní systém ekologické stability**

- realizace zastavitelných ploch a koridorů bude respektovat ÚSES, pokrývající celé správní území obce Borovy v úrovni lokální, regionální a nadregionální (viz grafická část ÚP Borovy) ;
- skladebné části ÚSES, tj. plochy přírodní, budou do budoucna nezastavitelné (s výjimkou možného umístění nezbytně nutných staveb dopravní a technické infrastruktury) ;
- plochy biocenter a biokoridorů (skladebných částí ÚSES) budou nadále obhospodařovány jako plochy přírodní, tj. plochy se zvýšenou ochranou přírody, podporující ekologickou stabilitu krajiny a snižující ohroženost ekosystémů v území ;
- jako veřejně prospěšné opatření nestavební povahy určené k ochraně a rozvoji přírodního dědictví bude realizována úprava krajiny založením vybraných - dnes nefunkčních či chybějících - skladebných částí ÚSES dle zásad zakotvených v konkrétním elaborátu výše uvedeného ÚSES ;

( viz Grafická část ÚP - „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ a textová část ÚP - bod 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) ;

### **e.3. Prostupnost krajiny**

- prostupnost krajiny bude nadále zajišťována stávajícími místními komunikacemi, účelovými cestami, systémem lesních cest, pěších turistických stezek a cyklotras ;

### **e.4. Protierozní opatření**

- jako protierozní ochrana v území budou nadále fungovat lesní porosty, trvalé travní porosty,

liniová zeleň podél vodotečí i rozptýlená zeleň v krajině ; funkci protierozní ochrany krajiny budou tvořit zejména skladebné prvky ÚSES ;

### **e.5. Ochrana před povodněmi**

- obec Borovy je řazena mezi obce postihované záplavou od protékající řeky Úhlavy ; podél řeky Úhlavy bylo stanoveno záplavové území, které bude nadále respektováno ;

- z hlediska protipovodňového opatření vylučuje územní plán návrh jakékoliv nové výstavby v záplavovém území řeky Úhlavy (v pásmu aktivní i pasivní zóny Q<sub>100</sub>) a v záplavovém území zvláštní povodně pod vodním dílem Nýrsko ; zastavitelné plochy bydlení (BRD) a zastavitelné plochy smíšené obytné (SOv), vymezené mimo tato záplavová území, budou chápány i jako rezervní plochy pro vymístění stávající obytné zástavby ležící v záplavovém území řeky Úhlavy ;

- na Úhlavě byla v minulosti vybudována řada vodních děl - jezů a stupňů, náhonů, přehrážek apod., o která bude nadále řádně pečováno, bude prováděna pravidelná údržba stavebních úprav a manipulačních objektů včetně čištění upravených částí koryt vodních toků ;

- hospodaření s vodou v krajině bude zajišťováno dle zásady : nezrychlovat odtoky vody z povodí a vodu v krajině co nejvíce zadržovat ;

- na vodních tocích a plochách nezastavěného území budou nadále respektována protipovodňová opatření, uvedená ve schváleném protipovodňovém plánu obce s důrazem na pravidelnou údržbu koryt drobných vodních toků v obci ;

- na zpevněných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nebudou zvyšovány podíly ploch s živičným povrchem, bude více realizována dlažba s volnými spárami a budou rozšiřovány plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka, tůně apod.) ;

- údolní niva řeky Úhlavy bude ponechána bez zástavby a bude umožněn volný rozliv vody při povodňových stavech ; důsledně budou dodržována omezení při umísťování staveb v záplavovém území (dle § 67 Vodního zákona č. 273/2010 Sb.) a ustanovení Povodňového plánu obce Borovy;

- stávající objekty v aktivním pásmu záplavy (kromě vodních děl) se doporučuje v zásadě ponechat na dožití, objekty v pásmu pasivní záplavy co nejdříve technicky zabezpečit proti devastujícím vlivům velkých vod ;

- podél hranice zastavěného území a vnějších hranic zastavitelných ploch - v území pod svažitými pozemky - budou vybudovány ochranné záchytné příkopy, svedené k nejbližší přirozené vodoteči a to jako ochrana proti zaplavení při lokálních extrémních přívalových srážkách ; v těchto místech se doporučuje zemědělské výrobě zrušit na svažitých pozemcích pěstování širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních



porostů o šířce 30 - 50 m, případně svažitě pozemky orné půdy se svahy delšími než 100 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15 - 20 m (tj. realizovat potřebná agrotechnická opatření, plnění v území protipovodňová opatření) ;

#### **e.6. Ochrana kulturního dědictví**

- ve správním území obce Borovy se nachází tyto nemovité kulturní památky zapsané ve státním seznamu NKP :

KP rej. č.13858/4-2758 sroubek v areálu usedlosti čp.6

KP rej. č. 34242/4-2761 areál statku čp.35 - srub, st.p.č. 36/1

KP rej. č. 14860/4-2763 areál statku čp.46 – srub, st.p.č. 17

KP rej. č. 27061/4-2764 mešní kaple Narození Panny Marie, st.p.č. 43

KP rej. č. 45037/4-2765 socha sv.Jana Nepomuckého, p.p.č. 1075/2

- na jakékoliv stavební zásahy do výše uvedených památkově chráněných objektů je povinen vlastník objektu vyžádat si závazné stanovisko MěÚ Přeštice, odboru kultury a školství ( § 14, odst. 1 a 2 zák. č. 20 / 1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění ) ;

- řešené území se nachází v oblasti s častými archeologickými nálezy ; stavebníci jsou povinni již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu v Praze a umožnit této nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčených pozemcích záchranný archeologický výzkum ( § 22, zák. č. 20 / 1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění ) ;

#### **e.7. Koncepce rekreačního využívání krajiny**

- správní území obce Borovy bude nadále využíváno k pobytové a pohybové rekreaci celoroční ;

- k celoroční pobytové rekreaci individuálního rodinného typu bude nadále využíváno tzv. druhé bydlení, existující ve stávající zástavbě části Borovy (tj. trvale neobydlená venkovská stavení, sloužící k tzv. víkendovému bydlení) ; nadále bude provozována pobytová rekreace individuálního rodinného typu na stabilizované ploše rekreace (chaty, rekreační domky) nad pravým břehem řeky Úhlavy ;

- ke sportovně rekreačnímu vyžití obyvatel obce Borovy bude nadále sloužit stávající plocha občanského vybavení pro sport (hřiště) při severním okraji zastavěného území části Borovy ;

- k pohybové rekreaci budou nadále využívány stávající turistické stezky a lokální cyklistické trasy ; v budoucnu bude zrealizována nadregionální cyklotrasa Plzeň-Klatovy-Železná Ruda, procházející východní částí správního území obce Borovy ;

- podporu rekreačního využívání krajiny budou nadále vytvářet v celém správním území obce Borovy lesní a účelové cesty a pěší značené turistické trasy, zajišťující prostupnost krajiny ;

#### **e.8. Dobývání ložisek nerostných surovin**

- v řešeném území se nachází CHLÚ Borovy s výhradním bilancovaným ložiskem nerostných surovin Borovy - cihlářské hlíny, přes které je v ZÚR PK vymezena přeložka silnice I/27 ; územní plán Borovy respektuje rozvojový záměr vymezený v ZÚR PK a považuje přeložku silnice I/27 jako reálnou potřebu investičního záměru nadmístního významu ;

- nadále bude respektováno nevýhradní evidované ložisko nerostných surovin Červené Poříčí, které zasahuje do jižního okraje k.ú. Borovy bez významného vlivu na předpokládaný rozvoj řešeného území ;

**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 ( výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

- územní plán Borovy rozděluje území obce do ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území ; s ohledem na specifické podmínky a charakter území člení územní plán základní druhy ploch ( uvedené v §4 - §19 vyhlášky č. 501/20006 Sb., v platném znění ) podrobněji ; územní plán využívá značení i jiného druhu plochy než uvádí tato vyhláška , a to plochy veřejné zeleně na veřejném prostranství - Zv a plochy soukromé zeleně vyhrazené - Zsv ( viz zdůvodnění v odůvodnění opatření obecné povahy ) ;

- v grafické části územního plánu je rozlišeno, zda se jedná o plochy :

- stabilizované ( bez změny využití )
- plochy změn ( je navržena budoucí změna využití )
- plochy územních rezerv ( s cílem prověření možnosti budoucího využití )

- pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán hlavní, přípustné a nepřípustné využití a vymezuje podmínky prostorového uspořádání :

**f.1. Plochy bydlení - (BRD)**

**- bydlení individuální v rodinných domech**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství i občanského vybavení ;

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou okrasnou a rekreačně pobytovou

Přípustné využití :

- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení ( garáž, zahradní altán, rekreační bazén, skleník apod.)
- nerušící komerční služby provozované v rámci objektu RD ( zejména nevýrobní - např. maloobchod, veřejné stravování, kadeřnictví, opravna elektrospotřebičů apod.)
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu apod.
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : 700 - 1500 m<sup>2</sup> - pro izol. RD a dvojdomy, min. 350 m<sup>2</sup> pro řadové RD
- intenzita využití stavebních pozemků : 20 - 40 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách bydlení budou

realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, dvojdomy a řadové RD ; bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz odpovídající stávající venkovské zástavbě sídel ;

**upozornění :** zastavitelná plocha B-Z1(BRD) se nachází v blízkosti plánované přeložky silnice I/27 a může být po uvedení přeložky do provozu zasažena negativními vlivy z dopravy (hluk) ; využití zastavitelné plochy je proto podmíněně přípustné - podmínkou je, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech ; případně nutná protihluková opatření budou provedena a finančně hrazena stavebníky zástavby na této ploše a to mimo pozemky přeložky silnice I/27 ;

## **f.2. Plochy smíšené obytné - (SOv)**

### **- venkovského charakteru**

plochy samostatně vymezené pro případ, kdy vzhledem k charakteru zástavby, její urbanistické struktuře a způsobu jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení, občanského vybavení, nerušící výroby apod. ;

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou ve spojení s provozováním drobného nerušícího podnikání (umožněny pěstitelské a chovatelské činnosti nekomerčního charakteru)

Přípustné využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou okrasnou, rekreačně pobytovou nebo užitkovou
- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení ( garáž, zahradní altán, rekreační bazén, skleník apod.)
- komerční služby provozované v rámci objektu RD ( např. maloobchod, veřejné stravování, pohostinství, kadeřnictví, opravny elektrospotřebičů apod. )
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu
- stavby pro rodinnou rekreaci ( rekreační domky ) se zázemím užitkových, okrasných či rekreačně pobytových zahrad
- dětská hřiště
- víceúčelová hřiště
- samostatné zahrady a sady
- rodinné domy ve spojení se stavbami pro komerční výrobní a nevýrobní služby, pro drobnou výrobu nerušícího charakteru, pro nerušící zemědělskou, lesnickou a rybářskou výrobu, pro výkup a zpracování produkce zemědělské výroby
- rodinné zemědělské farmy zaměřené na agroturistiku, s obytnými objekty vlastníků farmy a stavbami pro ubytování a stravování agroturistů
- samostatné objekty pro obchodní účely místní potřeby
- objekty a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
- stavby a zařízení pro veterinární péči
- prodejní sklady
- bytové domy nízkopodlažní
- samostatné provozy nerušící drobné výroby a služeb
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

zejména stavby pro těžkou výrobu, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : 1000 - 2000 m<sup>2</sup>
- intenzita využití stavebních pozemků : 20 - 60 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : na zastavitelných plochách smíšených obytných budou realizovány objekty hlavního využití (RD) izolované, event. dvojdomy ; bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz všech staveb odpovídající stávající venkovské zástavbě sídel ;

**upozornění :** zastavitelná plocha B-Z2(SOv) se nachází v blízkosti stávající silnice I/27 a zároveň v blízkosti železniční tratě a může být ovlivněna negativními vlivy z této dopravy (hluk) ; využití zastavitelné plochy je proto podmíněně přípustné - podmínkou je, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech ; případně nutná protihluková opatření budou provedena a finančně hrazena stavebníky zástavby na této ploše a to mimo pozemky stávající silnice I/27 a mimo pozemky železniční tratě ;

### **f.3. Plochy rekreace - (RR)**

#### **- rekreace individuální rodinného typu**

plochy vymezené samostatně za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci v kvalitním prostředí ;

Hlavní využití :

- stavby pro rodinnou rekreaci ( rekreační domky, chaty, zahrady okrasné, rekreačně pobytové či užitkové)

Přípustné využití :

- stavby plnící doplňkovou funkci rekreačního bydlení ( garáž, rekreační bazén, zahradní altán, skleník apod. )
- dětská hřiště
- hrací plochy ( hřiště na volejbal, tenis apod. )
- stavby pro drobný prodej
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, zemědělské provozy apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : 400 m<sup>2</sup> a větší
- intenzita využití stavebních pozemků : 10 - 20%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví

### **f.4. Plochy občanského vybavení - (OV<sub>VI</sub>)**

#### **- veřejná infrastruktura**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem ;

Hlavní využití :

- plochy občanského vybavení veřejně prospěšného charakteru

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro : vzdělávání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, kulturu a osvětu, veřejnou správu a řízení, ochranu obyvatelstva apod.
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu jiného funkčního využití
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru ;
- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu ;

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : 40 - 60 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.5. Plochy občanského vybavení - (OVk)**

##### **- komerční zařízení malá a střední**

Hlavní využití :

- plochy občanského vybavení obslužného charakteru místního až nadmístního významu

Přípustné využití :

- stavby a zařízení cestovního ruchu
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování
- stavby a zařízení pro maloobchod
- stavby a zařízení pro nevýrobní služby
- zařízení nerušící zábavy
- byty ( služební, pohotovostní ) integrované do objektů jiného funkčního využití
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti , jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru ;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžkou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : 40 - 70 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

## **f.6. Plochy občanského vybavení - (OVs)**

### **- tělovýchovná a sportovní zařízení**

Hlavní využití :

- plochy pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití :

- sportovní areály
- sportovní haly
- nezastřešená sportovní hřiště, zimní kluziště včetně sociálního a technického zařízení
- pozemky jízdáren, jezdeckých areálů a kluboven
- pozemky golfových hřišť včetně příslušného vybavení
- veškeré venkovní plochy hracích hřišť
- zařízení pro zimní sporty ( sjezdové plochy s příslušným vybavením )
- prodejny integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- sportovní střešnice ( odlehle od obytné zástavby )
- rozhledny a vyhlídkové věže
- turistické stezky, cyklostezky, hipostezky
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby těžké výroby, zemědělské areály živočišné výroby apod.

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max. 70 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví (mimo rozhledny a vyhlídkové věže)
- charakter a struktura zástavby : bude zachována plošná struktura, objemové řešení a vnější architektonický výraz odpovídající stávající venkovské zástavbě sídla ;

## **f.7. Plochy občanského vybavení - (OVx)**

### **- specifické využití**

Hlavní využití :

- stavby a zařízení specifického charakteru

Přípustné využití :

- stavby církevní ( kostely, chrámy, kaple )
- stavby historicky a kulturně cenné ( hrady, zámky )
- areály nemovitých kulturních památek
- byty ( služební a pohotovostní ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- drobný prodej, občerstvení
- nerušící provozy doplňkové
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stávající stav
- stávající stavební fond vyžadující stavební údržbu, údržbu stávající zeleně a podporu výsadby nové zeleně

#### **f.8. Plochy výroby a skladování - (VS<sub>Dv</sub>)**

##### **- drobná řemeslná výroba**

plochy samostatně vymezené v případě, kdy stavby a zařízení pro drobnou výrobu tvoří samostatné ucelené areály a jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití je z důvodů možného negativního vlivu nežádoucí ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení lehké a drobné řemeslné výroby

Přípustné využití :

- výrobní objekty a zařízení
- sklady a skladovací plochy
- prodejní sklady
- stavební dvory
- manipulační plochy
- provozovny drobné výroby a výrobních služeb, mající rušivé účinky na své okolí
- zařízení pro vědu a výzkum ( laboratoře, projekční kanceláře, dílny)
- objekty administrativy
- zařízení veřejného stravování
- prodejny integrované do staveb s odlišnou funkcí
- služební byty integrované do staveb s odlišnou funkcí
- objekty pro garážování mechanizačních prostředků
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže hromadné
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- čerpací stanice pohonných hmot
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména objekty k individuální rekreaci, stavby a zařízení pro sport apod.

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max. 70 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.9. Plochy výroby a skladování - (VS<sub>Z</sub>)**

##### **- zemědělská výroba**

plochy samostatně vymezené v případě, kdy stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu ( zejména živočišného charakteru ) tvoří samostatné areály a jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití je z důvodů pravděpodobných negativních vlivů nežádoucí ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení zemědělských areálů a farem živočišné výroby

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže, ovcí
- stavby a zařízení pro chov koní, vysoké lesní zvěře
- stavby a zařízení lesnické a rybářské výroby
- stavby pro mechanizační prostředky včetně odstavných ploch
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování plodin ( síla, sušičky apod. )
- stavby pro skladování plodin ( seníky, stodoly apod. )
- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- sklady hnojiv a chemických přípravků
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkcí
- byty ( služební a pohotovostní, byty vlastníků zařízení ) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- provozovny doplňkové drobné výroby a výrobních služeb
- obytné objekty, stavby pro ubytování a stravování v rodinných farmách zaměřených na agroturistiku
- neveřejné čerpací stanice pohonných hmot ( sloužící pouze potřebě zemědělského areálu )
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max. 70 %
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1 - 2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat stávající venkovské zástavbě sídla ;

#### **f.10. Plochy veřejných prostranství - (VP)**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem ;

Hlavní využití :

- prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití :

- prostory ( koridory ) místních komunikací, shromažďovací prostory, náves, náměstí, ulice, chodníky, plochy doplňkové sídelní zeleně, parkoviště v kapacitě místní obsluhy
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím



### **f.11. Plochy zeleně veřejné - (ZV)**

#### **- zeleň na veřejném prostranství**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro plnění funkcí těchto pozemků, podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem v území ;

Hlavní využití :

- plochy veřejně přístupné zeleně, plnící v území důležitou funkci

Přípustné využití :

- plochy veřejné zeleně ochranné ( izolační )
- plochy veřejné zeleně odstupové ( clonné )
- plochy veřejné zeleně rekreační ( pobytové )
- plochy veřejné zeleně parkové ( estetické - náves, okolí NKP )
- výsadba autochtonní zeleně
- dle konkrétního druhu zeleně možnost osazení drobného mobiliáře, altánu, zřízení vodní plochy, květinových záhonů apod.
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **f.12. Plochy zeleně soukromé, vyhrazené - (Zsv)**

#### **- zeleň soukromá a vyhrazená**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro plnění funkcí těchto pozemků, podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem v území :

Hlavní využití :

- plochy oplocených užitkových zahrad a sadů
- plochy oplocených zahrad rekreačně pobytových a okrasných
- plochy oplocených lesoparků a parků

Přípustné využití :

- drobné zahradní stavby ( přístřešky, skleníky, altány, bazény apod. )

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **f.13. Plochy dopravní infrastruktury - (DIs)**

#### **- silniční**

plochy vymezené samostatně v případě, kdy jejich využití zejména z důvodu intenzity dopravy a možných negativních vlivů vylučuje začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití, dále tehdy, kdy jejich vymezení je nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti;

Hlavní využití :

- plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

Přípustné využití :

- pozemky dálnic a rychlostních komunikací
- pozemky silnic I., II., III. třídy
- pozemky místních komunikací I. a II. třídy
- pozemky naspů, zářezů, liniové zeleně podél komunikací
- pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
- plochy veřejné dopravy ( autobusová nádraží, zařízení MHD )
- parkoviště, odstavná stání
- hromadné a řadové garáže
- mycí rampy, čerpací stanice pohonných hmot
- areály údržby pozemních komunikací

- odpočívky , doprovodná zařízení čerpacích stanic pohonných hmot - stravování, ubytování
- ostatní místní komunikace (včetně nadregionálních a regionálních cyklotras)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.14. Plochy dopravní infrastruktury - (Dlž)**

##### **- železniční**

plochy vymezené samostatně v případě, kdy jejich využití zejména z důvodu intenzity dopravy a možných negativních vlivů vylučuje začlenění těchto pozemků do ploch jiného způsobu využití, dále tehdy, kdy jejich vymezení je nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti;

Hlavní využití :

- plochy (koridory) železniční dráhy a jejího obvodu, pozemky staveb drážního vybavení

Přípustné využití :

- pozemky naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně
- pozemky zařízení pro drážní dopravu (železniční stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.15. Plochy technické infrastruktury - (TI)**

plochy samostatně vymezené v případech, kdy využití těchto pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné ; v ostatních případech jsou v plochách jiného způsobu využití vymezeny pouze trasy vedení technické infrastruktury ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení technického vybavení území

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod
- stavby a zařízení odpadového hospodářství
- stavby a zařízení pro zásobování teplem
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
- stavby a zařízení telekomunikací a spojů
- stavby a zařízení protipovodňových opatření
- liniová vedení inženýrských sítí
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.16. Plochy nezastavěného území - (Nz)**

##### **- zemědělské**

plochy vymezené samostatně za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

Přípustné využití :

- obhospodařovaná orná půda a travní porosty
- pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb ( např. přístřešků pro dobytek )
- trvalé travní porosty - agrotechnická opatření
- protipovodňová opatření ( vsakovací travnaté pásy, suché zatravněné poldry)
- sady, zahrady, chmelnice, vinice
- zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodařovaná
- rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže
- závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.
- vodní nádrže, tůňe, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- stavby pro skladování plodin ( např. seníky )
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků
- shluky stávající vzrostlé (náletové) zeleně, vzrostlá zeleň lemující polní cesty
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- přístřešky, odpočívadla
- zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny, vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.17. Plochy nezastavěného území - (NL)**

##### **- lesní**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek k využití pozemků pro lesní porosty ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití :

- lesní porosty a plochy s odstraněnými porosty za účelem obnovy lesa
- lesy hospodářské, lesy ochranné, lesy zvláštního určení
- lesní průseky, lesní cesty
- drobné vodní plochy, ostatní plochy
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- jednoduché stavby využívané k vykonávání práva myslivosti
- vymezení ploch ÚSES
- cyklostezky, turistické stezky, hipostezky, lyžařské trasy
- umístování drobného turistického vybavení ( lavičky, odpočívadla apod. )
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny a vyhlídkové věže

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **f.18. Plochy nezastavěného území - (NP)**

##### **- přírodní**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny ;

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny ( plochy NP, CHKO - I. a II. zóna ), plochy EVL, pozemky biocenter a biokoridorů )

#### Přípustné využití :

- plochy s možnou zemědělsky produkční funkcí, se zvýšenými zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními
- zvláště chráněná maloplošná území
- zvláště chráněná území velkoplošná ( přírodní parky )
- památné stromy s OP
- biocentra nadregionální, regionální, lokální
- biokoridory nadregionální, regionální, lokální
- registrované významné krajinné prvky
- hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES
- vedení cyklistických, turistických a běžkařských tras po stávajících komunikacích
- změna kultury v prvcích ÚSES
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- výsadba nebo doplnění geograficky původních a stanovištně vhodných dřevin
- likvidace invazních a nemocných druhů
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- rekreační využití kulturní krajiny pouze v případě, že nedojde k poškození stávajících přírodních hodnot v území
- výstavba liniových staveb technické infrastruktury a dopravní infrastruktury zajišťující dopravní propustnost krajiny a to za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- výstavba vodních děl na vodních tocích , jsou-li tato díla ve veřejném zájmu a v souladu s ochranou přírody
- výstavba zařízení technické infrastruktury s upřednostněním ekologických forem

#### Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména zakládání skládek, odvodňování pozemků, činnosti způsobující výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, rozsáhlé terénní úpravy apod.

#### **f.19. Plochy vodní a vodohospodářské - VV**

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny ;

#### Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou

#### Přípustné využití :

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití
- útvary povrchových vod - přirozené a umělé ( řeky, potoky, plavební kanály, rybníky, jezera, otevřené meliorační příkopy apod. )
- výstavba vodních děl
- zakládání a údržba břehových porostů

#### Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména vytváření bariér, zakládání skládek, snižování kvality a kvantity vod, změna charakteru ploch v OP vodního zdroje I. stupně, odstraňování dřevin z břehových porostů, které stabilizují koryto vodního toku či plochy apod.

## **f.20. Plochy nezastavěného území - (NS ( z, p, L ))**

### **- smíšené**

plochy samostatně vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území, jeho využití a ochranu není účelné jeho podrobnější členění ;

- jsou vymezené v nezastavěné kulturní krajině v místech, kde dochází ke kumulaci několika výše uvedených funkcí a není účelné plochy těchto funkcí samostatně rozlišovat

- indexem jsou označeny přípustné funkce v těchto plochách :

**z** - funkce zemědělská

**L** - funkce lesní

**P** - funkce přírodní

- rozhodování o využití území v těchto plochách podléhá kombinaci výše uvedených podmínek ( bod f.17, f.18., f.20. ) a individuálnímu posouzení

## **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 či omezit věcným břemenem**

I.) Územní plán vymezuje následující plochy a koridory, potřebné k uskutečnění veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout - vyvlastnit ( § 170 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury - stavby dopravní infrastruktury a stavby technické infrastruktury :

### **Veřejná infrastruktura :**

**VIDs - veřejná dopravní infrastruktura - silniční** ( stavby a úpravy pozemních komunikací a zařízení souvisejících ) :

#### **a) silnice I. třídy**

**VPS-VIDs 01** - přeložka silnice I/27 v úseku k.ú. Borovy (dopravní obchvat sídla Borovy) ;

#### **b) silnice II. třídy**

**VPS-VIDs 02** - silnice II/182 určená k rekonstrukci a k přestavbě v návaznosti na přeložku silnice I/27 v úseku mezi křižovatkovým připojením na současnou silnici I/27 a hranicí k.ú. Borovy a k.ú. Vřeskovice (přemostění přeložky I/27, nový železniční přejezd přes trať č. 183 Plzeň-Klatovy-Železná Ruda, rekonstrukce silnice za účelem dosažení potřebných šířkových parametrů) ;

#### **c) nadregionální cyklostezka**

**VPS-VIDs 03** - cyklistická trasa určená pro vybudování nadregionální cyklostezky Plzeň - Klatovy - Železná Ruda (úsek, procházející k.ú. Borovy) ;

**VIDž - veřejná dopravní infrastruktura - železniční** ( stavby a úpravy železničních drah a zařízení souvisejících ) :

**VPS-VIDž 01** - železniční trať č.183 Přeštice-Klatovy (v úseku k.ú. Borovy), určená k modernizaci - zdvoukolejnění se směrovou úpravou (přeložka železniční tratě) ;

**VIT - veřejná technická infrastruktura** ( stavby a zařízení technického vybavení ) :

#### **a) transformační stanice**

**VPS-VIT 01** - transformační stanice TS A kiosk 250 kVA, navržená při jihozápadním okraji zastavěného území části Borovy ;

II.) Územní plán vymezuje následující plochy a koridory, potřebné k uskutečnění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům omezit tzv. věcným břemenem ( § 170 zák. č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury technické, liniové :

**VITL - veřejná technická infrastruktura liniová** ( vedení inženýrských sítí ) :

#### **a) vedení VN 22 kV :**

**VPS-VITL 01** - kabelové vedení VN 22 kV od stávající TS 2 k navržené TS A ;

2) Jako veřejně prospěšná opatření budou zrealizována navržená opatření nestavební povahy, sloužící k rozvoji a ochraně přírodního dědictví :

**VPO-ÚS - veřejně prospěšné opatření nestavební povahy, sloužící k rozvoji a ochraně přírodního dědictví** ( založení prvků ÚSES ) :

**VPO-ÚS 01** - nadregionální biokoridor 1039-K105/005, navržený při jižním okraji k.ú. Borovy, přiléhající k funkčnímu lokálnímu biocentru ;

**VPO-ÚS 02** - nadregionální biokoridor 1039-K105/005, navržený při jižním okraji k.ú. Borovy, propojující nadregionální biokoridory funkční ;

**VPO-ÚS 03** - nadregionální biokoridor K105/005-K105/006, navržený jihovýchodně pod sídlem Borovy ;

**VPO-ÚS 04** - lokální biokoridor 207/02-KT???, navržený severně nad sídlem Borovy, podél Vřeskovického potoka ;

**VPO-ÚS 05** - nadregionální biokoridor K105/006-K105/007, navržený při východním okraji k.ú. Borovy, přiléhající k funkčnímu lokálnímu biocentru ;

**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**

I.) Územní plán vymezuje následující plochy a koridory, potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb, na které se vztahuje možnost uplatnění předkupního práva ( § 101 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako veřejně prospěšné stavby budou zrealizovány navržené stavby veřejné infrastruktury - stavby technické infrastruktury :

**VIT - veřejná technická infrastruktura** ( stavby a zařízení technického vybavení ) :

#### **a) transformační stanice**

**VPS-VIT 01** - transformační stanice TS A kiosk 250 kVA, navržená při jihozápadním okraji

zastavěného území části Borovy ;  
(k.ú. Borovy ; KN-pozemky parc. č. : 379/2 část ; předkupní právo : ČEZ Distribuce a.s.)

II.) Územní plán vymezuje následující plochy a koridory veřejných prostranství, na které se vztahuje možnost uplatnění předkupního práva ( § 101 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, v platném znění ) :

1) Jako nová veřejná prostranství budou zrealizovány místní komunikace nově navržené a navržené k rekonstrukci :

#### **VPd - veřejná prostranství - místní komunikace :**

**VPd 01** - nová MK, vybudovaná podél západního okraje zastavěného území části Borovy, napojená na silnici II/182 ;  
(k.ú. Borovy ; KN-pozemky parc. č. : 1116/1, 1076/1, 1076/31, 98/2  
předkupní právo : obec Borovy)

**VPd 02** - MK procházející převážně zastavěným územím části Borovy, určená k celkové rekonstrukci za účelem dosažení potřebných parametrů ;  
(k.ú. Borovy ; KN-pozemky parc. č. : 98/2, 91/17, 91/25, 90/2, 90/6, 1088/1, 83/2, 1096/1, 1096/2, 83/1, 83/2, 83/4, 338/3  
předkupní právo : obec Borovy)

**VPd 03** - nová MK, připojující zastavitelnou plochu B-Z1(BRD) na dopravní systém obce;  
(k.ú. Borovy ; KN-pozemky parc. č. : 83/4, 1096/2, 83/2, 108  
předkupní právo : obec Borovy)

**VPd 04** - nová MK, připojující zastavitelnou plochu B-Z2(SOv) na dopravní systém obce ;  
(k.ú. Borovy ; KN-pozemky parc. č. : 1096/1, 319/1  
předkupní právo : obec Borovy )

**VPd 05** - nová účelová komunikace, procházející v trase původní cesty (v současné době neexistující) vyznačené v mapě KN, připojující stávající plochu SOv (ležící severně nad sídlem Borovy, při stávající silnici I/27) na silnici III/0276 směřující do obce Nezdice ;  
(k.ú. Borovy ; KN-pozemky parc. č. : 896/1, 897, 899/1, 981/5, 981/6, 981/7, 981/8, 981/9, 981/10, 981/11, 1112 ;  
předkupní právo : obec Borovy)

2) Jako veřejně prospěšná opatření budou zrealizována navržená opatření nestavební povahy, sloužící ke snížení ohrožení v území, způsobeného civilizačními vlivy :

#### **VPO-Zvc - veřejně prospěšné opatření sloužící ke snížení ohrožení v území, způsobeného civilizačními vlivy :**

**VPO-Zvc 01** - navržená zeleň veřejná na veřejném prostranství, lemující ze severní a západní strany stávající zemědělský areál, pohledově uzavírající objekty živočišné výroby při průjezdu obcí, plnící funkci odstupovou-clonnou ( částečně eliminující možné negativní vlivy chovu HZ na okolí )  
(k.ú. Borovy ; KN-pozemky parc. č. : 1252 část, 1/14 část, 1/1 část, 893/3 část, 893/2 část ;  
předkupní právo : Obec Borovy)

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

- posouzení vlivu navrženého řešení územního plánu Borovy na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast nebylo příslušným stanoviskem dotčeného orgánu požadováno ;
- územní plán Borovy nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ;

#### **j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

- územní plán Borovy vymezuje následující plochy územních rezerv :

**B-R1(BRD)** - plocha územní rezervy pro bydlení formou RD, navazující na východní okraj zastavěného území části Borovy (lokality nad mlýnem PROKOP MLÝN Borovy, s.r.o.)

- plochu územní rezervy pro bydlení formou RD lze převést změnou ÚP na zastavitelnou plochu po odstranění kumulace dopravních provozů nad silnicí II/182 - bude vybudována nová MK potřebných parametrů, napojená na silnici II/182, která bude dopravně sloužit pouze stávajícím a nově vybudovaným RD a stávající rekreační zástavbě v dané lokalitě ; vyloučeno bude dopravní připojení dosud probíhajících provozů mlýna (nutná demolice skladů) ;

**B-R2(VSDv)** - plocha územní rezervy pro výrobu a skladování - drobnou výrobu, vymezená mezi stávající železniční tratí č. 183, přílehlou silnicí II/182 a plánovanou přeložkou železniční tratě č.183 ;

- plochu územní rezervy pro výrobu a skladování - drobnou výrobu lze převést změnou ÚP na zastavitelnou plochu po zpřesnění plánovaných dopravních záměrů v území (přeložka silnice I/27 a zdvoukolejnění železniční tratě č. 183) v podrobnější projektové dokumentaci ;

**B-R3(Zsv)** - plocha územní rezervy pro zeleň soukromou vyhrazenou, vymezená při jižním okraji zastavěného území části Borovy, v OP železniční tratě č. 183, určená pro budoucí užitkové zahrady plnicí v území funkci odstupovou-clonnou mezi železniční tratí a zastavitelnou plochou B-Z2(SOv) ;

- plochu územní rezervy pro zeleň soukromou vyhrazenou lze převést změnou ÚP na zastavitelnou plochu po zpřesnění parcelace a vymezení obslužné komunikace uvnitř zastavitelné plochy B-Z2(SOv), na kterou budou budoucí užitkové zahrady dopravně připojeny a po zpřesnění zdvoukolejnění železniční tratě č.183 podrobnější projektovou dokumentací ;

**B-R4(Zv)** - plocha územní rezervy pro zeleň veřejnou na veřejném prostranství, vymezená při východním okraji zastavěného území části Borovy, určená do budoucna pro rekreačně pobytovou zeleň související s budoucí výstavbou RD na ploše B-R1(BRD) ;

- plocha územní rezervy pro zeleň veřejnou na veřejném prostranství bude převedena změnou ÚP Borovy na plochu zastavitelnou současně s plochou územní rezervy pro bydlení B-R1(BRD) ;

#### **k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

- územní plán Borovy nevymezuje zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ;

#### **l) 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**

- územní plán Borovy nevymezuje zastavitelné plochy či koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ;

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



- územní plán Borovy nevymezuje plochu, pro kterou je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změně jejího využití :

#### **n) Stanovení pořadí změn v území ( etapizace)**

- časový postup realizace ( využití ) zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu Borovy, bude přizpůsoben aktuálním potřebám obce ; územní plán nestanovuje pro budoucí výstavbu na zastavitelných plochách obce Borovy časové pořadí - etapizaci ;

#### **o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

- územní plán Borovy nevymezuje architektonicky významné stavby, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat pouze autorizovaný architekt ;

#### **p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

- územní plán Borovy obsahuje :

### **I. Ú Z E M N Í P L Á N**

#### **A. TEXTOVÁ ČÁST ( str. 1 - 31 )**

( V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 7, K VYHL. č. 500/2006 Sb., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, V PLATNÉM ZNĚNÍ)

#### **B. GRAFICKÁ ČÁST ( celkem 5 výkresů)**

1) ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ .....	1 : 5 000
2) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE , KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	1 : 5 000
3) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
4) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	1 : 5 000
5) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

zpracoval :

ing.arch. Lexová Jaroslava,  
autorizovaný architekt ČKA, p.č. 01847

a kolektiv projektantů-specialistů

ARCHITEKTONICKÉ STUDIO  
Klatovská tř. č. 16, 301 00 P L Z E Ň

tel : 777072565  
e-mail : architektstudio@volny.cz

V Plzni, 05/2014