**OBJEDNATEL**

**Obec Kořenov**  
Kořenov 480

468 49 Kořenov

**POŘIZOVATEL**

**Obecní úřad Kořenov**  
Kořenov 480

468 49 Kořenov

**ZHOTOVITEL**

**ŽALUDA, projektová kancelář**  
Železná 493/20

110 00 Praha 1 - Staré Město  
IČO: 735 80 872

**DATUM**

**Prosinec 2019**

**PROJEKT**

**ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27**

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE		
I.	TEXTOVÁ ČÁST	STRANA
A	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
B	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	1
C	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM	2
D	DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ SE ZADÁNÍM	4
E	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	5
F	ŘEŠENÍ STUDIE	5
II.	GRAFICKÁ ČÁST	MĚŘÍTKO
01	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	1 : 5 000
02	FOTOGRAFIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	-
03	VÝŘEZ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU KOŘENOV	1 : 2 000
04	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ	1 : 2 000
05	HLAVNÍ VÝKRES - SITUACE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ	1 : 2 000
06	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	1 : 2 000
07	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 2 000
08	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU	1 : 200
09	NÁVRH ETAPIZACE	1 : 2 000
10	UKÁZKY CHARAKTERU ZÁSTAVBY V OKRAJOVÝCH ČÁSTECH PŘÍCHOVIC, UKÁZKY DOPORUČENÉHO TYPU NOVÉ ZÁSTAVBY	-
III.	PŘÍLOHA	
a	SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE	

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	OBSAH
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVIC zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

# I. **TEXTOVÁ ČÁST**

**A ZÁKLADNÍ ÚDAJE****A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Název:**

Územní studie Příchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27

**Obec:**

Kořenov, místní část Příchovice

**Objednatel:**Obec Kořenov  
Kořenov 480

468 49 Kořenov

**Pořizovatel:**Obecní úřad Kořenov  
Kořenov 480

468 49 Kořenov

**Zhotovitel:**ŽALUDA, projektová kancelář  
Železná 493/20

110 00 Praha 1 - Staré Město

IČO: 735 80 872

tel: +420 737 149 299

e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

**Projektant:**

Ing. Eduard Žaluda (č. autorizace 4077)

**Autorský kolektiv:**Ing. Eduard Žaluda  
Ing. arch. Rostislav Aubrecht  
Ing. arch. Alena Švandelíková  
Mgr. Vít Holub  
Mgr. Miroslav Vrtiška  
Petr Schejbal**Datum zpracování:**

Prosinec 2019

**Stupeň:**

územní studie

**B ŘEŠENÉ ÚZEMÍ****B.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ****Výchozí podklady:**

Územní plán Kořenov, vydaný Zastupitelstvem obce Kořenov dne 27. 5. 2015 usnesením č. 54/15 s nabytím účinnosti dne 25. 6. 2015, ve znění jeho změny č. 1 vydané zastupitelstvem obce Kořenov dne 23.10.2019, č. usnesení 123/19, která nabyla účinnosti dne 22.11.2019, zhotovitel ŽALUDA, projektová kancelář.

**Řešené území v Územním plánu Kořenov:**Lokalita řešená územní studií zahrnuje zastavitelné plochy C-Z26 (2 748 m<sup>2</sup>), s rozdílným způsobem využití dopravní infrastruktura silniční (DS), a zastavitelné plochy C-Z25 (8 875 m<sup>2</sup>) a C-Z27 (8 320 m<sup>2</sup>), s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné, rekreační (SR).**Plošná výměra řešeného území:**19 943 m<sup>2</sup>**Dotčené parcely (veškeré parcely v k. ú. Příchovice u Kořenova):**

p. č.	druh pozemku	výměra celková	výměra v rámci ÚS	vlastnické právo	adresa
200/1	trvalý travní porost	21 747 m <sup>2</sup>	2 136 m <sup>2</sup>	Fyzická osoba	-
200/3	trvalý travní porost	13 623 m <sup>2</sup>	3 379 m <sup>2</sup>	Fyzické osoby	.
200/4	trvalý travní porost	11 069 m <sup>2</sup>	2 097 m <sup>2</sup>	Fyzické osoby	.
200/5	trvalý travní porost	8 441 m <sup>2</sup>	1 210 m <sup>2</sup>	Fyzická osoba	.
200/8	trvalý travní porost	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov
200/9	trvalý travní porost	2 084 m <sup>2</sup>	2 084 m <sup>2</sup>	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov
212/2	ostatní plocha	3 097 m <sup>2</sup>	1 594 m <sup>2</sup>	Fyzická osoba	.
212/7	trvalý travní porost	1 026 m <sup>2</sup>	1 026 m <sup>2</sup>	Fyzické osoby	.
212/9	ostatní plocha	852 m <sup>2</sup>	852 m <sup>2</sup>	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov
227/1	trvalý travní porost	1 585 m <sup>2</sup>	1 585 m <sup>2</sup>	Fyzické osoby	.
227/2	trvalý travní porost	1 303 m <sup>2</sup>	1 303 m <sup>2</sup>	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov
228/2	trvalý travní porost	726 m <sup>2</sup>	726 m <sup>2</sup>	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov
231/1	trvalý travní porost	1 111 m <sup>2</sup>	1 111 m <sup>2</sup>	Obec Kořenov	Kořenov 480, 468 49 Kořenov

**B.2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Lokalita řešená územní studií se nachází v jihovýchodní části Příchovic, jedné ze základních sídelních jednotek obce Kořenov. Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Kořenov, pro které se územní studie zpracovává, logicky navazují na zastavěné území a doplňují stávající zástavbu. Pozemky jsou mírně svažité k západní straně řešeného území, kde hraničí se zastavěným územím s existujícími stavebními objekty. V severozápadním cípu zastavitelné plochy C-Z27 přiléhá řešené území k místní obslužné komunikaci. V tomto místě je hlavní dopravní napojení zajišťující dopravní obslužnost řešené lokality.

Z jižní strany je řešené území ohraničeno cestou, která je využívána zejména jako frekventovaná cyklistická a turistická trasa směrem k rozhledně Štěpánka. Zároveň slouží jako zásobovací přístupová komunikace k horské chatě Hvězda. Charakter této komunikace je vhodné zachovat ve stávajícím využití, především z hlediska zachování a případného doplnění stávajícího stromořadí. Parametry této komunikace vyhoví zvýšené frekvenci dopravy spojené s obslužností nově realizovaných objektů v řešeném území.

Z východní a severní strany na lokalitu navazuje volná krajina a obhospodařované louky. Územní plán Kořenov severně od řešeného území vymezuje plochu územní rezervy, s možným způsobem budoucího využití plochy smíšené obytné, rekreační (SR).

**B.3 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ**

Hlavním cílem je prověřit u zadané lokality možnost rozvoje, stanovit podrobné podmínky pro rozhodování v území, zajistit koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu zejména se zaměřením na následující úkoly:

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20 110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	1/8

- prověření architektonického a urbanistického působení staveb a ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině
- prověření základních dopravních vztahů
- stanovení parcelace, eventuelně prověření umístění jednotlivých staveb
- návrh optimální velikosti stavebních pozemků
- řešení systému technické infrastruktury
- vymezení ploch veřejných prostranství a ploch zeleně

## C POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM

### C.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

**Zastavitelná plocha C-Z26 je vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití dopravní infrastruktura silniční (DS) a jsou pro ni stanoveny následující regulativy:**

#### Hlavní využití

- plochy a koridory silniční dopravy a stavby a zařízení dopravního vybavení

#### Přípustné využití

- liniové stavby silniční dopravy (silnice I., II., a III. třídy, místní obslužné a účelové komunikace)
- komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře
- veřejná prostranství
- zeleň, zejména ochranná a izolační
- odstavné a parkovací plochy
- objekty údržby pozemních komunikací
- související technická infrastruktura
- související další dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití

- stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce
- stavby a zařízení zázemí za podmínky, že přímo souvisejí s funkcí parkoviště (zejména sociální a hygienické zařízení, pokladna, informační centrum apod.

#### Nepřípustné využití

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné nebo doplňkové využití

Koncept řešení navržený územní studií vychází z řešení dle Územního plánu Kořenov, tzn. v severojižním směru je v území navržena pátevní místní obslužná komunikace napojená na stávající dopravní systém, která zajišťuje dopravní obslužnost jednotlivých stavebních pozemků.

Trasování této místní obslužné komunikace odpovídá řešení v Územním plánu v celé své délce. Je navržena tak, aby byla vedena výhradně po pozemcích v majetku Obce Kořenov.

Navržená místní obslužná komunikace je napojena na stávající dopravní infrastrukturu - v severozápadním cípu řešeného území na místní obslužnou komunikaci a v jižní části na cestu vedoucí k horské chatě Hvězda. Na severní straně je navrhovaná místní obslužná komunikace zakončena dočasným obratištěm s uvažovaným budoucím dopravním propojením s plochou územní rezervy R1.

Navrhovaná místní obslužná komunikace má parametry obytné ulice - je obousměrná o dvou jízdnicích pružích šířky 2 x 2,75 m, doprovázená pruhem pro pěší na západní a vegetačním pásem na východní straně, oba o šířce 1,50 m. Celková šířka uličního profilu je 8,50 m. Místní obslužná komunikace a vegetační pás jsou územní studií navrženy v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití DS - dopravní infrastruktura silniční, stanoveným Územním plánem Kořenov.

**Zastavitelné plochy C-Z25 a C-Z27 jsou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití plochy smíšené obytné - rekreační (SR) a jsou pro ně stanoveny následující regulativy:**

#### Hlavní využití

- stavby, zařízení a využití území pro bydlení a rodinnou rekreaci

#### Přípustné využití

- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití

- stavby, zařízení a využití území pro služby za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb, pohodu bydlení a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- bytové domy za podmínky, že se jedná o změny užívání staveb
- stavby penzionů za podmínky respektování měřítka okolní zástavby

- plochy staveb nerušící výroby (charakteru drobné a řemeslné výroby) a zemědělství za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb, pohodu bydlení a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou k využití hlavnímu
- sportoviště a související vybavenost za podmínky, že bude funkcí doplňkovou k využití hlavnímu
- systémy pro zpracování solární energie za podmínky, že budou umístěny na budovách, zejména střechách, fasádách, apod. a bude se jednat o technická zařízení staveb
- stavby a opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami za podmínky, že nebude narušena a omezena hlavní funkce

#### Nepřípustné využití

- jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné, podmíněně přípustné nebo doplňkové využití

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu

- stavby či změny staveb budou respektovat stávající charakter a strukturu zástavby a to zejména umístěním na pozemku a hmotovým řešením
- výšková hladina zástavby: max. 10 m
- minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách: 1 000 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavěných ploch (KPZ): max. 0,25

Územní studie v zastavitelných plochách C-Z25 a C-Z27 navrhuje zástavbu 12 rodinných domů určených k trvalému bydlení se zahradou v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití SR - plochy smíšené obytné - rekreační, stanovenými Územním plánem Kořenov. Další doplňkové stavby umožněné v plochách jednotlivých stavebních pozemků nejsou územní studií jasně specifikované, ale musí být v souladu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

Územní studie stanovuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (konkrétně viz kapitola F.4) v souladu s podmínkami plošného a prostorového uspořádání stanovenými Územním plánem Kořenov.

## C.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

**Pro řešené území vyplývají následující požadavky:**

- ochrana stávající historicky utvářené urbanistické struktury části obce Pířchovice, zejména charakteristické rozptýlené zástavby ve volné krajině horského až podhorského typu, izolované enklávy osídlení
- ochrana lokalit i jednotlivých objektů lidové architektury
- ochrana systému technické a dopravní infrastruktury jako základní hodnoty nezbytné pro trvalé bydlení

Územní studie navrhuje zástavbu, která svými parametry (např. velikost, půdorysný tvar a hmotové řešení objektů, plošné rozměry stavebních pozemků, orientace objektů vzhledem k veřejnému prostoru, tvar a sklon střech apod.) vychází z urbanistické struktury okolní zástavby a přímo na ni navazuje. Realizaci zástavby nedojde k narušení či ohrožení kulturních a civilizačních hodnot v území (lokality a objekty lidové architektury apod.).

## C.3 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z URBANISTICKÉ KONCEPCE

**Pro řešené území vyplývají následující požadavky:**

- zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch
- stavební rozvoj soustředit v dosahu provozované a navrhované veřejné infrastruktury
- posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce
- respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině
- zajistit odpovídající rozvoj systémů technické a dopravní infrastruktury

Navrhované řešení je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí. Zástavba je navrhována v návaznosti na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury, přičemž územní studie navrhuje její další rozvoj v řešeném území. Navrhovaná zástavba respektuje geomorfologii území a stanovuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání tak, aby byly zajištěny přirozené vazby urbanizovaných ploch na volnou krajinu.

## C.4 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY

**Pro řešené území vyplývají následující požadavky:**

- respektovat charakter zástavby v okrajových částech sídla Pířchovice, kde je zástavba převážně rostlá individuální obytná, s převahou domů pro bydlení nebo rekreaci, menšího měřítka, obvykle jednopodlažní s využitelným podkrovím, vyskytují se samoty nebo shluky několika objektů, velký podíl objektů tvoří objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené horské chalupy)
- půdorys u objektů pro bydlení a rekreaci je zpravidla obdélný nebo křížový
- zástavba je charakterizována převážně sedlovými střechami, zřídka střechami polovalbovými
- orientace zástavby vzhledem ke komunikaci je zpravidla okapová (hřeben je zpravidla orientován po vrstevnici), štítová, zřídka nárožní

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	2/8

- zástavba je charakterizována hospodářským a rekreačním zázemím, případně technickými prostory, které jsou zpravidla situovány ve vedlejším samostatném hospodářském objektu, případně mohou být součástí hlavního objektu

Řešení navržené územní studií je v souladu s požadavky vyplývajícími z charakteru a struktury zástavby stanovením regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání, které jsou podrobně uvedeny v kapitole F.4.

## C.5

### POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A Z PODMÍNEK PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

#### Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- zástavba bude respektovat okrajový charakter zástavby v sídle Příchovice, tj. místně typickou zástavbu venkovského rázu, podobně jako u zástavby volně navazující podél místní komunikace severně od řešeného území
- projektant navrhne vymezení stavebních pozemků (min. výměra 1 000 m<sup>2</sup>) a určí části navržených stavebních pozemků, které mohou být zastavěny stavbou hlavní a stavbami doplňkovými
- v případě, že to bude účelné, projektant stanoví počet doplňkových staveb
- projektant stanoví maximální půdorysnou velikost nadzemních staveb a zpevněných ploch tak, aby odpovídaly charakteru zástavby v okrajové části Příchovic a stanovenému KPZ max. 0,25
- projektant upřesní maximální výškovou hladinu zástavby s ohledem na situování řešeného území v mírném svahu stoupajícím východně k vrchu Hvězda a s ohledem na to, že část řešeného území se nachází v pohledově exponované poloze
- projektant stanoví podmínky pro hmotové a tvarové řešení hlavních staveb (půdorys, max. šířka štítové stěny hlavního traktu, tvar a sklon střechy hlavního objektu atd.), včetně podmínek pro řešení případných přiměřených přístaveb a doplňkových staveb (případně doplňkové stavby, pokud bude umožněna pouze jedna doplňková stavba)
- v souladu se stanoveným charakterem zástavby sídelní jednotky Příchovice, projektant stanoví orientaci hřebene střechy, případně možné odchylky z důvodu vhodného oslunění
- projektant stanoví podmínku minimalizace terénních úprav při osazování staveb do terénu
- projektant stanoví maximální rozsah zpevněných ploch na navržených stavebních pozemcích
- projektant stanoví maximální výšku opěrných konstrukcí
- projektant stanoví podmínku pro možné oplocení v řešeném území tak, aby oplocení odpovídalo charakteru území a v souladu s tím, že v Územním plánu Kořenov je oplocení v ploše s rozdílným způsobem využití smíšené obytné - rekreační (SR) umožněno v rámci doplňkového využití plochy
- v souvislosti s podmínkami pro možné oplocení projektant stanoví podmínku pro následující správní řízení, a to, že charakter a konkrétní řešení oplocení bude v následujících stupních dokumentace (zejména v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí) řádně odůvodněno, zejména bude odůvodněno, že navržené oplocení není v rozporu s charakterem plochy, a nenaruší hlavní využití plochy a je s ním slučitelné

Územní studie definuje veškeré výše uvedené parametry zástavby formou závazných regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání v kapitole F.4. Tyto regulační zásady vycházejí především z okolní historicky utvářené urbanistické struktury sídla Příchovice a z tradičního výrazu horské a podhorské lidové architektury. Stanovením konkrétních regulačních zásad je územní studie v souladu s požadavky vyplývajícími z podmínek plošného a prostorového uspořádání a z podmínek pro pořízení územní studie.

## C.6

### POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- veřejná prostranství budou navrhována v zastavitelných plochách v rozsahu odpovídajícím významu těchto ploch ve struktuře sídla

Územní studie navrhuje veřejné prostranství ve formě místní obslužné komunikace s pochozím chodníkem pro pěší a s vegetačním pásem v uličním profilu šířky 8,50 m v části zastavitelné plochy C-Z26, vymezené Územním plánem Kořenov. Dále je v oblasti veřejných prostranství navrhována místní obslužná komunikace s pochozím chodníkem v uličním profilu 7,00 m a plocha veřejné zeleně s výsadbou nového stromořadí v severní části zastavitelné plochy C-Z26. Územní studie zároveň v rámci veřejných prostranství přiléhajících k řešenému území dbá na ochranu veřejné zeleně a stromořadí. Více viz kapitola F.6.

## C.7

### POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- pro jednotlivé zastavitelné plochy budou vybudovány, resp. prodlouženy místní komunikace napojené na stávající dopravní systém
- nově navrhované komunikace se předpokládají jako obousměrné dvoupruhové, u komunikací přístupového charakteru je možná i kategorie jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami

- způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby zejména v zastavitelných plochách, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie řeší napojení na stávající dopravní systém navržením obousměrné dvoupruhové místní komunikace. Ta propojuje místní komunikaci, jež je součástí stávající dopravní kostry obce, při severozápadním cípu řešeného území na parcele č. 3563/2 s cestou vedoucí k horské chatě Hvězda, čímž je zajištěna základní dopravní obslužnost řešeného území.

Přístup do území je umožněn také ze silnice II. třídy č. 290, a to obousměrnou místní obslužnou komunikací navrženou Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30, která je rovněž vyústěna na cestu vedoucí k chatě Hvězda (vzdálenost napojovacích bodů je cca 50 m).

## C.8

### POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

#### Pro řešené území vyplývají následující požadavky vyplývající z koncepce zásobování vodou:

- zásobování zastavitelných ploch pitnou vodou v dosahu vodovodní sítě bude navrženo prodloužením stávajících řadů a napojením na vodovodní systém
- vodovodní řady v zastavitelných plochách budou umísťovány přednostně v plochách veřejných prostranství a v plochách dopravních
- vodovodní řady budou v maximální míře zokružovány

Územní studie řeší orientační napojení navrhované zástavby na stávající systémy zásobování vodou. Navrhovaná trasa vodovodního řadu je navržena výhradně ve veřejném prostoru jako součást řešení navrhované místní obslužné komunikace. Zokružování vodovodních řadů je řešeno v koordinaci s Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30. Více viz kapitola F.7.

#### Pro řešené území vyplývají následující požadavky vyplývající z koncepce odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace):

- odkanalizování zastavitelných ploch v dosahu stávající a navrhované kanalizační sítě bude navrženo prodloužením stávajících řadů, resp. napojením na kanalizační systém
- srážkové vody v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích (akumulací, vsakováním), ostatní srážkové vody odvádět příkopy a propustky přímo do recipientů
- podporovat opatření zvyšující retenční schopnost území

Územní studie řeší orientační napojení navrhované zástavby na stávající systémy odvádění a likvidace odpadních vod. Navrhovaná trasa kanalizačního řadu je navržena výhradně ve veřejném prostoru jako součást řešení navrhované místní obslužné komunikace. Napojení navrhované kanalizace na stávající systémy odvádění a likvidace odpadních vod je řešeno v koordinaci s Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30. Více viz kapitola F.7.

#### Pro řešené území vyplývají následující požadavky vyplývající z koncepce zásobování elektrickou energií, koncepce telekomunikací, radiokomunikací, koncepce zásobování plynem a teplem a koncepce nakládání s odpady:

- zastavitelné plochy budou připojovány vrchním nebo kabelovým sekundárním vedením
- umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN
- u zastavitelných ploch bude navrženo napojení na stávající sítě (telekomunikace a radiokomunikace), v případě většího rozsahu ploch bude napojení řešeno prodloužením sítí
- u zastavitelných ploch v dosahu STL plynovodní sítě bude navrženo napojení prostřednictvím prodloužených STL plynovodních řadů
- při návrhu nových tras budou zhodnoceny stávající rozvody a případně navržena jejich úprava či náhrada
- prověřit vhodnost umístění shromažďovacích ploch pro tříděný odpad

Územní studie řeší napojení navrhované zástavby na rozvodnou síť elektrické energie v rozvodech NN s napojením v koncových bodech stávajícího vedení, na stejném principu prodloužení stávajících sítí je řešeno i napojení na telekomunikační a radiokomunikační systémy. Plynifikace řešeného území není uvažována. Shromažďovací plochy pro tříděný odpad nejsou v řešeném systému navrhovány. Více viz kapitola F.7.

#### Další požadavky vyplývající z koncepce technické infrastruktury:

- Projektant zkoordinuje navržené řešení s omezením vyplývajícím z ochranných pásem stávajících i navržených sítí a zařízení technické infrastruktury, staveb dopravní infrastruktury a z ostatních limitů využití území (např. hygienická pásma, archeologická naleziště apod.), které se nacházejí v řešeném území nebo do něj zasahují.
- Ve vazbě na navržené vymezení stavebních pozemků a na řešení dopravní a technické infrastruktury projektant stanoví rozsah případných nezbytných přeložek zejména sítí technické infrastruktury

Řešení navržené územní studií respektuje ochranná pásma stávajících i navržených sítí technické a dopravní infrastruktury i další limity využití území. Výše uvedená ochranná pásma a limity využití území nebudou navrhovanou zástavbou dotčeny.

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	3/8

**C.9**

**POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PODMÍNEK PRO TVORBU A OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ŘEŠENÍ VAZEB NA OKOLNÍ KRAJINU**

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- zachovat charakter venkovského sídla, nezahušřovat strukturu zástavby
- nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů
- zachovat rozvolněný charakter zástavby rozptýlené ve svazích
- rozvoj obcí bude v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)
- uchování volné krajiny
- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušřování rozptýlené zástavby v krajině
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu
- zachovat migrační propustnost krajiny

Územní studie navrhuje zástavbu na principech vycházejících z charakteru venkovského sídla, tyto principy jsou zakotveny především v regulačních prvcích plošného a prostorového uspořádání uvedených v kapitole F.4. Vymezením zastavitelné plochy pozemku na jednotlivých parcelách klade územní studie důraz na ochranu ploch vázaných na volnou krajinu před nadměrným či neuváženým zastavěním. Za účelem nezahušřování struktury zástavby stanovuje územní studie maximální půdorysnou plochu nadzemních staveb (včetně doplňkových), maximální celkovou půdorysnou plochu nadzemních staveb a zpevněných ploch a maximální počet doplňkových staveb.

**C.10**

**POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OPATŘENÍ V KRAJINĚ, PROSTUPNOSTI KRAJINY A OCHRANY PŘED POVODNĚMI**

Pro řešené území vyplývají následující požadavky:

- respektování a obnova mimolesní zeleně v podobě liniové zeleně podél polních cest, vodotečí či remízů (doplňková opatření systému ekologické stability), ozelenění dřevinami přirozeného charakteru
- respektovat zásadu krajinného rázu, a to respektovat charakter a strukturu zástavby a její umístění v krajině - uspořádání a hierarchie objektů v rámci sídla i krajiny, kontext vývoje území
- při zástavbě rozsáhlejších plochy bydlení je nutné zajistit propustnost krajiny, významných pěších a cyklistických propojení
- minimalizovat zpevněné plochy a preferovat řešení umožňující vsakování dešťových vod v místě
- v zastavitelných plochách zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, tzn., aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území

Územní studie v rámci veřejných prostranství přiléhajících k řešenému území dbá na ochranu veřejné zeleně a stromořadí, zároveň klade důraz na ochranu ploch vázaných na volnou krajinu před nadměrným či neuváženým zastavěním. Stanovením maximální půdorysné plochy nadzemních staveb (včetně doplňkových) a maximální celkové půdorysné plochy nadzemních staveb a zpevněných ploch je zaručeno zachování odtokových poměrů v území a umožnění vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích. Zástavba je navržena s ohledem na krajinný ráz a urbanistickou strukturu okolní zástavby horského a podhorského charakteru. Propustnost řešeného území pro pěši a cyklisty je zajištěna v navrženém veřejném prostranství místní komunikace.

**D**

**DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ, JEJICH ZOHLEDNĚNÍ V ÚZEMNÍ STUDII A VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ SE ZADÁNÍM**

**D.1**

**POŽADAVKY UVEDENÉ V ZADÁNÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Zadání Územní studie Pířchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26 a C-Z27 podrobně vyjmenovává požadavky vyplývající z Územního plánu Kořenov. Vyhodnocení souladu řešení s těmito požadavky je uvedeno v jednotlivých částech kapitoly C.

**D.2**

**DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ**

Projektant zohlední případná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení s dopady do řešeného území.

V řešeném území nejsou v době zpracování územní studie evidovány záměry s pravomocným územním rozhodnutím či stavebním povolením.

Při zpracování Územní studie Pířchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27 bude projektant respektovat obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu, tj. zejména ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů a č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších předpisů.

Řešení navržené územní studií je v souladu s výše uvedenými legislativními předpisy.

Projektant vyřeší všechny širší vztahy řešeného území k ostatním částem obce Kořenov; resp. k navazujícím částem Pířchovic.

Širší vztahy budou řešeny z hlediska všech funkčních složek území se zaměřením na urbanistickou koncepci, na uspořádání a propustnost krajiny, na dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení, případně veřejná prostranství s přihlédnutím k ochraně krajinného rázu ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie prověřila veškeré vazby navrhovaného řešení v kontextu širších vztahů z hlediska všech funkčních složek území.

Projektant navrhne způsob dopravního řešení v území, řešeném „Územní studií Pířchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27 pro ostatní druhy a složky dopravy, které se vyskytují v řešeném území (cyklistická doprava, pěší doprava), se zřetelem na návaznost na stávající trasy, a pokud to bude účelné, navrhne jejich doplnění v rámci řešeného území tak, aby byla zajištěna propustnost území.

Komunikace budou navrženy v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, navržené komunikace budou definovány z hlediska jejich zařazení do funkčních skupin a typu příčného uspořádání.

Dopravu v klidu bude projektant řešit v souladu s cit. ČSN 73 6110. Pokud to bude účelné, navrhne umístění odpovídajícího počtu parkovacích stání pro krátkodobé parkování vozidel mimo jízdní pruhy komunikací.

Řešení územní studie je navrženo v souladu s výše uvedenými technickými normami. Konkrétní řešení dopravní infrastruktury v území je popsáno v kapitole F.6.

Projektant zkoordinuje navržené řešení s omezením vyplývajícím z ochranných pásem stávajících i navržených sítí a zařízení technické infrastruktury, staveb dopravní infrastruktury a z ostatních limitů využití území (např. hygienická pásma, archeologická naleziště apod.), které se nacházejí v řešeném území nebo do něj zasahují.

Ve vazbě na navržené vymezení stavebních pozemků a na řešení dopravní a technické infrastruktury projektant stanoví rozsah případných nezbytných přeložek zejména sítí technické infrastruktury.

Řešení navržené územní studií respektuje veškeré limity využití území, převzaté z Koordinačního výkresu Územního plánu Kořenov, resp. z úplného znění Územního plánu Kořenov po vydání jeho změny č. 1. Výkres limitů využití území ilustrující jejich vliv na navržené řešení je součástí grafické části této územní studie.

Za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a krajinného rázu projektant vymezí stávající stromořadí podél komunikace navazující na jižní část území, řešeného „Územní studií Pířchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27“ funkčně tak, aby bylo řešením územní studie stabilizováno a byla zajištěna jeho ochrana (např. vymezením plochy srozdílným způsobem využití zeleň - přírodního charakteru - ZP, nebo jiným vhodným způsobem.

Dvouřadé stromořadí lemující cestu podél jižní hranice řešeného území je zakresleno v Hlavním výkresu - situaci plošného uspořádání v grafické části územní studie. Stromořadí je součástí veřejného prostoru v plochách vegetačních pásů. V kapitole F.6 oddílu „Zezeň“ jsou stanoveny podmínky zajišťující stabilizaci a ochranu těchto stromořadí. Nové stromořadí je navrženo v ploše veřejné zeleně v severní části zastavitelné plochy C-Z26.

V souladu s podmínkou pro pořízení této územní studie, stanovenou v kapitole 10 textové části Územního plánu Kořenov s názvem „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“, projektant navrhne etapizaci výstavby.

Etapizace navržená územní studií je stanovena v souladu s Územním plánem Kořenov. Konkrétní návrh etapizace je uveden v kapitole F.8.

Požadavky na obsah, rozsah a způsob zpracování územní studie. (...)

Územní studie (její členění, rozsah a obsah textové a grafické části) je zpracována v souladu s požadavky stanovenými Zadáním Územní studie Pířchovice - zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27.

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	4 / 8

## E VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Řešení územní studie se týkají odst. 1, 2 a 4.

- (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní studie vytváří předpoklady pro výstavbu návrhem vymezení stavebních pozemků pro stavby rodinných domů v souladu s Územním plánem Kořenov. Podrobnějším návrhem plošného a prostorového uspořádání a koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury pro možnost koordinace záměrů v lokalitě vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území. Studie dále stanovuje podrobnější podmínky z důvodu ochrany a rozvoje urbanistických a přírodních hodnot a s cílem vytvoření příznivého životního prostředí.

- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní studie respektuje obsahový rámec a metodický postup stanovený příslušnou legislativou. Mezi podklady pro návrh prostorového uspořádání patří zmapování majetkoprávních vztahů v území. Koncepce návrhu studie je konzultována se zástupci obce.

- (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní studie rozpracovává koncepci ochrany a rozvoje urbanistických, architektonických a přírodních hodnot, stanovenou Územním plánem Kořenov. Urbanistickou koncepcí jsou definovány podmínky pro hospodárné využití zastavitelných ploch v souladu s požadavky vyplývajícími z Územního plánu Kořenov. Ochrana nezastavitelných ploch v rámci řešeného území je zajištěna vymezením odpovídajícího rozsahu ploch veřejných prostranství.

## F ŘEŠENÍ STUDIE

### F.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je situováno v jihovýchodní části sídla Pířchovice, které je jednou z deseti základních sídelních jednotek obce Kořenov, jejíž centrum se nachází cca 1,5 km severním směrem od řešeného území. Lokalita náleží do katastrálního území Pířchovice u Kořenova. Obcí s pověřeným obecním úřadem i obcí s rozšířenou působností je Tanvald, okres Jablonec nad Nisou, kraj Liberecký.

### F.2 CHARAKTERISTIKA A VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita o rozloze 19 943 m<sup>2</sup> je ohraničena z jižní strany cestou cykloturistického a turistického charakteru, na západní straně navazuje na zastavěné území se stávajícími stavebními objekty. Na severní a východní straně přechází do volné krajiny. Terén je mírně svažité směrem k zastavěnému území.

Území je součástí větší rozvojové koncepce obce - jižně od řešeného území jsou Územním plánem Kořenov vymezeny zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29 a C-Z30, které jsou v Územním plánu Kořenov též vymezeny jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Řešení obou studií je vzájemně koordinováno. Severně od řešeného území je Územním plánem vymezena plocha územní rezervy R1, s rozdílným způsobem budoucího využití plocha smíšená obytná, rekreační (SR).

V současné době jsou dotčené plochy využívány k zemědělským účelům - jedná se převážně o zatravněnou louku. Do řešeného území částečně zasahují plochy zahrad stávající zástavby, které územní studie respektuje a nejsou na nich vymezeny nové stavební pozemky. Řešená lokalita navazuje na stávající zástavbu a rozvíjí ji směrem na východ. Zástavba je typicky horského až podhorského charakteru. Je koncentrována především do údolí, směrem na svahy se zvětšuje plošná výměra pozemků a zástavba řídne. Pozemky často nejsou oploceny a zahrady volně přecházejí v louky.

### F.3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Základním cílem urbanistické koncepce je vytvoření obytné zástavby vhodně zapojené do stávající struktury. Zástavba v řešeném území respektuje okrajový charakter zástavby v sídle Pířchovice - místně typickou zástavbu venkovského rázu (podobně jako u zástavby volně navazující podél místní komunikace severně od řešené rozvojové plochy, lokalita je situována v podobné poloze vůči sídlu - v mírném svahu stoupajícím východně k vrchu Hvězda.

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PÍŘCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	5/8

Řešení je dále determinováno limity zejména přírodního a technického charakteru.

#### Plochy bydlení:

V ploše řešeného území je navrženo 12 stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů s plošnou výměrou od 1 030 m<sup>2</sup> do 2 100 m<sup>2</sup>. Podrobný popis parcelace a stanovených regulačních prvků je uvedeno níže a znázorněno v grafické části územní studie.

#### Dopravní infrastruktura, veřejné prostory a zeleň:

V souladu s Územním plánem Kořenov je navržen veřejný prostor s komunikací trasovanou severojižním směrem, která propojuje stávající místní obslužnou komunikaci u severozápadního cípu řešeného území a komunikaci vedoucí k horské chatě Hvězda. Tento veřejný prostor je navržen s parametry obousměrné komunikace s jedním pruhem pro pěší a vegetačním pásem. V severní části je navržen dočasný obrátiště, které je uvažováno jako případný napojovací bod dopravní infrastruktury pro zajištění dopravní obslužnosti plochy územní rezervy R1. Přístup do území je umožněn také ze silnice II. třídy č. 290, a to obousměrnou místní obslužnou komunikací navrženou Územní studií Pířchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30, která je rovněž vyústěna na cestu vedoucí k chatě Hvězda (vzdálenost napojovacích bodů je cca 50 m).

Územní studie zároveň klade důraz na zachování a posílení významu veřejného prostoru cyklistické a turistické cesty vedoucí směrem k horské chatě Hvězda - zejména vymezením vegetačních pásů po obou stranách této cesty, sloužících především pro ochranu a doplnění stávajícího stromořadí. Dále je územní studií navrženo nové stromořadí v ploše veřejné zeleně v severní části řešeného území jako součást zastavitelné plochy C-Z26.

## F.4 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Regulační prvky vycházejí z podmínek plošného a prostorového uspořádání stanovených Územním plánem Kořenov. Územní studie plochy dále člení a stanovuje podrobné podmínky využití.

#### Návrh vymezení stavebních pozemků - parcelace:

Součástí řešení územní studie je návrh vymezení stavebních pozemků (parcelace), zajišťující přístup k jednotlivým parcelám po veřejných místních komunikacích (stávajících či navržených), napojení na stávající i navržené sítě technické infrastruktury a optimální rozlohu částí navržených stavebních pozemků (parcel) pro umístění objektů bydlení.

Parcelace zakreslená v Hlavním výkrese - situaci prostorového uspořádání představuje orientační řešení, úpravu vedení hranic v řádu jednotek metrů lze akceptovat.

označení parcely	plošná výměra	označení parcely	plošná výměra	označení parcely	plošná výměra
1	1 277 m <sup>2</sup>	5	1 555 m <sup>2</sup>	9	1 157 m <sup>2</sup>
2	1 585 m <sup>2</sup>	6	1 150 m <sup>2</sup>	10	2 134 m <sup>2</sup>
3	1 718 m <sup>2</sup>	7	1 163 m <sup>2</sup>	11	1 553 m <sup>2</sup>
4	1 031 m <sup>2</sup>	8	1 111 m <sup>2</sup>	12	1 747 m <sup>2</sup>

#### Zastavitelná část pozemku, regulační čáry:

Územní studie vymezuje pro jednotlivé navržené stavební pozemky (parcely) zastavitelnou část pozemku (v grafické části znázorněna modrým diagonálním šrafováním), definovanou (ohraňovanou) regulační čarou, která stanovuje:

- Minimální odstup staveb od hranice pozemku (v grafické části znázorněno modrou kontinuální čarou). Je to nepřekročitelná hranice možné zástavby pro hlavní objekt určený k bydlení i doplňkové objekty. Výjimku představuje objekt garáže, který může být umístěn ve vzdálenosti 3,0 m od hranice pozemku s veřejným prostorem.

Pro parcely č. 2 a 3 je z důvodu jejich větší hloubky zastavitelná část pozemku rozdělena na dvě části. V západní části (tj. v zadním traktu pozemku) je umožněna realizace pouze doplňkové stavby (v grafické části znázorněno modrým diagonálním přerušovaným šrafováním), hlavní objekt určený k bydlení musí být realizován ve východní části (v předním traktu pozemku). Doplňková stavba může být realizována v předním i zadním traktu pozemku, vždy však maximálně jedna v rámci celého stavebního pozemku. Cílem je situování hlavního objektu určeného k bydlení v blízkosti veřejného prostoru s ohledem na urbanistickou strukturu sídla i samotné rozvojové lokality.

Vzhledem k rozdílným parametrům, limitům využití území a dalším aspektům v území jsou pro jednotlivé parcely vymezeny jejich zastavitelné části na základě různých principů:



označení parcely	hranice parcely	způsob regulace
1, 4, 5, 6	severní západní východní jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
2	severní východní jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	západní	minimální odstup hlavního obj. určeného k bydlení od hranice pozemku 25,0 m minimální odstup doplňkové stavby od hranice pozemku 5,0 m
3	severní západní jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	východní	minimální odstup hlavního obj. určeného k bydlení od hranice pozemku 30,0 m minimální odstup doplňkové stavby od hranice pozemku 5,0 m
7, 8, 9, 10, 11, 12	severní západní jižní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 5,0 m
	východní	minimální odstup staveb od hranice pozemku 15,0 m s ohledem na ochranu části parcely navazující na volnou krajinu před zastavěním

Územní studie doporučuje situování hlavního objektu určeného k bydlení v severní části stavebního pozemku z důvodu ochrany nejcenější (tj. jižní) části pozemku před zastavěním. Takové řešení zajistí především vhodné oslunění zahrady, není však stanovené jako závazné.

#### Maximální výška zástavby:

Hlavní objekt určený pro bydlení: max. 9,0 m  
Doplňkové objekty: max. 4,0 m

Výška objektu je měřena od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy měřené od úrovně původního (rostlého) terénu.

#### Podlažnost:

Maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví  
Maximální počet podzemních podlaží: 1

#### Orientace domu na stavebním pozemku:

Na všech parcelách je navržena výhradně hřebenová orientace hlavního objektu určeného k bydlení, s orientací hřebene střechy rovnoběžně s vrstevnicemi. Orientace hřebenů střech hlavních objektů v rámci navržených stavebních pozemků je znázorněna v grafické části územní studie. Možné jsou odchylky z důvodu vhodného oslunění do 15°.

#### Půdorysné tvary objektů:

Půdorysné tvary staveb nebudou výrazně členité, základní hmota domu obdélného půdorysu o poměru stran 1:2 - 2:3 (prodloužení půdorysu je možné). Možné jsou modifikace půdorysu odvozené ze základních tvarů „L“ a „T“ v případě, že přístavby o půdorysné výměře do 50 m<sup>2</sup> budou hmotově a tvarově podřízeny hlavnímu traktu.

#### Maximální šířka štítové stěny hlavního traktu:

9,0 m.

#### Tvar střechy:

Jednoduchá rovníramenná sedlová střecha bez valeb o sklonu 40° - 45° s hřebenem v podélné ose půdorysu.

#### Maximální půdorysná plocha nadzemních staveb (včetně doplňkových):

240 m<sup>2</sup>.

Při největším možném využití navržené maximální půdorysné plochy se koeficient zastavěných ploch (poměr zastavěných ploch všech nadzemních staveb k výměře pozemku) navržených stavebních pozemků pohybuje v rozmezí 0,11 - 0,23. Územní plán Kořenov stanovuje maximální hodnotu tohoto koeficientu vyšší - 0,25.

Vzhledem k poloze řešeného území v okrajové části Příchovic územní studie zpřisňuje podmínky plošného uspořádání stanovením maximální půdorysné plochy nadzemních staveb (240 m<sup>2</sup>), která je závazná pro všechny navržené stavební pozemky.

#### Maximální celková půdorysná plocha nadzemních staveb a zpevněných ploch:

420 m<sup>2</sup>.

Při největším možném využití maximální celkové půdorysné plochy nadzemních staveb a zpevněných ploch se koeficient zeleně (poměr všech nezastavěných a nezpevněných ploch k výměře pozemku) navržených

stavebních pozemků pohybuje v rozmezí 0,60 - 0,80. Územní plán Kořenov stanovuje minimální hodnotu tohoto koeficientu nižší - 0,6.

Vzhledem k poloze řešeného území v okrajové části Příchovic a s ohledem na odtokové poměry územní studie zpřisňuje podmínky plošného uspořádání stanovením maximální celkové půdorysné plochy nadzemních staveb a zpevněných ploch (420 m<sup>2</sup>), která je závazná pro všechny navržené stavební pozemky.

#### Maximální počet doplňkových staveb:

1 doplňková stavba pro každý navrhovaný stavební pozemek (parcelu).

Doplňkové stavby budou umístěny v zastavitelné části stavebního pozemku a budou respektovat odstupy staveb od hranic pozemku stanovené regulační čarou.

Výjimku představuje objekt garáže, který může být umístěn ve vzdálenosti 3,0 m od hranice pozemku s veřejným prostorem.

#### Terénní úpravy:

Předpokládá se plynulé zapojení stavby do terénu s využitím podezdívky bez rovnání mírně svažitého terénu do ideální roviny.

#### Maximální výška opěrných konstrukcí:

1,0 m.

#### Oplocení:

Je preferována realizace zástavby bez oplocení s postupným přechodem do volné krajiny.

Oplocení zadních traktů zahrad parcel č. 7, 8, 9, 10, 11 a 12 se z důvodu zachování přechodu do volné krajiny nepřípouští.

Oplocení ostatních částí pozemků je povoleno do maximální výšky 1,5 m v transparentním provedení nevytvářející optickou bariéru. Plně zděné konstrukce a podezdívky nejsou přípustné.

Ohraničení pozemků nízkou vzrostlou zelení (keřové pásy, volně rostoucí živý plot do výšky 1,5 m, farmářské oplocení do výšky 1,2 m) je možné s výjimkou zadních traktů zahrad parcel č. 7, 8, 9, 10, 11 a 12.

Charakter a konkrétní řešení případného oplocení bude v následujících stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí) řádně odůvodněno, zejména bude odůvodněno, že navržené oplocení není v rozporu s charakterem plochy a nenaruší hlavní využití plochy a je s ním slučitelné. To znamená, že v odůvodnění musí být prokázáno, že se jedná o doplňkové využití plochy s rozdílným způsobem využití smíšená obytná - rekreační (SR) ve smyslu vymezení tohoto pojmu v Územním plánu Kořenov.

#### Přístupy na pozemky:

Parcela č. 1: preferovaný způsob - z východní strany po realizaci navrhované místní obslužné komunikace (obytné ulice)  
možný způsob - ze severní strany po realizaci navrhované místní obslužné komunikace (obytné ulice)  
vždy mimo prostor „T“ křižovatky navrhované místní obslužné komunikace při dodržení normových požadavků stanovených platnými legislativními předpisy

Parcely č. 2, 3, 4, 5: z východní strany po realizaci navrhované místní komunikace (obytné ulice)

Parcela č. 6: preferovaný způsob - z východní strany po realizaci navrhované místní obslužné komunikace (obytné ulice)  
možný způsob - z jižní strany ze stávající místní komunikace (cesty vedoucí směrem k horské chatě Hvězda)  
vždy mimo prostor křižovatky navrhované místní obslužné komunikace se stávající místní komunikací (cestou vedoucí směrem k horské chatě Hvězda) při dodržení normových požadavků stanovených platnými legislativními předpisy

Parcela č. 7: ze západní strany po realizaci navrhované místní komunikace (obytné ulice), z prostoru dočasného obratiště, mimo prostor „T“ křižovatky při dodržení normových požadavků stanovených platnými legislativními předpisy

Parcely č. 8, 9, 10, 11: ze západní strany po realizaci navrhované místní komunikace (obytné ulice)

Parcela č. 12: preferovaný způsob - ze západní strany po realizaci navrhované místní obslužné komunikace (obytné ulice)  
možný způsob - z jižní strany ze stávající místní komunikace (cesty vedoucí směrem k horské chatě Hvězda)  
vždy mimo prostor křižovatky navrhované místní obslužné komunikace se stávající místní komunikací (cestou vedoucí směrem k horské chatě Hvězda) při dodržení normových požadavků stanovených platnými legislativními předpisy

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	6/8

## F.5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

označení parcely	limity využití území
1, 7, 8, 9	III. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně
2, 3, 10, 11, 12	III. zóna CHKO Jizerské hory, IV. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně
4, 5, 6	IV. zóna CHKO Jizerské hory, CHOPAV Jizerské hory, poddolované území, OP vodního zdroje II. stupně

## F.6 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

### Základní dopravní kostra:

Dopravní napojení řešeného území je zajištěno ze stávající místní komunikace na parcele č. 3563/2, na kterou je napojena nově navrhovaná místní komunikace. Její přípojovací větev je navržena v zastavitelné ploše C-Z26 v západovýchodním směru a přibližně kopíruje severní hranici řešeného území. Mezi navrhovanou místní obslužnou komunikací a hranicí řešeného území je v severní části územní studií navržena plocha veřejné zeleně a nové stromořadí, po jižním obvodu je navržen pruh pro pěší v šířce 1,50 m.

Dále se navrhovaná místní obslužná komunikace větví. Severně je navrženo dočasné obratiště, které slouží k přístupu na stavební pozemek č. 7, zároveň jej územní studie uvažuje jako budoucí napojovací bod dopravní infrastruktury pro zajištění dopravní obslužnosti plochy územní rezervy R1.

Jižním směrem pokračuje navrhovaná místní obslužná komunikace v trase odpovídající zastavitelné ploše C-Z26 (DS - dopravní infrastruktura silniční). V jižní části se komunikace mírně stáčí západním směrem a je napojena na cestu vedoucí k horské chatě Hvězda.

Přístup do území je umožněn také ze silnice II. třídy č. 290, a to obousměrnou místní obslužnou komunikací navrhovanou Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30, která je rovněž vyústěna na cestu vedoucí k chatě Hvězda (vzdálenost napojovacích bodů je cca 50 m).

Navrhovaná komunikace má parametry obytné ulice, jedná se o obousměrnou komunikaci se dvěma jízdními pruhy o šířce 2 x 2,75 m, jedním zpevněným pruhem pro pěší o šířce 1,50 m na západní straně a s vegetačním pásem o šířce 1,50 m na východní straně. Povrchová úprava jízdních pruhů bude volena s ohledem na charakter ostatních místních komunikací v obci (nejčastěji živičný povrch). Pruh pro pěší je navržen bez výškové nivelety a bude proveden jako zpevněná plocha přírodního charakteru (mlatový povrch, žulová dlažba apod.), popř. ve shodném provedení jako jízdní pruhy.

Územní studie k realizaci místní obslužné komunikace výslovně vylučuje používání betonových prefabrikovaných prvků (zámková dlažba, obrubníky, patníky, palisády apod.).

Studií je navrženo základní prostorové uspořádání. Délky rozhledů, směrové oblouky, příčné a podélné sklony, výškové oblouky, atd. budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Při navrhování místních komunikací a křižovatek je doporučeno respektovat požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Projektování křižovatek a místních komunikací, ČSN 73 6056 odstavné a parkovací plochy a ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty.

### Doprava v klidu:

Rezidentská odstavná a parkovací stání v rozsahu minimálně 1 stání pro 1 bytovou jednotku budou řešena jako součást stavby nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, popř. na pozemku stavby - vždy v souladu s normovými hodnotami.

Hostinská parkovací stání lze realizovat v uličním profilu.

### Hromadná doprava:

V blízkosti řešeného území se nachází autobusová zastávka „Kořenov, Příchovice, ZD“ umístěná u silnice II/290. Obec je obsluhována linkami s trasou Vysoké nad Jizerou - Paseky nad Jizerou - Příchovice - Kořenov - Desná - Tanvald.

Nejbližší vlaková zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 3 km severně od Příchovic - mezi obcí Desná a Horním Kořenovem.

### Pěší a cyklistická doprava:

Bezpečný pohyb pěších a cyklistů je umožněn v rámci profilů místních komunikací.

Cesta jižně od řešeného území vedoucí k horské chatě Hvězda a k rozhledně Štěpánka je frekventovanou cyklistickou (č. 3018) i turistickou (zelená a modrá turistická značka) trasou.

### Veřejná prostranství:

Struktura a rozsah veřejných prostranství odpovídá požadavkům stanoveným v Územním plánu Kořenov. Šířka navrhovaného uličního profilu s obousměrnou pozemní komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů je 8,50 m. Kromě zeleného vegetačního pásu, který je součástí uličního profilu navrhované místní obslužné komunikace, je

územní studií v severní části zastavitelné plochy C-Z26 navržena plocha veřejné zeleně s výsadbou nového stromořadí.

Stavební pozemky určené pro bydlení navrhované územní studií mají plošnou výměru 1,72 ha. Není tedy nutno vymezovat v rámci řešení územní studie samostatnou plochu veřejného prostranství ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Z pohledu bilančních poměrů mají plochy veřejných prostranství celkovou plošnou výměru 2 709 m<sup>2</sup> (z toho komunikace a zpevněné plochy 1 966 m<sup>2</sup>, zeleň 743 m<sup>2</sup>).

### Zeleň:

K výsadbám ve veřejném prostoru je vhodné využít druhově původních dřevin. Pro další výsadbu je vhodné využít listnatých, příp. ovocných dřevin.

Při realizaci zástavby či místní komunikace je třeba zohlednit stávající dvouřadé stromořadí lemující jižní stranu řešeného území, které je vhodné doplňovat výsadbou nových stromů. Stromořadí je schematicky zakresleno v Hlavním výkrese - situaci plošného uspořádání, neznázorňuje však skutečné rozmístění stávajících stromů - při výstavbě je třeba respektovat a zohlednit konkrétní podmínky v území.

Zároveň je územní studií v severní části zastavitelné plochy C-Z26, v prostoru mezi hranicí řešeného území a navrhovanou místní obslužnou komunikací, navržena plocha veřejné zeleně a nové stromořadí. Zákres navrhovaného stromořadí v Hlavním výkrese - situaci plošného uspořádání je schematický a orientační, nezobrazuje závaznou polohu ani počet nově vysazovaných stromů.

### Občanské vybavení:

Občanské vybavení Příchovic je omezené, odpovídá však potřebám, charakteru a velikosti sídla. Do značné míry je občanská vybavenost v obci odvozena od svého rekreačního významu (ubytovací a stravovací zařízení, muzeum, rozhledna a lyžařské vleky).

Nové objekty využívané pro účely občanského vybavení nejsou územní studií navrhovány.

## F.7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### Zásobování pitnou vodou:

V Příchovicích je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, vedený zejména v profilech silnic II/290, III/29052 a III/29053 a místních komunikací. Potřebné množství vody pro zastavitelné plochy navrhované Územním plánem Kořenov je možné ze stávajících zdrojů zajistit včetně vody pro požární účely.

Na stávající vodovod bude v místě místní komunikace na parcele č. 3582/3 napojena nová větev vodovodního řádu, která bude dále vedena v trase odpovídající navrhované místní obslužné komunikaci, tedy po celé délce ve veřejném prostoru. Z tohoto navrhovaného vodovodního řádu budou realizovány jednotlivé přípojky ke všem navrhovaným objektům. Jižním směrem je řešení zásobování pitnou vodou koordinováno s územní studií pro zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29 a C-Z30, kde zásobuje další navrhované objekty a zároveň je zajištěno zokruhování vodovodního řádu.

Vodovodní řady jsou zakresleny v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě a od zástupců obce. Zakreslení navržených řadů je orientační, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

Bilanční výpočty (s ohledem na efektivní využití systémů technické infrastruktury jsou bilanční výpočty souhrnně vyhodnoceny pro zastavitelné plochy C-Z25, C-Z27, řešené touto studií, i pro zastavitelné plochy C-Z29 a C-Z30 jižně od řešeného území, protože navrhované objekty budou napojeny na stejný vodovodní řád a je účelné uvažovat komplexní řešení):

Počet RD 17

Počet obyvatel 60

Průměrná denní potřeba vody  $Q_p$ :

$Q_p = 60 \text{ obyv.} \times 150 \text{ l/obyv.den} = 9,00 \text{ m}^3/\text{den} = \mathbf{0,10 \text{ l/s}}$

Maximální denní potřeba vody  $Q_m$ :

$Q_m = 9,00 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,5 = 13,5 \text{ m}^3/\text{den} = \mathbf{0,16 \text{ l/s}}$

Maximální hodinová potřeba vody  $Q_h$ :

$Q_h = 0,16 \text{ l/s} \times 1,8 = \mathbf{0,29 \text{ l/s}}$

Roční potřeba vody  $Q_r$ :

$Q_r = 9,00 \text{ m}^3/\text{den} \times 365 = \mathbf{3\,285 \text{ m}^3}$

Veřejný vodovod je využit pro zásobování požární vodou. Návrh vnějších odběrných míst bude respektovat požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb - Zásobování požární vodou a bude navržen a posouzen požárně bezpečnostním řešením v dalším stupni projektové dokumentace.

### Ochranná pásma:

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20 110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	7/8

### §23, odst. 3

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u vodovodních řadů do průměru 500 mm včetně: 1,5 m
- u vodovodních řadů nad průměr 500 mm: 2,5 m
- u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se výše uvedené vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

#### Kanalizace:

##### Kanalizace splašková:

Stávající kanalizační řad vedoucí pod silnicí II/290 a vyústěný na ČOV Příchovice bude využit k napojení splaškové kanalizace navrhovaných objektů. Na stávající kanalizaci bude v místě návsi napojena nová kanalizační větev dle řešení navrženého Územní studií Příchovice - zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29, C-Z30. V řešeném území je navržen kanalizační řad s vypsádováním ze severní strany směrem na jih ve veřejném prostoru v profilu navrhované místní obslužné komunikace, odkud budou realizovány přípojky k jednotlivým objektům. Jižním směrem je řešení koordinováno s územní studií pro zastavitelné plochy C-Z28, C-Z29 a C-Z30, kde bude zajištěn odvod splaškových vod z dalších navrhovaných objektů.

Kanalizační řady jsou zakresleny v podrobnosti podkladů získaných od správce sítě a zástupců obce. Zakreslení navržených řadů je orientační, upřesnění polohy bude navrženo v dalším stupni projektové dokumentace stejně jako přípojky, které souvisí s umístěním staveb v rámci konkrétních záměrů.

Bilanční výpočty (s ohledem na efektivní využití systémů technické infrastruktury jsou bilanční výpočty souhrnně vyhodnoceny pro zastavitelné plochy C-Z25, C-Z27 řešené touto studií i pro zastavitelné plochy C-Z29 a C-Z30 jižně od řešeného území, protože navrhované objekty budou napojeny na stejnou kanalizační stoku a je účelné uvažovat komplexní řešení):

Průměrný průtok splaškových vod  $Q_s$ :

$$Q_s = 0,95 \times 0,10 \text{ l/s} = \underline{\underline{0,095 \text{ l/s}}}$$

Maximální průtok splaškových vod  $Q_{s,max}$ :

$$Q_{s,max} = 0,095 \text{ m}^3/\text{den} \times 6,5 = \underline{\underline{0,62 \text{ l/s}}}$$

##### Kanalizace dešťová:

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány na pozemcích. U navržených stavebních pozemků budou dešťové vody vsakovány na vlastních pozemcích.

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou odváděny díky přiměřenému příčnému vypsádování navržené místní obslužné komunikace do vegetačního pásu s vhodným zasakovacím systémem a dále budou odváděny směrem k ploše veřejné zeleně v severní části řešeného území, kde budou vsakovány.

#### Ochranná pásma:

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodovodech a kanalizacích):

### §23, odst. 3

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně: 1,5 m
- u kanalizačních stok nad průměr 500 mm: 2,5 m
- u kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se výše uvedené vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

#### Zásobování elektrickou energií:

Zásobování elektrickou energií řešeného území bude zajištěno rozvody NN s napojením v koncových bodech stávajícího vedení.

Bilanční výpočty (s ohledem na efektivní využití systémů technické infrastruktury jsou bilanční výpočty souhrnně vyhodnoceny pro zastavitelné plochy C-Z25, C-Z27 řešené touto studií i pro zastavitelné plochy C-Z29 a C-Z30 jižně od řešeného území, protože navrhované objekty budou napojeny na stejné rozvody elektrické energie a je účelné uvažovat komplexní řešení):

Počet RD 17

Potřeba elektrické energie navrhované zástavby  $P$  (lokalita není plynofikována, proto je uvažováno s předpokladem elektrického vytápění u většiny objektů):

$$P = 17 \text{ RD} \times (6 + 4/17^{1/2}) = \underline{\underline{118 \text{ kW}}}$$

Kabelové rozvody budou realizovány v profilu místních komunikací. Přesné umístění vedení a napojovací body budou navrženy v dalších stupních projektové dokumentace. Příkon bude zajištěn ze stávající trafostanice severovýchodně od řešeného území, v případě potřeby bude realizována nová trafostanice. Před zahájením výstavby nebo terénních úprav musí být přesné umístění energetické sítě polohově a výškově zaměřeno a vytyčeno.

#### Ochranná pásma:

Údaje o ochranných pásmech dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

### §46, odst. 3

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě jeho strany

- u napětí nad 1 kV do 35 kV včetně
  - pro vodiče bez izolace: 7 m
  - pro vodiče s izolací základní: 2 m
  - pro závěsná kabelová vedení: 1 m
- u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně
  - pro vodiče bez izolace: 12 m
  - pro vodiče s izolací základní: 5 m
- u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně: 15 m
- u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně: 20 m
- u napětí nad 400 kV: 30 m
- u závěsného kabelového vedení 110 kV: 2 m
- u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence: 1 m

### §46, odst. 5

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

### §46, odst. 6

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách: 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva
- u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí: 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech
- u kompaktních zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí: 2 m od vnější pláště stanice ve všech směrech
- u vestavěných elektrických stanic: 1 m od obestavění

#### Veřejné osvětlení:

V území je možno realizovat veřejné osvětlení v souladu s platnými právními předpisy. Rozvody a stožáry veřejného osvětlení budou realizovány v plochách veřejných prostranství. Vedení bude řešeno v trase návrhu elektrického vedení.

#### Nakládání s odpady:

Pro separovaný odpad vyprodukovaný v řešeném území budou využity stávající nádoby (stanoviště před konzumem, parkoviště, Motořest). Prostor pro umístění nádob na komunální odpad bude vymezen na vlastních pozemcích pro výstavbu rodinných domů.

## F.8

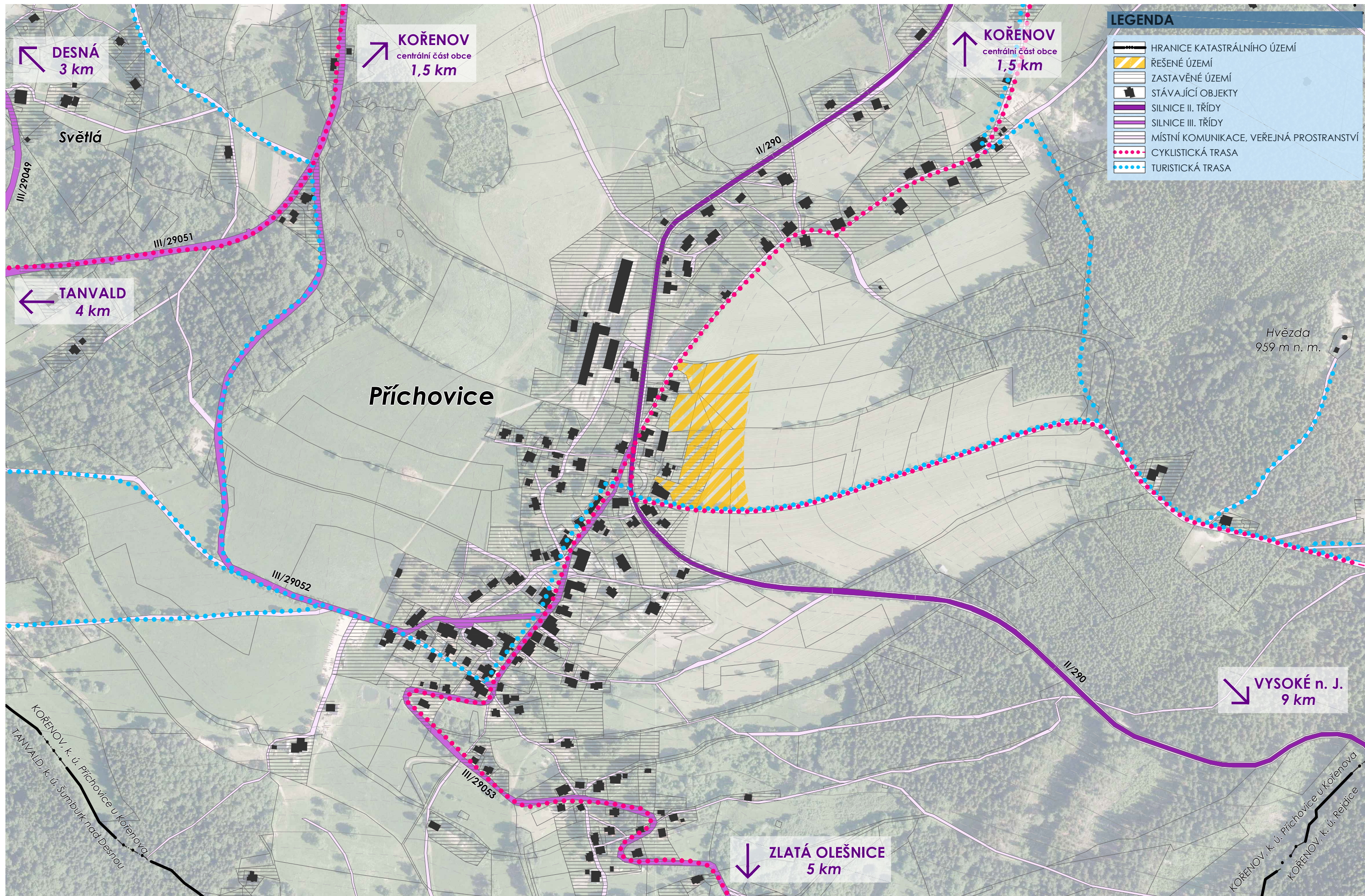
## NÁVRH ETAPIZACE

V souladu s Územním plánem Kořenov je řešením územní studie upřesněna etapizace pro řešené území takto:










- Realizace staveb a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), tj. objektů rodinných domů, v I. etapě, tj. v zastavitelné ploše C-Z27 (SR - plocha smíšená obytná - rekreační) je podmíněna realizací navrhované místní obslužné komunikace v zastavitelné ploše C-Z26, zajišťující přístup k navrhovaným stavebním pozemkům, v celé své délce a obou napojovacích bodů (na místní komunikaci na parcele č. 3563/2 a na cestu vedoucí směrem k horské chatě Hvězda).
- Realizace staveb a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), tj. objektů rodinných domů, ve II. etapě, tj. v zastavitelné ploše C-Z25 (SR - plocha smíšená obytná - rekreační), je možná až po zastavění (resp. vydání územních rozhodnutí či stavebních povolení) na 60% ploch zařazených do první etapy.


OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	TEXTOVÁ ČÁST	Č. STRANY
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	8/8

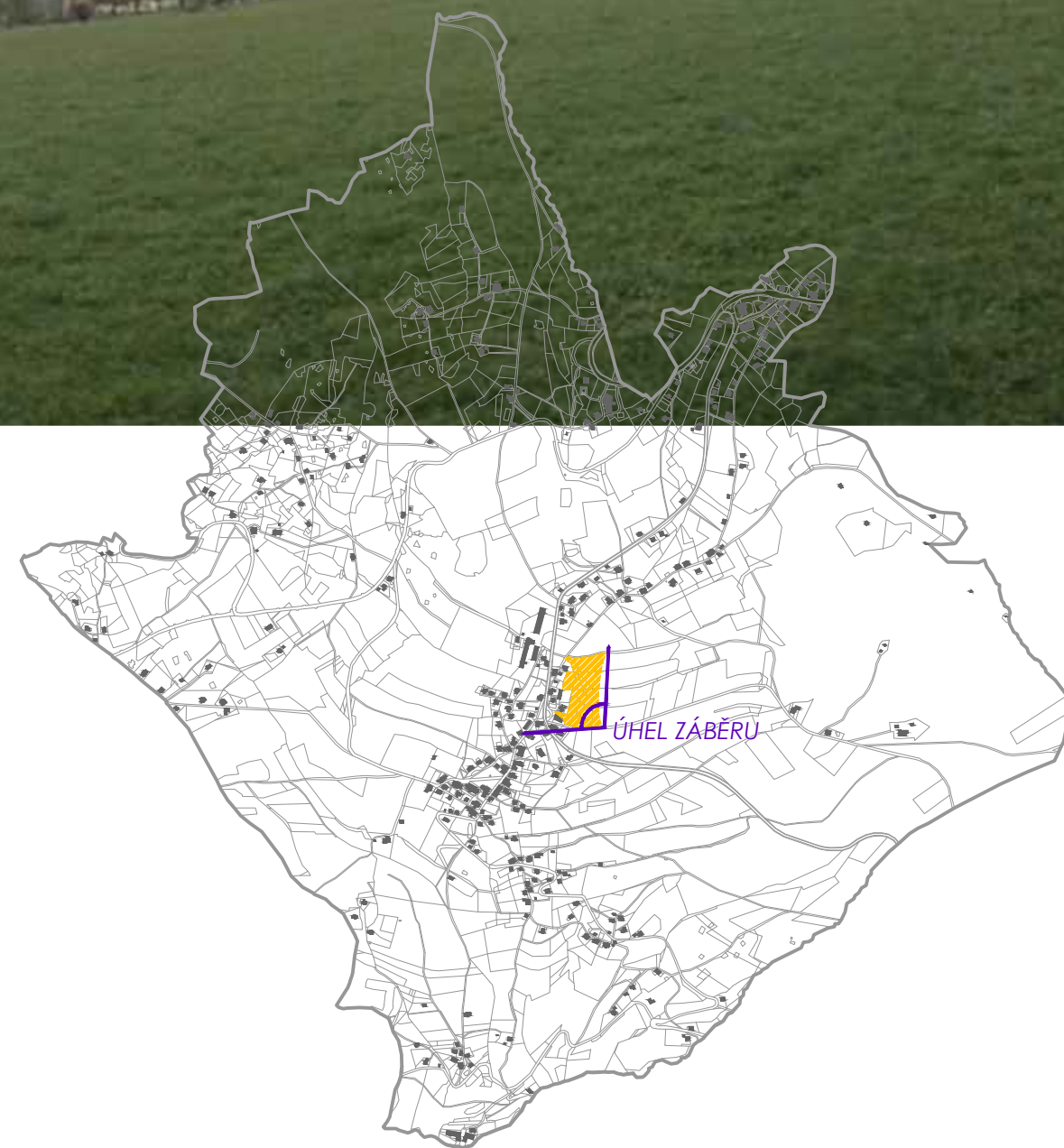
## **II. GRAFICKÁ ČÁST**



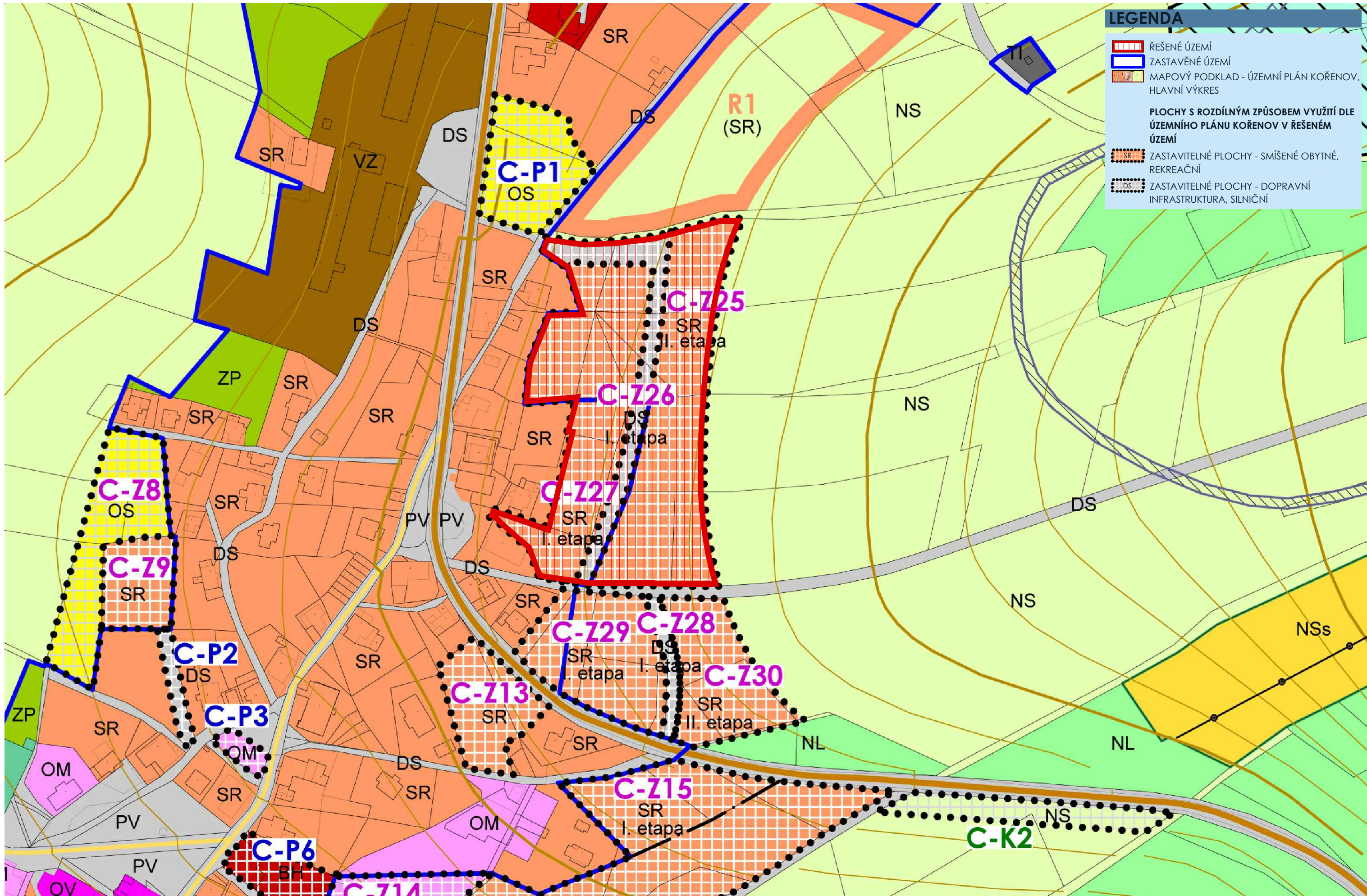
**LEGENDA**

-  HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
-  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
-  ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
-  STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
-  SILNICE II. TŘÍDY
-  SILNICE III. TŘÍDY
-  MÍSTNÍ KOMUNIKACE, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
-  CYKLISTICKÁ TRASA
-  TURISTICKÁ TRASA

<p><b>OBJEDNATEL</b></p> <p>Obec Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov</p>	<p><b>POŘIZOVATEL</b></p> <p>Obecní úřad Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov</p>	<p><b>ZHOTOVITEL</b></p> <p>ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20 110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872</p>	<p><b>PROJEKT</b></p> <p>ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27</p>	<p><b>NÁZEV VÝKRESU</b></p> <p>SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ</p>	<p><b>MĚŘÍTKO</b></p> <p>0 20 40 60 80 100 150 200 1:5000 m</p>	<p><b>S</b></p> 	<p><b>VÝKRES Č.</b></p> <p>01</p>
---------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------



OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	NÁZEV VÝKRESU	VÝKRES Č.
Obec Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20 110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	FOTOGRAFIE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SEVER	02



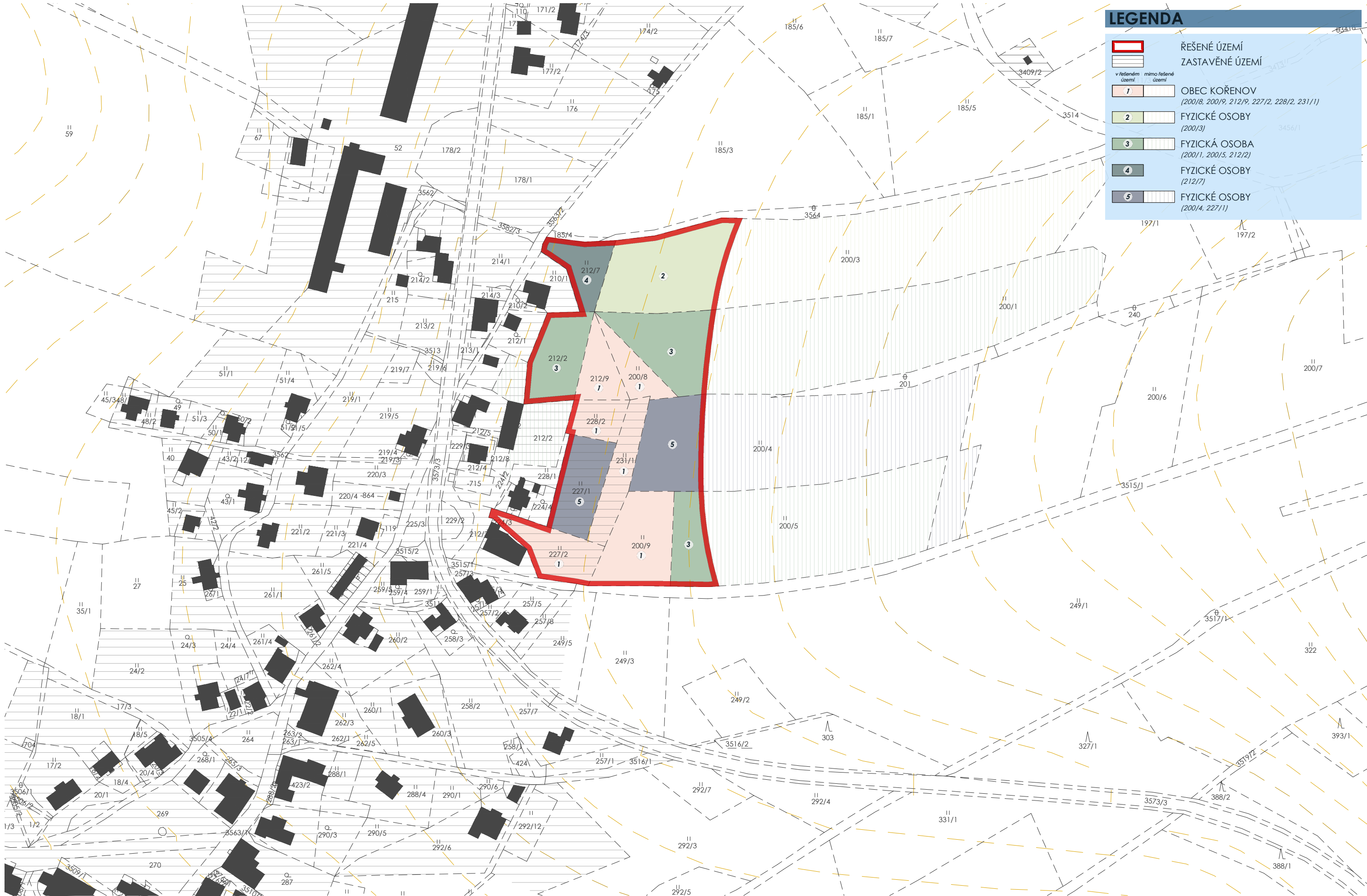
**LEGENDA**

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
- MAPOVÝ PODKLAD - ÚZEMNÍ PLÁN KOŘENOV, HLAVNÍ VÝKRES

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY - SMÍŠENÉ OBYTNÉ, REKREAČNÍ
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, SILNIČNÍ

<b>OBJEDNATEL</b>	<b>POŘIZOVATEL</b>	<b>ZHOTOVITEL</b>	<b>PROJEKT</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>MĚŘÍTKO</b>	<b>S</b>	<b>VÝKRES Č.</b>
Obec Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20 110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	VÝŘEZ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU KOŘENOV	0 10 20 30 40 50 75 100 1:2000 m		<b>03</b>



### LEGENDA

	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
	v řešeném území
	mimo řešené území
<b>1</b>	OBEC KOŘENOV (200/8, 200/9, 212/9, 227/2, 228/2, 231/1)
<b>2</b>	FYZICKÉ OSOBY (200/3)
<b>3</b>	FYZICKÁ OSOBA (200/1, 200/5, 212/2)
<b>4</b>	FYZICKÉ OSOBY (212/7)
<b>5</b>	FYZICKÉ OSOBY (200/4, 227/1)

**OBJEDNATEL**  
Obec Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

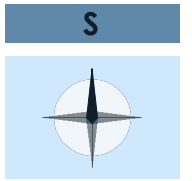
**POŘIZOVATEL**  
Obecní úřad Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

**ZHOTOVITEL**  
ŽALUDA, projektová kancelář  
Železná 493/20  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
IČO: 735 80 872

**PROJEKT**  
ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE  
zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27

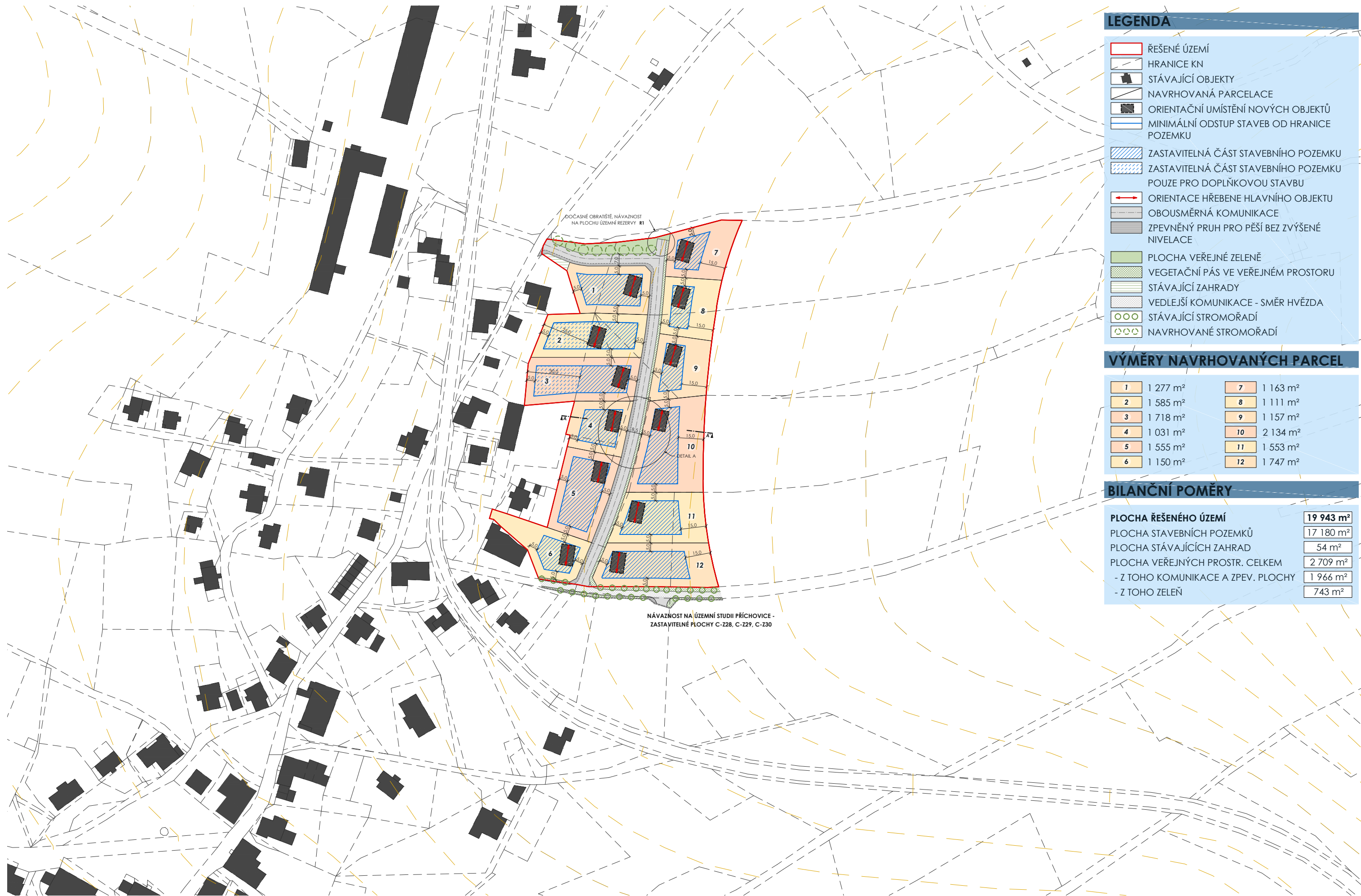
**NÁZEV VÝKRESU**  
MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

**MĚŘÍTKO**  
0 10 20 30 40 50 75 100  
1:2000  
m



**VÝKRES Č.**  
04





### LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE KN
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ
- MINIMÁLNÍ ODSTUP STAVEB OD HRANICE POZEMKU
- ZASTAVITELNÁ ČÁST STAVEBNÍHO POZEMKU
- ZASTAVITELNÁ ČÁST STAVEBNÍHO POZEMKU POUZE PRO DOPLŇKOVOU STAVBU
- ORIENTACE HŘEBENE HLAVNÍHO OBJEKTU
- OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE
- ZPEVNĚNÝ PRUH PRO PĚŠÍ BEZ ZVÝŠENÉ NIVELACE
- PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ
- VEGETAČNÍ PÁS VE VEŘEJNÉM PROSTORU
- STÁVAJÍCÍ ZAHRADY
- VEDLEJŠÍ KOMUNIKACE - SMĚR HVĚZDA
- STÁVAJÍCÍ STROMOŘADÍ
- NAVRHOVANÉ STROMOŘADÍ

### VÝMĚRY NAVRHOVANÝCH PARCEL

1	1 277 m <sup>2</sup>	7	1 163 m <sup>2</sup>
2	1 585 m <sup>2</sup>	8	1 111 m <sup>2</sup>
3	1 718 m <sup>2</sup>	9	1 157 m <sup>2</sup>
4	1 031 m <sup>2</sup>	10	2 134 m <sup>2</sup>
5	1 555 m <sup>2</sup>	11	1 553 m <sup>2</sup>
6	1 150 m <sup>2</sup>	12	1 747 m <sup>2</sup>

### BILANČNÍ POMĚRY

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	<b>19 943 m<sup>2</sup></b>
PLOCHA STAVEBNÍCH POZEMKŮ	17 180 m <sup>2</sup>
PLOCHA STÁVAJÍCÍCH ZAHRAD	54 m <sup>2</sup>
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTR. CELKEM	2 709 m <sup>2</sup>
- Z TOHO KOMUNIKACE A ZPEV. PLOCHY	1 966 m <sup>2</sup>
- Z TOHO ZELEŇ	743 m <sup>2</sup>

### OBJEDNATEL    POŘIZOVATEL    ZHOTOVITEL    PROJEKT    NÁZEV VÝKRESU    MĚŘITKO    S    VÝKRES Č.

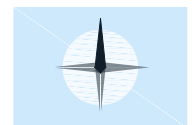
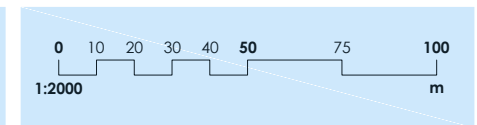
Obec Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

Obecní úřad Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

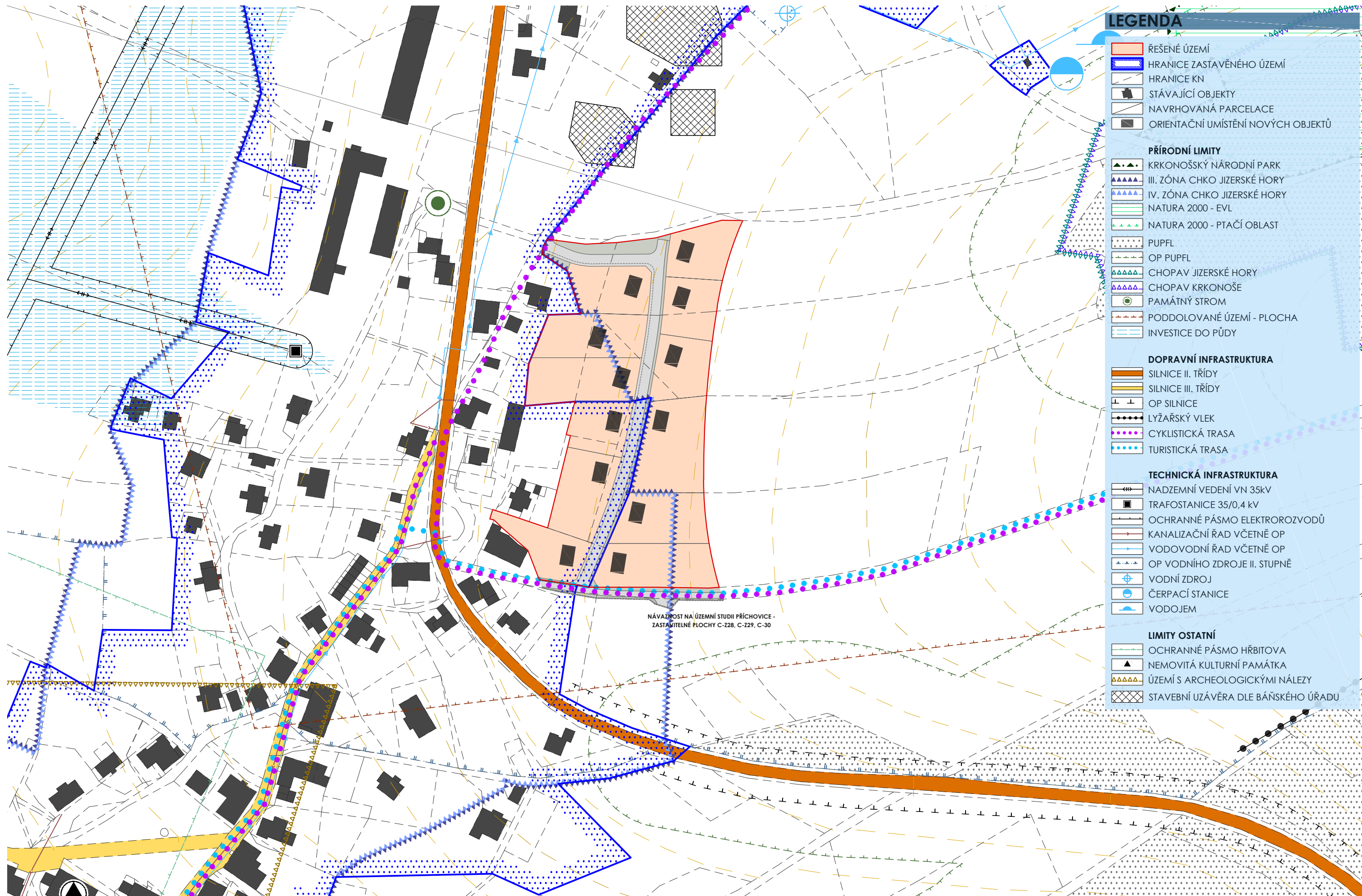
ŽALUDA, projektová kancelář  
Železná 493/20  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
IČO: 735 80 872

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE  
zastavitelné plochy C-225, C-226, C-227

HLAVNÍ VÝKRES - SITUACE PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ



05



## LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KN
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ

### PŘÍRODNÍ LIMITY

- KRKONOŠSKÝ NÁRODNÍ PARK
- III. ZÓNA CHKO JIZERSKÉ HORY
- IV. ZÓNA CHKO JIZERSKÉ HORY
- NATURA 2000 - EVL
- NATURA 2000 - PTAČÍ OBLAST
- PUPFL
- OP PUPFL
- CHOPAV JIZERSKÉ HORY
- CHOPAV KRKONOŠE
- PAMÁTNÝ STROM
- PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ - PLOCHA
- INVESTICE DO PŮDY

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SILNICE II. TŘÍDY
- SILNICE III. TŘÍDY
- OP SILNICE
- LYŽAŘSKÝ VLEK
- CYKLISTICKÁ TRASA
- TURISTICKÁ TRASA

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- NADZEMNÍ VEDENÍ VN 35kV
- TRAFOSTANICE 35/0,4 kV
- OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTROROZVODŮ
- KANALIZAČNÍ ŘAD VČETNĚ OP
- VODOVODNÍ ŘAD VČETNĚ OP
- OP VODNÍHO ZDROJE II. STUPNĚ
- VODNÍ ZDROJ
- ČERPACÍ STANICE
- VODOJEM

### LIMITY OSTATNÍ

- OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA
- NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA
- ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY
- STAVEBNÍ UZÁVĚRA DLE BAŇSKÉHO ÚŘADU

NÁVAZNOST NA ÚZEMNÍ STUDII PŘÍCHOVICE -  
ZASTAVITELNÉ PLOCHY C-Z28, C-Z29, C-30

**OBJEDNATEL**    **POŘIZOVATEL**    **ZHOTOVITEL**    **PROJEKT**    **NÁZEV VÝKRESU**    **MĚŘITKO**    **S**    **VÝKRES Č.**

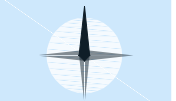
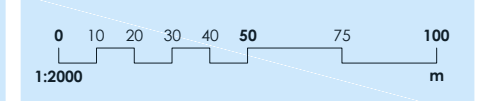
Obec Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

Obecní úřad Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

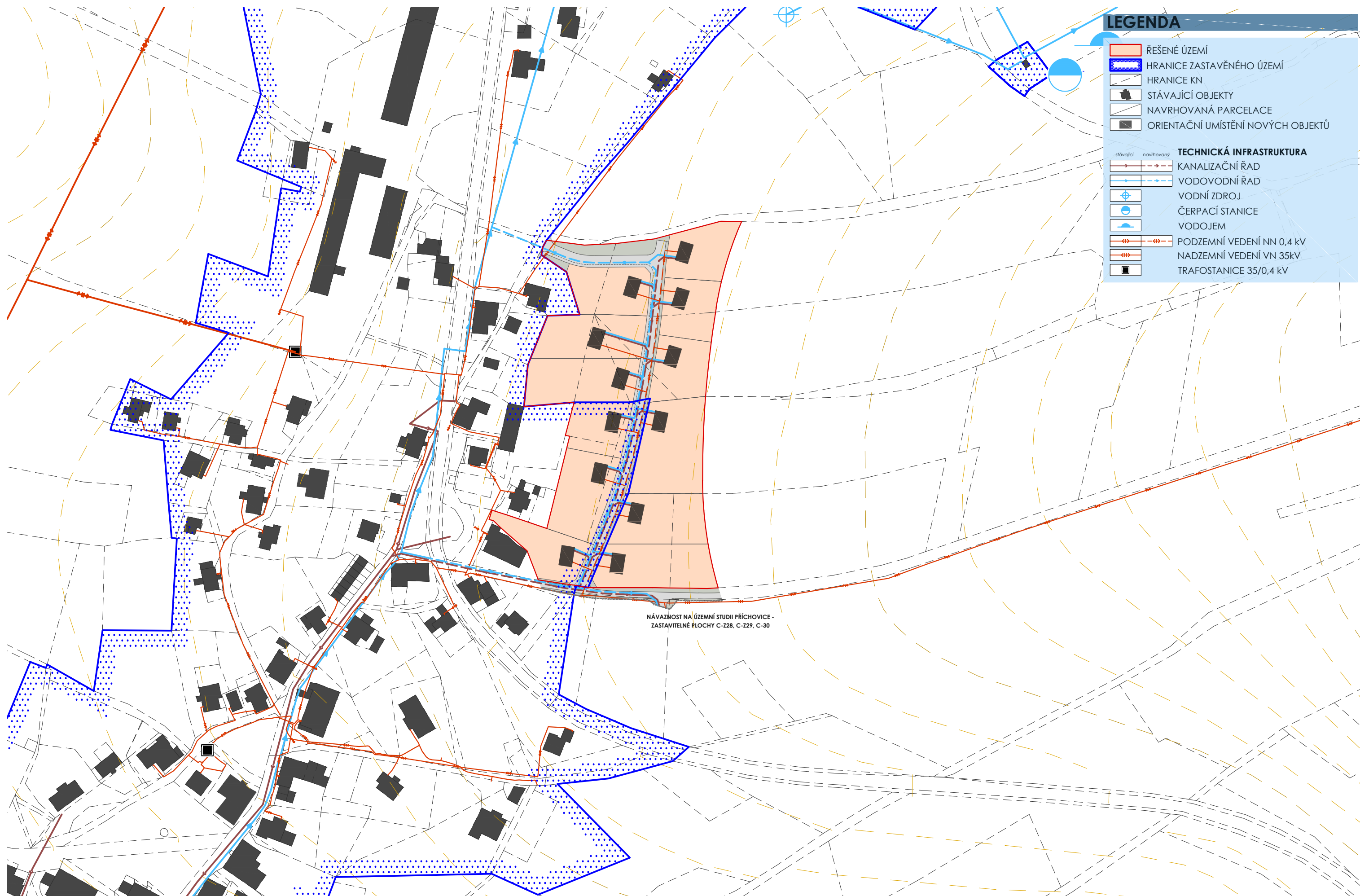
ŽALUDA, projektová kancelář  
Železná 493/20  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
IČO: 735 80 872

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE  
zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ



**06**



LEGENDA	
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE KN
	STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
	NAVRHOVANÁ PARCELACE
	ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ
<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>	
	KANALIZAČNÍ ŘAD
	VODOVODNÍ ŘAD
	VODNÍ ZDROJ
	ČERPAČÍ STANICE
	VODOJEM
	PODZEMNÍ VEDENÍ NN 0,4 kV
	NADZEMNÍ VEDENÍ VN 35kV
	TRAFOSTANICE 35/0,4 kV

NÁVAZNOST NA ÚZEMNÍ STUDII PŘÍCHOVICE -  
ZASTAVITELNÉ PLOCHY C-Z28, C-Z29, C-30

**OBJEDNATEL**    **POŘIZOVATEL**    **ZHOTOVITEL**    **PROJEKT**    **NÁZEV VÝKRESU**    **MĚŘITKO**    **S**    **VÝKRES Č.**

Obec Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

Obecní úřad Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

ŽALUDA, projektová kancelář  
Železná 493/20  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
IČO: 735 80 872

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE  
zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27

ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

0 10 20 30 40 50 75 100  
1:2000 m

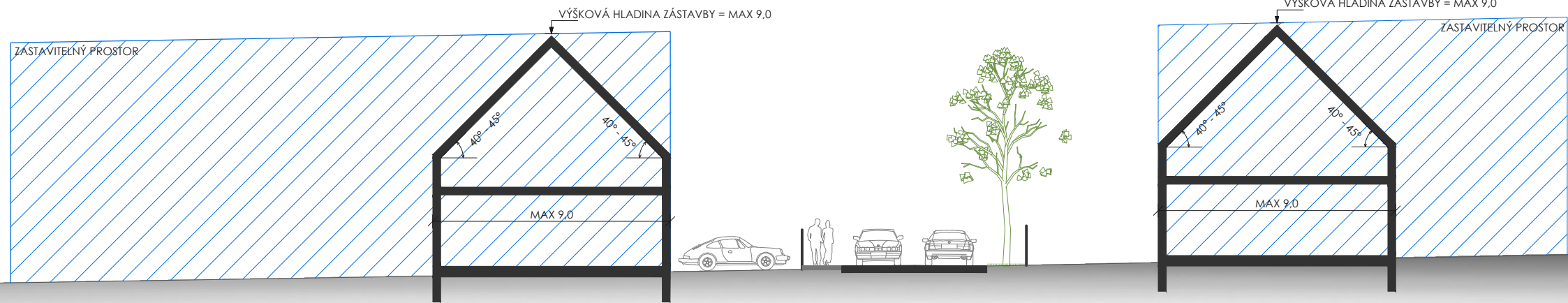
07

# ŘEZ A-A'

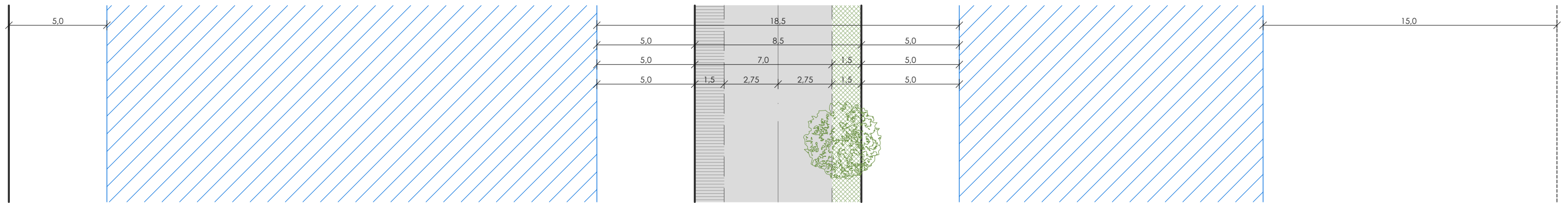
NAVRŽENÝ STAVEBNÍ POZEMEK - BYDLNÍ V RODINNÝCH DOMECH

VEŘEJNÝ PROSTOR

NAVRŽENÝ STAVEBNÍ POZEMEK - BYDLNÍ V RODINNÝCH DOMECH



# DETAIL A



HRANICE POZEMKU - OPLOČENÍ

MINIMÁLNÍ ODSUP STAVEBNÍHO OBJEKTU OD HRANICE POZEMKU SOUSEDČÍHO S JINÝM STAVEBNÍM POZEMKEM

ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU

MINIMÁLNÍ ODSUP STAVEBNÍHO OBJEKTU OD HRANICE POZEMKU S ULIČNÍM PROFILEM NAVRŽENÉ KOMUNIKACE

HRANICE POZEMKU - OPLOČENÍ PRUH PRO PĚŠÍ - BEZ ZVÝŠENÉ NIVELACE

OBOUSMĚRNÁ KOMUNIKACE - 2x PRUH š. 2,75 m

VEGETAČNÍ PÁS HRANICE POZEMKU - OPLOČENÍ

MINIMÁLNÍ ODSUP STAVEBNÍHO OBJEKTU OD HRANICE POZEMKU S ULIČNÍM PROFILEM NAVRŽENÉ KOMUNIKACE

ZASTAVITELNÁ ČÁST POZEMKU

MINIMÁLNÍ ODSUP STAVEBNÍHO OBJEKTU OD HRANICE POZEMKU SOUSEDČÍHO S VOLNOU KRAJINOU

HRANICE POZEMKU S VOLNÝM PŘECHODEM DO VOLNÉ KRAJINY BEZ OPLOČENÍ

## OBJEDNATEL

Obec Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

## POŘIZOVATEL

Obecní úřad Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

## ZHOTOVITEL

ŽALUDA, projektová kancelář  
Železná 493/20  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
IČO: 735 80 872

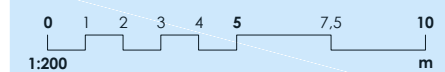
## PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE  
zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27

## NÁZEV VÝKRESU

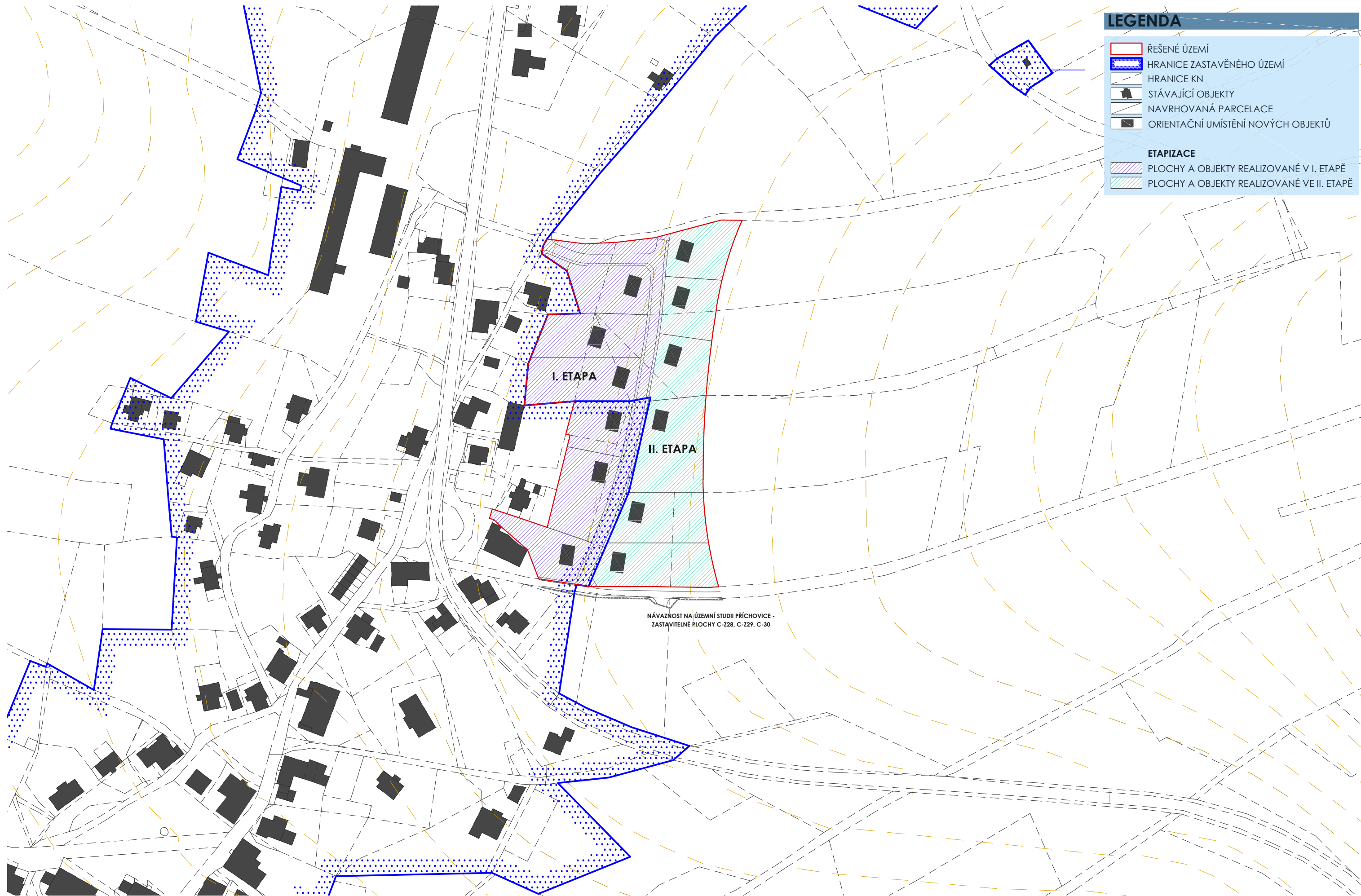
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU

## MĚŘÍTKO



## VÝKRES Č.

08




**LEGENDA**

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KN
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NAVRHOVANÁ PARCELACE
- ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ NOVÝCH OBJEKTŮ

**ETAPIZACE**

- PLOCHY A OBJEKTY REALIZOVANÉ V I. ETAPĚ
- PLOCHY A OBJEKTY REALIZOVANÉ VE II. ETAPĚ

NÁVAZNOST NA ÚZEMNÍ STUDII PŘÍCHOVICE -  
ZASTAVITELNÉ PLOCHY C-Z28, C-Z29, C-30

<b>OBJEDNATEL</b>	<b>POŘIZOVATEL</b>	<b>ZHOTOVITEL</b>	<b>PROJEKT</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>MĚŘÍTKO</b>	<b>S</b>	<b>VÝKRES Č.</b>
Obec Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480 468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20 110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	NÁVRH ETAPIZACE	0 10 20 30 40 50 75 100 1:2000 m		09

CHARAKTER ZÁSTAVBY V OKRAJOVÝCH ČÁSTECH PŘÍCHOVIC

DOPORUČENÝ TYP NOVÉ ZÁSTAVBY - TRADIČNÍ ARCHITEKTURA

DOPORUČENÝ TYP NOVÉ ZÁSTAVBY - MODERNÍ ARCHITEKTURA



OBJEDNATEL

POŘIZOVATEL

ZHOTOVITEL

PROJEKT

NÁZEV VÝKRESU

VÝKRES Č.

Obec Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

Obecní úřad Kořenov  
Kořenov 480  
468 49 Kořenov

ŽALUDA, projektová kancelář  
Železná 493/20  
110 00 Praha 1 - Staré Město  
IČO: 735 80 872

ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE  
zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27

UKÁZKY CHARAKTERU ZÁSTAVBY V OKRAJOVÝCH ČÁSTECH PŘÍCHOVIC, UKÁZKY DOPORUČENÉHO TYPU NOVÉ ZÁSTAVBY

10



**Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27****schválení možnosti využití územní studie****jako podkladu pro rozhodování v území podle ustanovení § 25 ve spojení s ustanovením § 30 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.**

Obecní úřad Kořenov, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona (tzn. mj. pořizuje územní studii). Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování podle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územní studii, pořizovatelem *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27*, jejíž zpracování je uloženo Územním plánem Kořenov. Územní studie je pořízena ve lhůtě, stanovené Územním plánem Kořenov, tj. 84 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

**Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27*, pořídil územní studii a schválil možnost jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území podle ustanovení § 25 ve spojení s ustanovením §30 odst. 5 stavebního zákona.**

**Datum schválení možnosti využití *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* jako podkladu pro rozhodování v území:**

17.12. 2019

**Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:**

Luboš Marek, starosta obce Kořenov

Otisk úředního razítka pořizovatele:

Zpracovala Jana Kostová, oprávněná úřední osoba pořizovatele, jímž je Obecní úřad Kořenov, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 stavebního zákona uzavřením smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti, a vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona při pořízení *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27*.

**Základní údaje o pořízení *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27***

Pořízení územní studie je uloženo Územním plánem Kořenov, který vydalo Zastupitelstvo obce Kořenov dne 27.05.2015 a který nabyl účinnosti dne 25.06.2015. V Územním plánu Kořenov jsou zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26 a C-Z27 vymezeny jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Důvodem podmínky pořízení územní studie je zejména plošný rozsah ploch s rozdílným způsobem využití *smíšené obytné – rekreační (SR)* a dále potřeba stanovení podrobnějšího řešení koncepce území, včetně návrhu optimální dopravní obsluhy ploch a napojení na sítě technické infrastruktury. Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena 84 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

V souladu s ustanovením § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), pořizovatel v zadání *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27*, které bylo zpracováno v červenci 2015, určil její obsah, rozsah, cíle a účel. Stěžejním cílem územní studie bylo komplexně, ve všech vazbách a souvislostech, upřesnit a vyřešit územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území, resp. zastavitelných ploch C-Z25, C-Z26, C-Z27, vymezených v Územním plánu Kořenov.

Projektantem *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* je projektová kancelář Žaluda, Železná 493/20, Praha 1; Ing. Eduard Žaluda, číslo autorizace ČKA 4077.

V souladu se zadáním *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* (s částí B. zadání územní studie s názvem *Podklady pro zpracování územní studie*) zpracoval projektant doplňující průzkumy a rozborů, které spočívaly zejména ve zjištění a vyhodnocení aktuálního stavu a vývoje území a v prověření aktuálnosti omezení změn v území, a dále v prověření záměrů na změny v území z hlediska vlastnických vztahů, za účelem zajištění reálnosti navrženého řešení. Záměry na změny v území z hlediska vlastnických vztahů byly prověřeny ve spolupráci s obcí Kořenov. Prověření z hlediska vlastnických vztahů vyústilo v nutnost odlišného trasování komunikace v řešeném území od řešení dle Územního plánu Kořenov. Na základě dohody obce Kořenov, pořizovatele a projektanta bylo navrženo takové řešení dopravní obsluhy v území studie a napojení na sítě technické infrastruktury, které je z hlediska vlastnických vztahů reálné (návrh umístění komunikace a sítí technické infrastruktury na pozemcích ve vlastnictví obce Kořenov). Dále bylo dohodnuto dokončit rozpracovanou fázi pořízení *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* a schválit možnost využití územní studie v této fázi nikoliv jako podkladu pro rozhodování v území, ale jako podkladu pro pořízení změny územního plánu.

Na základě dohody obce Kořenov, pořizovatele a projektanta byla *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* v této fázi dopracována a dne 29.07.2016 pořizovatel schválil možnost jejího využití jako podkladu pro pořízení změny územního plánu. Data o pořízené územní studii s možností využití jako podkladu pro pořízení změny územního plánu byla, na základě návrhu pořizovatele, vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Pořízení změny č. 1 Územního plánu Kořenov bylo schváleno, ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) ve spojení s ustanovením § 44 písm. a) a písm. d) stavebního zákona, usnesením Zastupitelstva obce Kořenov číslo 61/16 ze dne 29.06.2016. Součástí změny č. 1 Územního plánu Kořenov byla změna řešení lokality v katastrálním území Příchovice u Kořenova, vymezené rozsahem ploch C-Z25, C-Z26, C-Z27. Změnu č. 1 Územního plánu Kořenov vydalo opatřením obecné povahy Zastupitelstvo obce Kořenov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, za použití ustanovení § 171, § 172 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dne 23.10.2019, číslo usnesení 123/19, změna nabyla účinnosti dne 22.11.2019.

Po nabytí účinnosti změny č. 1 Územního plánu Kořenov je řešení *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* v souladu s Územním plánem Kořenov. S ohledem na časovou prodlevu několika let pořizovatel prověřil aktuálnost zadání *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* z července 2015 s výsledkem, že požadavky na obsah, rozsah, cíle a účel pořízení územní studie zůstávají nezměněny. I nadále je stěžejním cílem územní studie komplexně, ve všech vazbách a souvislostech, upřesnit a vyřešit územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území, resp. zastavitelných ploch C-Z25, C-Z26, C-Z27, vymezených v Územním plánu Kořenov, ve znění jeho změny č. 1. Zadání bylo pouze upřesněno po formální stránce (aktuální znění Politiky územního rozvoje ČR, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald apod.), formální upřesnění zadání nemá vliv na věcné řešení územní studie.

V návaznosti na pořízenou změnu č. 1 Územního plánu Kořenov byla *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* dokončena a dne 17.12.2019 pořizovatel schválil možnost jejího využití jako podkladu pro rozhodování v území podle ustanovení § 25 ve spojení s ustanovením § 30 odst. 5 stavebního zákona.

V návaznosti na schválení možnosti využití *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* jako podkladu pro rozhodování v území pořizovatel, v souladu s ustanovením § 162 odst. 6 stavebního zákona a s ustanovením § 22 vyhlášky č.500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, podal návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti. Současně pořizovatel požádal, aby data o územní studii *Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27*, která byla podkladem pro pořízení změny územního plánu, byla z evidence územně plánovací činnosti vypuštěna.

*Územní studie Příchovice, zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27* se takto stala podkladem pro rozhodování v území, tzn. neopominutelným podkladem pro rozhodování o záměru, zejména pro územní rozhodování.

OBJEDNATEL	POŘIZOVATEL	ZHOTOVITEL	PROJEKT	PŘÍLOHA
Obec Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	Obecní úřad Kořenov Kořenov 480  468 49 Kořenov	ŽALUDA, projektová kancelář Železná 493/20  110 00 Praha 1 - Staré Město IČO: 735 80 872	ÚZEMNÍ STUDIE PŘÍCHOVICE zastavitelné plochy C-Z25, C-Z26, C-Z27	a - SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE