

ÚZEMNÍ STUDIE

HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J,

v k.ú. Horní Planá



ČISTOPIS – ÚPRAVA DLE POKYNU POŘIZOVATELE

A.Textová část

objednatel: COMFORT SDRUŽENÍ a. s.
Domažlická 1133/45
Skvrňany
31800 Plzeň

pořizovatel: Městský úřad Horní Planá, Náměstí 54, 382 26 Horní Planá
oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Vlastimil Smítka, UPLAN s.r.o.

zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýčová

číslo zakázky: 19-023.1

datum: listopad 2019

OBSAH:

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	1
a.1. Vymezení řešené plochy	1
a.2. Hlavní cíle řešení	1
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	2
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP	2
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků	3
c) Druh a účel umísťovaných staveb.....	5
c.1. Urbanistická koncepce	5
c.2. Architektonické principy.....	5
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu6	
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství	6
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury.....	7
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	9
e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace.....	9
f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	12
f.1. Podmínky vyplývající z ÚP	12
f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	12
g) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a územním plánem	13
h) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	14
h.1. Řešení zeleně	14
h.2. Vyhodnocení odnětí ZPF	14
h.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	14
h.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	14
i) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	15
i.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	15
i.2. Ochrana veřejného zdraví	15
j) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území.....	15
k) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	15
l) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	16
m) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP.....	16

PŘÍLOHA: Registrační list územní studie

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Horní Planá, zpracovatel: ATELIER 8000 spol. s r.o., A+U Design, s.r.o., nabytí účinnosti 14.2.2014, ve znění Změny č. 1 ÚP Horní Planá (zpracovatel: Ing. arch. Jiří Brůha, Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o., nabytí účinnosti 15.12.2017)
ÚS	Územní studie Horní Planá - SOR.3. J, v k.ú. Horní Planá
ZPF	zemědělský půdní fond
k.ú.	katastrální území
PD	projektová dokumentace
stavební pozemek	pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha SOR.3.J o výměře 2,47 ha se nachází v katastrálním území Horní Planá, jižně od města Horní Planá a je součástí osady Jenišov. Lokalita je obklopena zastavěným územím využívaným zejména k rekreačním účelům. Z jihu navazuje na pás zeleně s břehovými porosty vodní nádrže Lipno I. a ze severu je přimknutá ke stávající místní komunikaci. V platném Územním plánu Horní Planá jsou pozemky vymezeny jako zastavitelná plocha smíšená obytná rekreační s indexem SOR.3.J/U. Řešená plocha je svažitá směrem k vodní nádrži, nachází se na kótě 740-729 m.n.m. .

a.2. Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je zejména:

- **stanovit jasné směřování způsobu využití celé dotčené lokality** – využít širokou škálu možností využití, hlavním cílem studie bude stanovit, jakým směrem se bude toto využití ubírat, resp. vybrat z nabízených možností
- **stanovit celkovou koncepci využití lokality** – identifikovat záměry majitelů na intenzitě využití lokality jako celku a s tím související nutnost vymezení zejména veřejných prostranství, která bude nutno vymezit a respektovat při dalším využití ploch, např. značná rozloha plochy bude využita pro výstavbu, pak je nutno v souběhu s touto výstavbou nabídnout dostatečná veřejná prostranství s jejich jasným umístěním včetně splnění požadavků § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **stanovit takové podmínky uspořádání uličního prostoru, parcelace a stylu jednotlivých staveb**, které budou odpovídat významu místa
- **zajistit prostupnost území zejména:**
 - zajistit navázání na stávající komunikace
 - zajistit komunikační napojení všech vlastníků
- **prověřit zásobování pitnou vodou**
- **prověřit likvidaci odpadních vod**
- **prověřit nakládání s dešťovými vodami**
- **vyřešit střety s ochrannými pásmy, popř. stavbami a zařízeními** dopravní a technické infrastruktury, minimalizovat negativní vlivy dotýkající se řešeného území
- **vyřešit střet s ochranou přírody a krajiny**
- **vyřešit vztah lokality k břehovým partiím**
- **prověřit prostupy k vodní hladině**

ÚS prověřuje využití lokality územním plánem určené k zastavění, v současnosti nezastavěné, se skupinami náletové zeleně. Stávající sítě technické infrastruktury procházejí lokalitou či jsou v jejím přímém dosahu, dopravní napojení vyplývá z vymezení v ÚP.

Územní studie bude sloužit jako nezávazný, ale neopomenutelný podklad pro rozhodování stavebního úřadu, ale i dalších orgánů v území.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Pro území je platný Územní plán Horní Planá, který zpracovala firma Ateliér 8000 spol. s r.o. ve spolupráci s firmou A+U Design s.r.o., vydaný Zastupitelstvem města Horní Planá, ve znění Změny č. 1 ÚP Horní Planá (zpracovatel: Ing. arch. Jiří Brůha, Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o., nabytí účinnosti dne 15.12.2017).

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístování) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je součástí zastavitelné plochy *smíšená obytná rekreační (SOR.3.J/U)*, ve které ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. Součástí plochy je v ÚP návrh pěšího propojení stávající zástavby s břehovými partiemi vodní plochy Lipno.

Z ÚP kapitoly I.f. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ vyplývá:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

„Smíšené obytné rekreační (SOR)

Hlavní využití:

Vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci a bydlení v kvalitním prostředí.

Pozemky staveb pro bydlení, ubytování a rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení související s rekreací – občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších ploch a koridorů související dopravní, technické a turistické infrastruktury.

Přípustné využití

Plochy pro sport a relaxaci, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích, plochy pro lázeňství a wellness služby.

Přípustná jsou zařízení sloužící turistice a cestovnímu ruchu, sportovní areály, aquaparky, maríny (včetně jejich vybavení a například i majáků), sportovní haly, sportoviště a hřiště, informační a vzdělávací centra apod., místního významu.

*Pro plochu **SOR.2.PZ** je přípustné využití: zemědělská výroba.*

*Pro plochu **stabilizovaného území SOR** v místní části Hůrka (jižně od železniční stanice Černá v Pošumaví) se stanovuje: **V ploše nebude překročena výšková hladina nejvyšší úrovně stávajících stavebních objektů.***

Podmíněně přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení místního významu

Obchody, provozovny veřejného stravování, zařízení administrativní, provozovny služeb místního významu, za předpokladu, že nebudou narušovat sousední obytné plochy a obytnou pohodu nad míru obvykle přípustnou.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou definovány v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a zátěží narušují životní a obytné prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Činnosti, děje a zařízení chovatelské a pěstitelské, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území

Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení a zařízení dopravních služeb nadmístního významu, autobazary, dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným územím.

Nepřípustné je umístování a odstavování mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.).

V plochách vymezených v ochranném pásmu silnice I/39 a v území, kde lze předpokládat nadlimitní zátěž, umístit objekty, které splní dodržení hygienických limitů – tj. nepřekročit max. přípustné hladiny zvuku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb, případná protihluková opatření nebudou hrazena ze státních finančních prostředků, akce musí být realizována investorem výstavby.“

Dle ÚP kapitoly I.f., odstavce Podmínky prostorového uspořádání platí pro plochu SOR.2.J regulace: PR2

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 25%. Pro tyto plochy je přípustné jedno 1 NP s možností podsklepení zapuštěnými sklepy a využití podkroví.

Zároveň je z ÚP závazné, že v celém řešeném území jsou stanoveny na hlavních objektech šikmé střechy se sklonem 15°-45°, ploché střechy jsou přípustné pouze jako doplňkové.

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovuje toto využití:

b.2.1. Rekreace a bydlení

Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro rekreační bydlení a ubytování
- pozemky, stavby a zařízení související s rekreací a s rekreačním bydlením

Přípustné využití:

- plochy pro sport a relaxaci
- zařízení sloužící turistice a cestovnímu ruchu, sportoviště a hřiště místního významu, včetně parkovacích a odstavných stání
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- další stavby a zařízení související s dopravní vybaveností a turistickou infrastrukturou
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním využitím na vlastních pozemcích

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou definovány v hlavním či přípustném využití a zátěží narušují životní a obytné prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení a zařízení dopravních služeb nadmístního významu, autobazary, dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním či přípustným využitím územím
- nepřípustné je umísťování a odstavování mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů apod.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) s možností obytného podkroví, s možností podsklepení zapuštěnými sklepy. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 0,8 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 25%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy, parkoviště a komunikace, vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy.

V rámci výstavby navržených objektů pro bydlení či rekreaci budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

b.2.2. Veřejné prostranství

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně určené k veřejnému využívání a přístupné veřejnosti bez omezení sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- zezeň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- přípustné je umísťovat účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je využití, které narušuje majoritu zeleně
- nepřípustná je jakákoliv činnost, která by svými charakterem narušovala obytné prostředí okolní zástavby

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

c) Druh a účel umísťovaných staveb

c.1. Urbanistická koncepcie

Územní studie je zpracována na základě podnětu jednoho z vlastníků dotčených pozemků. Urbanistická koncepcie vychází z charakteru území, konfigurace terénu a místních podmínek. Studie respektuje všechny danosti vyplývající z územního plánu města Horní Planá. Hornoplánsko má silný rekreační potenciál, rozvojem této lokality dojde k rozumnému rozšíření rekreačních kapacit města Horní Planá.

Lokalita se nachází ve IV. zóně CHKO Šumava, je svažitá směrem k vodní nádrži, nejvyšší bod je severně při místní komunikaci. Návrh ÚS řeší dopravní obslužnost, parkovací plochy, veřejnou zeleň, pěší propojení a parcelaci celkem šest rekreačních pozemků o velikosti 2 363 – 5 422 m² a vymezuje parcelu o velikosti 581 m² s využitím pro veřejné prostranství.

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro samostatně stojící objekty s využitím pro rekreaci, ubytování a bydlení, které navazují na stávající zástavbu rekreační osady Jenišov. Navržená koncepcie vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚP, včetně vymezení parcely s využitím jako veřejné prostranství pro zachování prostupnosti ze zastavěného území jižním směrem k vodní nádrži Lipno a v blízkosti jejího břehu ve směru západ-východ.

V řešeném území je v místě při hlavní příjezdové komunikaci navržena plocha pro umístění kontejnerů pro shromažďování tříděného komunálního odpadu a rezerva pro instalaci nové trafostanice, obojí na pozemku s využitím veřejné prostranství. Toto orientační umístění je možné v rámci navazující PD upřesnit či přemístit.

c.2. Architektonické principy

Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní původní zástavby Hornoplánska s převažující nízkopodlažní zástavbou objektů pro bydlení, ubytování a rekreaci. Jedná se o objekty obdélníkového půdorysu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím se šikmou střechou, stavba může disponovat jedním podzemním podlažím. Pro objekty v řešeném území je doporučeno užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné odstíny). Objekty budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící, případně dvojdomy.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami a stavebními hranicemi, jak pro hlavní objekty tak pro doplňkové stavby, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby. Podrobnější regulace jsou uvedeny v grafické části a textové části kapitole *Podmínky plošné a prostorové regulace*.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem v řešeném území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí obdržených v rámci Územně analytických podkladů z 03/2017. Území je dotčeno ochrannými pásmy stávajícího kanalizačního řadu, stávajícího komunikačního vedení a je součástí území archeologického naleziště typu 1,2 i 3; IV. zóny CHKO Šumava, CHOPAV Šumava, Evropsky významné lokality EVL Natura 2000, hraničí s biosférickou rezervací Šumava, je součástí migračně významného území, ochranného pásma vodního zdroje II.B – vnějšího a v lokalitě se nachází plocha důležitá pro obranu státu (pozemek p.č. 791/12).

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

- Napojení území
Dopravní napojení lokality je řešeno stávající hlavní příjezdovou komunikací obsluhující osadu Jenišov napojenou na silnici I. třídy (I/39) v trase Horní Planá – Černá v Pošumaví. Komunikace prochází v obecním pozemku celou osadou a s regulovanou průjezdností ústí až do ulice Jiráskova v Horní Plané.
Pozemky v řešené zastavitelné ploše budou obslouženy sjezdy na jednotlivé parcely. Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a může být upřesněno v rámci navazující PD. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním bodu 11.9 ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.
- Cyklistická doprava
Při severní hraně řešeného území ÚS vede po místní komunikaci cyklotrasa č. 33 Železná Ruda – Vyšší Brod.
- Odstavení vozidel
V rámci vymezení navržených objektů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. V grafické části jsou orientačně naznačena parkovací stání.
- Doprava v klidu
Parkovací stání budou realizována na soukromých pozemcích v prostoru mezi objekty a místní komunikací. Schéma možného parkovacího uspořádání je znázorněno v grafické části, jedná se však o orientační náhled, který bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD. Plochy budou sloužit zejména pro potřeby parkování aut majitelů, rekreantů a návštěvníků jednotlivých staveb.
- Propustnost území pro pěší, veřejná prostranství
Vzhledem k charakteru území a ve vazbě na širší okolí je z hlavní příjezdové komunikace směrem k lipenskému jezeru vymezena plocha veřejného prostranství sloužící k veřejnému propojení území s břehem a vodní plochou jezera. Koridor kolmý na vodní plochu je označen jako pozemek č. 6, má šíři 8,0 m a volně pokračuje mimo řešené území ÚS podél břehových partií západním i východním směrem podél jižní partie zastavitelné plochy. Celková rozloha veřejného prostoru je 581 m². Tato plocha propojuje severní část osady s břehovými prostory využívanými veřejností k rekreačním účelům a přímo navazuje na plochu veřejného prostranství (o rozloze 1190 m²) vymezenou v ÚP za účelem splnění požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Celková plocha určená k využití veřejností v zastavitelné ploše i mimo ní je 1 771 m², což je dostačující pro zastavitelnou plochu SOR.3.J.

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

d.2.1. Vodohospodářské řešení

Osada Jenišov není napojená na vodovodní řad, zásobování probíhá individuálně. Nové stavby budou zásobovány jednotlivě studněmi či vrtly na vlastních pozemcích. Výhledový plán dle ÚP je napojení chatové osady na Skupinový vodovod Lipensko ze zásobního řadu. Chatová oblast Jenišov je napojena výtlačným kanalizačním řadem do čistírny odpadních vod ČOV Horní Planá. Stávající systém odkanalizování vyhovuje a bude využit pro nové stavby v území.

Podmínky pro zásobování pitnou vodou

- zásobování bude řešeno individuálně formou vrtů či studen
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro odkanalizování území

- oblast bude odkanalizována především gravitačním systémem, ale je možné, že u některých parcel bude nutné splaškové vody čerpat
- kanalizační řad či jednotlivé splaškové přípojky budou napojeny na stávající splaškový kanalizační řad vedoucí na severu území
- před připojením budoucí zástavby je nutné posouzení kapacity stávající čerpací stanice odpadních vod ČSK 2 Jenišov
- splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací, případně po soukromých pozemcích (věcné břemeno)
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Podmínky pro likvidaci dešťových vod

- u nových objektů musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých investorů
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

d.2.2. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

- Elektrifikace
Severně od řešeného území je stávající rozvod podzemního kabelového vedení el. energie VN 22kV, stávající rozvody se v území nenacházejí. Ve vzdálenosti cca 100 m na severozápad se nachází zděná trafostanice společnosti EON.
- Kabelové rozvody NN
Hlavní stávající kabelový rozvod NN je veden po soukromých pozemcích při severní hranici zastavitelné plochy, mimo její řešeného území. Z rozvodu jsou zásobovány stávající soukromé objekty.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v píli s kabelovou skříní NN
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD, v rámci kterého bude posouzena i kapacitní dostatečnost napojení nových objektů

- jako rezervní plocha pro novou trafostanici je vymezena plocha o rozměrech 5x6m na parcele č. 6, jedná se o nároží pozemku s využitím jako plocha veřejného prostranství a stávající komunikace; umístění trafostanice v ploše bude provedeno v souladu se zněním bodu 11.9 ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany a nebyly vytvářeny překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících napojení cyklistické a pěší trasy z pozemku p.č. 776/6

d.2.3. Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení je ve vzdálenosti 100 m od západního okraje zastavitelné plochy, východně od území se veřejné osvětlení nenachází ani v zastavěném území. Rozšíření osvětlení je možné podél stávající komunikace v obecním pozemku při severní hraně zastavitelné plochy, mimo její řešené území. Podrobnější řešení bude součástí navazujících PD.

d.2.4. Zásobování plynem

Území není napojeno na STL plynovod.

d.2.5. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění. Plocha pro shromažďování tříděného komunálního odpadu o velikosti 2,5 x 5m je navržena na severu lokality na nároží hlavní příjezdové komunikaci a navrhovaného veřejného prostranství.

d.2.6. Slaboproudé rozvody

Do řešeného území okrajově zasahuje ve východním cípu zastavitelné plochy podzemní rozvod sítě elektronických komunikací a jeho ochranné pásmo.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části OOP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

e.1.1. Parcelace pozemků

Rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou **hranicí stavebních pozemků**. Parcelace vychází z údajů Katastru nemovitostí (dále KN) a evidovaných pozemkových hranic, některé stavební pozemky vznikly rozdělením parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Rozhraní je až na výjimky vedeno po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.

V případě reparcelace a vzniku nových stavebních pozemků v zastavitelné ploše, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků.

e.1.2. Maximální podíl zastavění

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními objekty k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy; zároveň musí být dodržena procentuální zastavitelnost stavebními objekty jednotlivých stavebních pozemků (vlastnických celků) umístěných v ploše. Do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy, parkoviště a komunikace, vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy.

- u jednotlivých stavebních pozemků s využitím „rekreace a bydlení“ se stanovuje podíl zastavění - **max. 25%, přičemž min. 50%** z celkové výměry plochy/pozemku musí tvořit **biologicky aktivní plochy** (např. trávník, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň apod. apod.).
- stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

e.1.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

Podkroví (I+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 0,8 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Výška zástavby stanovená touto studií:

- **max. výška** objektů v plochách „rekreace a bydlení“ je stanovena jako:

I. NP s možností podkroví (I±),

(přípustné jsou objekty I. NP bez obytného podkroví, ale s podmínkou šikmé střechy)

- **přípustné je** podsklepení zapuštěnými sklepy (tj. jedno podzemní podlaží) u hlavních i doplňkových objektů

- **maximální výška hřebene hlavní stavby** je označena písmenem V, stanovuje se na **max. 9 m** nad původní terén.

- úroveň podlahy (± 0) 1. NP bude **max. 0,9 m** nad úrovní původního terénu

- **původní terén** - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

e.1.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební čarou.

Zastavitelná plocha pro stavební objekty je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební čarou** a **stavební hranicí**.

Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku.

Stavební čára **je nepřekročitelná a je podkročitelná max. o 5,0 m**. Stavební čára je stanovena v rozmezí 8,0 – 23,5 m kolmo od parcelní hranice obecního pozemku p.č. 776/4 (využití jako ostatní komunikace), přičemž přesný zákres včetně kótování je znázorněn ve výkresové části.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavňým parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží, krytých parkovacích stání a doplňkových staveb musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná (s výjimkou výše uvedeného odstavce),

- je podkročitelná směrem dovnitř **bez omezení**,

- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Zastavitelná plocha pro hlavní objekty – vymezuje prostor pro umístění hlavních objektů při respektování jeho umístění vůči stavební čáře. Umístění doplňkových objektů do zastavitelné plochy pro hlavní objekty je přípustné.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty – vymezuje prostor pro umístění staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn. pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, bazény, loděnice, apod. tzn. stavby o max. 1 NP bez podkroví na půdorysu max. 150 m² a do 5,0 m výšky, s možností podsklepení zapuštěnými sklepy).

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena v grafické části včetně minimálních odstupů od ostatních hranic. Pro umístění doplňkových objektů ve vzdálenosti nižší než 2,0 m od sousedních hranic, je umístění objektu možné pouze za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad schválí výjimku.

e.1.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě staveb pro bydlení a rekreaci, s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní původní zástavby Hornoplánska objektu obdélníkového půdorysu s přízemím a podkrovím, střecha šikmá.

Střecha:

- na hlavních objektech – šikmé střechy se sklonem v rozmezí **15°-45°**, tvary nejsou regulovány
- na doplňkových objektech – tvar a sklon není regulován, přípustné jsou i pultové a ploché střechy.

f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

f.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. Stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou respektovány. Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků, vycházejí z ÚP a v ÚS jsou upřesněny s ohledem na charakter území.

f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy – typ 1 (Mezolitické naleziště Hůrka II.), typ 2 (archeologické naleziště Jenišov), typ 3 (ostatní území). To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích. V území se nenachází žádné stavby, které by přispívaly k identitě města. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

g) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a územním plánem

V rámci zpracování je zajištěn soulad jak s Politikou územního rozvoje ČR ve platném znění, tak se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění i s ÚP Horní Planá. ÚS rozpracovává podmínky dané ÚP do větší podrobnosti.

Politika územního rozvoje jako základní republikový nástroj územního plánování zajišťuje koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, koordinuje záměry na změny v území republikového či mezinárodního významu. Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Správní území města je v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 zahrnuto do tzv. specifické oblasti, tj. takové oblasti, které mají specifické hodnoty a problémy mezinárodního a republikového významu. Specifické oblasti jsou vymezovány v územích, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. Přitom se jedná o území se specifickými hodnotami anebo se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území kraje.

Specifická oblast Šumava je v politice územního rozvoje označena SOB 1 a vymezena na území obcí obce s rozšířenou působností Český Krumlov (západní část), Klatovy (jihozápadní část), Prachatice (jihozápadní část), Sušice, Vimperk. Důvodem vymezení je potřeby úměrně a rovnoměrně rozvíjet a využívat s ohledem na udržitelný rozvoj území vysoký rekreační potenciál krajiny přírodně cenné a společensky atraktivní oblasti Šumavy, která je největším národním parkem v ČR, chráněnou krajinnou oblastí a biosférickou rezervací UNESCO. Jedná se o celistvé území s kvalitním životním prostředím a vysokými přírodními a krajinnými hodnotami. Dále je třeba posílit ekonomický a sociální rozvoj v souladu s ochranou přírody, zejména rozvoj drobného a středního podnikání v oblasti místní tradiční výroby a cestovního ruchu a koordinovat využívání území se sousedními zeměmi.

Na tuto skutečnost reaguje územně plánovací dokumentace kraje v podobě Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací. Zásady potvrzují a dále zpřesňují vymezenou specifickou oblast SOB1 a stanovují zásady pro rozhodování o změnách v území.

Stejně tak územním plán Horní Plané v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezuje plochy pro rozvoj rekreace, popř. další plochy, které by mohly potenciálně pro toto využití sloužit. To je v souladu se základní prioritou územního plánování kraje v podobě rozvoje konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje a to posilováním atraktivity pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňování životního prostředí při respektování principů udržitelného rozvoje. Jedná se zejména o řešení územních souvislostí s novými záměry, které vedly k upřesnění dotčených záměrů vyplývajících ze zásad územního rozvoje, se kterými souvisí také specifické řešení urbanizace tohoto území s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území a dostatečné zastoupení zeleně a ekoduktů v krajině. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány zejména v návaznosti na zastavěné území se zajištěním kvalitní dopravní obsluhy. Ta je zajištěna prostřednictvím silniční dopravy. Tyto aspekty umožňují do správního území města umísťovat rozvojové projekty v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací a také v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. Tím je dán předpoklad pro vytváření předpokladů pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na zachování přírodních hodnot území.

h) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Celý prostor je zastavitelnou plochou, je vymezen v návaznosti na zastavěné území obce, tvoří blok sevřený mezi stávající komunikací, stávající zástavbou a plochou přírodního charakteru tvořenou břehovými porosty, která je v části vymezená mimo jiné i za účelem vytvoření veřejného prostranství, otevřeného prostupného území využívaného i řešenou lokalitou, tvoří ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (v platném znění) prostor veřejného prostranství. Plocha veřejného prostranství je navržena na parcele č. 6 v severojižní i orientaci a na ní navazuje veřejné prostranství vymezené na pozemku státního podniku Povodí Vltavy. Plochy jsou vymezeny za účelem vytvoření prostoru volně přístupného pozemku určeného pro rekreaci a odpočinek občanů a rekreatantů.

h.1. Řešení zeleně

Stav

V území se nacházejí ojedinělé plochy s nárостy vzrostlé zeleně keřového a stromového charakteru. Stávající zeleň bude v maximální možné míře zachována.

Maximální podíl zastavění je u navrhovaných pozemků stanoven v souladu s ÚP na **max. 25%**, přičemž ÚS doplňuje, že **min. 50%** z celkové výměry plochy/pozemku musí tvořit **biologicky aktivní plochy** (např. trávník, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň apod. apod.).

Nezastavěné části pozemků budou využívány jako soukromé zahrady, což umožní zachování stávající zeleně a její využívání k rekreačním účelům.

Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického plánu členění řešeného území. Navržená zeleň je dělena:

- *Veřejná prostranství*
 - jedná se o plochu vymezenou pro umístění veřejné zeleně a cesty pro pěší a cyklisty s doplněním liniové vzrostlé zeleně a nízké keřové zeleně a zatravněných ploch včetně možnosti umístění vjezdů na stavební pozemky
- *soukromá zeleň v plochách s využitím „rekreace a bydlení“*
 - jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny k zastavění maximálně z 25%, zbývající plocha (min. 75%) bude využívána jako soukromé zahrady
- *vzrostlá zeleň a stromořadí podél pozemkových hranic oddělující soukromé pozemky a zajišťující soukromí jejich uživatelům (vymezení v grafické části je orientační).*

h.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Lokalita se nachází na ve IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu dle údajů Státního pozemkového úřadu. Dle údajů KN jsou všechny řešené pozemky evidovány jako ostatní plochy bez BPEJ.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. V území nedochází k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. V území nejsou provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

h.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

h.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková ani poddolovaná území.

i) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

i.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

i.2. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

j) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo kanalizačního řadu
- ochranného pásma sítí elektronických komunikací
- archeologické naleziště – typ 1, 2 a 3
- IV.zóna CHKO Šumava
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod Šumava
- ochranné pásmo vodního zdroje II.B – vnější
- evropsky významná lokalita EVL Natura 2000
- migračně významné území
- plocha důležitá pro obranu státu (pozemek p.č. 791/12)
- přímá návaznost na biosférickou rezervaci Šumava.

k) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území nejsou vymezeny skladebné prvky ÚSES.

I) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V řešeném území nejsou vymezeny dle ÚP žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření.

m) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Urbanistická koncepce vychází z ÚP a skutečného stavu v řešeném území. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky a obslužný komunikační skelet, který zajistí dostupnost všech pozemků včetně přístupnosti směrem k vodní nádrži Lipno a jejich břehových partií, hojně využívaných k rekreaci.

Řešení ÚS navrhuje uspořádání využití pozemků, prostorové a objemové regulativy pro umístění jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Celková sumarizace ploch:

Bydlení a rekreace.....	2,416 ha
Veřejné prostranství.....	0,058 ha

Celkem.....	2,47 ha

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení a rekreaci. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

ÚS v souladu s ÚP splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP a s ohledem na charakter území
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební čáru a stavební hranici, podlažnost, výšku zástavby, intenzitu využití pozemků apod.).

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými
objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou
infrastrukturu a řešení dopravy
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres koordinační situace

s urbanistickým řešením ploch, navrženou zástavbou, ochrannými pásmy a limity
(měřítko 1: 1 000)

B.4. Výkres vlastnických vztahů

(měřítko 1:1 000)

PŘÍLOHA: Registrační list územní studie

Příloha č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Registrační list územní studie⁸⁾

Název: územní studie Horní Planá „SOR.3.J - Jenišov“ Řešené území: k. ú. Horní Planá (545511)

číslo (kód):

Pořizovatel: Městský úřad Horní Planá

Zhotovitel

- jméno a příjmení nebo obchodní firma: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r. o.
- identifikační číslo: 20269533

Projektant

- jméno a příjmení: Ing. arch. Jiří Brůha
- číslo autorizace: 00 103

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zadání	předání zhotoviteli	21. 05. 2019	
Možnost využití	schválení ⁹⁾	11. 11. 2019	
Ověření aktuálnosti	potvrzení		
Ukončení možnosti využití	schválení		

Použitá technologie zpracování:	Záznam proveden dne:
Měřítko hlavního výkresu:	Zaznamenal(a):
Dokumentace je přístupná na webové adrese:	telefon:
	e-mail:

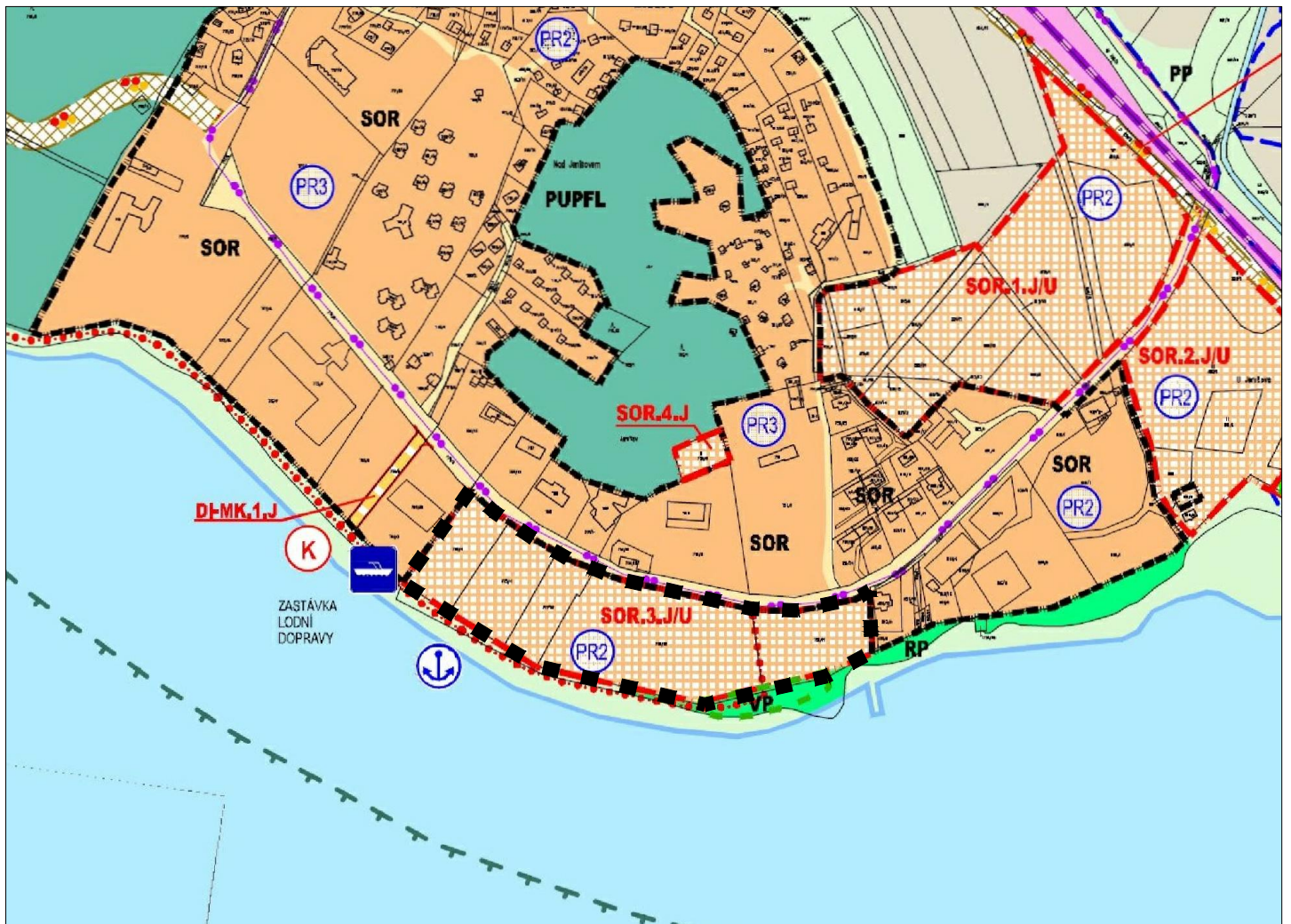
Dne 11. 11. 2019 schvaluje pořizovatel možnost využití územní studie dle § 25 stavebního zákona a současně podává návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Za pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smítka – oprávněná úřední osoba pořizovatele

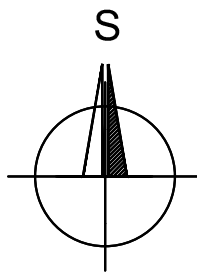
Bc. Jiří Hůlka – starosta města

⁸⁾ § 162 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.⁹⁾ § 30 odst. 4 stavebního zákona.



VÝŘEZ Z ÚP HORNÍ PLANÁ (HLAVNÍ VÝKRES)

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

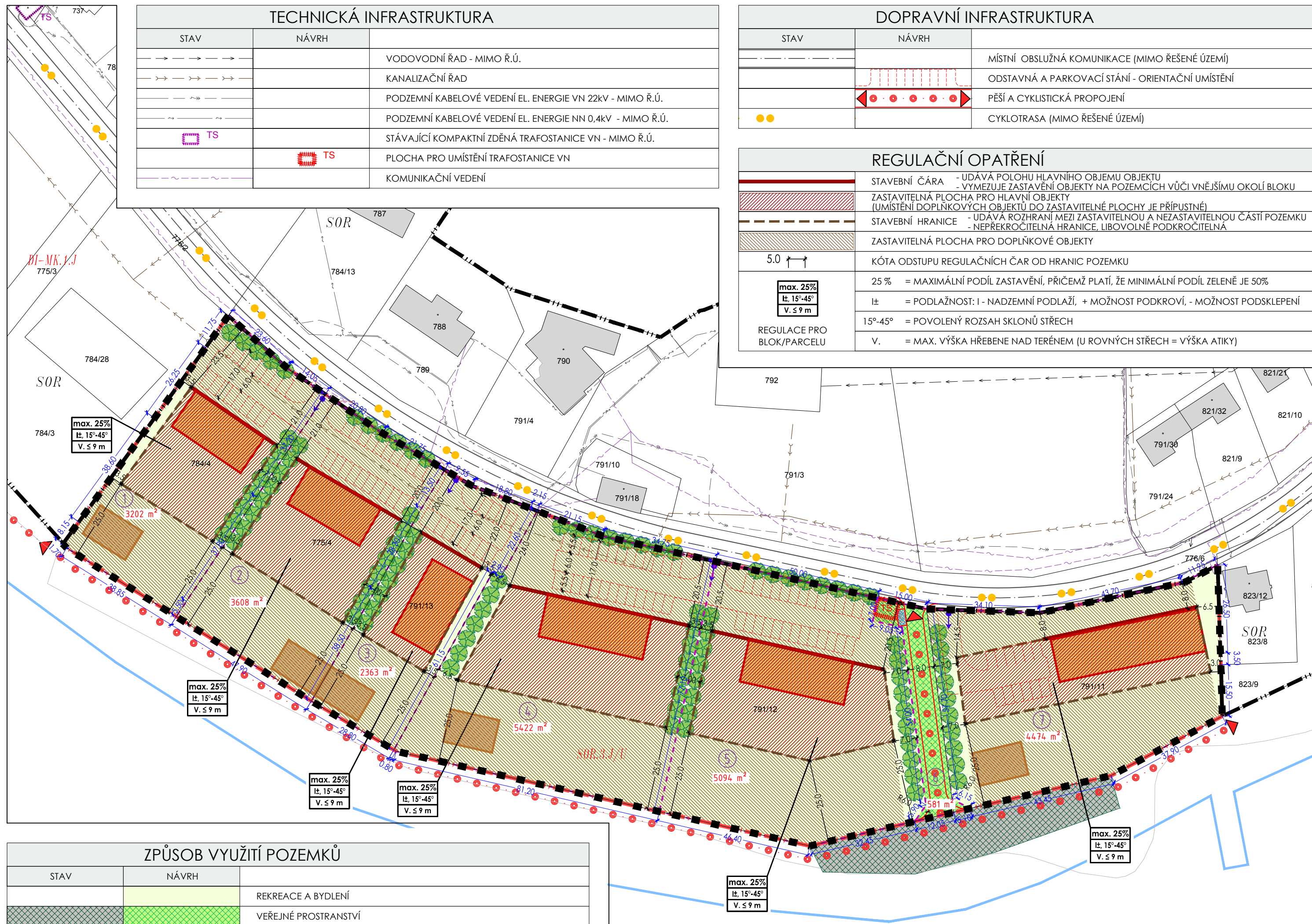


BRŮHA A KRAMPERA, ARCHITEKTI, spol. s r. o.
 PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ, RIEGROVA 1745/59, 370 01 Č. BUDĚJOVICE tel: 387425213 info@bkarchitekti.cz

	VEDOUcí PROJEKTANT	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	KRESLIL
	ING. ARCH. J. BRŮHA	ING. ARCH. J. BRŮHA IVA KRÝCHOVÁ	IVA KRÝCHOVÁ
OBJEDNATEL: COMFORT SDRUŽENÍ a. s., Domažlická 1133/45, Skvrňany, 31800 Plzeň			
AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J V K.Ú. HORNÍ PLANÁ		ČÍSLO VÝKRESU B.1.
VÝKRES	B.1. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ		ČÍSLO PARÉ
STUPEŇ	ÚS - ČISTOPIS	MĚŘITKO	1:5 000
FORMÁT	1 x A4	ČÍSLO ZAKÁZKY	19-023.1
		DATUM	11/2019
		ÚPRAVA DLE POKYNU POŘIZOVATELE	

ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J

V K. Ú. HORNÍ PLANÁ



TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		VODOVODNÍ ŘÁD - MIMO Ř.Ú.
		KANALIZAČNÍ ŘÁD
		PODZEMNÍ KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE VN 22kV - MIMO Ř.Ú.
		PODZEMNÍ KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE NN 0,4kV - MIMO Ř.Ú.
		STÁVAJÍCÍ KOMPAKTNÍ ZDĚNÁ TRAFOSTANICE VN - MIMO Ř.Ú.
		PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ TRAFOSTANICE VN
		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

STAV	NÁVRH	
		MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE (MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)
		ODSTAVNÁ A PARKOVACÍ STÁNÍ - ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ
		PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ PROPOJENÍ
		CYKLOTRASA (MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

REGULAČNÍ OPATŘENÍ

	STAVEBNÍ ČÁRA - UDÁVÁ POLOHU HLAVNÍHO OBJEMU OBJEKTU - VYMEZUJE ZASTAVĚNÍ OBJEKTY NA POZEMCÍCH VŮČI VNĚJŠÍMU OKOLÍ BLOKU
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO HLAVNÍ OBJEKTY (UMÍSTĚNÍ DOPLŇKOVÝCH OBJEKTŮ DO ZASTAVITELNÉ PLOCHY JE PŘÍPUSTNÉ)
	STAVEBNÍ HRANICE - UDÁVÁ ROZHRAŇÍ MEZI ZASTAVITELNOU A NEZASTAVITELNOU ČÁSTÍ POZEMKU - NEPŘEKROČITELNÁ HRANICE, LIBOVOLNĚ PODKROČITELNÁ
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO DOPLŇKOVÉ OBJEKTY
	KÓTA ODSTUPU REGULAČNÍCH ČAR OD HRANIC POZEMKU
	25 % = MAXIMÁLNÍ PODÍL ZASTAVĚNÍ, PŘIČEMŽ PLATÍ, ŽE MINIMÁLNÍ PODÍL ZELENĚ JE 50%
	lt. = PODLAŽNOST: I - NADZEMNÍ PODLAŽÍ, + MOŽNOST PODKROVÍ, - MOŽNOST PODSKLEPENÍ
	15°-45° = POVOLENÝ ROZSAH SKLONŮ STŘECH
	V. = MAX. VÝŠKA HŘEBENE NAD TERÉMEM (U ROVNÝCH STŘECH = VÝŠKA ATIKY)

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

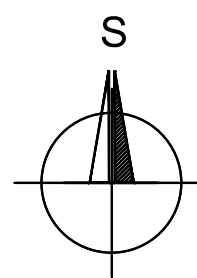
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
--	------------------------

HRANICE A ZNAČENÍ

STAV	NÁVRH	
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (ÚP) / HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH (ÚP) + POPIS
		HRANICE A ČÍSLO PARCELY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		VNITŘNÍ KRESBA KATASTRÁLNÍ MAPY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		STÁVAJÍCÍ STAVBY DLE EVIDENCE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		HRANICE STAVEBNÍCH POZEMKŮ (PARCELACE)
		OZNAČENÍ STAVEBNÍHO POZEMKU
		CELKOVÁ VÝMĚRA POZEMKU
		ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ VJEZDU NA POZEMEK
		ORIENTAČNÍ KÓTY ODSTUPŮ A VZDÁLENOSTÍ
		VODNÍ NÁDRŽ LIPNO I. - VODNÍ HLADINA 725 M. N. M
		VZROSTLÁ ZELEŇ, STROMOŘADÍ
		HLAVNÍ OBJEKTY - ORIENTAČNÍ POLOHA
		DOPLŇKOVÉ OBJEKTY - ORIENTAČNÍ POLOHA
		PLOCHY PRO SHROMAŽDOVÁNÍ TRÍDĚNÉHO KOMUNÁLNÍHO ODPADU

ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

STAV	NÁVRH	
		REKREACE A BYDLENÍ
		VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

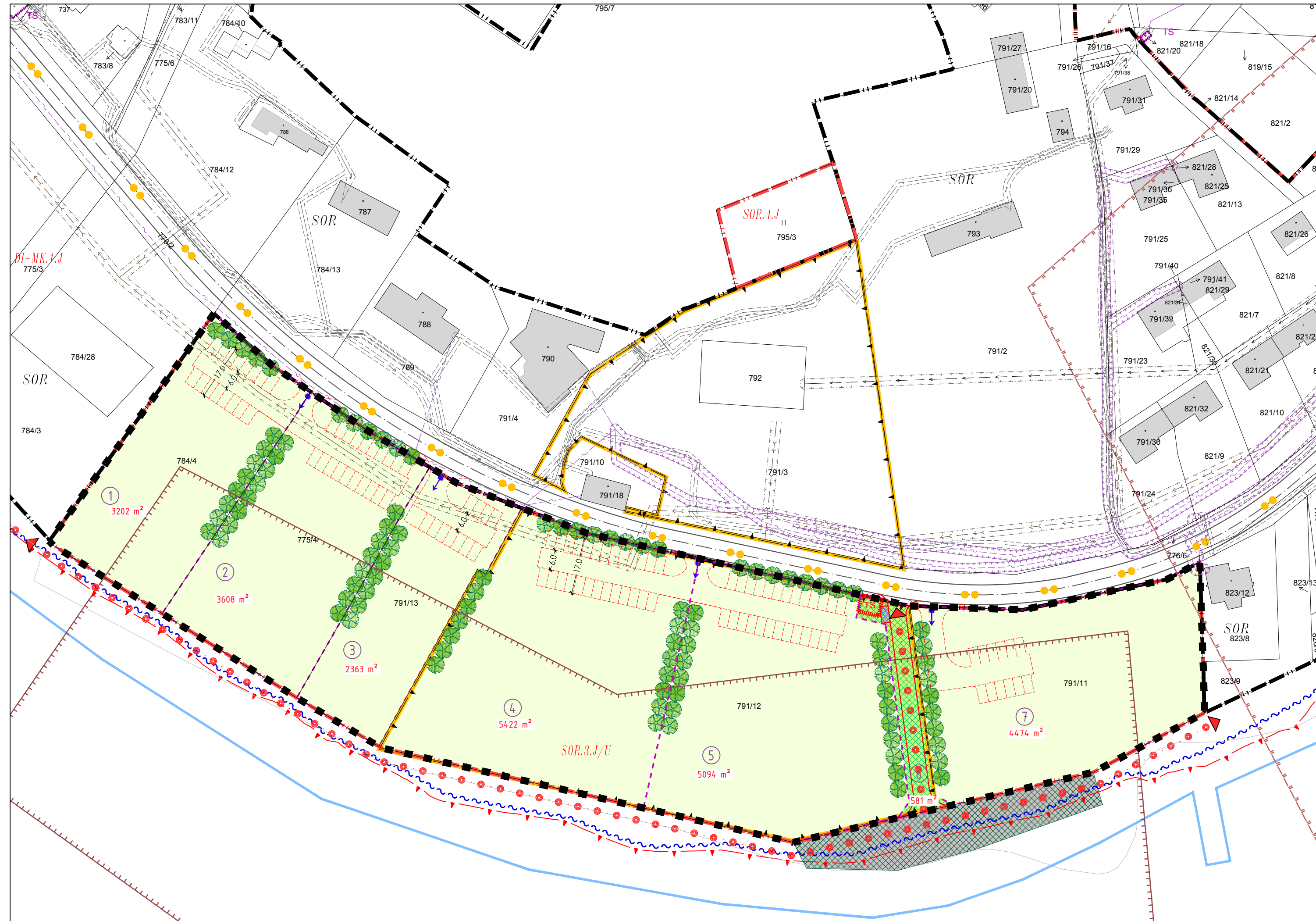


BRŮHA A KRAMPERA, ARCHITEKTI, spol. s r. o.
PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ, RIEGROVA 1745/59, 370 01 Č. BUDĚJOVICE tel: 387425213 info@bkarchitekti.cz

	VEDOUCÍ PROJEKTANT	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	KRESLIL
	ING. ARCH. J. BRŮHA	ING. ARCH. J. BRŮHA	IVA KRÝCHOVÁ
		IVA KRÝCHOVÁ	
	OBJEDNATEL: COMFORT SDRUŽENÍ a. s., Domažlická 1133/45, Skvrňany, 31800 Plzeň		

AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J	ČÍSLO VÝKRESU	B.2.
	V K. Ú. HORNÍ PLANÁ	ČÍSLO PARÉ	

VÝKRES	B.2. HLAVNÍ VÝKRES	STUPEŇ	ÚS - ČISTOPIS	MĚŘITKO	1:1 000	DATUM	11/2019
FORMÁT	3 x A4	ČÍSLO ZAKÁZKY	19-023.1	ÚPRAVA DLE POKYNU POŘIZOVATELE			



ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ		
STAV	NÁVRH	
		REKREACE A BYDLENÍ
		VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
STAV	NÁVRH	
		MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE (MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)
		ODSTAVNÁ A PARKOVACÍ STÁNÍ - ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ
		PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ PROPOJENÍ
		CYKLOTRASA (MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
STAV	NÁVRH	
		VODOVODNÍ ŘÁD - MIMO Ř.Ú.
		KANALIZAČNÍ ŘÁD
		PODZEMNÍ KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE VN 22kV - MIMO Ř.Ú.
		PODZEMNÍ KABELOVÉ VEDENÍ EL. ENERGIE NN 0,4kV - MIMO Ř.Ú.
		STÁVAJÍCÍ KOMPAKTNÍ ZDĚNÁ TRAFOSTANICE VN - MIMO Ř.Ú.
		PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ TRAFOSTANICE VN
		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

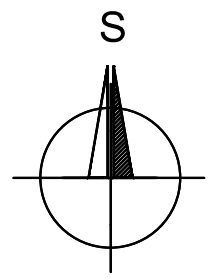
LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, OSTATNÍ JEVY V ÚZEMÍ	
	ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ - TYP 1
	ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ - TYP 2
	OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍHO ŘADU (MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)
	OCHRANNÉ PÁSMO KANALIZAČNÍHO ŘADU
	OCHRANNÉ PÁSMO KABELOVÉHO VEDENÍ VN A NN
	OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ
	AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ (MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)
	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q 100 (MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)
	SPECIFICKÁ OCHRANA ÚZEMÍ - PLOCHA DŮLEŽITÁ PRO OBRANU STÁTU (OBS) (RZ JENÍŠOV)

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ: IV. ZÓNA CHKO ŠUMAVA, ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ TYP 3 (ÚZEMÍ MIMO TYP 1 A 2), CHRÁNĚNÁ OBLAST PŘIROZENÉ AKUMULACE VOD ŠUMAVA (CHOPAV), OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE IL.B - VNĚJŠÍ, EVROPSKY VÝZNAMNÁ LOKALITA EVL NATURA 2000, MIGRAČNĚ VÝZNAMNÉ ÚZEMÍ

ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J V K. Ú. HORNÍ PLANÁ

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

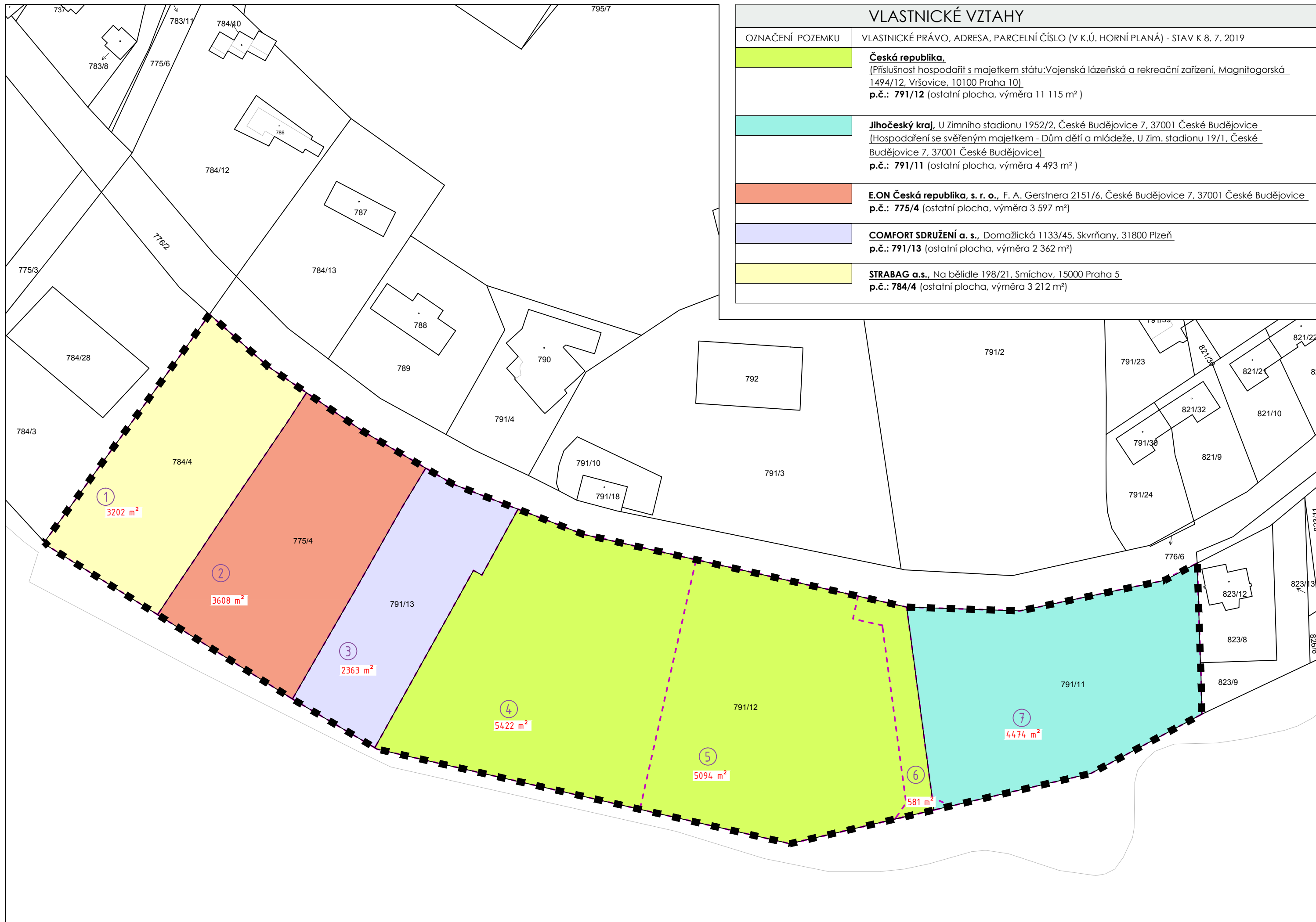
HRANICE A ZNAČENÍ		
STAV	NÁVRH	
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (ÚP) / HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH (ÚP) + POPIS
		HRANICE A ČÍSLO PARCELY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		VNITŘNÍ KRESBA KATASTRÁLNÍ MAPY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		STÁVAJÍCÍ STAVBY DLE EVIDENCE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		HRANICE STAVEBNÍCH POZEMKŮ (PARCELACE)
		OZNAČENÍ STAVEBNÍHO POZEMKU
		CELKOVÁ VÝMĚRA POZEMKU
		ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ VJEZDU NA POZEMEK
		ORIENTAČNÍ KÓTY ODSTUPŮ A VZDÁLENOSTÍ
		VODNÍ NÁDRŽ LIPNO I. - VODNÍ HLADINA 725 M. N. M
		VZROSTLÁ ZELENĚ, STROMOŘADÍ
		PLOCHY PRO SHROMAŽDOVÁNÍ TRÍDĚNÉHO KOMUNÁLNÍHO ODPADU



BRŮHA A KRAMPERA, ARCHITEKTI, spol. s r. o.
PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ, RIEGROVA 1745/59, 370 01 Č. BUDĚJOVICE tel: 387425213 info@barchitekti.cz

	VEDOUcí PROJEKTANT	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	KRESLIL
	ING. ARCH. J. BRŮHA	ING. ARCH. J. BRŮHA	IVA KRÝCHOVÁ
		IVA KRÝCHOVÁ	
	OBJEDNATEL: COMFORT SDRUŽENÍ a. s., Domažlická 1133/45, Skvrňany, 31800 Plzeň		

AKCE		ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J		ČÍSLO VÝKRESU
		V K. Ú. HORNÍ PLANÁ		B.3.
				ČÍSLO PARE
VÝKRES	B.3. KOORDINAČNÍ VÝKRES			
STUPEŇ	ÚS - ČISTOPIS	MĚŘITKO	1:1 000	DATUM
FORMÁT	4 x A4	ČÍSLO ZAKÁZKY	19-023.1	ÚPRAVA DLE POKYNU POŘIZOVATELE
			11/2019	



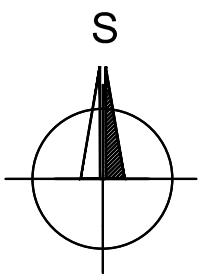
VLASTNICKÉ VZTAHY	
OZNAČENÍ POZEMKU	VLASTNICKÉ PRÁVO, ADRESA, PARCELNÍ ČÍSLO (V K.Ú. HORNÍ PLANÁ) - STAV K 8. 7. 2019
	Česká republika, (Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Vojenská lázeňská a rekreační zařízení, Magnitogorská 1494/12, Vršovice, 10100 Praha 10). p.č.: 791/12 (ostatní plocha, výměra 11 115 m²)
	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice (Hospodaření se svěřeným majetkem - Dům dětí a mládeže, U Zim. stadionu 19/1, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice). p.č.: 791/11 (ostatní plocha, výměra 4 493 m²)
	E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice. p.č.: 775/4 (ostatní plocha, výměra 3 597 m²)
	COMFORT SDRUŽENÍ a. s., Domažlická 1133/45, Skvrňany, 31800 Plzeň p.č.: 791/13 (ostatní plocha, výměra 2 362 m²)
	STRABAG a.s., Na Bělidle 198/21, Smíchov, 15000 Praha 5 p.č.: 784/4 (ostatní plocha, výměra 3 212 m²)

ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J

V K. Ú. HORNÍ PLANÁ

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE A ZNAČENÍ		
STAV	NÁVRH	
482/30		HRANICE A ČÍSLO PARCELY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		VNITŘNÍ KRESBA KATASTRÁLNÍ MAPY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
		HRANICE STAVEBNÍCH POZEMKŮ (PARCELACE)
		OZNAČENÍ STAVEBNÍHO POZEMKU
	892 m²	CELKOVÁ VÝMĚRA POZEMKU



BRŮHA A KRAMPERA, ARCHITEKTI, spol. s r. o.
 PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ, RIEGROVA 1745/59, 370 01 Č. BUDĚJOVICE tel: 387425213 info@bkarchitekti.cz

	VEDOUcí PROJEKTANT	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	KRESLIL
	ING. ARCH. J. BRŮHA	ING. ARCH. J. BRŮHA	IVA KRÝCHOVÁ
		IVA KRÝCHOVÁ	
OBJEDNATEL: COMFORT SDRUŽENÍ a. s., Domažlická 1133/45, Skvrňany, 31800 Plzeň			

AKCE	ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ PLANÁ - SOR.3.J		ČÍSLO VÝKRESU
	V K.Ú. HORNÍ PLANÁ		B.4.
VÝKRES	B.4. VÝKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ		ČÍSLO PARÉ
STUPEŇ	ÚS - ČISTOPIS	MĚŘITKO 1:1 000	DATUM 11/2019
FORMÁT	3 x A4	ČÍSLO ZAKÁZKY 19-023.1	ÚPRAVA DLE POKYNU POŘIZOVATELE