

územní studie  
charakter zástavby ve správním území obce

---

**B O R Š O V N A D V L T A V O U**

# ÚZEMNÍ STUDIE CHARAKTERU ZÁSTAVBY VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE BORŠOV NAD VLTAVOU

**Zpracovatel:**

Studio MAP s.r.o.  
B. Smetany 10  
370 01 České Budějovice

**architektura, urbanismus**

Ing. arch. Filip Dubský      Tel: +420 777 125 091  
Nerudova 36                      Email: filip.dubsky@nolimat.com  
370 04 České Budějovice      Web: www.nolimat.com

**urbanismus**

Ing. Lenka Šímová              Tel: +420 607 954 875  
B. Smetany 10                      Email: simova@studiomap.cz  
370 01 České Budějovice      Web: www.studio-simova.cz

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Boršov nad Vltavou

**Schválení možnosti využití územní studie:**

Možnost využití územní studie (§ 30 odst. 5 stavebního zákona) byla pořizovatelem schválena dne 30.11.2018.

**LEGENDA**

<b>1 PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>4</b>
1.1 RÁMEC ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
1.2 ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
1.3 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
<b>2 OBECNÉ ZHDNOCENÍ ZÁSTAVBY V OBCI BORŠOV NAD VLTAVOU.....</b>	<b>5</b>
<b>3 PRINCIPY STANOVENÍ LOKALIT A PLOCH V SÍDLECH BORŠOV NAD VLTAVOU, JAMNÉ A ZAHORČICE.....</b>	<b>8</b>
3.1 LOKALITY.....	8
3.2 PLOCHY .....	8
<b>4 POPIS CHARAKTERU ZÁSTAVBY SÍDEL BORŠOV NAD VLTAVOU, JAMNÉ A ZAHORČICE A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>10</b>
4.1 OBECNÉ ZÁSADY.....	10
4.2 LOKALITY A PLOCHY V SÍDLE BORŠOV NAD VLTAVOU .....	11
4.2.1 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA STATKŮ V OBCI BORŠOV NAD VLTAVOU .....	11
4.2.2 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA V MÍSTNÍ ČÁSTI POŘÍČÍ .....	14
4.2.3 PŮVODNÍ ZÁSTAVBA JEDNO AŽ DVOU PODLAŽNÍCH RODINNÝCH DOMŮ.....	18
4.2.4 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA NÍZKOPODLAŽNÍCH RODINNÝCH DOMŮ .....	23
4.2.5 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA NEGATIVNĚ SE VYMEZUJÍCÍ VŮČI HISTORICKÉ I PŮVODNÍ ZÁSTAVBĚ (5A).....	28
4.2.6 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA NEGATIVNĚ SE VYMEZUJÍCÍ VŮČI HISTORICKÉ I PŮVODNÍ ZÁSTAVBĚ (5B).....	31
4.3 LOKALITY A PLOCHY V SÍDLECH ZAHORČICE A JAMNÉ .....	34
4.3.1 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA STATKŮ V ZAHORČICÍCH A JAMNÉM.....	34
<b>5 VYSVĚTLENÍ POUŽITÝCH POJMŮ .....</b>	<b>38</b>
5.1 STAVEBNÍ ČÁRA.....	38
5.2 TYPY DOMŮ S OHLEDEM NA SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE BORŠOV NAD VLTAVOU .....	39
5.3 ORIENTACE DOMU NA POZEMKU.....	43
5.4 HMOTOVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY.....	43
5.5 CHARAKTER ZÁSTAVBY.....	43
<b>6 DALŠÍ DOPORUČENÍ PRO PLOCHY .....</b>	<b>44</b>
<b>7 VÝVOJ ZÁSTAVBY DOKUMENTOVANÝ V MAPOVÝCH PODKLADECH.....</b>	<b>49</b>
7.1 STABILNÍ KATASTR (1827).....	49
7.2 ORTOFOTOMAPA (1950).....	52
7.3 ORTOFOTOMAPA (1998).....	54
7.4 ORTOFOTOMAPA (2017).....	56

# 1 PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

## 1.1 RÁMEC ÚZEMNÍ STUDIE

Tato územní studie v souladu s § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), slouží jako podklad pro rozhodování v území.

## 1.2 ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována z důvodu potřeby popisu charakteru zástavby ve správním území obce Boršov nad Vltavou, neboť tento není dostatečně v platné územně plánovací dokumentaci obce Boršov nad Vltavou identifikován a popsán. Podle § 96b stavebního zákona orgán územního plánování ve svém závazném stanovisku zkoumá soulad záměru s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Jedním z úkolů územního plánování je stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujících území. Územní studie by tak měla dát komplexní a využitelný podklad orgánu územního plánování pro potřeby posuzování souladu záměrů s charakterem území. Pro potřeby rozhodování v území územní studie kromě popisu samotného charakteru stanovuje i podmínky pro umístování staveb nebo změn staveb definované na základě takto popsaného charakteru stávající zástavby.

## 1.3 ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území studie se skládá z lokalit a ploch vymezených v grafické příloze územní studie a popsaných v kapitole 3.

Ve správním území obce Boršov nad Vltavou se nachází i další typy zástavby nebo jednotlivé stavby, které nejsou zařazeny do řešeného území. Jedná se o:

- areály**                    Ve správním územní obce Boršov nad Vltavou se nachází několik průmyslových a skladovacích areálů, dále areálů zemědělské výroby a taktéž areálů rekreačních a sportovních. S ohledem na specifický typ této zástavby nebyl podrobněji její charakter blíže popsán a podrobněji řešen.
- zástavba ve volné krajině**    Ve správním územní obce Boršov nad Vltavou se ve volné krajině nachází několik samot a řada rekreačních objektů a chat zejména podél řeky Vltavy. S ohledem na specifický typ této zástavby nebyl podrobněji její charakter blíže popsán a podrobněji řešen.
- zahrádkářské osady**        V lokaci Poříčí, se mezi původním zástavbu a trasu železnice stabilizovala zahrádkářská osada. Následně byla rozetnuta silnicí první na dvě části. S ohledem na specifický typ této zástavby nebyl podrobněji její charakter blíže popsán a podrobněji řešen. V místech, kde platná dokumentace územně obce Boršov nad Vltavou navrhuje namísto stávajících zahrádek plochy bydlení a dosud nedošlo k jejich realizaci, je v tomto rozsahu vymezena plocha označená číslem XIII.
- drobná hodnotná architektura**    Za drobnou hodnotnou architekturu v sídle a krajině lze označit např. kapličky, boží muka, kříže. S ohledem na charakter těchto staveb nebyly podrobněji řešeny.

## v sídle a v krajině

Tento typ zástavby nebo jednotlivé stavby nejsou podrobněji ve studii řešeny (zahrnuty do samostatných lokalit a ploch), a to z důvodu jejich specifického charakteru jednotlivých staveb, kdy ve většině případů je konečný vzhled stavby podmíněn funkcí stavby a speciálními požadavky kladenými na tyto stavby.

## 2 OBECNÉ ZHODNOCENÍ ZÁSTAVBY V OBCI BORŠOV NAD VLTAVOU

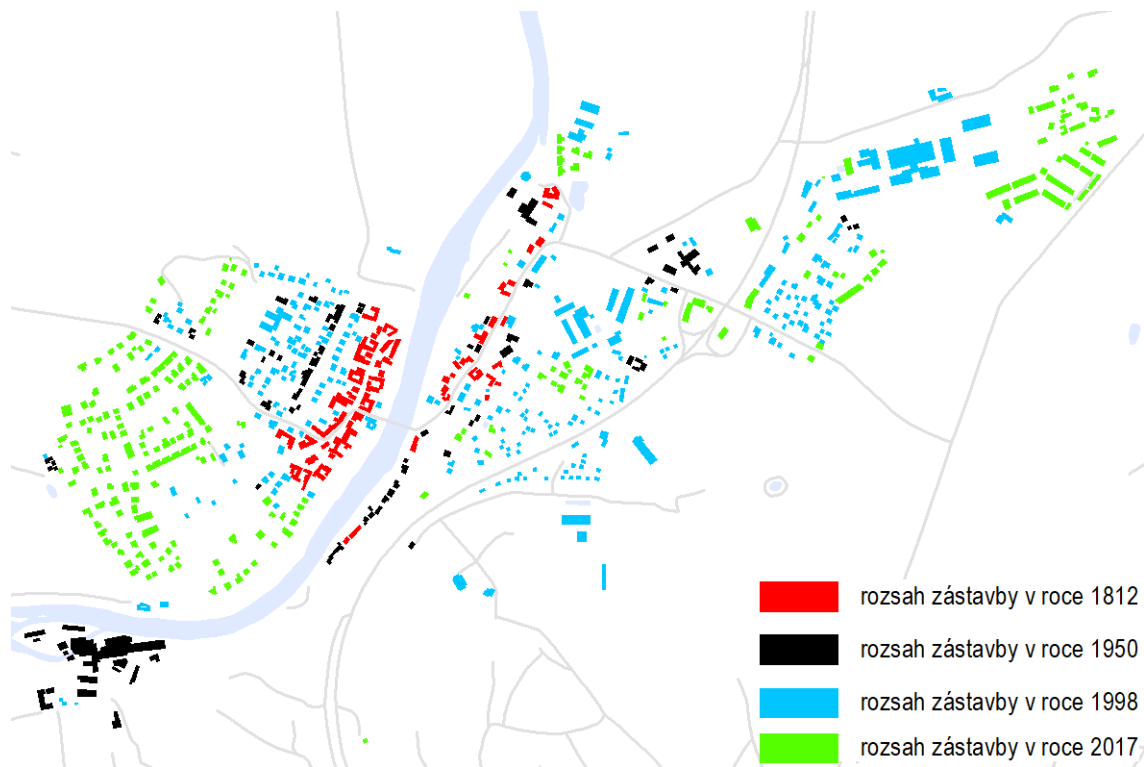
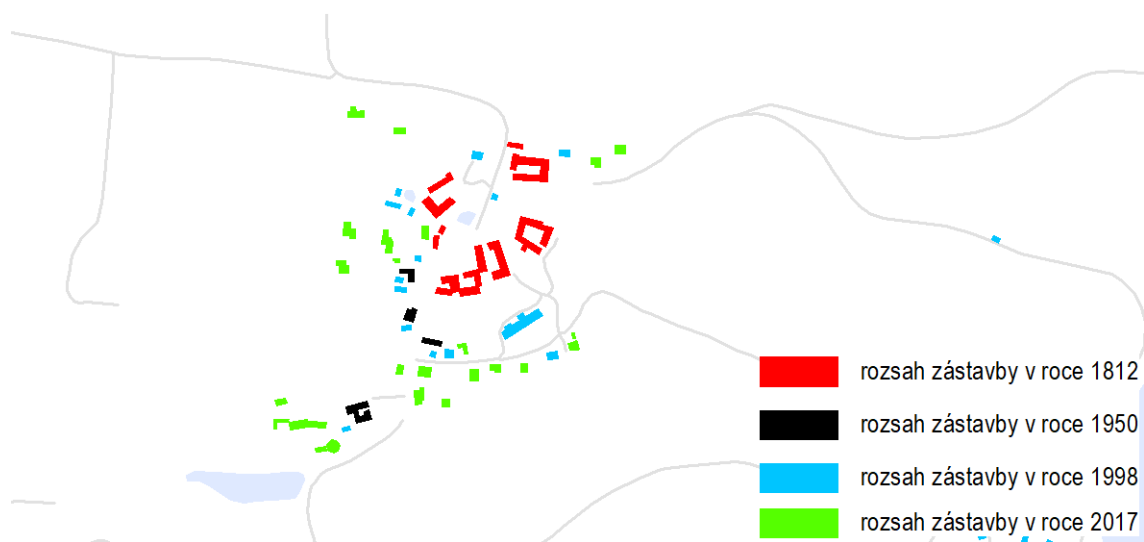
Obec Boršov nad Vltavou se skládá ze dvou katastrálních území, a to Boršov nad Vltavou a Zahorčice u Vrábče. Katastrálních území Boršov nad Vltavou lze z hlediska jeho zastavění rozčlenit na území západně od řeky Vltavy, území mezi řekou Vltavou a silnicí I/3 a území východně od silnice I/3. Katastrální území Zahorčice u Vrábče se skládá ze dvou samostatných sídel, a to Zahorčice a Jamné. Architektonická skladba zástavby sídla Boršov nad Vltavou a taktéž sídel Zahorčice a Jamné je charakteristická podle jednotlivých období vzniku.

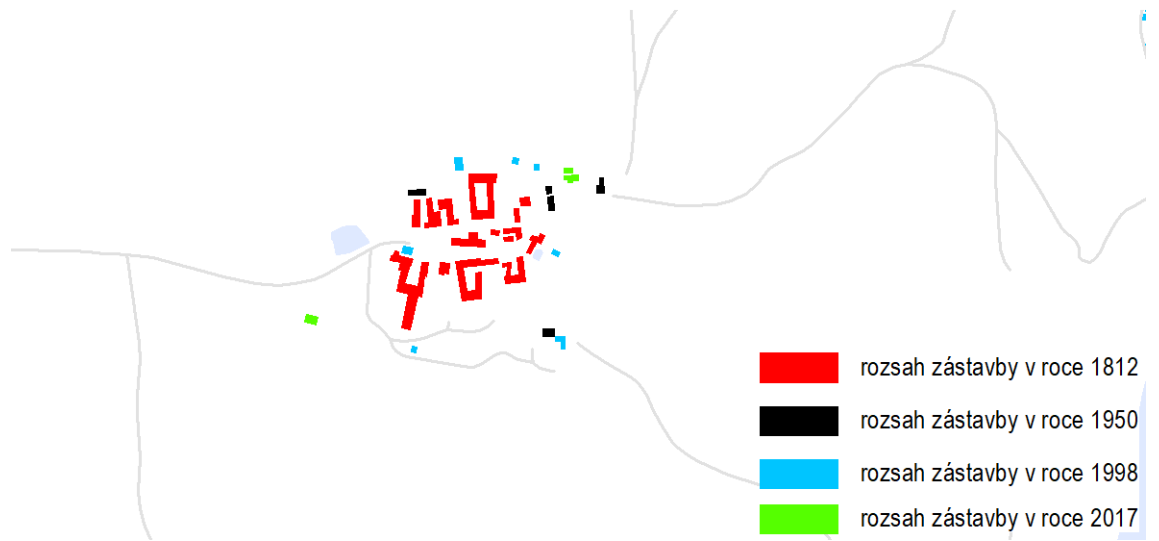
Urbanistická struktura Boršova nad Vltavou byla po celou dobu ovlivněna blízkou přítomností řeky Vltavy. Samotný Boršov Nad Vltavou byla levobřežní obec, která postupně začala srůstat s obcí Poříčí na protějším břehu. V první polovině 90. let 19. století byla přes Boršov položena železniční trať do Českého Krumlova s přemostěním Vltavy, silniční most mezi oběma obcemi přibyl v letech 1916 až 1917. Z historického vývoje je patrné, že obec zažila největší proměny během průmyslové revoluce, díky které se s novými potřebami obyvatel začaly stavět nové objekty pro výrobu i bydlení. Nemalý význam má i poloha obce v blízkosti Českých Budějovicích. Díky této blízkosti došlo zhruba od roku 1998 do současné doby k rozsáhlé výstavbě, a to v jihozápadní, západní části a severovýchodní části obce Boršov nad Vltavou. Touto zástavbou byla částečně zasažena i obec Zahorčice.

Řeka Vltava byla od nepaměti hlavní dominantou, jako meandrující Vltava v poměrně hlubokém zářezu, která se od prvního zakládání sídla byla hlavním určujícím kritériem pro počínání prvních osadníků. Dále význam Vltavy pro Boršov je ve dvou postavených a funkčních mlýnech a dvou mostech, silničního a železničního.

Co se týká vývoje počtu obyvatel a vývoje výstavby a s tím spojenou hustotou obyvatel, viz. níže uvedený tabulkový přehled. Uvedený přehled jasně dokumentuje vyvážený počet obyvatel ve 150leté historii obce s tím, že vyrovnaný počet obyvatel byl do roku 2001 nepřerušen po dobu 50 let. V ostrém kontrastu je vývoj za 15 let, kdy se počet obyvatel zdvojnásobil a nadále roste.

rok	1869	1950	2001	2016
počet obyvatel	723	952	918	1857
počet bytů	87	297	299	637
hustota obyvatel na hektar	0,7	0,9	0,9	1,8
obložnost bytů	8,3	3,2	3,0	2,9

**SCHEMA ROZSAHU VÝVOJE ZÁSTAVBY BORŠOV NAD VLTAVOU****SCHEMA ROZSAHU VÝVOJE ZÁSTAVBY ZAHORČICE**

**SCHEMA ROZSAHU VÝVOJE ZÁSTAVBY JAMNÉ**

### 3 PRINCIPY STANOVENÍ LOKALIT A PLOCH V SÍDLECH BORŠOV NAD VLTAVOU, JAMNÉ A ZAHORČICE

Řešené území studie se skládá z lokalit a ploch vymezených v grafické příloze územní studie a popsaných níže.

#### 3.1 LOKALITY

V každém sídle nacházejícím se ve správním území obce Boršov nad Vltavou byly pro potřeby popisu charakteru zástavby vymezeny jednotlivé lokality, vyznačující se stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií a s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území. Vymezení těchto lokalit je podrobně znázorněno v příloze č. 1 textové části. Na zařazení zástavby do jednotlivých lokalit má taktéž i vliv doba vzniku této zástavby. Nejstarší dochovaná zástavba byla začleněna do lokalit **historické zástavby**, zástavba vzniklá později, zhruba do roku 1998 byla zařazena do lokalit **původní zástavby**. Lokalita novější, vzniklá po tomto roce byla zařazena do lokalit **novodobé zástavby**. Nicméně v lokalitách došlo často k zastavování proluk nebo změnám stávajících staveb (vhodných i nevhodných), takže v důsledku toho dochází v některých lokalitách k částečnému prolínání různých typů staveb historických, původních i novodobých.

Ve správním území obce Boršov nad Vltavou byly vymezeny následující lokality s uvedeným charakterem stávající zástavby:

<i>sídlo</i>	<i>označení lokality</i>	<i>charakter stávající zástavby v lokalitě</i>
<b>Boršov nad Vltavou</b>	<b>1</b>	Historická zástavba statků v obci Boršov nad Vltavou
	<b>2</b>	Historická zástavba v místní části Poříčí
	<b>3</b>	Původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů
	<b>4</b>	Novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů
	<b>5a</b>	Novodobá zástavba negativně se vymezující vůči historické i původní zástavbě
	<b>5b</b>	Novodobá zástavba výrazně se vymezující vůči historické i původní zástavbě
<b>Zahorčice</b>	<b>6</b>	Historická zástavba statků v Zahorčicích a Jamným
	<b>4</b>	Novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů
<b>Jamně</b>	<b>6</b>	Historická zástavba statků v Zahorčicích a Jamným
	<b>4</b>	Novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů

#### 3.2 PLOCHY

Pro potřeby definování charakteru zástavby i v zastavitelných plochách vymezených v platné územně plánovací dokumentaci obce Boršov nad Vltavou byly vymezeny „plochy“ zahrnující tyto „zastavitelné plochy“ a ke každé takovéto ploše byly přiřazeny podmínky popisující požadavky na budoucí charakter zástavby. Ty části zastavitelných ploch, ve kterých již došlo k realizaci zástavby, byly zahrnuty do lokalit popsaných výše. Výměra „plochy“ se tedy nemusí rovnat výměře „zastavitelné plochy“, může být tedy i menší. Do ploch nebyly zařazeny všechny zastavitelné plochy vymezené platnou územně plánovací dokumentací. Byly vynechány menší



zastavitelné plochy, které se nacházejí uvnitř lokalit a představují spíše proluky nebo ty zastavitelné plochy, ve kterých není pro potřeby územní studie a s přihlédnutím ke specifickému charakteru budoucí zástavby nutné definovat jejich charakter, např. plochy pro výrobu a skladování, území pro sport a rekreaci, plochy občanské vybavenosti. Do ploch jsou tedy zařazeny zastavitelné plochy určené pro bydlení, např. plochy bydlení, smíšené území bydlení a podnikání, plochy smíšené obytné.

Ve správní území obce Boršov nad Vltavou bylo vymezeny následujících plochy:

<i>sídlo</i>	<i>označení plochy</i>	<i>navazující lokalita pro určení podmínek na budoucí charakter zástavby</i>
<b>Boršov nad Vltavou</b>	<b>I</b>	Novodobá zástavba nízkopodlažních rodinných domů (4)
	<b>II</b>	Původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (3)
	<b>III</b>	Původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (3)
	<b>IV</b>	Novodobá zástavba výrazně se vymezující vůči historické i původní zástavbě (5b)
	<b>V</b>	Novodobá zástavba výrazně se vymezující vůči historické i původní zástavbě (5b)
	<b>VI</b>	Původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (3)
	<b>VII</b>	Původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (3)
	<b>VIII</b>	Novodobá zástavba negativně se vymezující vůči historické i původní zástavbě (5a)
	<b>IX</b>	Novodobá zástavba negativně se vymezující vůči historické i původní zástavbě (5a)
	<b>XI</b>	Původní zástavba jedno až dvou podlažních rodinných domů (3)
	<b>Zahorčice</b>	<b>XII</b>
<b>Jamné</b>	<b>X</b>	Historická zástavba statků v Zahorčicích a Jamným (6)

## 4 POPIS CHARAKTERU ZÁSTAVBY SÍDEL BORŠOV NAD VLTAVOU, JAMNÉ A ZAHORČICE A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

### 4.1 OBECNÉ ZÁSADY

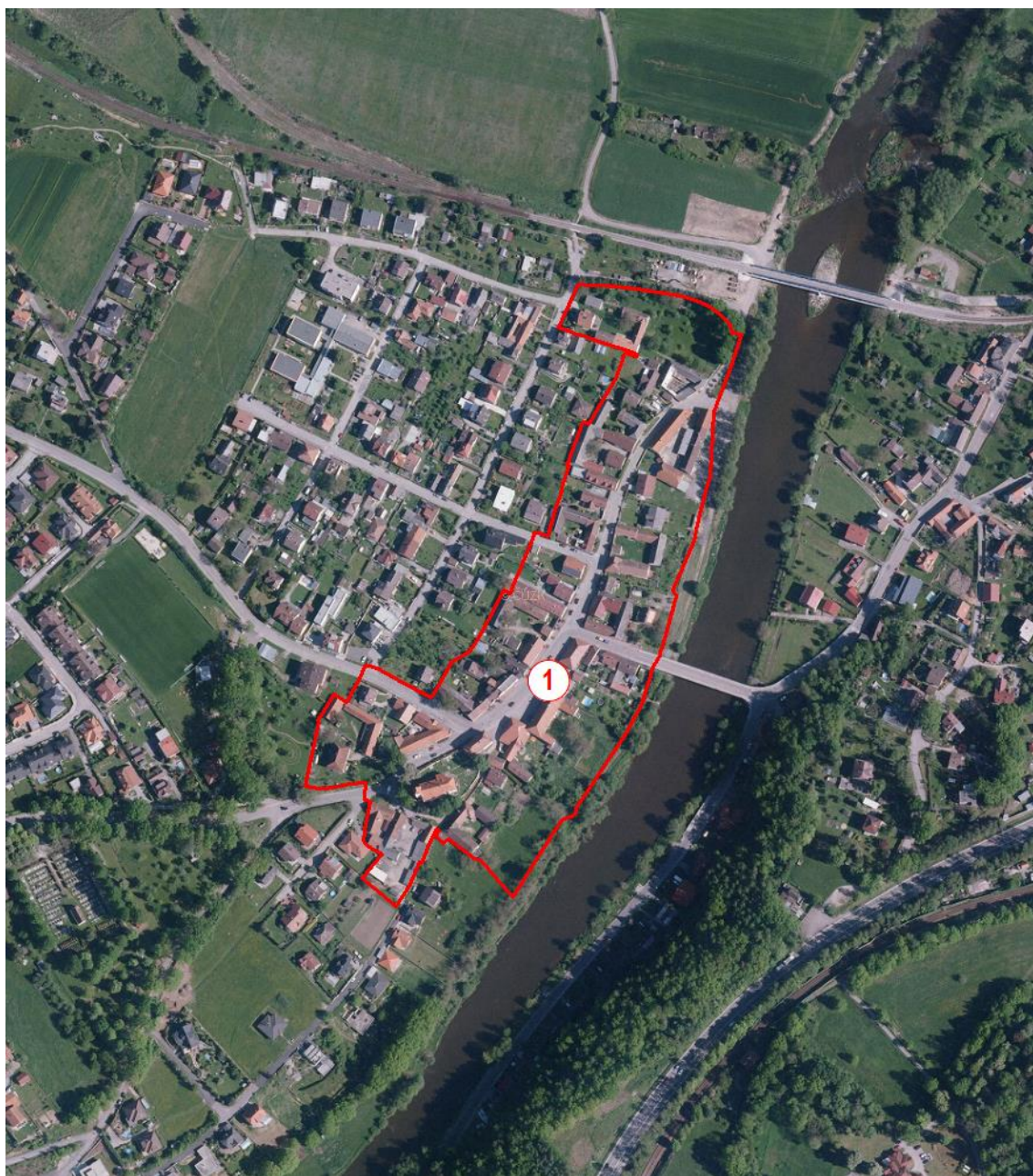
- Pro každou lokalitu je popsán její stávající charakter a následně jsou definovány základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb.
- Pro každou plochu jsou definovány základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbu proluk nebo změnu stávajících staveb a dále doplňující podmínky pro umístování staveb.
- Definované podmínky se týkají stavby hlavní, kterou lze charakterizovat jako stavbu, která určuje účel výstavby, tj. stavbu určující funkční využití stavebního pozemku např. rodinný dům. V případě souboru staveb se stavbou hlavní rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb.
- Definované podmínky se týkají staveb určených pro zejména bydlení a nikoliv např. staveb občanského vybavení, staveb pro podnikání. Tzn. je-li do lokality nebo plochy zahrnuta např. plocha smíšená obytná umožňující výstavbu jak bydlení, tak i občanského vybavení nebo staveb pro podnikání, územní studie tyto stavby nevyklučuje, pouze se na ně nevztahují definované podmínky.

## 4.2 LOKALITY A PLOCHY V SÍDLE BORŠOV NAD VLTAVOU

### 4.2.1 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA STATKŮ V OBCI BORŠOV NAD VLTAVOU

**1**

*platí pro lokalitu označenou číslem 1*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o severojižní orientaci klasické návěsní obce s novodobým vložením příčné cesty v důsledku nově vzniklého mostu přes řeku. Návsi jednoznačně dominuje kostel a fara, zaujímající výsadní jižní pozici. Zhruba polovina objektů je orientována štítem do jedné souvislé řady a dále se zde nachází podélná okapová orientace, tvořící hlavní charakter celé části s výjimkou jediného objektu hospody, která svým ustoupením vytváří význam pro celý veřejný prostor historické části Boršova.
<b>Stavby</b>	Sevřená zástavba tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, trojstranné statky.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, méně valbové.
<b>Hmoty</b>	Převažuje protáhlá kvádrová hmota v longitudiálních dimenzích. Na nižším patru po římsu je nasazena dominantní plocha střechy, která je ke hmotě stejné výšky.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	V jižní části převažuje orientace podélnou stranou a v severní části je orientace štítem vůči veřejnému prostranství (návsi).
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Převažuje jedno nadzemní podlaží, v části blíže ke kostelu se objevují i stavby o dvou nadzemních podlažích.
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára uzavřená.

**Při umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je kromě přiměřeného použití výše uvedené popisu nutné respektovat níže uvedené podmínky**

<b>Základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachovat schopnost průčelími domů vymezovat opticky trasu komunikace – veřejného prostranství, návsi nebo ulice.</li> <li>• Respektovat stavební čáru uzavřenou.</li> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné jsou pouze šikmé střechy. Ploché střechy jsou vyloučeny.</li> <li>• Přípustné jsou pouze objekty domů tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů.</li> <li>• Architektonické ztvárnění případných novostaveb může být v novém střízlivém pojetí a mělo by plně respektovat ráz dané lokality</li> <li>• Adaptace, přestavby, přístavby, nástavby, dostavby by zásadně měly být provedeny v duchu původního objektu nebo ve výrazu celého souboru staveb.</li> <li>• Při zateplování provádět zásahy do cenných fasád s</li> </ul>
---	--

dekorativními prvky tak, že nová zateplená fasáda bude ve stejném vzhledu jako před zateplením pomocí modelace volného výtvarného přenesení původních motivů fasády.

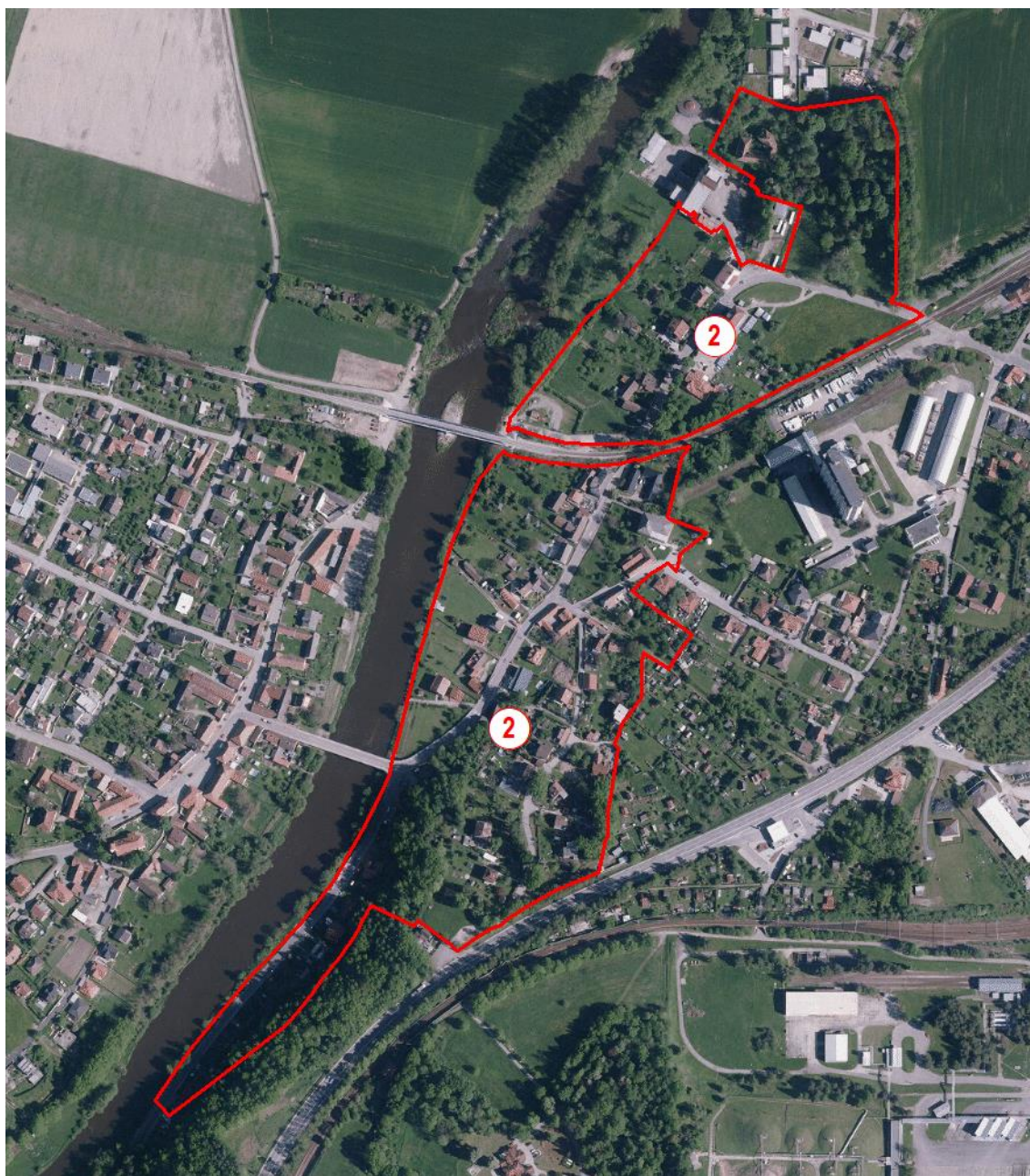
- Při stavebních úpravách, dostavbách, přístavbách a nástavbách provádět tyto v duchu respektování původní zástavby a tradičnímu materiálovému pojetí.
- Omezit používání extrémních barevných kombinací fasád a používání výrazných barev vymykajících se historické zástavbě.

### Fotografie zástavby v lokalitě



## 4.2.2 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA V MÍSTNÍ ČÁSTI POŘÍČÍ

2

*platí pro lokalitu označenou číslem 2*

<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o roztroušenější zástavbu solitérních objektů podél cesty vedené u skalnatého masivu meandru řeky. Objekty v jižní části jsou natěsno vedle sebe jakoby vetnuté do skály s tím, že si drží linii stavební čáry a mají směrem k cestě předsazenou zahradu. Jižní výstavba je značně ovlivněna též blízkostí řeky Vltavy a směrem na sever se zástavba přesune na obě strany cesty. Ve středu části vzniká návesní poloha lokality se dvěma statky. Na okraji středové části vznikla v potřeba zbudování základní školy a stojí zde tedy hmotný objekt z první poloviny 20. století. Dále směrem k severu území protíná viadukt, za kterým se rozléhá nesourodá výstavba s dominujícími objekty bytového domu, Sokolovny. Severu lokality a celé této části území významově dominuje Poříčský zámek, který je jako solitér obklopený parkem a nejvíce je jeho monumentálnost patrná pouze při pohledu od řeky.
<b>Stavby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Část severně a východně od mostu přes řeku Vltavu po křížení ulic Poříčská a Na Výši – domy na sebe štíty nenasazují, tvary pozemků nevytváří pravoúhlý rastr, objekty jsou umístěny na pozemku nepravidelně vůči sousedním objektům.</li> <li>• Ostatní části ulice Poříčská a ulice Na Výši a Na Planýrce – izolované domy nebo sevřená zástavba tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů, kdy pozemek může i nemusí být v celé šířce zastavěn, domy vytváří souvislou zástavbu.</li> </ul>
<b>Půdorys staveb</b>	Obdélníkový, méně čtvercový nebo tvaru písmene L. Občas vytvářející shluk staveb (statek)
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, méně valbové nebo polovalbové
<b>Hmoty</b>	Převažuje kvádrová hmota s obdélnou základnou v poměrech od 1:2 a vyšším. Dále se v lokalitě nachází hmota kostky opatřené sedlovým nebo polovalbovým zastřešením. Vyjma členitého a pestře modelovaného Poříčského zámku jsou všechny hmoty v lokalitě jednoduché a místně tradičnější. Spodní patro bývá vždy jako základní hranol do výšky římsy.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Převažuje orientace podélnou stranou vůči veřejnému prostranství nebo komunikaci. Zcela ojediněle se objevuje orientace štítovou zdí.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno až dvě nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	Část severně a východně od mostu přes řeku Vltavu po křížení ulic Poříčská a Na Výši – stavební čára volná. Ostatní části ulice Poříčská – stavební čára otevřená.
<b>Atypické stavby</b>	V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb <ul style="list-style-type: none"> <li>• Areál Zámku Poříčí. Patrový zámek nepravidelného</li> </ul>

půdorysu se čtyřmi nestejnými křídly zalomenými kolem nádvoří. Na části budovy je mansardová střecha s vížkou. V přízemí na dvorní straně je arkáda o třech obloucích na pilířích. Na vnější fasádě pod omítkou patrná sgrafita.

- Bytový dům s prvky dělnického malometrážního bydlení, který funguje se dvěma totožnými vstupy ve hmotě schodišťového rizalitu. Tento objekt je sestaven z páru dvou totožných projektů na sebe spojených štítovými zdmi. Styl stavby je v duchu doznívání čistého tvarosloví staveb první republiky postavených za účelem zdravého bydlení pracovníků nedalekých podniků.
- Základní škola vzniklá v první polovině 20. století jako tradiční objekt dvoupatrového zděného objektu s mohutnou střechou. K tomuto tradičnímu objektu se v čase přistavěl nižší jednopodlažní objekt s plochou střechou.
- Objekt sokolovny je jako tradiční svépomocná výstavba jednoty Sokolské, vzniklý za první republiky. V současné době je opatřen novou nevhodně barevnou fasádou a stavebními úpravami.

**Při umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je kromě přiměřeného použití výše uvedené popisu nutné respektovat níže uvedené podmínky**

**Základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě**

Obecné podmínky

- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné je pouze šikmé střechy. Ploché střechy jsou vyloučeny.
- Přípustná je pouze výstavba izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků. V jižní části a severní části lokality v návaznosti na stávající souvislou zástavbu jsou přípustné rodinné domy tvořící/spoluutvářející souvislou zástavbu (řadu) domů. Nepřípustné jsou rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.
- Omezit používání extrémních barevných kombinací fasád a používání výrazných barev vymykajících se historické zástavbě.

Ostatní části ulice Poříčská

- Zachovat schopnost průčelími domů vymezovat opticky trasu komunikace – veřejného prostranství, a to v části přiléhající k řece Vltavě a tam, kde je to možné s ohledem na stávající zástavbu.



- Respektovat stavební čáru otevřenou.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.

#### Zámek Poříčí

- Zámek je zapsán jako kulturní památka. Stavební zásahy (formu, rozsah apod.) je tak vždy nutné řešit s příslušným dotčeným orgánem a Národním památkovým ústavem.
- Případné okolní objekty (např. ČOV, účelové stavby) vždy provádět s důrazem na původní dominanci samotného objektu zámku. Objekty komponovat tak, aby svým umístěním, hmotou a samotných vzhledem nekonkurovali zámku. Tyto skutečnosti je vhodné doložit zákresem do fotky s pohledem směrem na zámek.

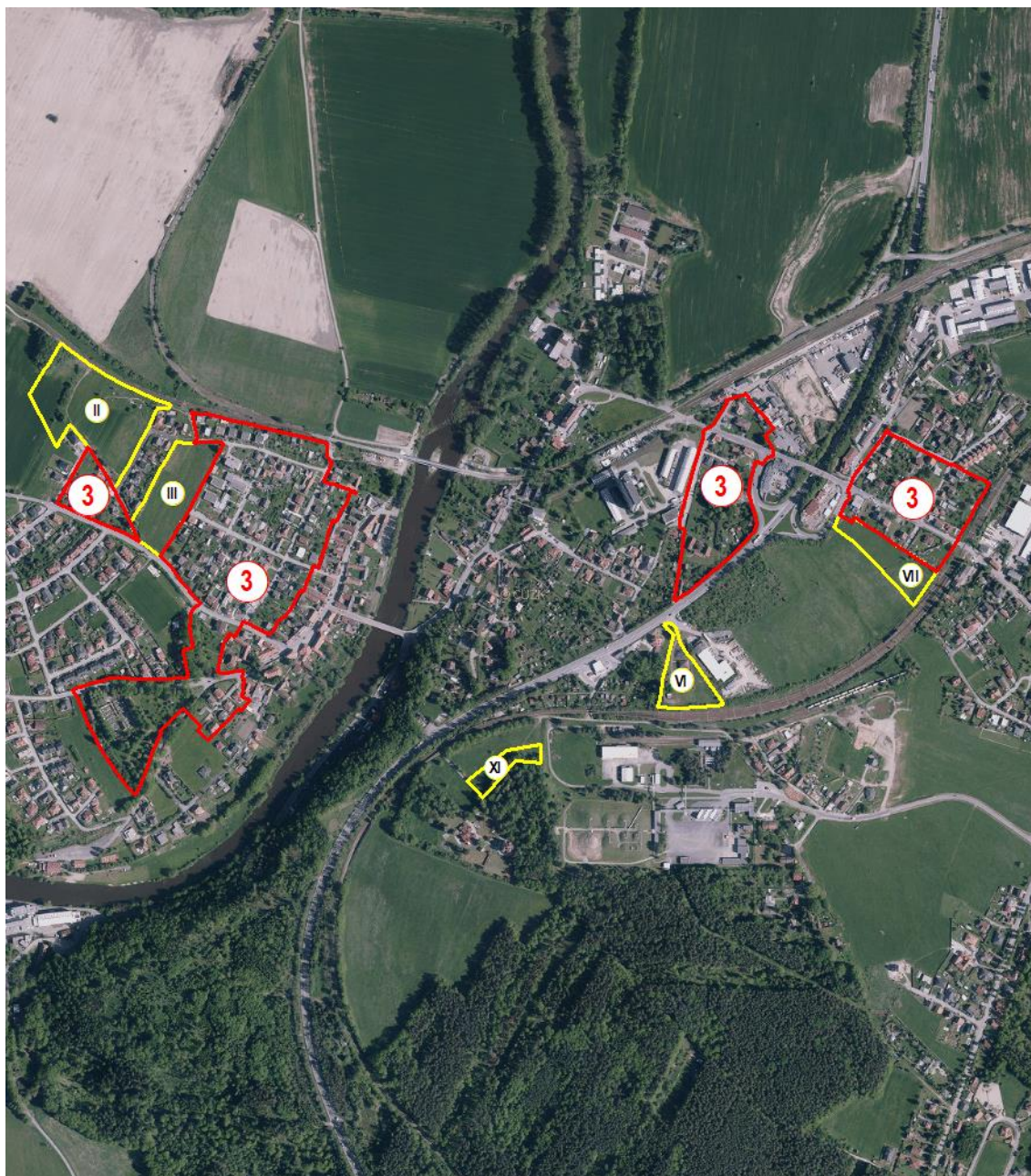
#### Fotografie zástavby v lokalitě



**4.2.3 PŮVODNÍ ZÁSTAVBA JEDNO AŽ DVOU PODLAŽNÍCH RODINNÝCH DOMŮ****3**

*platí pro lokalitu označenou číslem 3*

*platí pro plochy označené čísly II, III, VI, VII a XI*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o výstavbu solitérní, převážně izolovanými RD ojediněle vytvářející dvojdomy. Do historické zástavby je vložena nová pravidelná vlastní uliční síť městského charakteru. Lokalitám se významově a hmotově vymyká areál mateřské školy.
<b>Stavby</b>	Převažují izolované rodinné domy. Ojediněle rodinné domy v některých částech lokality vytváří sevřenou zástavbu tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů. V těchto případech se jedná o dva nebo tři rodinné domy na sebe navazující.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový nebo čtvercový.
<b>Tvary střech</b>	V lokalitě jsou zastoupeny jak střechy šikmé, tak i střechy ploché. V případě střech šikmých se jedná o typ sedlová, stanová, ojediněle polovalbová nebo valbová.
<b>Hmoty</b>	Převažuje kvádrová hmota se čtvercovou základnou v poměrech od 1:1 do 1:2, případně shluk a kombinace těchto tvarů. Hmota kostky opatřená nejčastěji sedlovou střechou je někde doplněna o dominantní vikýř, který je pokračující formování hmoty domu nasazený rovnou na hlavní fasádu jako její vertikální pokračování. Opticky pak díky této členitosti hmoty objektů jsou vnímané v ulici jako odlehčené. Dále se v lokalitách nachází hmoty s plochými střechami ze 70 – 80tých let, které hmotově výrazně dominují nad původní zástavbou.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace nepravidelná, podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství nebo komunikaci.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno až dvě nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	V Boršově nad Vltavou, západně od řeky Vltavy převládá stavební čára otevřená. V ostatních částech lokality stavební čára volná.
<b>Atypické stavby</b>	V lokalitě se nachází několik pro ni atypických staveb <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budova mateřské školy, která je ve formě pavilonového typu objektu s jednotlivými objekty propojenými spojovací krytou chodbou. Jedná se o klasickou sestavu panelového typu škol stavěných od 60tých let 20. století. Čtyři pavilony jsou přízemní objekty s plochou střechou a dále je jeden pavilon dvoupatrový. V současné době je celý areál zateplen a barevně velice pestrý.</li> <li>• Bytový dům u školky. Jedná se o třípodlažní objekt s prvním vstupním podlažím obsahujícím garáže. Objekt je jednoduchá hranolová forma vícegeneračního zděného objektu ze 70 – 80tých let 20. století s plochou střechou. Jednotlivé byty mají lodžie.</li> </ul>

- Bytový dům u obecního úřadu. Jedná se o třípodlažní objekt s prvním vstupním podlažím obsahujícím garáže. Objekt je členitého půdorysu se šikmou střechou nízkého sklonu na velký rozpon. Postaven byl cca v 60tých letech 20. stol. Jako zděný. V současné době je objekt zateplený a nevhodně barevně vyřešen ve formě rekonstrukcí panelových objektů v centrech měst. Jeden byt má lodžii.
- Areál hřbitova s kaplí. Ve formě jasného urbánního obdélníku s hlavní středovou osou, kde ve středu je kaplička. Hřbitov má velice ucelenou formu a je obklopen parkem pro důraz své základní funkce. V minulosti k tomuto konceptu obdélníku v parku byl zcela nevhodně umístěn objekt RD v jižní části hřbitova ve velice těsné blízkosti.

**Při umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je kromě přiměřeného použití výše uvedené popisu nutné respektovat níže uvedené podmínky**

**Základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách**

- Respektovat stavební čáru otevřenou, a to v lokalitě západně od řeky Vltavy.
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.
- Přípustná je pouze výstavba izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků. Nepřípustné jsou řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.

**Doplňující podmínky pro umístování staveb v plochách II a III**

- Stavby umístovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb v ploše č. 3 jedno až dvě nadzemní podlaží, v ploše 2 pouze jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy může být nepravidelná, nicméně je nutné respektovat stavební čáru.

**Doplňující podmínky pro umístování staveb v plochách VI a XI**

- Uliční čára nepravidelná, zástavba může ustupovat a nemusí být souvislá.
- Výšková hladina staveb jedno až dvě nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy podélnou stranou vůči veřejnému prostranství.

**Doplňující podmínky pro umístování staveb**

- Uliční čára nepravidelná, zástavba může ustupovat a nemusí být souvislá.

**v plochách VII**

- Výšková hladina staveb jedno až dvě nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.

**Fotografie zástavby v lokalitě – Boršov nad Vltavou levý břeh**

**Fotografie zástavby v lokalitě – Boršov nad Vltavou pravý břeh**



**Fotografie zástavby v lokalitě – Boršov nad Vltavou pravý břeh**

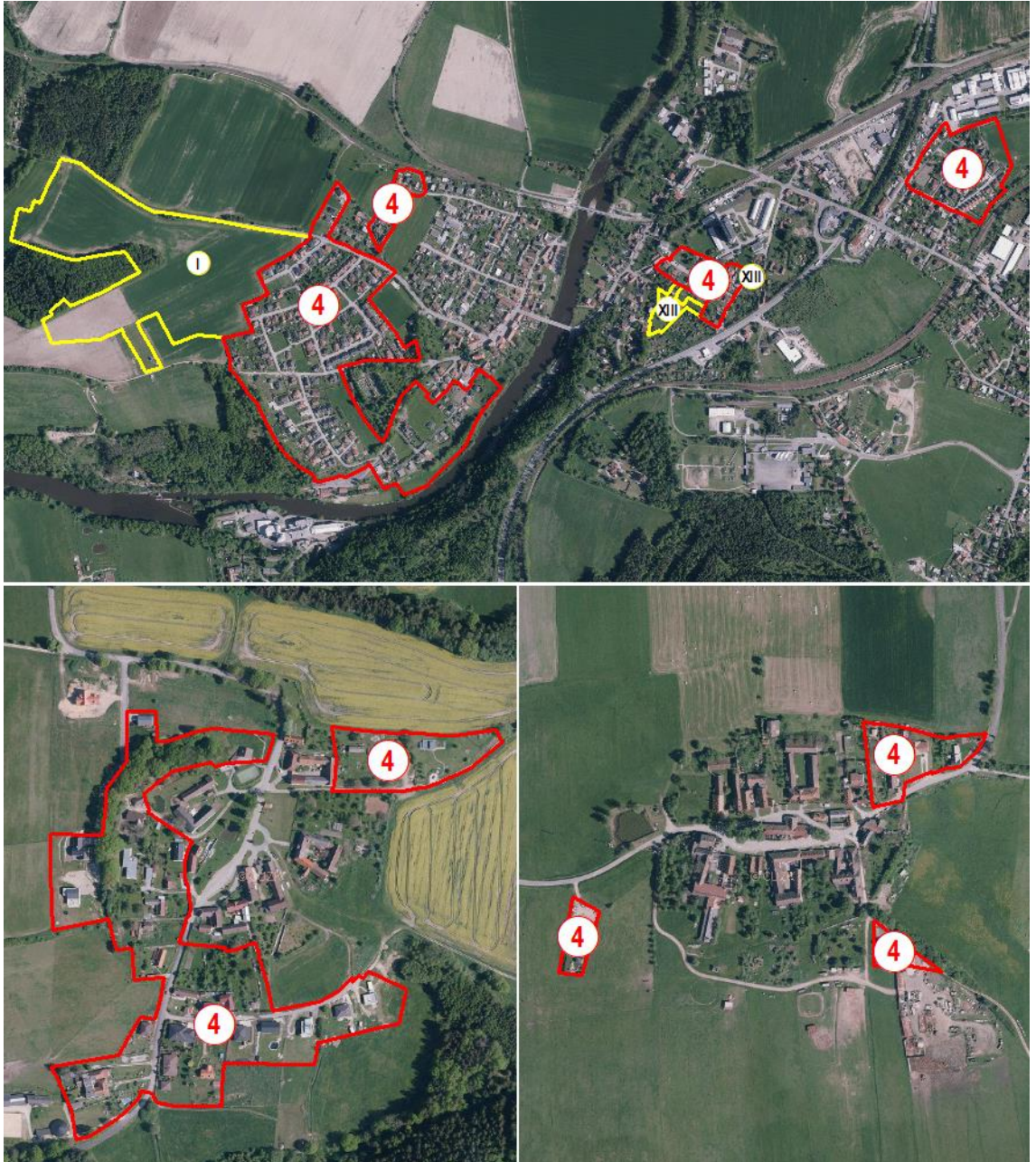


#### 4.2.4 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA NÍZKOPODLAŽNÍCH RODINNÝCH DOMŮ

**4**

*platí pro lokalitu označenou číslem 4*

*platí pro plochy označené číslem I a XIII*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o nejnovější výstavbu zahuštěnějšího typu objektů, převážně izolovaných rodinných ojedinele vytvářející v části Boršova souvislou zástavbu, která však není klasická řadová zástavba, ale jedná se o spojené dvojdomy. Síť ulic je v části Boršov nově navržena jako nová pravidelná vlastní uliční síť zcela periferního městského charakteru. Lokalitám se strukturou zástavby vymyká část v obci Zahorčice a Jamné.
<b>Stavby</b>	Převažují izolované rodinné domy. Dále se vyskytují izolované dvojdomky a dvojdomky tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů (sevřenou zástavbu). Zcela ojedinele se vyskytuje i řadová zástavba v severovýchodní části lokality.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercový nebo tvaru písmene L, Z, T, X a případně jiných do sebe vetknutých tvarů.
<b>Tvary střech</b>	Převládají šikmé střechy. Méně se vyskytují střechy ploché. V případě střech šikmých se jedná o typ sedlová, polovalbová nebo valbová. Zcela ojedinele se vyskytují i střechy stanové.
<b>Hmoty</b>	Již není převažující žádná standartní hmota a není nijak stabilizovaná základna. Základní dispoziční forma čtverce a obdélníku je zcela pravidelně kombinována s dispozičními tvary písmene L, Z, T, X a případně jiných do sebe vetknutých tvarů. Hlavní hmota objektů je ve většině opatřena šikmou střechou s tvarem sedlová, valbová, polovalbová, stanová a další deskriptivní kombinace vynesení šikmé střechy nad nepravidelným půdorysem. Hmota objektů je převážně dvoupodlažní s tím, že druhé patro je ve formě podkroví. Většina střech je přes hlavní hmotu přetažena oproti původní výstavbě a oproti historické výstavbě. Vzhledově jsou objekty „česky“ netypické a převážně se jedná o katalogové domy importované v hojné míře v 90tých letech 20. století. Dále se v lokalitách nachází hmoty i válcového typu.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace nepravidelná, podélnou i štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára otevřená.



**Při umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je nutné respektovat pouze níže uvedené podmínky**

**Základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a ploše**

- Respektovat stavební čáru otevřenou.
- Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.
- Přípustné jsou šikmé i ploché střechy.
- Přípustná je výstavba izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků. Nepřípustné jsou řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.

**Doplňující podmínky pro umístování staveb v ploše I**

- Stavby umístovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy může být nepravidelná, nicméně je nutné respektovat stavební čáru.
- Při umístování staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.

**Doplňující podmínky pro umístování staveb v ploše XIII**

- Stavby umístovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy může být nepravidelná, nicméně je nutné respektovat stavební čáru.
- Při umístování staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.

**Fotografie zástavby v lokalitě – Boršov nad Vltavou levý břeh**



**Fotografie zástavby v lokalitě – Boršov nad Vltavou pravý břeh**



**Fotografie zástavby v lokalitě – Zahorčice**



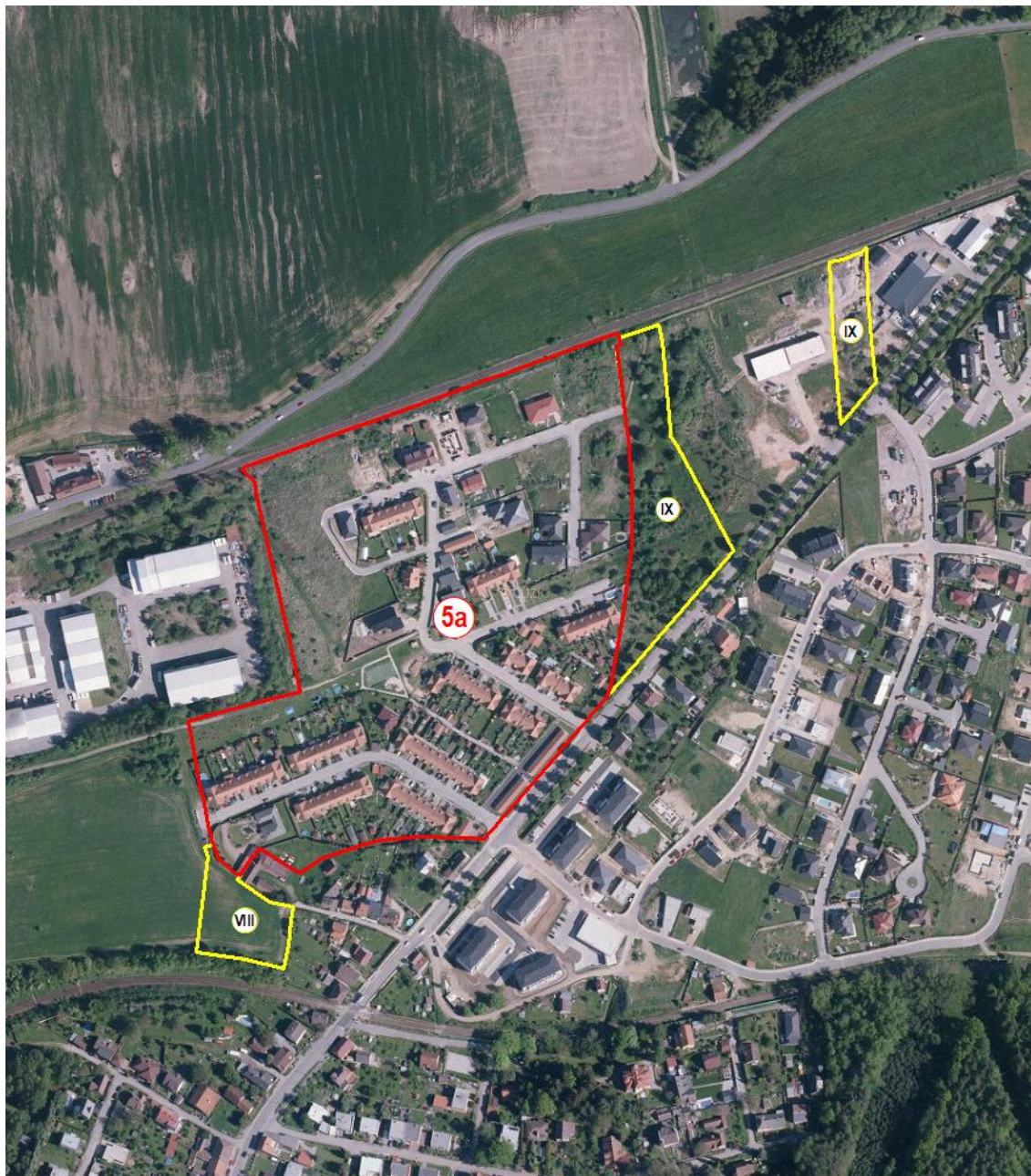
### Fotografie zástavby v lokalitě – Jamné



#### 4.2.5 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA NEGATIVNĚ SE VYMEZUJÍCÍ VŮČI HISTORICKÉ I PŮVODNÍ ZÁSTAVBĚ (5A)

**5a**

*platí pro lokalitu označenou číslem 5a  
platí pro plochy označené čísly VIII a IX*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Zástavba nejvíce zasažena negativními vlivy spojenými s efektem tzv. sídelní kaše. V celém řešeném území se jedná o nejzahuštěnější zástavbu převážně řadovými domy. Uliční síť je v lokalitě chaotická a vždy jako slepá. Veškerý záměr výstavby je v duchu maximální výtěžnosti na minimální ploše.
<b>Stavby</b>	Převážně řadové rodinné domy a drobně zastoupeny izolované rodinné domy.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový, čtvercový nebo tvaru písmene L.
<b>Tvary střech</b>	Šikmé střechy sedlové a valbové. Zcela ojediněle se vyskytují i střechy stanové.
<b>Hmoty</b>	Velice dlouhé nepřerušované spojení mnoha jednotek se čtvercovým půdorysem vytvářející „nekonečnou“ hmotu řadového domu.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace nepravidelná, nejvíce podélnou stranou s výjimečně štítovou stranou vůči veřejnému prostranství, komunikaci.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím.
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára otevřená.

**Při umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je nutné respektovat pouze níže uvedené podmínky**

<b>Základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat stavební čáru otevřenou.</li> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné je pouze šikmé zastřešení. Ploché střechy jsou vyloučeny.</li> <li>• Přípustná je výstavba pouze izolovaných rodinných domů nebo dvojdomků, vyjma plochy označené číslem 8, kde jsou kromě izolovaných rodinných domů a dvojdomků přípustné i řadové rodinné domy. Nepřípustné jsou rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách. V případě výstavby dvojdomku je přípustná jedna bytová jednotka na jeden objekt oddělený štítovou zdí.</li> <li>• Při novém umístování staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.</li> </ul>
<b>Doplňující podmínky pro umístování staveb v plochách VIII a IX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená, v případě plochy označené číslem VIII je možná i stavební čára uzavřená.</li> <li>• Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.</li> <li>• Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.</li> <li>• Orientace hřebene střechy může být nepravidelná, nicméně je</li> </ul>

nutné respektovat stavební čáru.

**Fotografie zástavby v lokalitě**



#### 4.2.6 NOVODOBÁ ZÁSTAVBA NEGATIVNĚ SE VYMEZUJÍCÍ VŮČI HISTORICKÉ I PŮVODNÍ ZÁSTAVBĚ (5B)

**5b**

*platí pro lokalitu označenou číslem 5b*

*platí pro plochy označené čísly IV a V*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o zcela odlišnou zástavbu opakovanou jednotkou jednoho až dvou typů rodinného domu. Objekty vytvářejí zcela uzavřenou vlastní „čtvrť“. Uliční síť je vsazená a je jako slepá.
<b>Stavby</b>	Izolované rodinné domy.
<b>Půdorysy</b>	Obdélníkový nebo tvaru písmene L.
<b>Tvary střech</b>	Pouze ploché.
<b>Hmoty</b>	Kombinace jednopodlažních hranolů s plochými střechami. Hlavní hmota objektu je na obdélném půdorysu v poměru 1:2 ke které je přistavěna kostka o základně 1:1.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	Orientace podélnou stranou vůči veřejnému prostranství.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára otevřená.

**Při umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je nutné respektovat pouze níže uvedené podmínky**

---

<b>Základní podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě nebo plochách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respektovat stavební čáru otevřenou.</li> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné jsou ploché i šikmé střechy.</li> <li>• Přípustná je výstavba pouze izolovaných rodinných domů. Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak jedné bytové jednotce.</li> <li>• Při umístování staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.</li> </ul>
<b>Doplňující podmínky pro umístování staveb v plochách IV a V</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.</li> <li>• Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.</li> <li>• Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.</li> <li>• Orientace hřebene střechy podélnou stranou vůči veřejnému prostranství.</li> </ul>



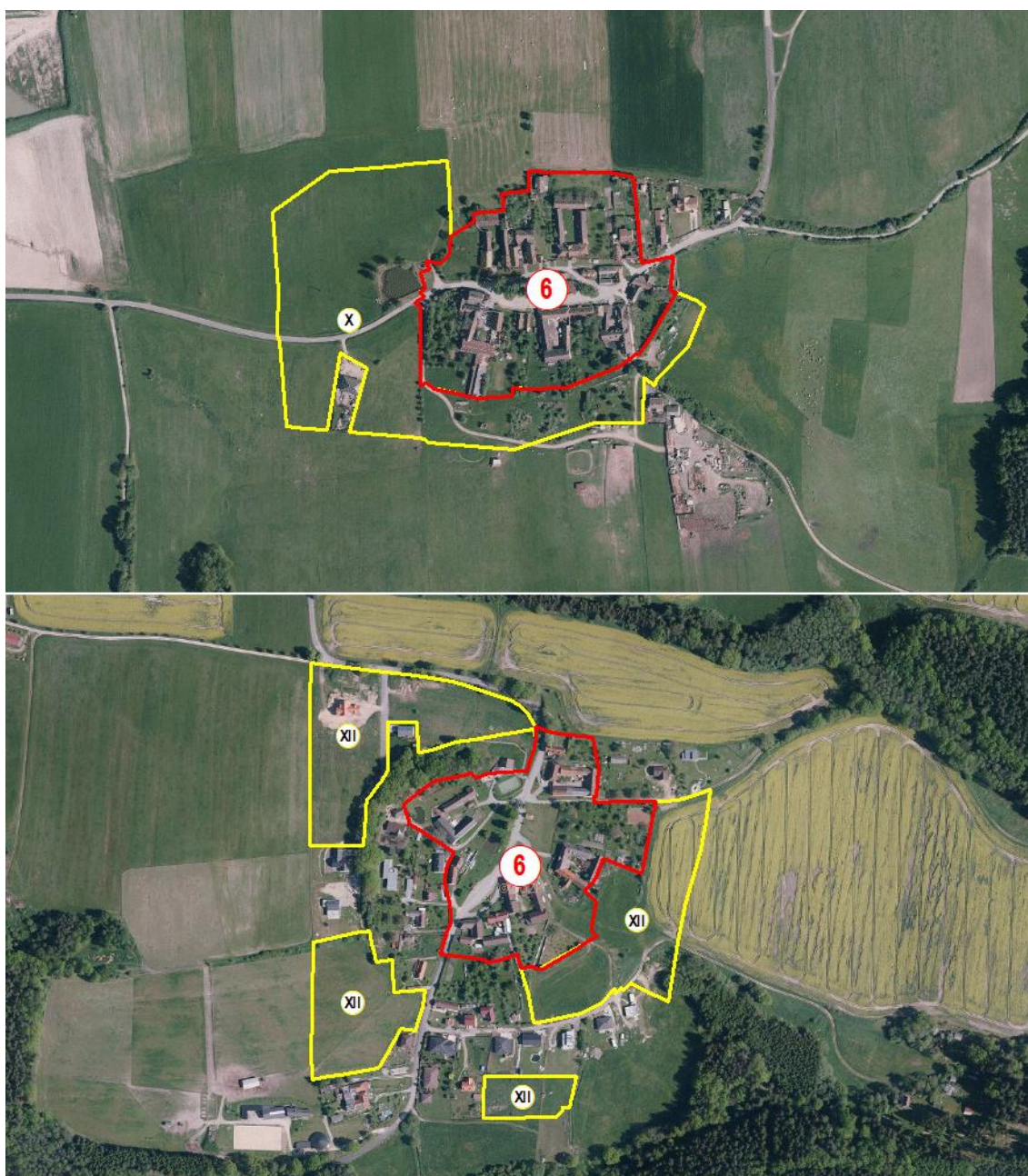
**Fotografie zástavby v lokalitě**

### 4.3 LOKALITY A PLOCHY V SÍDLECH ZAHORČICE A JAMNÉ

#### 4.3.1 HISTORICKÁ ZÁSTAVBA STATKŮ V ZAHORČICÍCH A JAMNÉM

**6**

*platí pro lokalitu označenou číslem 6  
platí pro plochy označené čísly X a XII*



<b>Popis charakteru zástavby</b>	Jedná se o polohy klasické návěsí obce. Návěs je klasická uzavřená zástavbou s pauzami. Hlavní průjezd je vždy v jednom směru podél historické stopy cesty. Většina objektů je orientována podélně vůči návsi. Výjimky tvoří pár objektů orientované do návsi štítovou zdí.
<b>Stavby</b>	Izolované stavby historických statků.
<b>Půdorysy</b>	Dvorcové (čtyřstranné) nebo trojstranné statky.
<b>Tvary střech</b>	Sedlové, ojediněle polovalbové.
<b>Hmoty</b>	Převažuje protáhlá kvádrová hmota v longitudiálních dimenzích. Na nižším patru po římsu je nasazena dominantní plocha střechy, která je ke hmotě stejné výšky. Některé hmoty jsou obvodově komponovány a tvoří klasický uzavřený statek.
<b>Orientace hřebeny střechy</b>	V případě sídla Jamné převažuje orientace štítovou stranou vůči veřejnému prostranství. V případě sídla Zahorčice převažuje orientace podélnou stranou vůči veřejnému prostranství.
<b>Podlažnost (výšková hladina)</b>	Jedno nadzemní podlaží.
<b>Stavební čára</b>	V případě sídla Jamné je stavební čára otevřená. V případě sídla Zahorčice je stavební čára volná.

**Při umíst'ování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je kromě přiměřeného použití výše uvedené popisu nutné respektovat níže uvedené podmínky**

<b>Podmínky pro umíst'ování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nové stavby hlavní při dostavbě proluk nebo změny stávajících staveb hlavních nesmí svou výškou přesáhnout nejvyšší výšku staveb hlavních na sousedních pozemcích.</li> <li>• Přípustné je šikmé zastřešení, pouze v odůvodněných případech s důrazem na historický vývoj obce a při prokázání architektonických hodnot objektu v kontextu celé (pomocí moderních zobrazovacích metod – zákresy do foto, celkové vizualizace s kontextem s obcí) mohou být použity výjimečně střechy ploché.</li> <li>• Přípustná je výstavba izolovaných rodinných domů. Nepřípustné jsou dvojdomky, řadové rodinné domy a rodinné domy o více jak dvou bytových jednotkách.</li> <li>• Při umíst'ování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb je nutné zohlednit charakter historické zástavby.</li> </ul>
<b>Doplňující podmínky pro umíst'ování staveb v ploše XII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uliční čára nepravidelná, zástavba může ustupovat a nemusí být souvislá.</li> <li>• Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.</li> </ul>

- Orientace hřebene střechy podélnou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Při umísťování staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.

**Doplňující podmínky  
pro umísťování staveb  
v ploše X**

- Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Při umísťování staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.

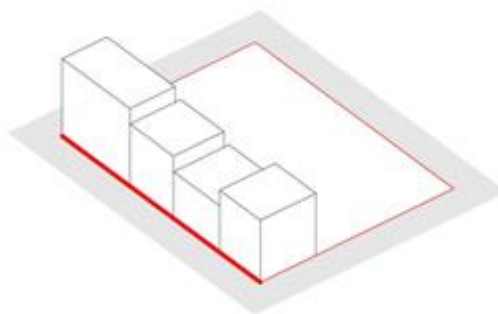
**Fotografie zástavby v lokalitě – Zahorčice****Fotografie zástavby v lokalitě – Jamné**

## 5 VYSVĚTLENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

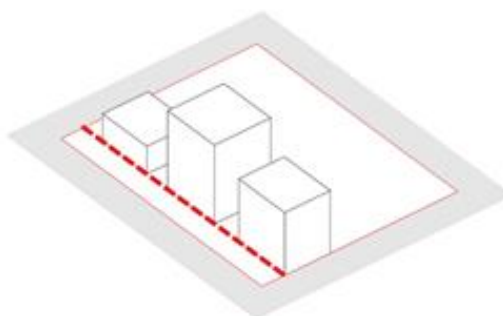
### 5.1 STAVEBNÍ ČÁRA

Níže je uveden popis jednotlivých typů stavebních čar a schematické znázornění.

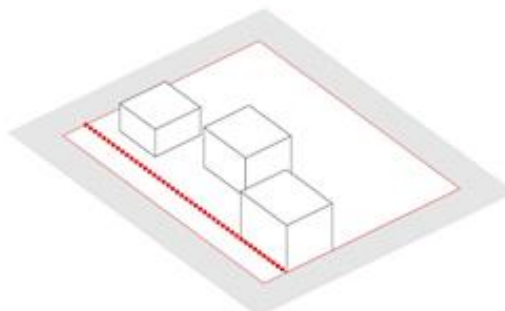
**Stavební čára uzavřená,**  
od níž zástavba nesmí ustupovat a musí  
být souvislá.



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



**Stavební čára volná,**  
od níž zástavba smí libovolně ustupovat a  
nemusí být souvislá.

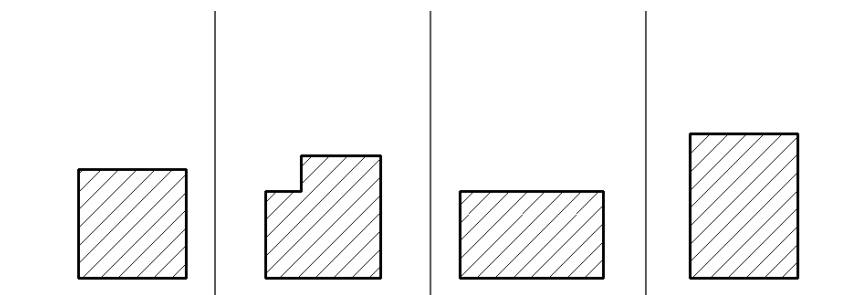


## 5.2 TYPY DOMŮ S OHLEDEM NA SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE BORŠOV NAD VLTAVOU

### Izolovaný rodinný dům

Volně stojící domy, které poskytují vysokou míru izolace v optimálních podmínkách přímého kontaktu se zahradou a případně přírodou. Zahrada obklopuje dům ze tří nebo všech čtyř stran. U izolovaných objektů se využívá všech světových stran, nejtěsnější styk s přírodou, ekonomické náklady jsou zde největší.

V případě správního území Boršova nad Vltavou se ve většině případů jedná o rodinné domy o jedné bytové jednotce. V menším měřítku se může můžou vyskytovat i rodinné domy o dvou bytových jednotkách, pokud se jedná o vícegenerační rodinné domy.

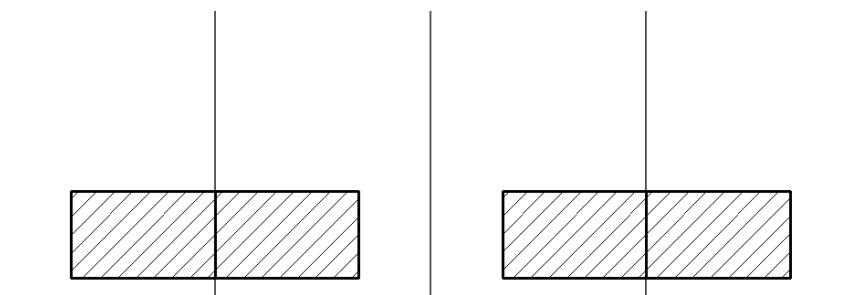


*schéma izolovaných rodinných domů*

### Dvojdomek

Zástavba dvou domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, pozemek není v celé šířce zastavěn. Pokud jde o kontakt se zahradou poskytuje dvojdomek výhodu přímého kontaktu se zahradou a případně přírodou. Tento typ objektu je hospodárnější ve využití pozemku a inženýrských sítí, pro umístění oken jsou k dispozici pouze tři světové strany.

V případě správního území Boršova nad Vltavou se dvojdomečky vyskytují zejména v lokalitách novodobé výstavby, nejvíce v lokalitě označené č. 4. Zde jsou dvojdomečky umístěny tak, že vytváří souvislou zástavbu. Jednotlivé dvojdomečky jsou mezi sebou „spojovány“ v částech volného pozemku garážemi. Pozemek tak působí jako zastavěný v celé své šíři.



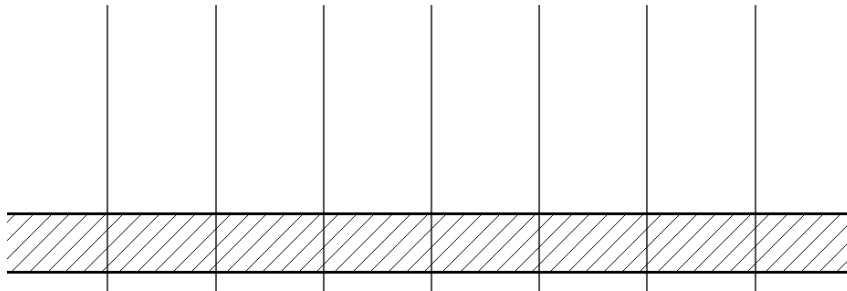
*schéma dvojdomečků*

### Řadový rodinný dům

Souvislá zástavba více domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech pravidelností a jednotným vzhledem domů. Každý dům má svůj vstup z pozemku a svůj vlastní přístup na zahradu.

Řadové rodinné domy tedy mají průchod domem, jímž se získává možnost spojení mezi ulicí a zahradou. Ekonomicky tento typ objektů dobře využívá pozemek, je velice ekonomický se zajištěním přímého větrání. K dispozici jsou jen dvě světové strany.

V případě správního území Boršova nad Vltavou se řadové rodinné domy vyskytují v severovýchodní části správního území v návaznosti na správní území obce Včelná, kde vytváří rozsáhlou zástavbu (lokality č. 5a) a dále pak ojedinelé v lokalitě označené č. 4.

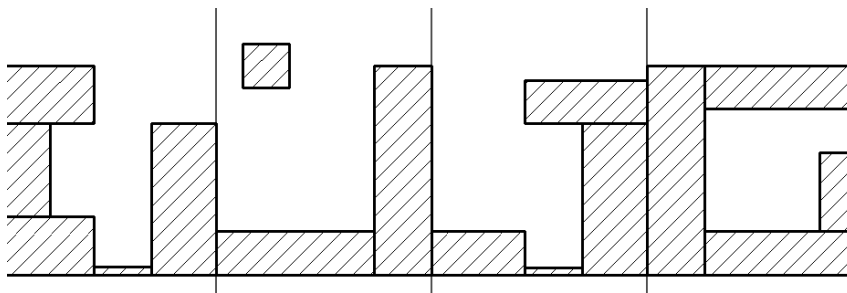


*schéma řadových rodinných domů*

### **Rodinné domy tvořící souvislou zástavbu (řadu) domů – novodobě řetězové rodinné domy**

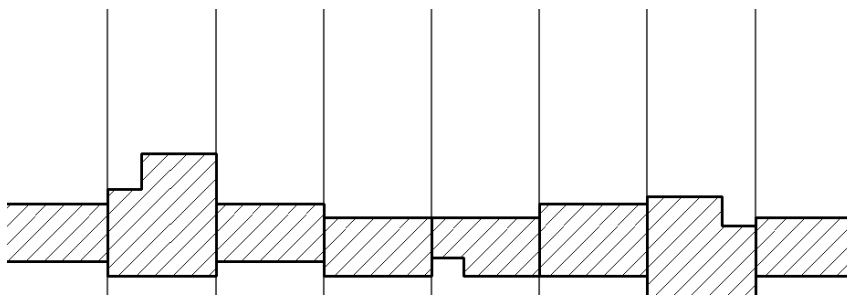
Souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe můžou i nemusí navazovat, celá šířka pozemku je však vždy zastavěna. V uličních pohledech nemusí mít domy jednotný vzhled nebo výšku. V současné výstavbě se tento typ objektů značí jako řetězové rodinné domy a tvoří přechod nebo mezistupeň mezi řadovými domy a dvojdomy. Jsou to novodobé typologie objektů vyznačující se spojovacími krčky, kde je umístěna garáž nebo dílna.

V případě správního území Boršova nad Vltavou se tato zástavba vyskytuje v lokalitě č. 1, kdy původní statky byly historicky umístěny tímto způsobem a v lokalitě č. 2, v jižní části v návaznosti na řeku Vltavu. Souvislá zástavba, i když v menším měřítku se objevuje i v lokalitě č. 3, navazující na lokalitu č. 1. Taktéž se tato zástavba objevuje v lokalitě č. 4 navazující na lokality 1 a 3 západně. Zde však souvislou zástavbu vytváří dvojdomky (podrobněji část dvojdomky).

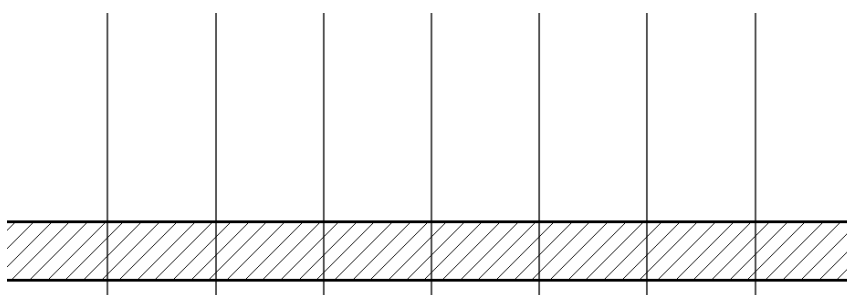


*souvislé zástavby tvořené statky (bez jednotného stylu domů)*

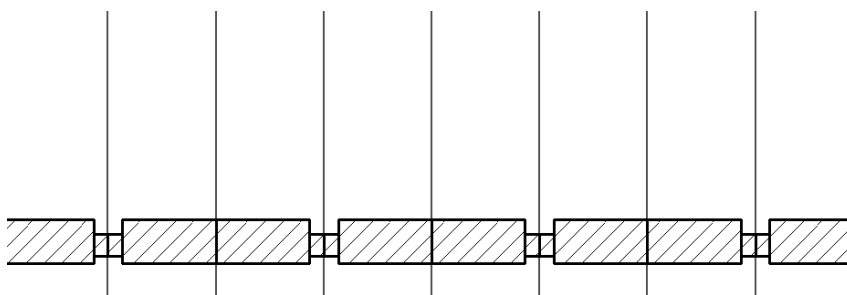




*souvislé zástavby tvořené rodinnými domy (bez jednotného stylu domů)*



*schéma souvislé zástavby tvořené řadovými rodinnými domy (jednotný styl zástavby)*



*souvislé zástavby tvořené dvojdomky „spojenými“ např. garážemi (jednotný styl zástavby) – novodobě řetězové rodinné domy*

## Bytový dům

Obytné budovy, které obsahují soubor bytů/bytových jednotek trvale obývaných. Byty jsou přístupné ze společné komunikace, kterou je zpravidla schodiště, nebo spojené s výtahem. Společnou komunikací může být i chodba nebo pavlač. Mimo bytů a komunikačních prostorů jsou v bytových domech prostory, sloužící k funkcím, které je možné z ekonomických důvodů vykonávat soustředěně, nebo jsou společné pro všechny byty a je pro obytné prostředí nepříznivé, aby byly vykonávány v bytě.

V případě správního území Boršova nad Vltavou se tato zástavba vyskytuje zcela ojediněle, pouze tři bytové domy. Tyto se vyskytují v lokalitě č. 3 v prostoru u mateřské školy, naproti obecnímu úřadu a v části Poříčí.

Územně plánovací dokumentace Boršova nad Vltavou, konkrétně územní plán obce a jeho změna č. 1 připouští obecně výstavbu

bytových domů o výšce do dvou nadzemních podlaží, v omezeném území i 3 nadzemní podlaží. Výstavbu bytových domů připouští omezeně i změny č. 8, 9 a 12, nicméně výšková hladina je vždy omezena respektováním výšky okolní zástavby, která je dle skutečného stavu území jedno nadzemní podlaží a využití podkroví a vždy se jedná o území sestávající se ze zástavby pouze rodinných domů. Změna č. 9 pak vyžaduje v plochách smíšených obytných i respektováním charakteru a proporcí okolní zástavby. V případě změny č. 12 navazuje vymezená plocha připouštějící bytové domy zejména na zástavbu podnikatelského a výrobního charakteru, kdy převládá výška jedno nadzemní podlaží a využití podkroví. Umístění bytových domů připouští v konkrétním území i změna č. 11.

Platná územně plánovací dokumentace i s přihlédnutím k nastaveným podmínkám prostorového uspořádání neumožňuje výstavbu bytových domů plošně v celém správním území, ani v celém sídle Boršov nad Vltavou. Vždy s ohledem k nastaveným podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití a k nastaveným podmínkám prostorového uspořádání se bude jednat o konkrétní území v sídle.

V území sídle Zahorčice a Jamné je umístování bytových domů zcela nevhodné, a to zejména s ohledem na stávající charakter zástavby, kde by výstavba bytových domů působila zcela cizorodě a nevhodně.

Co se týká samotného sídla Boršov nad Vltavou, rozšiřování výstavby bytových domů bylo vyhodnoceno jako nevhodné, a to z několika důvodů:

- výskyt bytových domů v sídle Boršov nad Vltavou je ojedinělý, zcela převládajícím charakterem zástavby jsou rodinné domy,
- s ohledem na stávající kapacitu veřejné infrastruktury (občanské vybavení, technická a dopravní infrastruktura) není žádoucí neúměrné navyšování počtu obyvatel. Výstavba bytových domů, která ze své podstaty oproti výstavbě rodinných domů představuje vysokou hustotu počtu obyvatel na malém území, by znamenala skokové navýšení počtu obyvatel.

Co se týká konkrétních ploch vymezených územní studií, dalšími důvody jsou:

- Plochy označené čísly I, II představují přechod stávající zástavby do volné krajiny a navazují na území, které se vyznačuje pouze výstavbou nízkopodlažních rodinných domů. Na části plochy platná územně plánovací dokumentace neumožňuje výstavbu bytových domů.
- Plocha označená číslem III je větší prolukou mezi zástavbou vyznačující se výstavou nízkopodlažních rodinných domů.
- Plocha označená číslem IV navazuje na zámek Poříčí, zámecký park a území zástavby o jednom nadzemním podlaží.
- Plocha označená číslem V je platnou územně plánovací dokumentací omezena výstavba na maximálně dva rodinné domy.
- Plocha označená číslem VI je již částečně zastavěna objektem rodinného domu a ve zbývající části je ochranné pásmo železnice s omezenou možností výstavby.

- Plochy označené čísla VII, VIII a IX navazuje na území, které se vyznačuje pouze výstavbou nízkopodlažních rodinných domů.
- Plochy označené čísla X, XII jsou vymezeny v sídlech Zahorčice a Jamné vyznačující se historickou zástavbou.
- Plocha označená číslem XI je vymezena v návaznosti na plochy lesa a zeleně, bez návaznosti na stávající zástavbu.

### 5.3 ORIENTACE DOMU NA POZEMKU

**Okapová orientace** Střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymežující pozemek.

**Štítová orientace** Střecha s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čáru vymežující pozemek.

### 5.4 HMOTOVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

Hmotová struktura zástavby je trojrozměrný průřez zástavby, který prozradí nejen charakteristiku výškové hladiny zástavby a její jednotnost či různorodost, ale rovněž existenci a význam výškových dominant sídla.

### 5.5 CHARAKTER ZÁSTAVBY

- Charakter zástavby lze definovat jako půdorysnou a hmotovou skladbu stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, způsob zastřešení). Charakter zástavby je dán spolupůsobením struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch sídla.
- Na architektonickém výrazu zástavby se podílí zejména převažující typ staveb, orientace hřebene jednotlivých staveb vůči veřejnému prostranství a taktéž využití přilehlých volných ploch u jednotlivých staveb. Na architektonickém výrazu konkrétní stavby se podílí její osazení do terénu a umístění na pozemku, měřítko stavby a její členění, tvary prvků zejména střechy, užití materiálů, barevnost, struktura povrchů aj.

## 6 DALŠÍ DOPORUČENÍ PRO PLOCHY

Platná územně plánovací dokumentace obce Boršov nad Vltavou v případě některých vymezených zastavitelných ploch nestanovuje intenzitu využití stavebních pozemků nebo nestanovuje požadavky na velikost stavebních pozemků. Ač není hlavním cílem této územní studie stanovit tyto podmínky prostorového uspořádání, je vhodné v zastavitelných plochách, ve kterých je to účelné, mít tyto podmínky popsány. Důvodem je potřeba definování základní podmínky pro budoucí rozvoj zástavby v zastavitelných plochách. Územní studie proto tyto podmínky doplňuje tam, kde je platná územně plánovací dokumentace nestanovuje.

S ohledem na provázanost územní studie s předchozími kapitolami textové části, doplňuje studie požadované podmínky v jednotlivých plochách definovaných v podkapitole 3.2. Tyto plochy jsou s ohledem na skutečnost, že územní plán obce Boršov nad Vltavou a jeho následné změny stanovily níže uvedené podmínky rozdílně, podrobněji členěny (podrozděleny).

Pro lepší přehlednost jsou níže uvedeny jak základní podmínky stanovené platnou územně plánovací dokumentací, tak i podmínky stanovené územní studií. Podmínky doplněné územní studií jsou v níže uvedeném přehledu vyznačeny *kurzívou* a *modrou barvou*.

Tam, kde jsou podmínky stanovené platnou územně plánovací dokumentací, jsou studií uvedeny pouze níže popsané podmínky prostorového uspořádání. Je tak vždy nutné posoudit záměr i s platnou územně plánovací dokumentací, která stanovuje celou řadu dalších podmínek prostorového uspořádání.

<i>sídlo</i>	<i>označení plochy</i>	<i>označení části plochy</i>	<i>požadavky na velikost stavebních pozemků</i>	<i>procento zastavění</i>	<i>ÚPD, která vymezila zastavitelnou plochu nebo její část</i>
<b>Boršov nad Vltavou</b>	<b>I</b>	<b>Ia</b>	<i>min. 1000 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 25 %</i>	změna č. 1 ÚPO
		<b>Ib</b>	<i>není stanoveno</i>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
		<b>Ic</b>	<i>min. 1000 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 25 %</i>	změna č. 3 ÚPO
		<b>Id</b>	<i>min. 1200 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 25 %</i>	změna č. 1 ÚPO
	<b>II</b>	<b>IIa</b>	<i>min. 1000 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 25 %</i>	změna č. 1 ÚPO
		<b>IIb</b>	<i>min. 1000 m<sup>2</sup></i>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
	<b>III</b>	<b>IIIa</b>	<i>není stanoveno</i>	<i>max. 25 %</i>	změna č. 8 ÚPO
		<b>IIIb</b>	<i>není stanoveno</i>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
	<b>IV</b>	<b>IV</b>	<i>min. 800 m<sup>2</sup></i>	max. 25 %	ÚPO
	<b>V</b>	<b>V</b>	maximálně 2 rodinné domy		změna č. 12 ÚPO
	<b>VI</b>	<b>VI</b>	<i>min. 1000 m<sup>2</sup></i>	max. 60	změna č. 11 ÚPO
	<b>VII</b>	<b>VIIa</b>	<i>min. 800 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 25 %</i>	změna č. 1 ÚPO
		<b>VIIb</b>	<i>min. 800 m<sup>2</sup></i>	max. 60 % <sup>1</sup>	ÚPO

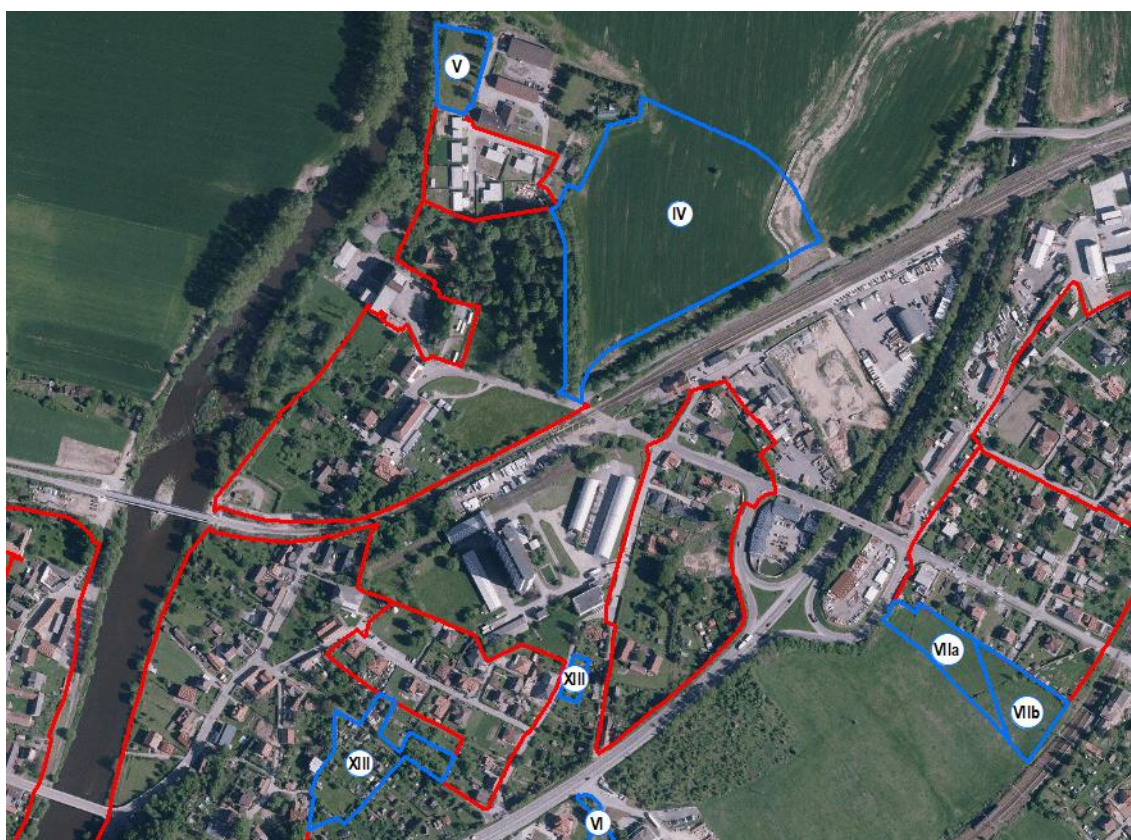
<sup>1</sup> Územní plán obce Boršov nad Vltavou stanovuje pro každý typ rodinného domu rozdílné procento zastavění a stejně tak pro plochy s rozdílným způsobem využití. V tabulce je u podmínek přebíraných z územního plánu obce uvedeno procento zastavění pro izolovaný rodinný dům a dvojdom a procento zastavění pro smíšené území pro podnikání a bydlení. Při rozhodování v území je tak potřeba zohlednit i tuto skutečnost.

	<b>XIII</b>	<b>VIII</b>	<i>není stanoveno</i>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
	<b>IX</b>	<b>IXa</b>	<i>min. 700 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 25 %</i>	změna č. 1 ÚPO
		<b>IXb</b>	min. 800 m <sup>2</sup>	max. 35 %	změna č. 4 ÚPO
	<b>XI</b>	<b>XI</b>	<i>min. 1000 m<sup>2</sup></i>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
	<b>XIII</b>	<b>XIII</b>	<i>není stanoveno</i>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
<b>Zahorčice</b>			nová zástavba min. 750 m <sup>2</sup>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
	<b>XII</b>	<b>XIIa</b>	přestavba min. 600 m <sup>2</sup>		
		<b>XIIb</b>	min. 800 m <sup>2</sup>	max. 35 %	změna č. 4 ÚPO
		<b>XIIc</b>	<i>min. 800 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 35 %</i>	změna č. 1 ÚPO
<b>Jamné</b>		<b>Xa</b>	min. 800 m <sup>2</sup>	max. 35 %	změna č. 4 ÚPO
	<b>X</b>	<b>Xb</b>	nová zástavba min. 750 m <sup>2</sup>	max. 25 % <sup>1</sup>	ÚPO
		<b>Xc</b>	přestavba min. 600 m <sup>2</sup>	max. 60 % <sup>1</sup>	
		<b>Xd</b>	<i>min. 800 m<sup>2</sup></i>	<i>max. 35 %</i>	změna č. 8 ÚPO

- Územní plán obce Boršov nad Vltavou v textové části, která však na rozdíl od obecně závazné vyhlášky není pro rozhodování v území závazná, definuje, že „*Průměrná velikost parcely izolovaného KD v nově navrhované obytné zástavbě je cca 800 m<sup>2</sup>. Minimální parcela u přestaveb izolovaného KD nesmí být menší než 600m<sup>2</sup>, u novostaveb 700m<sup>2</sup>.*“ Zároveň však uvádí, že „*Pokud by investoři požadovali větší parcely, je možná úprava parcelace, charakter zástavby a zřejmá uliční čára bude zachována.*“ Toto ustanovení je tak pouze doporučující a je možné se od něj odchýlit. Studie tak některé výměry stanovuje 800 m<sup>2</sup>, jiné menší nebo větší, přičemž vždy zohledňuje budoucí charakter zástavby a podmínky v území a požadavek na minimální výměru. V některých případech studie minimální výměru nestanovuje, a to tam, kde je parcelace již navržena a je zřejmá z katastru nemovitostí nebo je zřejmá z územně plánovací dokumentace, případně je obci známa připravovaná dokumentace pro územní rozhodnutí.
- Pro potřebu určení maximálního procenta zastavění (tam kde není stanovena územně plánovací dokumentací) je územní studií zvolena zastavitelnost pro stavbu hlavní, která je definována stavebním zákonem jako „*stavbou hlavní ze souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb.*“ Do této zastavitelnosti se tedy nezapočítávají zpevněné plochy nebo stavby vedlejší. Tam, kde procento zastavění vyplývá z územně plánovací dokumentace, je potřeba pro rozhodování v území vycházet z definice procenta zastavění popsané v konkrétní změně či územním plánu obce Boršov nad Vltavou. Územní studie nemohla převzít definice maximálního procenta zastavění z územního plánu obce Boršov nad Vltavou a jeho změn, neboť jednotlivé definice jsou v těchto dokumentacích rozdílné, nesjednocené.



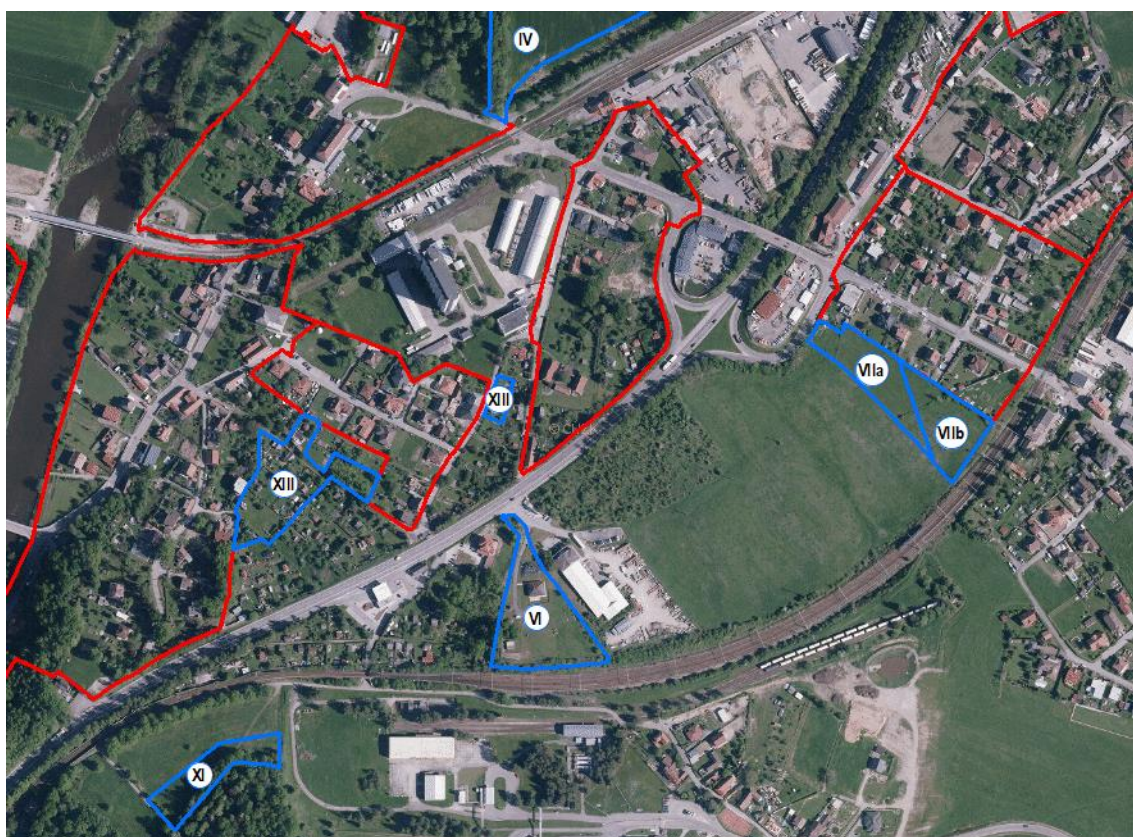
*znázornění podrozdělení ploch pro určení požadavků na velikost stavebních pozemků a procenta zastavění*



*znázornění podrozdělení ploch pro určení požadavků na velikost stavebních pozemků a procenta zastavění*



*znázornění podrozdělení ploch pro určení požadavků na velikost stavebních pozemků a procenta zastavění*



*znázornění podrozdělení ploch pro určení požadavků na velikost stavebních pozemků a procenta zastavění*



*znázornění podrozdělení ploch pro určení požadavků na velikost stavebních pozemků a procenta zastavění*



*znázornění podrozdělení ploch pro určení požadavků na velikost stavebních pozemků a procenta zastavění*



## 7 VÝVOJ ZÁSTAVBY DOKUMENTOVANÝ V MAPOVÝCH PODKLADECH

### 7.1 STABILNÍ KATASTR (1827)

#### POŘÍČÍ



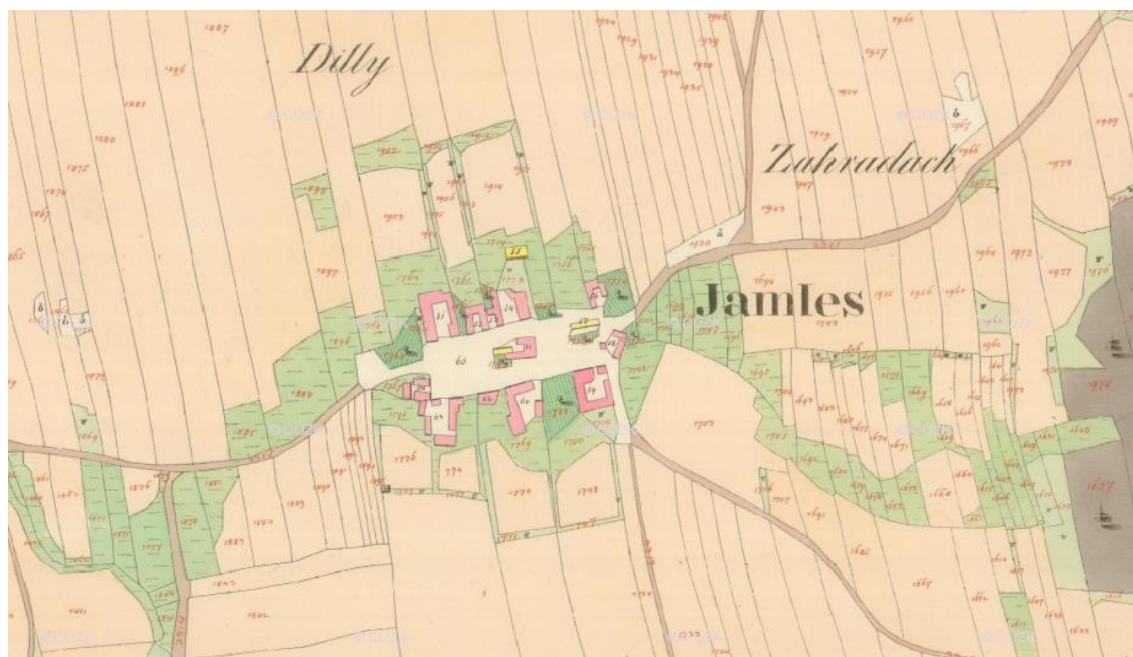
#### POŘÍČÍ

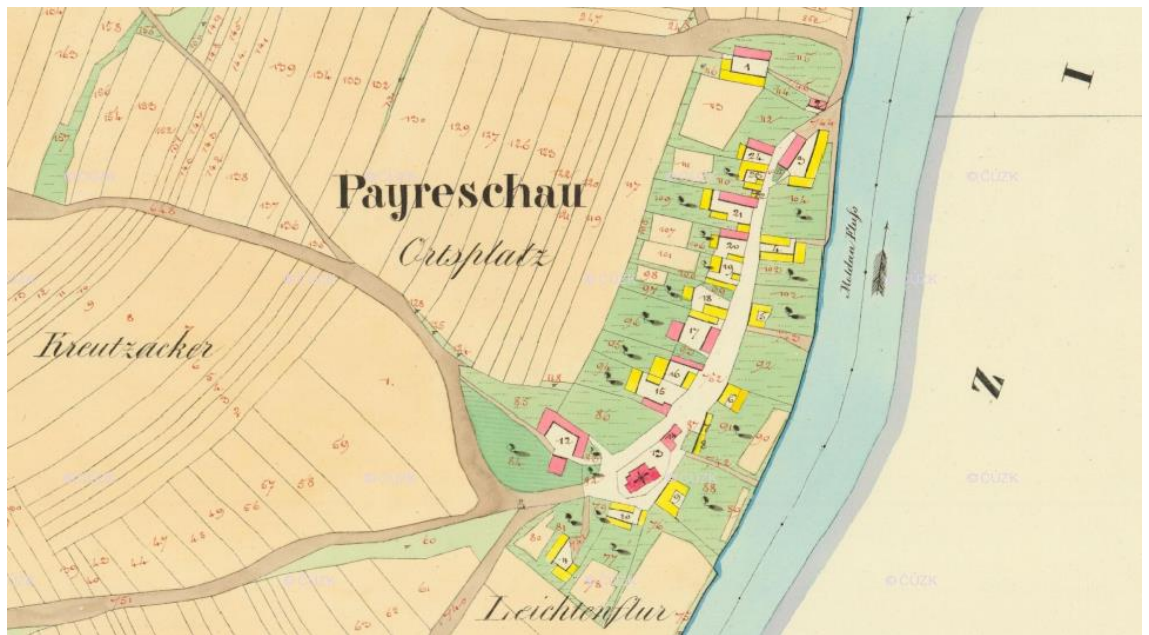


### ZAHORČICE



### JAMNÉ



**BORŠOV NAD VLTAVOU**

## 7.2 ORTOFOTOMAPA (1950)

### **BORŠOV NAD VLTAVOU**



### **BORŠOV NAD VLTAVOU – POŘÍČÍ**



**ZAHORČICE**



**JAMNÉ**



### 7.3 ORTOFOTOMAPA (1998)

#### **BORŠOV NAD VLTAVOU**



#### **BORŠOV NAD VLTAVOU – POŘÍČÍ**



**ZAHORČICE****JAMNÉ**

## 7.4 ORTOFOTOMAPA (2017)

### **BORŠOV NAD VLTAVOU**



### **BORŠOV NAD VLTAVOU – POŘÍČÍ**





**ZAHORČICE****JAMNÉ**