

Územní studie „Planá - lokalita VS/U“

v k. ú. Planá u Českých Budějovic



1. Textová část

ČISTOPIS

Navrhovatel:

Immun1, s.r.o., resp. Atira CZ, s.r.o., Bidfood Czech republic, s.r.o., Technicoat, s.r.o.

Požizovatel:

Obec Planá u Českých Budějovic

Zpracovatel:

Oprávněná osoba v souladu s ustanovením § 17 písm. D) zák. Č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.

Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3

zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, číslo autorizace: 103

Vedoucí projektant, zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková

Katastrální území: Planá u Českých Budějovic
číslo zakázky: 18-003 **datum:** duben 2018

Obsah:

a) Vymezení řešeného území	3
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
b.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS	4
b.2. Urbanistická koncepce	4
b.3. Podmínky pro způsob využití pozemků	6
b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace	9
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
c.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury	9
c.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury	10
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
d.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy	12
d.2. Podmínky vyplývající z ÚP, včetně převzetí vymezených ploch s povinností ÚS z ÚP..	12
d.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	13
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
e.1. Řešení zeleně	13
e.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	13
e.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	13
e.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa	14
e.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění	14
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
f.1. Ochrana veřejného zdraví	14
f.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	15
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	15
h) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP	15

Zkratky použité v textu:

ÚPO	Územní plán obce Planá, vydaný zastupitelstvem obce Planá u Českých Budějovic (nabytí účinnosti – 7.9.2001), projektant: Ing. arch. Martin Tímr, Nerudova 945/36, České Budějovice
Zm.6 ÚPO	Změna č. 6 ÚPO Planá, vydaná zastupitelstvem obce Planá u Českých Budějovic (nabytí účinnosti – 14.6.2017), projektant: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., Riegrova 1745/59, České Budějovice 3
Zm.7 ÚPO	Změna č. 7 ÚPO Planá, v současné době se zpracovává, projektant: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., Riegrova 1745/59, České Budějovice 3
PD	projektová dokumentace
ÚS	územní studie „Planá VS/U“ v katastrálním území Planá u Českých Budějovic
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
K.Ú.	katastrální území
NP	Nadzemní podlaží
ZÚR JČK	Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3. 5. a 6. aktualizace, nabytí účinnosti dne 9.3.2018
ÚS Letiště ČB	ÚS průmyslové zóny letiště České Budějovice – aktualizace, územní studie je zapsána v centrální evidenci územně plánovací činnosti krajů vedené Ústavem územního rozvoje. projektant: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., Riegrova 1745/59, České Budějovice 3

a) Vymezení řešeného území

Řešené území ÚS je vymezeno v rozsahu plochy VS/U ze změny č. 6 ÚPO Planá (dále jen zm. 6 ÚPO) v souladu s OOP, výkresem I.1. Výkres základního členění, přičemž jižní část řešeného území byla upravena ve vazbě na změnu č. 7 ÚPO Planá (dále jen zm. č. 7 ÚPO), která se v současné době zpracovává.

Hranice řešeného území prochází většinou po pozemkových hranicích, z jihovýchodu navazuje na železniční vlečku a silnici II/143, na severu sousedí s letištěm České Budějovice, západní hranice navazuje na zastavitelné území pro výrobu a skladování. Celá řešená plocha se nachází v katastrálním území Planá u Českých Budějovic.

Výměra řešeného území ÚS je 10,87 ha.

Z hlediska způsobu využití dle ÚPO Planá je řešené území ÚS vymezeno jako plochy s rozdílným způsobem využití jako:

- plochy výroby a skladování
- objekty a plochy pro průmysl a podnikání

Řešená lokalita se nachází v západní části k.ú. Planá u Českých Budějovic, západně od silnice I. třídy (I/3) navazující na budoucí Jižní tangentu, která v nedalekém katastru Roudné naváže na dálnici D3. V těsném sousedství severně od řešeného území se nachází letiště České Budějovice. Strategická poloha řešeného území, které je zahrnuto mezi rozvojové plochy výroby a skladování bude přispívat k rozvoji výrobních, skladovacích, komerčních a dalších aktivit s nutností dobře fungující logistiky.

Řešená lokalita se nachází na kótě cca 402-410 m.n.m, přičemž je mírně svažité jižním a východním směrem. Dominantou území je stávající silnice I. třídy (I/3) se silnicí II. třídy (II/143) a samozřejmě areál letiště České Budějovice, který je aktuálně modernizován. Zastavěné území se nachází ve východní části ÚS, kde se nachází výrobní a skladovací hala (areál č. 3). Řešené území ÚS sousedí jihovýchodní hranicí se zastavěným územím obce

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

▪ **Požadavky ze zadání ÚS**

ÚS je zpracována v souladu s požadavky zadání ÚS, které stanovil pořizovatel.

▪ **Rozsah zpracování**

ÚS je zpracována dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem ÚS je zajištění souladu s ÚPO, a v návaznosti na širší vazby prověřit možnosti rozvoje v řešeném území, stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně záměrů navrhovatelů na pozemcích v jejich vlastnictví, a navrhnout podmínky pro řešení veřejné dopravy a technické infrastruktury.

Záměrem navrhovatelů ÚS, kteří jsou vlastníky většiny pozemků v řešeném území ÚS, je realizace výrobně skladovacích areálů.

Účelem ÚS je především zajištění komplexního koncepčního řešení dotčeného území, přičemž v souladu s § 25 stavebního zákona bude ÚS využita jako neopomenutelný územně plánovací podklad pro rozhodování v území po vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti.

ÚS obsahuje:

1) - textovou část

- základní identifikační údaje,
- vlastní řešení ÚS v souladu s cíli stanovenými v zadání,

2) grafickou část:

B.1. Výkres širších vztahů (M 1: 10 000)

B.2. Výkres urbanistického řešení s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a stávajících sítí technické infrastruktury (M 1:1 000)

B.3. Výkres technické a dopravní infrastruktury (M 1:1 000)

B.4. Výkres majetkových vztahů (M 1:1 000)

b.2. Urbanistická koncepce

Výrobní a skladová zóna Planá VS/U jako plocha specifická určená pro areály nadměstského významu patří k největším rozvojovým územím tohoto druhu v katastrálním území města obce Planá. Velikost a význam odpovídá jeho poloze na západním okraji obce v blízkosti dopravních koridorů dálnice D3, silnice I/3 a silnice II/143, a letiště České Budějovice. Lokalita Planá VS/U přímo navazuje na stávající výrobní a průmyslové areály na západě a jihu řešeného území.

Urbanistická koncepce je podřízena tomu, aby se v prostoru řešeného území naplnily záměry investora, které budou co do funkčního využití, tak co do rozvoje technické a dopravní infrastruktury v souladu s dlouhodobými záměry města, které jsou přeneseny do územního plánu a dalších územně plánovacích dokumentů a podkladů.

Celkové řešení umožňuje investorům vybudovat výrobní a skladovací areály s doprovodnými dopravními, technologickými a inženýrskými stavbami.

Vzhledem ke schválené Územní studii průmyslové zóny letiště České Budějovice - aktualizace, která byla zpracována z hlediska dopravního řešení ve dvou variantách – dlouhodobý a krátkodobý výhled, došlo ke změně trasy obchvatu obce Homole (silnice II/143). Tím bylo dotčeno i katastrální území obce Planá u Českých Budějovic. Na základě této změny nadmístního dopravního záměru je v současné době zpracovávána zm. č. 7 ÚPO Planá. Z tohoto důvodu bylo v ÚS upraveno řešení

území. Tato úprava reaguje na aktuální dopravní řešení a doplňuje dopravní napojení výrobních budov č.E a H.

Celé území je mírně svažité jihovýchodním směrem, ÚS navrhuje vyrovnání výškových rozdílů pomocí orientačně umístěné opěrné stěny jdoucí mezi areály 1, 2 a 4,5. Pro zachytávání dešťových vod z areálů je na východní straně areálu č. 5 navržena retenční nádrž, ze které budou přepadem dešťové vody odváděny dešťovou kanalizací do vodního recipientu, řeky Vltavy (viz. grafická část).

V ÚS je vymezen koridor umožňující vedení inženýrských sítí (viz. grafická část).

Tabulka ploch navrhovaných výrobních areálů

Výrobní areál č.	Plocha m ²	Plocha celkem m ²
1		28.086
2		27.001
3		18.813
4		13.403
5		10.031
Výrobní areály celkem		97,334

Celková sumarizace - ÚS

Plocha řešeného území.....	10,87 ha
Plocha navržených areálů (č.1-5)	9,73 ha
Plocha navržených komunikací (vč. chodníků)	0,60ha
Plocha navržených veřejných prostranství – veřejná zeleň.....	0,55 ha

V souladu se zm. č. 6 ÚPO Planá je navrhovaná výrobní a skladová zóna dopravně napojena z jihu – ze silnice II/143 (plochy č. 4 a 5) a ze severu - z místní silnice jdoucí po severní hranici řešeného území (plochy č. 1, 2 a 3). Plocha č. 3 má již na severozápadním okraji jeden stávající vjezd.

Z hlediska širších územně dopravních vztahů je ve výkresu širších vztahů (B1) znázorněno strategické místo řešeného území v blízkosti budoucí dálnice D3, silnice I/3 a nového obchvatu obce Homole II/143 v čtelně sousedství Letiště České Budějovice.

Dopravní návrh zahrnuje i dopravu v klidu pro osobní a nákladní automobily s nezbytným zázámím.

Mimo dopravní a technické infrastruktury, která je popsána v následných kapitolách, je součástí návrhu i návrh umístění vlastních skladových a výrobních objektů. Jedná se o jednoduché typizované halové stavby o maximální konstrukční výšce 18 metrů.

Dle ÚS se stanovuje pro pozemky tyto způsoby využití:

- místní obslužná komunikace
- výroba a skladování – budovy
- výroba a skladování – zásobovací plochy
- parkovací a odstavná stání
- chodníky, nepojížděné zpevněné plochy
- zeleň veřejná
- zeleň areálová
- vodní plochy a toky

b.3. Podmínky pro způsob využití pozemků

ÚS stanovuje tato využití:

Místní obslužná komunikace

Hlavním využitím území je dopravní vybavenost pro dopravu v pohybu, respektive území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území liniového charakteru, určená i k významnějšímu poskytování nedopravních služeb.

Přípustné využití je takové, které odpovídá využití hlavnímu a není překážkou pro jeho realizaci. Přípustná je technická infrastruktura.

Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat činnosti, děje a zařízení související se stavbou komunikací.

Nepřípustné je:

- takové využití, které je neslučitelné s využitím hlavním nebo je překážkou pro jeho realizaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Výroba a skladování - budovy

Hlavním využitím je umístění výrobních a skladovacích areálů

Přípustné jsou:

- průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování,
- občanské vybavení včetně staveb pro obchod,
- administrativní zařízení,
- dopravní a technická infrastruktura místního významu,
- doprava v klidu – odstavná a parkovací stání, garáže, logistické stavby,
- veřejná prostranství,
- areálová, doprovodná, izolační zeleň

Podmíněně přípustné je:

- služební bydlení související s hlavním a přípustným využitím

Nepřípustné jsou:

- bydlení včetně staveb pro bydlení s výjimkou služebního bydlení
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavěnost plochy = 100 %.

Pro objekty je přípustné podsklepení a nadstavba podkroví.

- Maximální přípustná výška objektů v ploše **A, B, C, D, E, F a G** se touto ÚS stanovuje takto:
maximální výška (V) nebude vyšší než **18 m**.

- Maximální přípustná výška objektů v ploše **H** se touto ÚS stanovuje takto:
maximální výška (V) nebude vyšší než **12 m**.

Podrobná definice regulativ a další souběžně platné podmínky plošné a prostorové regulace jsou uvedeny v kapitole „**b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

Výroba a skladování – zásobovací plochy

Hlavním využitím je umístění zásobovacích ploch areálů výroby a skladování

Přípustné

- dopravní a technická infrastruktura místního významu
- doprava v klidu – odstavná a parkovací stání, garáže, logistické stavby
- veřejná prostranství

- areálová, doprovodná, izolační zeleň

Nepřípustné jsou:

- bydlení včetně staveb pro bydlení
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavěnost plochy = 100 %.

Podrobná definice regulativ a další souběžně platné podmínky plošné a prostorové regulace jsou uvedeny v kapitole „b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace“.

Parkovací a odstavná stání

Hlavním využitím je dopravní vybavenost pro dopravu v klidu, parkovací plochy, areálová parkoviště, hromadné garáže, odstavná stání.

Přípustné jsou:

- činnosti, děje a zařízení určené pro parkování,
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné je:

- takové využití, které je neslučitelné s využitím hlavním nebo je překážkou pro jeho realizaci

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavěnost plochy = 100 %.

Podrobná definice regulativ a další souběžně platné podmínky plošné a prostorové regulace jsou uvedeny v kapitole „b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace“.

Chodníky, nepojížděné zpevněné plochy

Hlavním využitím jsou zejména chodníky, průchody a podloubí, nadchody, podchody, průchody..

Přípustné jsou:

- drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky, městský mobiliář)
- zpevněné plochy se zelení, zeleň městského prostředí, izolační a ochranná
- činnosti a děje vyplývající z hlavního využití,
- obslužné komunikace, vjezdy,,
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné jsou:

- veškeré činnosti, stavby a zařízení neslučitelné s účelem veřejného prostranství.

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu.

Zeleň veřejná

Hlavním využitím je zajištění ploch určených k veřejnému využívání a přístupných veřejnosti bez omezení. Tvoří ji zejména zeleň, zpevněné plochy se zelení, apod. Jedná se o veřejně přístupná území sloužící jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Plochy zahrnují zejména:

- zeleň doprovodnou podél komunikací,
- parkově upravená veřejná prostranství,

- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty,
- zpevněné plochy se zelení, mobiliářem,
- liniová zeleň a uliční stromořadí, solitérní stromy,
- vodní prvky (retenční nádrže),
- plochy izolační a ochranné zeleně městského prostředí.

Přípustné jsou:

- drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky, městský mobiliář)
- činnosti a děje vyplývající z hlavního využití,

Nepřípustné jsou:

- všechna zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu. Musí být dodrženo min. 5 % zeleně veřejné z celkové plochy řešeného území.

Zeleň areálová

Hlavním využitím je vytvoření plochy tvořící zelení, zpevněnými plochami se zelení v areálech. Jedná se o plochy převážně nepřístupné veřejnosti.

Přípustné jsou:

- drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, mobiliář)
- činnosti a děje vyplývající z hlavního využití,
- areálová zeleň,
- vodní prvky (retenční nádrže),
- zeleň doprovodná podél komunikací,
- parkově upravená prostranství,
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty,
- zpevněné plochy se zelení, mobiliářem,
- liniová zeleň a uliční stromořadí, solitérní stromy,
- plochy izolační a ochranná zeleň,
- technická infrastruktura místního významu,

Nepřípustné jsou:

- všechna zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu. Musí být dodrženo min. 5 % zeleně veřejné z celkové plochy řešeného území.

Vodní plochy a toky**Hlavním využitím jsou:**

- vodní toky a vodní plochy

Přípustné jsou stavby a zařízení sloužící výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů, nebo ochranou proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely. Přípustné je využití jako zeleň, za podmínky, že bude převažovat hlavní využití.

Nepřípustné jsou:

- na těchto územích veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních či povrchových vod a zhoršujících převedení povodní územím,
- činnosti, děje a zařízení v rozporu s vodním zákonem.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace

Graficky jsou regulační prvky znázorněny v hlavním výkresu.

Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole I.f. výrokové části OOP.

Pro potřeby ÚS se stanovují tyto regulační prvky:

- **b.4.1. Procento zastavěnosti plochy** – stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty včetně všech zpevněných ploch (zastavěnost pozemku = zastavěná plocha / plocha pozemku)
 - udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (do 20 m²) a plochy zadrážděné vegetačními tvárnici
 - stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.Procento zastavěnosti každého výrobního areálu (č. 1 – 5) je **80%**.
- **b.4.2. Obecná výška zástavby stanovuje:**
 - **maximální výška hřebene** (u rovných střech = výška atiky), je označena písmenem **V**
 - udává se v metrech, stanovuje se od původního terénu
 - **původní terén** - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby,
 - úroveň podlahy (±0) 1.NP bude **max. 1,2 m** nad úrovní původního terénu;
- **b.4.3. Regulace polohy** (v grafické části)
 - **stavební hranice** – hranice udává meze plochy určené k zastavění. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část pozemku a odděluje ho od nezastavěné části. Stavební hranice je **nepřekročitelná, podkročitelná** směrem dovnitř **bez omezení**.
- **b.4.4. Objemy a tvary zástavby**
 - **sklon a tvar střechy** – je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních:
 - pro objekty všechny objekty platí: střecha rovná, pultová, sedlová se sklonem **0°- 40°**.

Podmínky prostorového uspořádání dle způsobu využití pozemků jsou také uvedeny v kapitole „b.3. Podmínky pro způsob využití pozemků“ a v grafické části B.2. Hlavní výkres.

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

c.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím

okolí. Existence sítí byla v rámci přípravných prací ověřena u jejich správců či majitelů. Zobrazený záměr je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytýčením v terénu.

Hlavní dopravní tepnou v širším území je stávající silnice I. třídy (I/3), která bude v budoucnu napojena na Jižní tangentu. Jižní tangenta bude přivaděčem na dálnici D3.

Od mimoúrovňové křižovatky se silnicí I/3 přichází jihovýchodně k řešenému území silnice II. třídy (II/143). ÚS umožňuje v řešeném území vybudování místní účelové komunikace po severní straně plochy VS s jednostranným chodníkem šířky 2,25m. Tato komunikace se nachází mezi areálem VS a letištěm České Budějovice, proto se navrhuje na této komunikaci vybudování oboustranné zastávky MHD (umístění a dopravní řešení viz navazující stupně PD).

- Napojení území

Rozvojové území pro areály výroby a skladování vymezené ÚS představuje území se zvýšenými nároky na dopravní zatížení. Cílem ÚS je koncipování rozvoje území tak, aby dopravní zátěž vyvolaná novými výrobními areály a skladovacími plochami co nejméně zatížila obec a její nejbližší okolí.

Řešené území bude dopravně napojeno ze stávající páteřní silnice II/143 (areály č. 4 a 5) a z navrhované místní obslužné komunikace jdoucí po severní hranici zóny (areály č. 1, 2 a 3).

Z komunikací jsou vedeny sjezdy do zásobovacích ploch a dvorů, parkovišť a pozemkům s využitím pro výrobu a skladování. Prostorové uspořádání místní komunikace je 9,25 m (2x jízdní pruh 3,25m + 1x 0,5m pás zeleně + jednostranný chodník 2,25 m).

Navrhovaný dopravní skelet zajistí obsluhu severních (tj. A, B, C, D) i jižních bloků (E, F, G, H) určených pro podnikatelské a výrobní areály.

- Doprava v klidu

Nároky na dlouhodobá a krátkodobá parkovací stání budou realizovány především v rámci pozemků s využitím *parkovací a odstavná stání* vymezených v blocích spolu s pozemky určenými pro budovy a zásobovací plochy.

ÚS navrhuje pro jednotlivé areály tato parkovací stání:

Výrobní areál č. 1: parkovací stání budou specifikována až podle požadavků konkrétního investora;

Výrobní areál č. 2: 57 parkovacích stání pro nákladní automobily, 110 parkovacích stání pro osobní automobily včetně 6 parkovacích stání pro osoby tělesně postižené;

Výrobní areál č. 3: 5 parkovacích stání pro nákladní automobily, 34 parkovacích stání pro osobní automobily;

Výrobní areál č. 4: 40 parkovacích stání pro osobní automobily automobily včetně 2 parkovacích stání pro osoby tělesně postižené;

Výrobní areál č. 5: 25 parkovacích stání pro osobní automobily automobily včetně 1 parkovacího stání pro osoby tělesně postižené;

U stávající výrobní haly (areál č. 3) se již nachází 31 parkovacích stání pro osobní automobily včetně 2 parkovacích stání pro osoby tělesně postižené.

c.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Řešení přeložení stávajících tras inženýrských sítí, které budou kolidovat s navrhovanými stavbami, bude součástí navazujících stupňů PD. Vedení sítí technické infrastruktury pro napojení jednotlivých pozemků je přizpůsobeno poloze veřejného prostranství a veřejné zeleně.

Kanalizace

Splašková kanalizace

Stávající jednotný kanalizační sběrač vede přes pozemek parc. č. 233/1 areálu č. 3, stoka Aa - PP250 – dl. 565 m jdoucí jižním a jihozápadním směrem do ČOV nacházející se na pozemcích parc. č. 413/57 a 413/87 u vodního recipientu – řeky Vltavy.

Navrhovaný kanalizační systém je z části výtlačný (sever – jih, mezi objekty B a C, F a G) a z části gravitační (podél místní obslužné komunikace a podél silnice II/143) – viz grafická část. Na pozemku parc. č. 1717/2 bude umístěna čerpací stanice kanalizace, která bude přečerpávat splaškové vody na sever území, kde gravitační kanalizační řad umístěný v zeleném pásu podél místní obslužné komunikace zaústí do stávající splaškové kanalizace na pozemku parc. č. 233/1, podrobnější řešení bude součástí navazujících PD. Nové objekty E, F, G a H budou odkanalizovány kanalizačním řadem, který povede podél silnice II/143 do čerpací stanice kanalizace.

Dešťová kanalizace

Dešťové vody z místní obslužné komunikace budou odvedeny dešťovou kanalizací zčásti do retenční nádrže a z části do zasakovací zdrže umístěné v podzemním prostoru komunikace (R1).

Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch areálů č. 1, 2, 3, 4 a 5 budou svedeny do navrhované otevřené retenční nádrže, ze které budou přepadem odvedeny dešťovou kanalizací do vodního recipientu – řeky Vltavy – viz grafická část.

Před vyhotovením dalších stupňů projektové dokumentace je doporučeno provést hydrogeologický posudek, ověřující poměry v podloží staveniště. Na základě výsledků bude v dalším stupni dokumentace zpřesněno řešení likvidace dešťových vod.

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

Kanalizace v řešeném území bude řešena jako oddílná.

Vodovod

Přes celé řešené území od západu na jih prochází hlavní vodovod, který se navrhuje k přeložení. Místo napojení č. 1 předkládá jeho částečné přeložení mimo areály č. 1 a 2, místo napojení je na pozemku parc. č. 1703/3 u hranice s areálem č. 3.

Místo napojení č. 2 předkládá jeho úplné přeložení mimo areály č. 1, 2 a 3 místo napojení je na pozemku parc. č. 233/2 na východním cípu řešeného území (viz. grafická část).

Zásobování pitnou vodou je z hlavního vodovodního řadu vedoucím přes areál č. 3, místo napojení je na pozemku parc. č. 233/1.

Sítě budou vedeny novými řadami z trub IPE (PE) umístěnými v navržených koridorech a veřejných prostranstvích v souběhu s ostatními sítěmi. Na vodovodní síti budou navrženy nadzemní či podzemní hydranty pro odkalení a odvzdušnění potrubí a pro požární zabezpečení. Přesné místo napojení bude projednáno s provozovatelem.

V řešeném území (areál č. 2 a 5) se nachází stávající vodovodní přípojky, které budou částečně rušeny. Napojení zbývajících částí stávajících přípojek na navrhovaný vodovod bude provedeno v novém umístění (poloha je orientační, viz. grafická část).

Plynovod

Ve východní části území prochází přes pozemky areálu č. 3 vedení STL plynovodu, na pozemku parc. č. 233/1 bude místo napojení (viz. grafická část).

Elektrifikace

Do východní části řešeného území zasahuje odbočovací větev venkovního vedení VN, které je ukončeno stávající trafostanicí v areálu č. 3, od které se západním směrem nachází ještě jedna trafostanice. Mimo řešené území se nachází trafostanice na pozemku parc. č. 1469/317.

ÚS navrhuje dvě připojení – z trafostanice v areálu č. 3 a z trafostanice umístěné severovýchodně od řešené území na pozemku parc. č. 1469/317.

Navrhované umístění sítí el. energie reflektuje potřeby území. V dalších fázích PD bude upřesněn způsob a přesné místo napojení. Návrh bude konzultován se správcem sítí a proveden na základě „Žádosti o připojení“.

Veřejné osvětlení

Místní obslužná komunikace, hlavní chodníky a účelové plochy v řešeném území budou osvětleny veřejným osvětlením. Napojení se provede v nových spínacích bodech RVO, rozvody

kabelové. Napojovací bod je navrhován předběžně na pozemku parc. č.1469/335, nutno v dalších fázích PD prověřit.

Slaboproudé rozvody

Územím prochází kabel komunikační sítě. Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. Trasa kabelu si při realizaci staveb vyžádá přeložení k okraji navrhovaných pozemků tak, aby zásadně nebránila realizaci stavebního záměru v území. Kabel je nutné nechat přesně vytýčit v terénu, v případě kolize s řešením stavebních pozemků budou navrženy a realizovány příslušná opatření (věcná břemena). Nové rozvody v rámci lokality nejsou navrhovány s výjimkou přeložení kabelu u navrhované retenční nádrže (viz. grafická část).

Radioreléové trasy

Řešeným územím procházejí radioreléové trasy.

Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství obce.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

d.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy

Řešená lokalita se nachází jižně od letiště České Budějovice u stávající mimoúrovňové křižovatky silnice I/3 a silnice II/143. Silnice II/143 prochází podél jihovýchodní hranice lokality společně se železniční vlečkou. Řešená lokalita je součástí rozsáhlého zastavitelného území, které je určené dle ÚPO k umístění areálů výroby a skladování. Je to největší území svého druhu ve správním území obce Planá.

Celá lokalita se nachází v katastrálním území Planá u Českých Budějovic, součástí řešeného území je místní obslužná komunikace jdoucí po severní hranici lokality. ÚS upravuje hranici řešeného území, která reaguje na právě zpracovávanou změnu č. 7 ÚPO, ve které se aktualizuje trasa silnice II/143, která bude novým obchvatem obce Homole. ÚS předkládá nové napojení výrobních objektů č. E a F.

Současné využití území je převážně pro zemědělské hospodaření. Ve východní části se nachází stávající areál výroby a skladování společnosti Technicoaut, spol. s r.o., využití pozemků zůstane zachováno, ÚS navrhuje její další rozšíření východním směrem.

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Návrh respektuje stávající zeleň v území, pokud by bylo nutné kácení vzrostlých stromů, bude postupně nahrazena na vhodných plochách určených pro zeleň.

Řešené území ÚS je vymezeno v rozsahu plochy VS/U, v souladu s OOP zm. č. 6 ÚPO a výkresu I.1. Výkres základního členění a rozšířeno v jižní části. Toto rozšíření reaguje na právě zpracovávanou změnu č. 7 ÚPO, ve které se aktualizuje trasa silnice II/143 - budoucí obchvat obce Homole. Tímto rozšířením nedojde k zablokování rozvoje sídla.

d.2. Podmínky vyplývající z ÚP, včetně převzetí vymezených ploch s povinnostmi ÚS z ÚP

ÚS respektuje podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území stanovené v OOP. Pro řešené území vplynula povinnost zpracování ÚS ze změny č. 6 ÚPO – OOP, kde ÚPO vymezuje plochy s označením s podmínkou zpracování ÚS. ÚS respektuje podmínky koncepce rozvoje lokality Planá VS/U následovně:

- navrhuje dopravní obslužnost jednotlivých bloků areálu výroby a skladování a to s ohledem na předpokládané zvýšené dopravní zatížení,

- stanovuje v rozsahu lokality plošné a prostorové parametry pro vymezené plochy při respektování podmínek vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace (max. výška 18m, procento zastavění max. 80%, procento veřejné zeleně min. 5%),
- zachovává zeleň a navrhuje nové plochy veřejné zeleně,
- respektuje rozvoj sítí technické infrastruktury,
- ÚS navrhuje a řeší koncepci území. V dalších stupních projektové dokumentace je nutné splnit podmínku zm. č. 6 ÚPO výstavby na ploše VS, která zní: výstavba na ploše VS může být zahájena až investor zajistí a doloží kapacitní posouzení dotčené oblasti s vyhodnocením vlivu na bezpečnost a plynulost dopravy na silnici I/3.
- dopravní napojení plochy VS je řešeno ze silnice II/143 (jih, areály č. 4 a 5) a z místní obslužné komunikace (sever, areály č. 1, 2 a 3).
plocha VS umožňuje vybudování místní účelové komunikace po severní straně plochy VS s jednostranným chodníkem šířky 2,25m. Na této komunikaci bude vybudována oboustranná zastávka MHD.
Hranice plochy s povinností zpracování územní studie vyplývá z ÚPO a je vyznačena v grafické části.

d.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy III. Kategorie. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

e.1. Řešení zeleně

V řešeném území se nachází podél navrhované místní komunikace vzrostlá zeleň, která bude v rámci výstavby odstraněna. Jedná se o neudržovanou náletovou zeleň. ÚS navrhuje novou výsadbu soliterní zeleně uvnitř areálů.

Území ÚS je v souladu s ÚPO vymezeno jako rozvojové území pro plochy výroby a skladování se zastavitelností max. 80%. ÚS vymezuje veřejnou zeleň o ploše více než 5% z celkové plochy řešeného území. Jedná se zejména o doplňkovou zeleň a zeleň podél komunikace. Zeleň je také součástí ploch s využitím zeleně areálová.

e.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenachází žádné prvky územního systému ekologické stability.

e.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Vyhodnocování záborů ZPF je zpracováno v souladu se společným metodickým doporučením Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu, které bylo vydáno v červenci 2011, aktualizováno v srpnu 2013.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany ZPF, který je nezbytný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - § 9 odst.1-6 zákona. č. 334/1992 Sb. v platném znění.

Navrhovaná lokalita se nachází dle vymezení Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP) v III. a IV. třídě ochrany ZPF. Pro lokalitu je provedeno vyhodnocení ve schváleném ÚPO.

Dle evidence Českého úřadu zeměměřického a katastrálního jsou pozemky v lokalitě evidovány především jako druh pozemku „orná půda“, „ostatní plocha“ nebo „zastavěná plocha a nádvoří“ bez evidované BPEJ.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

Charakteristika půd

Třída ochrany ZPF	BPEJ vymezená dle VÚMOP*	Zábor ZPF (ha)
III	5.52.01	5,83
IV.	5.52.11	2,48
		Celkem 8,31 ha

* Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy

Pozn. Dle VÚMOP jsou veškeré plochy součástí půdního fondu (kategorie ochrany III. a IV.), přičemž dle katastru nemovitostí ČÚZK nejsou všechny pozemky evidovány jako druh pozemku orná půda.

e.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešením ÚS nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

e.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

f.1. Ochrana veřejného zdraví

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

Do řešeného území zasahují ochranná pásma silnice II. třídy, železniční vlečky a hlukové pásmo letiště. V plochách s využitím *výroba a skladování – budovy*, kde se předpokládá chráněný prostor typu administrativní, správní budovy, firmy (kanceláře a pracovny) a služební bydlení, **se stanovuje podmínka** pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby, že realizace v těchto plochách bude umožněna v případě, že budou splněny hygienické limity. V rámci dalšího stupně projektové dokumentace **bude prokázáno splnění hygienických limitů** pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí, v případě potřeby formou hlukové studie s podrobným hodnocením hlukových poměrů a návrhem protihlukových opatření.

Protihluková opatření musí zajistit splnění hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor stavby a chráněný vnitřní prostor staveb, pokud bude v řešené lokalitě definován.

f.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

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

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci schváleného ÚPO Planá a změn 1 – 6 ÚPO Planá nejsou v řešeném území vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby.

Podél severní hranice řešeného území se nachází VPS pro D20 – letiště České Budějovice, který je VPS dle ZÚR JČK v platném znění. Jedná se o záměr dopravní infrastruktury vymezený dle ZÚR JČK v platném znění, který byl zpřesněn změnou č. 6 ÚPO. Do řešeného území nezasahuje.

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

Lokalita VS/U řešená ÚS, jako plocha určená pro areály výroby a skladování patří k největším rozvojovým územím tohoto druhu ve správním území obce Planá. Velikost a význam odpovídá jeho poloze na západním okraji obce v blízkosti letiště České Budějovice, silnice I/3, která bude v budoucnu napojena na Jižní tangentu ve vazbě na dálnici D3.

Upravení tvaru řešeného území v jižní části ÚS reaguje na právě zpracovávanou změnu č. 7 ÚPO, ve které se aktualizuje trasa silnice II/143, která bude novým obchvatem obce Homole. Dojde k zabezpečení dopravní obsluhy výrobních objektů E a H, nedojde ke znemožnění žádného plánovaného záměru v území.

Urbanistická koncepce je podřízena tomu, aby se v prostoru řešeného území naplnily záměry investora, které budou co do funkčního využití, tak co do rozvoje technické a dopravní infrastruktury v souladu s dlouhodobými záměry obce, které jsou přeneseny do územního plánu a dalších územně plánovacích dokumentů a podkladů.

Navrhovaná výrobní a skladová zóna svou funkcí a významem jednoznačně naplňuje záměr a dikci územního plánu obce. V bezprostřední blízkosti letiště České Budějovice, silnic I/3, II/143 a budoucí dálnice D3 a důležitých místních komunikací vznikne velmi dobře logisticky dostupná zóna pro výrobní a skladovací aktivity, která zvýší podmínky pro pracovní příležitosti a posílí civilizační hodnoty zejména návrhem nových ploch dopravní infrastruktury a návrhem rozvoje technické infrastruktury zejména návrhem nových ploch dopravní a technické v řešeném území.

Prokázání zastavitelnosti v řešeném území:

Celková plocha řešeného území10,87 ha
 Plocha zeleně veřejné0,55ha

Celková výměra areálu č.128.086 m2
 Celková výměra areálové zeleně (areál č. 1).....6890 m2
 Celková výměra areálu č.227.001 m2
 Celková výměra areálové zeleně (areál č. 2).....5476 m2
 Celková výměra areálu č.318.813 m2
 Celková výměra areálové zeleně (areál č. 3).....5551 m2
 Celková výměra areálu č.413.403 m2
 Celková výměra areálové zeleně (areál č. 4).....3703 m2
 Celková výměra areálu č.510.031 m2
 Celková výměra areálové zeleně (areál č. 5).....2601 m2

Závěr:

ÚS v souladu s ÚPO splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP a s ohledem na ÚS průmyslové zóny letiště České Budějovice – aktualizace,
- upravením řešeného území v jižní části ÚS reaguje na právě zpracovávanou změnu č. 7 ÚPO, ve které se aktualizuje trasa silnice II/143, která bude novým obchvatem obce Homole,
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, stavební hranici, výšku zástavby, intenzitu využití pozemků, min. procento veřejné zeleně apod.,
- respektuje veřejně prospěšné stavby v souladu s ÚPD,
- plocha VS umožňuje vybudování místní účelové komunikace po severní straně plochy VS s jednostranným chodníkem šířky 2,25m.
- respektuje podmínku zm. č. 6 ÚPO výstavby na ploše VS, která bude splněna v navazujících stupních PD. Podmínka zní: výstavba na ploše VS může být zahájena až investor zajistí a doloží kapacitní posouzení dotčené oblasti s vyhodnocením vlivu na bezpečnost a plynulost dopravy na silnici I/3.

Zpracovatel ÚS v souladu se zadáním prověřil území, stanovil podmínky plošného a objemového uspořádání území, navrhl dopravní obsluhu území a připojení na inženýrské sítě.

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková
Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o., České Budějovice
České Budějovice, duben 2018