

**1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

**V obecné rovině**

- definovat základní teze, na kterých by měl být územní plán postaven jako celek, a které bude možné dále zpodrobňovat a rozvíjet
- definice rozvoje obce by měla předcházet z úvahy o fungování obce, analýzy, srovnání míst, staveb.
- stanovit takovou koncepci rozvoje území obce, která zachová přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, ochrání dotčené území před negativními vlivy a ohroženími, bude respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a limity využití území
- zajistit návaznosti s územně plánovací dokumentací sousedních obcí – zejména u prvků územního systému ekologické stability a u staveb dopravní a technické infrastruktury
- celé řešené území rozčlenit na plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., u každé plochy stanovit hlavní, přípustné, nepřípustné a popřípadě i podmíněně přípustné využití (s jednoznačně definovanou podmínkou přípustnosti)
- v případě potřeby stanovit k jednotlivým plochám regulativa přiměřeně podrobná pro územní plánování (např. zastavitelnost pozemku, velikost stavebního pozemku, výška objektu, podíl zeleně apod.)
- prověřit zastavitelné plochy v platné územně plánovací dokumentaci obce v závislosti na stanovené koncepci rozvoje prověřit potřebu vymezení ploch nových (a to ve všech oblastech rozvoje)

**Politika územního rozvoje ČR**

- Respektovat republikové priority územního plánování

**Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich třetí aktualizace**

- Respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území
- Respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje
- zajistit návaznosti s územně plánovací dokumentací sousedních obcí – zejména u prvků územního systému ekologické stability a u staveb dopravní a technické infrastruktury

**Územně analytické podklady ORP Milevsko**

- Řešit problémy a střety definované v územně analytických podkladech ORP Milevsko

<p>Řešit definované problémy</p>	<p>Nenávaznost prvků USES z hlediska širších vztahů ( Borovany - Bernartice )</p> <p>Ohrožení území erozí</p>
<p>Řešit definované střety v území:</p>	<p>Žádné střety ve správním území obce Borovany nebyly identifikovány.</p>
<p>Z hlediska příležitostí je vhodné prověřit především:</p>	<p>Posílení populačního vývoje</p> <p>Výstavba chybějící nebo nedostatečné infrastruktury</p> <p>Zlepšení vybavenosti</p>

Z hlediska hrozeb je vhodné prověřit především:	<p>Nízká intenzita bytové výstavby společně s poklesem počtu obyvatel, zapříčiní snížení atraktivity pro bydlení (snižování občanské vybavenosti, nabídka služeb ...)</p> <p>Pokračující trend úbytku obyvatelstva</p> <p>Pokračující trend stárnutí populace, přibývání obyvatel nad 65 let</p>
---	--

### 1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Míra dynamiky rozvoje bude vyplývat i od stupně využití územních potenciálů.
- Definice směrů rozvoje obce by měla vycházet z analýzy jejího fungování. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavních urbanizačních os a ctít premisu srdce obce.
- Prověřit možné členění řešeného území, zejména zastavěného území a nově navrhovaných zastavitelných ploch, na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území a pro tyto lokality následně definovat zejména prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, požadavky na dopravní a technické infrastruktury.

### 1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

*zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn*

#### **Dopravní infrastruktura:**

- zajistit vhodné dopravní napojení všech nově navrhovaných ploch
- prověřit doplnění komunikací v nezastavěném území zejména s ohledem na obhospodařování daného území, popř. ve vazbě na rekreační potenciál krajiny
- zajistit návaznosti prvků dopravní infrastruktury na prvky obsažené v územních plánech sousedních obcí
- prověřit možnosti podpory cyklistické a pěší dopravy

#### **Technická infrastruktura:**

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

#### **Občanské vybavení:**

- prověřit současný stav občanského vybavení v obci a případně navrhnout jeho doplnění či změny

#### **Veřejná prostranství:**

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

### **1.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

#### **V obecné rovině**

- Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a doplňujících průzkumech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a dalšímu rozvoji.
- Do návrhu územního plánu zpracovat územní systém ekologické stability včetně stanovení zásad ochrany jeho jednotlivých skladebných částí.
- prověřit možnost provázání sídla s krajinou formou pěších či cyklistických tras

#### **Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje**

- Respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny

### **1.4. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

#### **Základní teze rozvoje:**

##### **Umírnění rozvoj**

Omezit rozpínání sídla do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv sídla a proluk. Najít identitu sídla a identifikovat jeho jádro a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajistit vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny. Vytipovat transformační území a navrhnout jejich možný rozvoj.

##### **Moderní sídlo x hodnoty sídel**

Umožnit vznik kvalitní architektury při respektování všech hodnot v sídle. Chránit historické dědictví sídla, ale zároveň umožnit vznik moderní a kvalitní architektury. Chránit kompoziční principy a ty dále rozvíjet. Podpořit různorodost aktivit.

K udržení předpokládané různorodosti území a pro současné zachování možnosti rozvíjet lokality v souladu s jejich charakterem. V případě stabilizovaných území s jejich stávajícím charakterem, v případě transformačních a rozvojových území s jejich charakterem předpokládaným, resp. určeným.

##### **Veřejná prostranství**

Definovat veřejná prostranství, podpořit jejich vzájemné propojení a propojení do okolní krajiny. Při jejich utváření využít topografii místa a morfologii území. Využít jejich potenciál a podpořit jejich rekreační a kulturní využití.

##### **Krajina**

Charakter sídla těží z provázanosti s okolní krajinou. Podpora biodiverzity, obnovy a doplnění systému zeleně, navázání na významné body v krajině. Vytvářet prostupnost krajiny a využít její rekreační potenciál. Pro zabezpečení potřeb pěší nebo cyklistické dopravy podporovat prostupnost krajinným územím sítí účelových cest mimo zastavěné území, které budou součástí krajiny.

### **2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

- V návrhu územního plánu je možné v případě potřeby stanovit plochy a koridory územních rezerv se stanovením jejich využití, které bude nutné prověřit.

### **3. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

- Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, nebo předkupní právo, budou návrhem územního plánu primárně vymezovány pro stavby a záměry dopravní a technické infrastruktury.

- Protipovodňová opatření nebo opatření směřující ke zvýšení retenční schopnosti krajiny mohou být návrhem územního plánu vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.
- Případné požadavky na asanace vyplnou z navrhovaného řešení.

#### 4. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- Primárně se nepředpokládá vymezení ploch nebo koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, nicméně pokud by tato potřeba vyvstala, lze tento požadavek v návrhu územního plánu uplatnit.
- Pokud návrh územního plánu vymezení rozvojovou lokalitu, ve které bude potřeba řešení zástavby prověřit územní studií nebo pokud bude během pořizování územního plánu vznesen požadavek ze strany obce, dotčených orgánů nebo majitelů dotčených pozemků na prověření konkrétní lokality územní studií, návrh územního plánu bude pro takovéto rozvojové lokality obsahovat podmínku na zpracování územní studie.
- V návrhu územního plánu může být namísto územních studií navržena jako podmínka rozhodování o změnách v území též dohoda o parcelaci.

#### 5. POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Nepředpokládá se variantní řešení.

#### 6. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Textová a grafická část bude zpracovaná v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek.

Grafická část bude obsahovat zejména tyto výkresy:

- výkres základního členění území 1 : 5 000,
- hlavní výkres 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
- koordinační výkres 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů 1 : 50 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

ÚP bude zpracován v souladu se zákonem č 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a ostatními právními předpisy. Obsah územního plánu bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

územní plán bude zpracován nad aktuální digitální katastrální mapou, bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)

návrh a upravený návrh územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán vždy ve dvou tiskových vyhotoveních, výsledný návrh (čistopis) pak ve 4 tiskových vyhotoveních (v případě, že bude vyžadována na základě veřejného projednání úprava, v opačném případě budou dotištěna zbývající 2 vyhotovení)

grafická část návrhu územního plánu bude zpracována v prostředí AutoCAD (výstupní formát \*.dwg, shp, grafická část bude odevzdána ve vektorové a rastrové formě (formát \*.pdf Acrobat Reader) na CD nosičích a v tiskové podobě

textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access), bude odevzdána jako jeden soubor ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Reader, styly nadpisů a textu budou strukturované

Výsledný návrh bude odevzdán v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních spolu s datovým nosičem.

#### 7. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Podrobnost územního plánu Borovany je dána jeho měřítkem, což je 1:5000 a dále § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Územní plán je v koncepčním materiálem a jeho náplní není řešit konkrétní stavby a zařízení, ale vymezovat plochy a koridory pro jejich umístění

Hlavní rozvoj obce by měl být soustředěn do těsné návaznosti na sídlo a to v takové míře, která je slučitelná s environmentálním vývojem obce. Prioritně by měl navržený rozvoj vycházet z hlavní urbanizační osy a ctít premisu posílení centra obce. Navržená urbanistická koncepce bude založena zejména na rozvojových možnostech obce. Nepředpokládá se tak výrazné navýšení rozvojových ploch. Rozvoj bude směřován na zvýšení kvality, nikoliv kvantity. Tomuto odpovídá i následující teze rozvoje:

### **Umírnění rozvoj**

---

Omezit rozpínání vsí do krajiny. Upřednostnit využívání vnitřních rezerv vesnice a proluk. Najít identitu vsí Borovany, identifikovat jeho jádro a to rozvíjet v koordinaci se svým okolím, tj. okolní zástavbou. Zajistí vyváženou kompozici rozvoje. Rozvoj by měl být chápán jako zlepšení stavu, nikoliv jako plošné zásahy do krajiny.

### **Veřejná prostranství**

---

Definovat veřejná prostranství, podpořit jejich vzájemné propojení a propojení do okolní krajiny. Při jejich utváření využít topografii místa a morfologii území. Využít jejich potenciál a podpořit jejich rekreační a kulturní využití.

### **Krajina**

---

Charakter sídel těží z provázanosti s okolní krajinou. Podpora biodiverzity, obnovy a doplnění systému zeleně, navázání na významné body v krajině. Vytvářet prostupnost krajiny a využít její rekreační potenciál. Pro zabezpečení potřeb pěší nebo cyklistické dopravy podporovat prostupnost krajinným územím sítí účelových cest mimo zastavěné území, které budou součástí krajiny.

### **Moderní sídlo x hodnoty sídel**

---

Umožnit vznik kvalitní architektury při respektování všech hodnot v obci. Chránit historické dědictví obce, ale zároveň umožnit vznik moderní a kvalitní architektury. Chránit kompoziční principy a ty dále rozvíjet. Podpořit různorodost aktivit v obci.

- Územní plán Borovany bude zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými v § 18 a § 19 stavebního zákona. Jedním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a taktéž ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Dále jedním z úkolů územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Územním plán Přeborov by tak s ohledem na zajištění souladu s cíli a úkoly územního plánování měl obsahovat požadavky na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje obsahovat, tj. měly by být včleněny do jeho výrokové části.