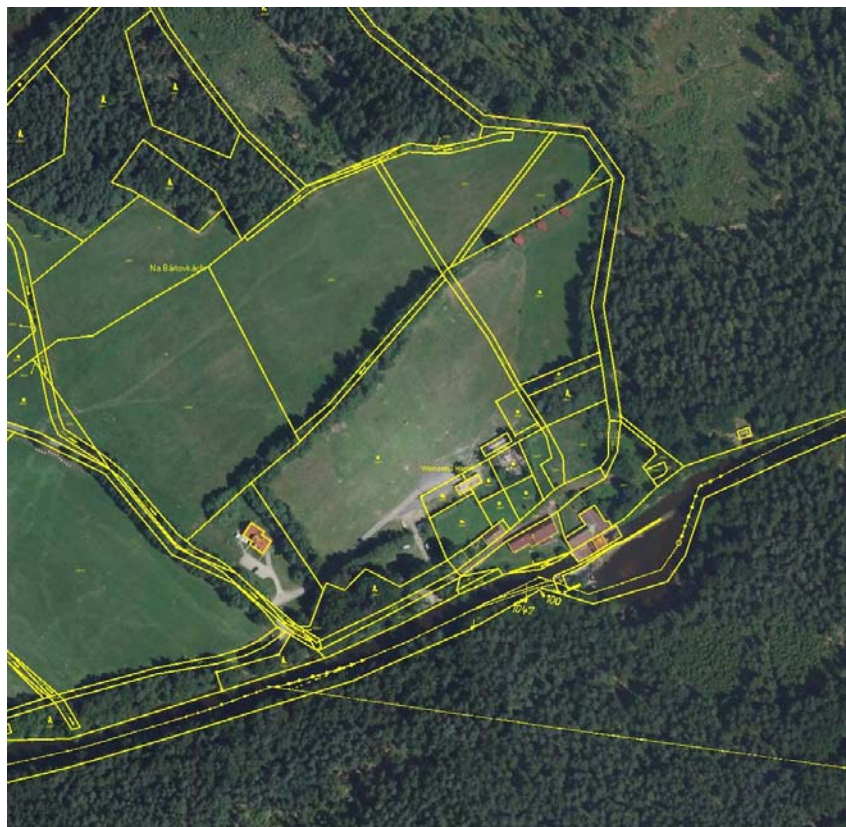


# Ú Z E M N Í   S T U D I E

## MLÁKA - PLOCHA P3



Pořizovatel:

**Město Třeboň**

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Palackého nám. 46/II

379 01 Třeboň

tel.: 384 342 169

e-mail: [veronika.hackova@mesto-trebon.cz](mailto:veronika.hackova@mesto-trebon.cz)

Zpracovatel:

**Ing. arch. Milan Hrádek**

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

**KVĚTEN**  
**2018**

**OBSAH:**

1.	TEXTOVÁ ČÁST STUDIE.....	3
1.a.	Vymezení řešené plochy.....	3
1.b.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	3
1.c.	Druh a účel umísťovaných staveb.....	4
1.d.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	4
1.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 (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků).....	5
1.f.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	7
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	8
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
Č.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3	Koordinační výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vazeb na podkladu územního plánu	1 : 5 000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita vodáckého kempu se nachází jihovýchodně od obce Mláka u Nové řeky. Na východní straně sousedí s objekty bývalého mlýna tzv. Weinsettů Hamr, kde je v současnosti provozovaná malá vodní elektrárna. Na západní straně se nachází obslužná komunikace. Území je limitováno koridorem vodovodu procházejícím středem lokality. Celková plocha řešeného území je 3,16 ha. Řešené území představují zejména plochy rekreace.

### 1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

#### Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Řešené území bude přístupné z komunikací napojených na stávající silnici. Plochy jsou děleny na zastavitelnou část pro vybavenost a ubytování a nezastavitelnou část pro sezónní rekreaci (veřejné tábořiště).

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

#### Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy rekreace – RE1

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu. Intenzita využití plochy je v územním plánu navržena 15%, což představuje cca 4 740 m<sup>2</sup>.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území rekreačně využíváno jako vodácký kemp se základní vybaveností.

### 1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhované plochy vytvoří pozemky pro stavby vybavenosti a ubytování pro hromadnou rekreaci, které navazují na stávající a navrhované komunikace. Dále jsou zde plochy pro kempování hromadné rekreace.

Navržená koncepce doplňuje objekty vybavenosti hromadné rekreace.

Na severní straně je navržena veřejná a liniová zeleň

Řešené území je členěno na 3 základní plochy:

- hlavní část s veřejným tábořištěm pro vodáky
- část vybavenosti se sociálním zařízením a objektem občerstvení
- část určenou pro ubytovací objekty

Zástavba s objekty pro ubytování a zázemí je umožněna především v části navazující na stávající objekty – pro 1 ubytovací objekt již bylo vydáno povolení stavebního úřadu. V ostatní ploše se s další výstavbou ubytovacích objektů a objektů pro občanskou vybavenost nepočítá, výstavba bude omezena pouze na modernizaci stávajících objektů.

Stávající 3 dřevěné chatky v severovýchodní části řešeného území budou přesunuty vedle stávající objekt umývárny.

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

#### Stavby veřejné infrastruktury

##### Veřejná infrastruktura

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

Územní studie respektuje stávající komunikace i stávající sítě technické infrastruktury.

##### Dopravní infrastruktura:

Dopravní řešení využívá stávající napojení lokality, které je vedeno od obce Mláka po místní komunikaci do areálu kempu. Šířka komunikace je proměnlivá v šířce cca 3,5 m. Návrh předpokládá prodloužení vnitroareálové komunikace do východní části kempu s délkou cca 140 m.

Konkrétní úpravy budou v souladu s platnými ČSN a budou odsouhlaseny na základě konkrétního technického řešení v dalším stupni.

Odstavování vozidel návštěvníků areálu bude řešeno pouze na vlastních pozemcích kempu, kde jsou navrženy odstavné plochy. Nová odstavná plocha u objektu ubytování ve východní části kempu má velikost 200 m<sup>2</sup>.

Cyklistická doprava navazuje na cykloturistickou trasu vedoucí přes Novosedly nad Nežárkou, Jemčinu a Stráž nad Nežárkou.

Hlukové posouzení:

Komunikace vzhledem k jejich třídě a zatížení nepředstavují zdroj nadlimitního hluku.

**Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno stávající trasou a rozvody NN.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá se stávajícím vodovodním řadem procházejícím řešeným územím.

Kanalizace

Kanalizace je napojena do stávající ČOV. V dalším stupni dokumentace bude prověřena její kapacita v souvislosti s výstavbou a kapacitou 2. ubytovacího objektu - pro 1 ubytovací objekt již bylo vydáno povolení stavebního úřadu.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

Dále budou splněny požadavky Vodního zákona v platném znění, především § 5 odstavec 3 – „*Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, čištěním, popřípadě jiným zneškodňováním odpadních vod z nich v souladu s tímto zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) v souladu se stavebním zákonem. Stavební úřad nesmí bez splnění těchto podmínek vydat stavební povolení nebo rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o povolení změn stavby před jejím dokončením, popřípadě kolaudační souhlas ani rozhodnutí o změně užívání stavby.*

**1.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 (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

Pro lokalitu je územním plánem navrženo jednotné funkční využití – plochy rekreace. Tato územní studie toto využití člení a upřesňuje na 3 základní podskupiny – plochy pro ubytování, vybavenost a táboření.

Výstavba a modernizace objektů je umožněna v ploše přímo navazující na stávající zástavbu. Dále je zde plocha vymezená pro táboření bez možností výstavby nadzemních objektů vybavenosti a ubytování, která je ohraničena pásy veřejné zeleně.

**Plochy rekreace – ubytování RU**

Jedná se o plochy, na kterých převažuje využití pro letní hromadnou rekreaci v přírodě (např. rekreační areály s převahou pro sezónní letní využití se stavbami ostatních ubytovacích zařízení, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací).

**Hlavní využití**

- rekreace v ubytovacích objektech a penzionech pro vodáky a cyklisty splňující podmínky CHKO Třeboňsko

**Přípustné využití**

- hřiště, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního

využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí,

- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení)

### ***Nepřípustné využití***

- každé využití, které by mohlo narušit hlavní a přípustné využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává

- umísťování zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)

### ***Podmínky prostorového uspořádání***

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Intenzita využití plochy je maximálně 25 %, což je při velikosti návrhové plochy 2873 m<sup>2</sup> cca 720 m<sup>2</sup>. Půdorysný tvar objektů bude mít obdélníkový tvar s poměrem stran cca 1:2.

Sedlová střecha se sklonem 38°-45°(požadavek správy CHKO).

### ***Plochy rekreace – vybavenost RV***

Jedná se o plochy, na kterých převažuje využití pro letní hromadnou rekreaci v přírodě (např. rekreační areály s převahou pro sezónní letní využití se stavbami sociálních zařízení, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací).

### ***Hlavní využití***

- zázemí veřejného tábořiště se sociálním zařízením – WC, sprchy, objekty pro stravování a další služby spojené s rekreací

- rekreace v ubytovacích objektech pro vodáky a cyklisty splňující podmínky CHKO Třeboňsko

### ***Přípustné využití***

- hřiště, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí,

- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení)

### ***Nepřípustné využití***

- každé využití, které by mohlo narušit hlavní a přípustné využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává

- umísťování zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)

### ***Podmínky prostorového uspořádání***

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Intenzita využití plochy je maximálně 35 % což je při velikosti návrhové plochy 2517 m<sup>2</sup> cca 881 m<sup>2</sup>. Půdorysný tvar nových objektů bude mít obdélníkový tvar s poměrem stran cca 1:2..

Sedlová střecha se sklonem shodným se sousedními stávajícími objekty vybavenosti.

### **Plochy rekreace – veřejné tábořiště RT**

Jedná se o plochy, na kterých převažuje využití pro letní hromadnou rekreaci v přírodě (např. rekreační areály s převahou pro sezónní letní využití s plochami pro kempování, stanování, táboření a pobytové plochy

#### **Hlavní využití**

- plochy pro kempování, stanování a táboření, pobytové plochy

#### **Přípustné využití**

- hřiště, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí,  
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení)

#### **Nepřípustné využití**

- každé využití, které by mohlo narušit hlavní a přípustné využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává  
- umísťování zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)

### **Plochy veřejné zeleně**

#### **Hlavní využití:**

- veřejná liniová zeleň

#### **Přípustné využití:**

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty (stromořadí, remízy, keřové pláště...)  
- dopravní a technická infrastruktura (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení)

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím  
- umísťování zařízení a staveb typu mobilních domů (mobilhouse, mobilheim, mobilhome apod.)

## **1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### **V řešeném území se nenachází prvky ÚSES**

### **Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

**Zemědělský půdní fond (ZPF)**

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

**1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem****Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce**

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti. V územním plánu je navrženo jednotné funkční využití – plochy rekreace. Tato územní studie toto využití člení a upřesňuje na 3 základní podskupiny – plochy pro ubytování, vybavenost a táboření

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu a dle požadavků CHKO.