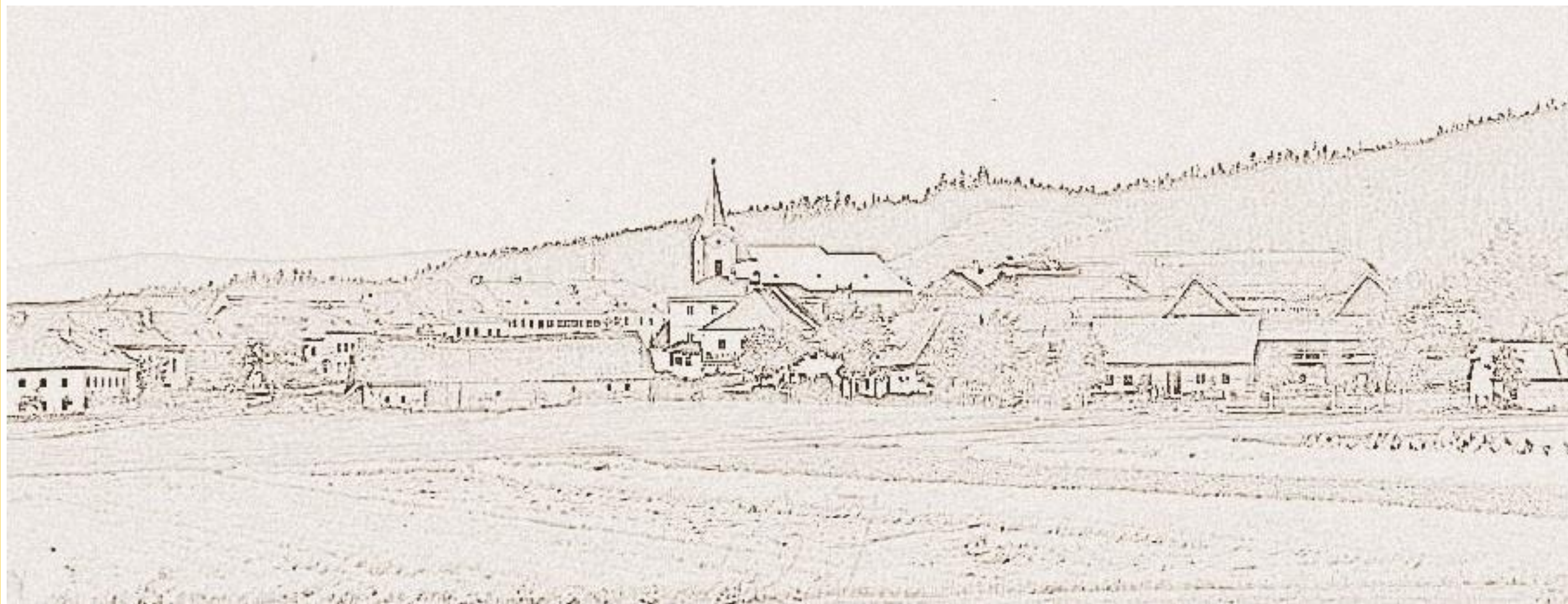


PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY

PĚKNÁ



OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Základní údaje

Vymezení řešené plochy

Výchozí podklady

Hlavní cíle řešení, využití PS v rámci platné legislativy

Urbanistické řešení

Historie území

Historický urbanistický typ

Současný stav území, širší vztahy, platná ÚPD

Kapacity lokality

Urbanistické hodnoty sídla a krajiny

Návrh podmínek pro vymezení a využití pozemků

Hlavní zásady řešení, urbanistická koncepce

Plochy pro bydlení

Plochy pro sport a rekreaci

Rozvojové plochy pro bydlení ve vlastnictví obce

Rozvojové plochy pro bydlení ve vlastnictví cizích vlastníků

Návrhy podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Doprava

Inženýrské sítě

Orientační přehled nákladů základního technického vybavení

Návrhy podmínek pro ochranu hodnot a charakteru území

Ochrana přírodních hodnot v území

Ochrana krajinného rázu

Ochrana ostatních hodnot

Návrhy podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí

Návrhy podmínek pro ochranu veřejného zdraví

Návrhové kapacity pro dimenzování splaškové kanalizace

Návrhy vymezení a umístění veřejně prospěšných staveb a opatření

Návrhy podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Návrhy majetkových změn v území

Návrhy etapizace

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI

1. Hranice řešeného území

2. Historie území

3. Fotodokumentace 1 – stavby 1

4. Fotodokumentace 2 – stavby 2

5. Fotodokumentace 3 – rozvojové plochy

6. Platný územní plán

7. Majetkové vztahy

8. Urbanistické řešení

9. Urbanistické řešení - detail

10. Ortofotomapa

11. Schéma rozvojových ploch

12. Hlavní výkres



ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Objednatel: Obec Nová Pec

Sídlo: Nové Chalupy č.p. 43, Nová Pec, PSČ 384 62

IČ: 00 25 06 19

Zhotovitel: C.PROJEKT

Jméno a příjmení: Ing. Miroslava Caldová

Autorizace: Autorizovaný inženýr v oboru pozemních staveb, ČKAIT 0101132

Sídlo: Láz 25, Nová Pec, PSČ 384 62

IČ: 606 25 244

VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Projektová studie zpracovává část území obce Nová Pec, osada Pěkná. Lokalita zahrnuje celé území na levém břehu Vltavy, vymezené hranicí řešeného území na hlavním výkresu ÚPO Nová Pec .

VÝCHOZÍ PODKLADY

Územní plán obce Nová Pec, zhotovitel Projektový ateliér AD s.r.o. - Ing. arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, České Budějovice, schválený v roce 2003

Mapové podklady Zeměměřičského úřadu – mapa 1 : 10 000, mapa 1 : 5 000, císařské otisky stabilního katastru Čech, ortofoto ČR

Digitalizovaná mapa katastru obce ze systému MYSIS

Pasport místních komunikací Nová Pec

Historie rychty Želnavá; S. Jager, 1997

Chronik und Lebensgeschichten der Gemeinde Neuofen am Plockensteiner See; F. Schlager, 2. vyd. 1993

Krajina Národního parku Šumava; L. Jablonská, J. Low, J. Novák, T. Dohnal, vyd. Správa NP a CHKO Šumava 2011

www.zanikleobce.cz, www.kontaminace.cenia, www.seidel.cz

Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury (aktualizace 2011) - Ústav územního rozvoje

HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ, VYUŽITÍ ÚS V RÁMCI PLATNÉ LEGISLATIVY

Detailní řešení části obce, návrh možného rozvoje v rámci ploch již schválených územním plánem, prověření podmínek možností dalšího rozvoje nad rámec těchto ploch, aktualizace záměrů obce, podmínky a limity pro možnou koordinaci se záměry jiných vlastníků v území, vytvoření podnětů a návrhů pro rozhodování v území.



most přes Vltavu u Pěkné – vodácké nástupní, výstupní a odpočinkové místo



HISTORIE ÚZEMÍ

(viz grafická část list 2 – historie území)

a) Historie a vývoj území v širších souvislostech

Důležitým jevem vrcholného středověku v českých zemích byla vnitřní a vnější kolonizace (pol. 13. st. - 14. st.). Počátky vnější kolonizace, tedy kolonizace pohraničních doposud neobydlených oblastí, začíná za vlády Václava I. Jednookého (1230 – 1253). Tyto oblasti osídlovali už v této době převážně Němci a další příliv Němců vlivem hospodářského vývoje v 16. a 17. století položil základ vzniku německých „Sudet“.

Ve 13. století bylo souvisle osídleno pouze podhůří Šumavy. Od 14. století je osídleno údolí Vltavy až k jejímu soutoku Teplé a Studené Vltavy. Na levém břehu Vltavy vzniká souvislý pás návesních vsí (typických pro vrcholný středověk) – Bělá, Želnavá, Slunečná, Záhvozdí a Pěkná. Příchozí obyvatelstvo se živilo převážně zemědělstvím.

Ve 14. století dochází k lepšímu obchodnímu propojení Čech se sousedním Bavorskem a zakládají se nové obchodní stezky (Zlatá stezka, Zlatá cesta, apod.) v jejichž okolí se samozřejmě vytvářela nová osídlení (nejčastěji oboustranný silniční typ zástavby) a stavěli se hrady na jejich ochranu (Kašperk, Stožec, Strážný, ...).

Existence a charakter sídel a počet jejich obyvatel se samozřejmě v průběhu doby měnily vlivem válek a dalšího demografického a hospodářského vývoje. V 16. století dochází k dalšímu osídlování, jehož důvody už nejsou primárně zemědělské, ale rozvíjí se zde sklářství a železářství, technologie náročné na přísun palivového dřeva. Vzniká sídelní struktura v dosud nedotčených pralesních porostech ostrůvkovitého či sporadického charakteru. Po vyčerpání okolních zásob dřeva enklávy zanikaly a přesunovaly se jinam.

V 19. století vrcholí kolonizační činnost a sídelní struktura se stabilizuje, vznikají téměř všechna sídla horské Šumavy. Tato sídla byla většinou malá s rozvolněným nebo rozptýleným charakterem zástavby.

Od konce 19. století do počátku 2. světové války bylo obdobím nejintenzivnějšího využívání území. Probíhala zde těžba lesů i rašelinišť, území bylo využíváno zemědělsky. Svůj význam si zde udrželo tkalcovství a pašeráctví. Už v tomto období byla zdejší krajina turisticky atraktivní. V tomto období proniká zástavba v podobě samot i do doposud nezastavěných území. V turisticky atraktivních místech se objevují prvky romantismu a historizujících architektonických slohů (hrázděný dům, velké hotely, turistické ubytovny, vilová zástavba apod.). Častěji se také

objevují patrové domy. Ve 20. století je pak většina staveb zděná. Objevuje se zde také železnice a násypy prvních silnic.

Období 2. světové války a doba poválečná přinesly spoustu změn. Probíhaly odsuny obyvatel a velká část původní zástavby byla zdemolována. Vzniklo pohraniční pásmo a vojenské výcvikové prostory, což znamenalo totální zánik mnoha sídel (Zadní Zvonková, Ovesná, ...).

Ve 2. pol. 20. století došlo ke snížení intenzity obhospodařování území. Řada dříve obhospodařovaných ploch byla zalesněna. V horských oblastech kvůli náročným podmínkám nefungovala trvalá zemědělská družstva, ale pozemky převzal stát formou masivně dotovaných státních statků. Docházelo k redukci hustoty cestních sítí. Docházelo k rušení historické krajinné struktury nebo ke vzniku tzv. „opuštěné krajiny“ - obhospodařovaná krajina zbavena trvalého osídlení. V sídlech, která zůstala zachována, pokračovala transformace či likvidace původních objektů. Nová výstavba v sídlech v drtivé většině nerespektovala historické stavební tradice a významně narušila charakter řady sídel.

V současnosti dochází (v oblasti NP) k ponechání prostoru přírodním procesům. Intenzivní rozvoj turistiky vede v současné době k novodobé kolonizaci území, snaze o novou zástavbu nezastavěné nebo před desítkami let opuštěné krajiny. Dochází k intenzivnímu rozvoji většiny sídel. Hlavními trendy jsou ovšem čtvercové parcely, objekty konvenční architektonické úrovně s tradováním některých původních architektonických prvků (většinou nezdařile) a karikatury původních staveb. Stanovení a dodržování pravidel pro novou výstavbu nenarušující krajinný ráz tak selhává. Ve většině případů nová zástavba narušuje dochovaný charakter území. K tomu však dochází i v současné době, kdy území požívá nejvyššího stupně ochrany.

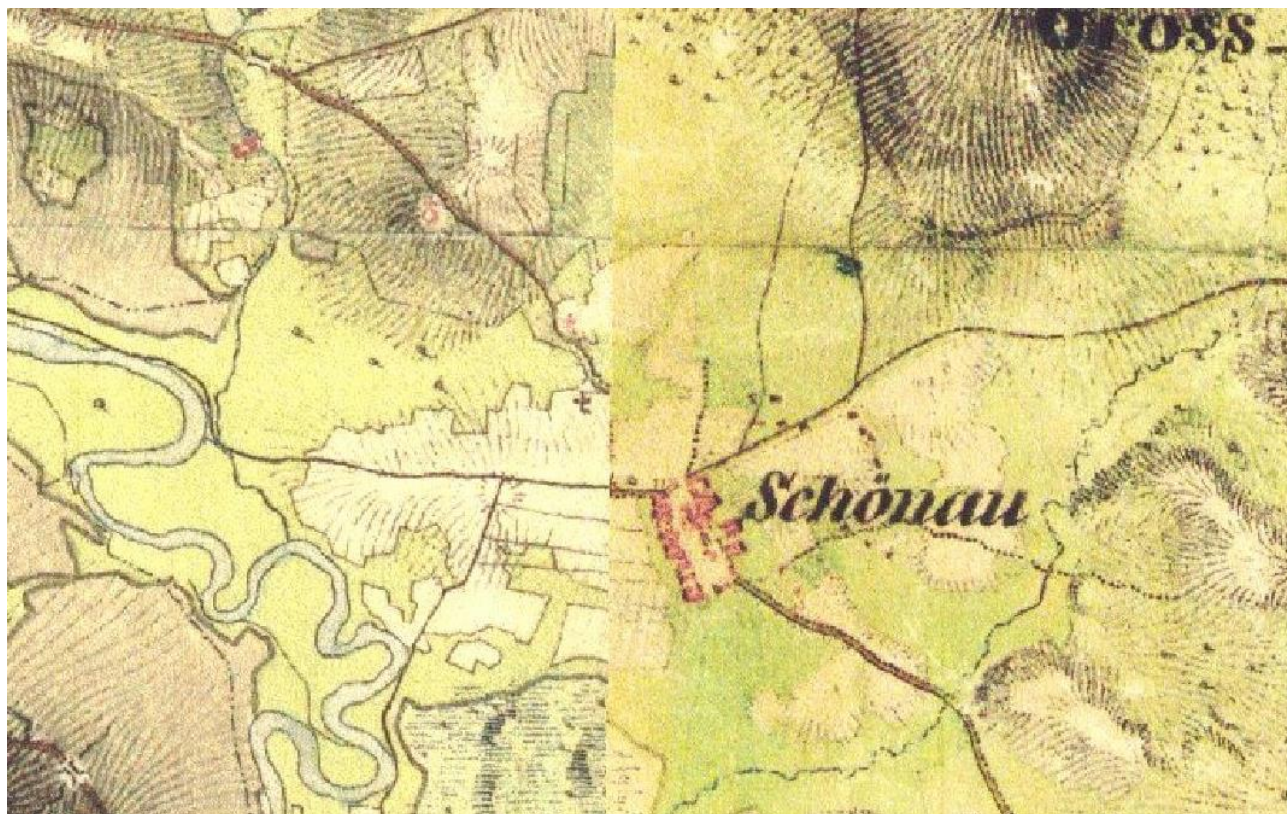


b) Historie lokality Pěkná

(viz grafická část list 2 – historie území)



Pěkná na Müllerově mapě z roku 1720



mapa I. vojenského mapování z let 1764 - 1768

Datum založení obce není známo. Pravděpodobně byla založena již na počátku 14. století, kdy zlatokorunský klášter silně kolonizoval toto své území (opat Dietrich 1303-1335). Ze zmínky o „ville Schonaw“ v písemných pramenech vyplývá, že obec byla založena před rokem 1360. První konkrétní zmínky o obci pak pocházejí z roku 1393, kde se obec, tehdy nazývaná Schonaw, uvádí jako jedna z tzv. Želnavských obcí založená cisterciáckým klášterem ve Zlaté Koruně. Dalšími Želnavskými obcemi byly: Želnavá, Slunečná, Bělá a Záhvozdí. Jméno vesnice pochází z německého „die schöne Au“, což v překladu znamená „pěkný luh“.

Od počátku 16. století spadaly Želnavské obce, a tedy i Pěkná, pod nadvládu Rožmberků. Ves zažila tažení husitských vojsk a později tažení vojsk švédských při třicetileté válce. Na konci 17. století pak přišel mor a hladomor, který přinesl vesnici další utrpení. Součástí panství Český Krumlov byla obec až do roku 1848.

Sídlo pravděpodobně udržovalo konstantní místo a rozsah stanovený již při založení. K prostorovému růstu a změnám pravděpodobně došlo až v 19. století, z té doby také již pocházejí záznamy o vývoji a počtu obyvatel. Ten s mírným kolísáním kulminoval ve 20. letech 20. století. Do 2. světové války se pak výrazně neměnil. Poválečný odsun Němců v letech 1945 - 1946 znamenal pro obec zlom v historii. Ten měl za následek úpadek obce. Území je sice následně dosídleno, ale počet obyvatel přesto nedosáhl ani pětiny předválečného stavu. Dochází k likvidaci stávajících objektů a nová výstavba neudrhuje veřejný prostor. Počet obyvatel od té doby mírně klesal a nakonec stagnoval.



širší okolí Pěkné (Šenava) na mapě III. vojenského mapování z let 1877 - 1880

HISTORICKÝ URBANISTICKÝ TYP

Půdorysná forma původního sídla odpovídala typické formě návesního celku. Náves měla obdélný až lichoběžníkový tvar (zúžení v severním směru) již lemovaly trojboké a čtyřboké usedlosti v paralelních frontách. V severním zakončení návsi se nacházel kostel Svaté Anny. Jižní část byla zakončena jednoduchým obdélným objektem. V pozdějším období se uprostřed návsi nacházely tři objekty.

Jihovýchodně od návesního prostoru živelně vznikala drobná zástavba bezzemků. Zástavba byla částečně situovaná podél komunikace a částečně volně v plužině. Zástavbu tvořily jednoduché objekty, které vytvářely vzájemně výrazné odstupy (rozptýlená zástavba). Jednalo se o malý, jasně ohraničený celek. Na přelomu 19. a 20. století se zahušťoval, až dosáhl hromadné formy rozvolněné při krajích.

Na severovýchodu sídla s malým odstupem se ve 2. polovině 19. století nacházela domkářská osada menšího rozsahu s kompaktnější formou. V plužině dále na severovýchod se nacházely další drobné hospodářské stavby, které vytvářely paralelní linii s osou návesního

sídla. Zde se jednalo o rozptýlenou formu zástavby.

Dále podél cest na Záhvozdí i Chlumu a volně v plužině vzniklo několik samostatně stojících objektů.



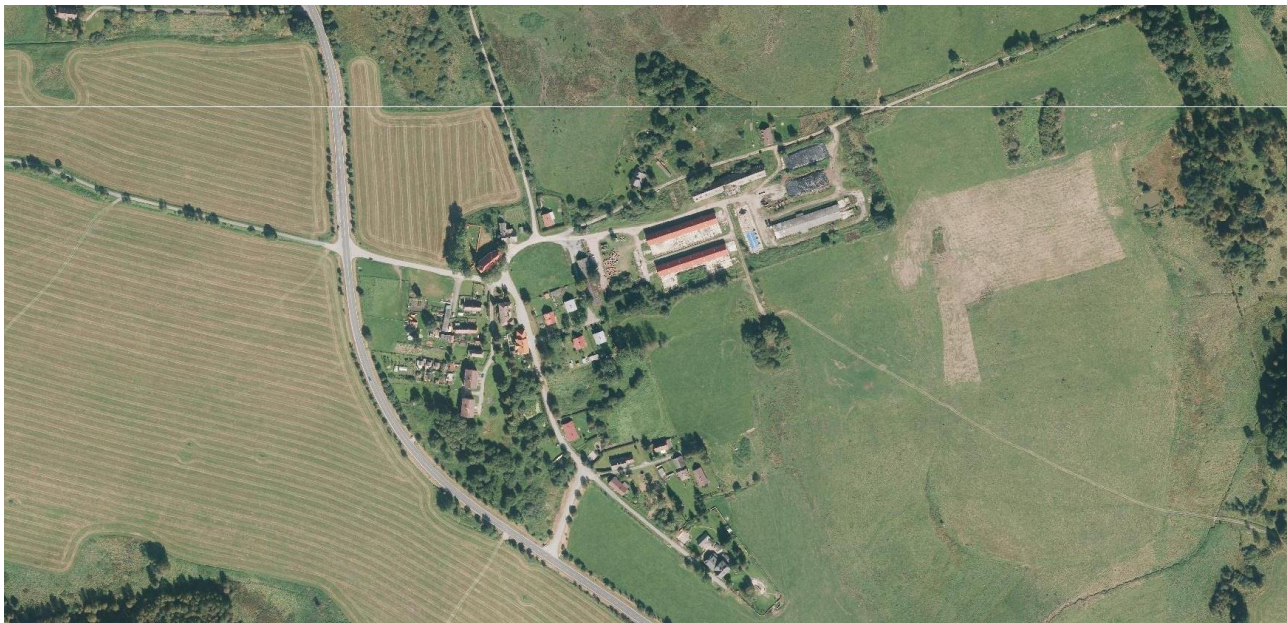
původní zástavba



letecký snímek z roku 1947

SOUČASNÝ STAV ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PLATNÁ ÚPD

(viz grafická část list 6 – platný územní plán)



letecký snímek z roku 2008

Osada Pěkná je historicky samostatná vesnice, která v současnosti spadá pod správu obce Nová Pec. Osada, ležící na levém břehu Lipenského jezera, je tvořena kompaktní zástavbou, soustředěnou kolem kostela Sv. Anny. Několik osamocených chalup se nachází podél hlavní silnice a ve volné krajině. V současné době je lokalita Pěkná užívána k trvalému i rekreačnímu bydlení a k zemědělské činnosti (pastvinářský areál ZEFA).

Stávajícím územním plánem jsou zde navrženy plochy pro bydlení v rodinných domech. Dále územní plán připravuje podmínky pro umístění hlavní ČOV jižně od obce u potoku Korunáč. Platný územní plán neřeší rozvoj osady v odpovídajících podrobnostech.

Území je chápáno jako samostatná část obce, z hlediska turistiky jako předpolí hlavního náporu rekreačního ruchu. Ve vzdálenosti cca 1 km od centra obce je na řece Vltavě u pěčenského mostu vodácký turistický bod, sloužící k překládce lodí a k odpočinku vodáků. Osada Pěkná má potenciál obsluhy vodácké turistiky a po částečném uvolnění režimu vstupu do přilehlého vojenského prostoru lze očekávat letní i zimní turisty, navštěvující méně známé prostory Želnavské pahorkatiny – levobřežního Vltavského pohoří.

Návrh předpokládá zřízení zázemí pro jednodenní i vícedenní turistiku v zimní i letní sezóně. V lokalitě jsou plochy pro rozšíření možnosti trvalého bydlení v rodinných domech s možností limitované ubytovací kapacity v soukromí či s možností zřízení drobného zemědělského zázemí.

Občanská vybavenost v rozsahu, odpovídajícím budoucím kapacitám lokality, v osadě schází. Také veřejná prostranství a hřiště jsou v osadě zatím pouze provizorní, živelná.

Návrhy budoucího využití lokality respektují stávající zemědělské využití ploch v rozsahu, upřesňovaném vlastníky těchto ploch.



Boží muka u pěčenského mostu

Kapacity lokality

plocha řešeného území	204 900 m ²
stávající rodinné domy	19
stávající bytové domy	2
stávající objekty občanské vybavenosti (býv. fara, škola, kostel)	3
zastavitelné plochy pro bydlení	42 161 m ²
nové rodinné domy na pozemcích obce	23
nové rodinné domy na pozemcích cizích vlastníků	1
nové objekty občanské vybavenosti (penziony)	2

URBANISTICKÉ HODNOTY SÍDLA A KRAJINY

a) Stávající urbanistický stav

V současné době tvoří půdorysnou formu Pěkné plošná zástavba bez prostorové koncepce. Jedná se převážně o novodobou zástavbu, která vznikla bez návaznosti na původní charakteristiku sídla. V pozicích objektů, které původně ohraničovaly návesní prostor, živelně vznikaly soubory bytových, řadových a rodinných domů. Z původních objektů, které se původně nacházely v návesním prostoru, zůstaly jen dvě stavby a budova kostela. Přestože novodobá zástavba vznikala bezkonceptně, zůstala dodržena průčelní linie vymezující náves. I bez dodržení původní struktury sídla nebyl původní návesní prostor zastavěn a je tedy možné alespoň rámcově strukturu a formovaný centrální prostor sídla obnovit.

V severovýchodní pozici byl vybudován rozsáhlý zemědělský areál. Drobné soubory severovýchodně od sídelního jádra zcela zanikly.

Drobná zástavba jihovýchodně od návesního prostoru se nezměnila oproti předválečnému stavu a jedná se tedy o nejcennější část sídla.

b) Architektonická analýza

V návesním prostoru převažovaly typy domů Českokrumlovská a Horního Povltaví. Jednalo se o patrové dvorce tří až čtyřstranné, případně dvojstranné ve tvaru L, tzv. „vierkant“. V 1. polovině 19. století byly výhradně zděné. Disponovaly valbovou střechou orientovanou do návesního prostoru. Původně byly tyto dvorce roubené, jejich architektonická podoba se však



pozdrav z Pěkné

nedochovala.

Stavby mimo návesní prostor měly většinou obdélný půdorys a i objemově byly jednodušší. Řada jich mohla nést znaky zděné architektury podhůří Šumavy. Stavby mohly být dvojpodlažní, omítané, s polovalbovou či valbovou střechou. Před polovinou 19. století však tato zástavba vycházela pravděpodobně z typických vzorů pro horskou Šumavu, přízemní objekty s mohutnou sedlovou střechou a výdřevou štítu, tzv. šumavský roubený dům. Tyto objekty byly během 19. století přezdívané, dodatečně omítané či opatřované dřevěným obkladem.

c) Památková ochrana, stopy historie, archeologická naleziště

Kostel Sv. Anny vznikl v rámci optimalizace farní sítě habsburského mocnářství v josefínském období. Jednoduchá stavba ve stylu zredukovaného pozdního baroka vznikla v letech 1788–91 v sousedství hřbitova. Roku 1903 získala věž v ose západního průčelí. Po roce 1945 bylo z obce vyhnáno původní německojazyčné obyvatelstvo. Kostel následně zchátral, po roce 1990 byl obnoven za pomoci rodáků. Kostel je od roku 1958 zapsán do seznamu nemovitých kulturních památek. Farní budova č.p.17 v současnosti slouží jako seminární dům pro české i německé studenty teologie.



kostel Sv. Anny

Kaple na Červeném vršku byla zasvěcena Matce Boží, stála zde už několik staletí a byla užívána jako poutní místo a jako zastávka při nedělní bohoslužbě v pěčenském kostele. O kapli pečovala farnost kostela Sv. Anny v Pěkné. Roku 1794 byla rekonstruována a zvětšena, roku 1852 bylo kapli uděleno privilegium k sloužení mší a v roce 1938 byla zdejší cenná socha P. Marie ukradena a nahrazena novou. Po odsunu kaple zchátrala a byla zbořena. Místo se nazývalo Liebe Frau am Roithübl (Matka Boží z Červeného vršku).



kaple na Červeném vršku a Červený vršek dnes

Kamenný rozdělovač vody v prostoru bývalé návsi je součástí unikátního vodovodu ze začátku 19. století. Není památkově chráněný, jemu podobný na návsi v Želnavě však na státním seznamu nemovitých památek je.

V území nejsou archeologická naleziště.



kamenný rozdělovač starého vodovodu

NÁVRH PODMÍNEK PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

HLAVNÍ ZÁSADY ŘEŠENÍ, URBANISTICKÁ KONCEPCE

Cílem návrhu je citlivé navázání ploch nové výstavby na stávající zástavbu, jasné vymezení veřejného prostoru, navázání nových rozvojových ploch na stávající urbanistické struktury v kompaktním půdorysu. V prostoru u kostela je koncipován kultivovaný veřejný prostor, plochy před bytovými domy budou upraveny jako veřejná zeleň, uprostřed nové zástavby rodinných domů je navržena upravená vodní plocha v zeleni. Rozvoj hlavní lokality je předpokládán postupný, v I. etapě bude využito 10 parcel pro rodinné domy (1-7, 15, 16 a 23) a teprve po vyčerpání této kapacity budou následovat ostatní plochy.

NAVRŽENÉ VYUŽITÍ POZEMKŮ (V SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM NOVÉ PECE)

Projektová studie rozpracovává detailní řešení rozvojových ploch územního plánu, určených pro bydlení a občanskou vybavenost. Stávající plochy zemědělské výroby, občanské vybavenosti, bydlení a rekreace nejsou touto studií dotčeny. Regulačním plánem je třeba definovat veřejná prostranství v prostoru návsi, plochy veřejné zeleně, a stanovit podrobnější regulativy staveb občanské vybavenosti.

a) Plochy pro bydlení

Plochy pro bydlení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Jedná se o plochy pro výstavbu na rozvojových plochách **a1**, **a2**, **b** a **d**.

Přípustné je nízkopodlažní bydlení v domech vesnického charakteru (1 nadzemní podlaží a podkroví), samostatně stojící garáž na pozemku rodinného domu, zklidněná komunikace se zachováním stávající vzrostlé zeleně. Podrobněji jsou podmínky zastavitelnosti popsány v kapitole „Návrhy podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb“.

b) Plochy pro sport a rekreaci

Tyto plochy nejsou stávajícím územním plánem zvlášť vyčleněny. Změnou územního plánu a regulačním plánem je třeba vymezit víceúčelové sportovní hřiště na veřejném prostranství v prostoru původní návsi. Prostoru u bytových domů je třeba umožnit plnění společensko-sportovní funkce kultivací stávající zeleně, doplněním drobných prvků mobiliáře dětského hřiště, vyčištěním malé stávající vodní plochy. Změnou územního plánu a regulačním plánem je třeba vyčlenit plochu veřejné zeleně v rozvojové ploše **a1** u rybníčku pod statkem.

c) Plochy občanské vybavenosti

Změnou územního plánu je možné změnit účel užívání plochy **c**, kde jsou navrženy dva objekty občanské vybavenosti k doplnění turistických služeb. Architektonické řešení těchto staveb je nutné limitovat vzhledem k bezprostřední blízkosti kostela, který tvoří pohledovou dominantu. Realizace služeb pro novou výstavbu rodinných domů (obchod apod.) je předpokládána v původní budově školy nebo jako příslušenství některých rodinných domů.

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE

(viz grafická část list 11 – schéma rozvojových ploch)

plocha	č	plocha/m ²	pozn.
a1	1	1 232	
	2	1 224	
	3	1 255	
	4	1 263	
	5	1 252	
	6	1 241	
	7	2 083	
	15	2 771	
	16	1 268	
celkem		13 589	
a2	8	1 242	
	9	1 272	
	10	1 281	
	11	1 249	
	12	1 258	
	13	2 991	
	14	3 116	
	17	1 265	
	18	1 338	
	19	1 310	

	20	2 418	
	21	2 818	
	22	3 156	
celkem		24 714	
b	23	1 788	
celkem		1 788	

celkem		40 091	
--------	--	--------	--

ROZVOJOVÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ CIZÍCH VLASTNÍKŮ

plocha	plocha/m ²	pozn.
d	2 070	

rozvojové plochy celkem	42 161 m ²
-------------------------	-----------------------



pohled na Pěknou ze severovýchodu

NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVA

Silnice I/39 již míjí osadu Pěkná obchvatem. V rámci projektové studie jsou navrženy nové obslužné komunikace v rozvojových plochách a příjezdová cesta k nové ČOV. Na pasportu místních komunikací je třeba doplnit chybějící cestu, vedoucí od kostela k severu přes Červený vršek.



pasport místních komunikací - výřez

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

V lokalitě je stávající rozvod NN a vodovod, vybudovaný před 2. sv. válkou. Stávající stavby mají samostatné septiky nebo žumpy na vyvážení.

Pro rozvoj lokality je uvažováno se zřízením nového obecního vodovodu ze stávajícího zdroje pro plné zásobování všech stávajících i navrhovaných staveb a zřízením příslušných přípojek. Dále je uvažováno s vybudováním nové obecní ČOV na místě, vyčleněném k tomuto účelu územním plánem.

Splašková kanalizace v lokalitě bude řešena v jedné etapě, vzhledem k morfologii terénu lze předpokládat pouze gravitační síť.

ORIENTAČNÍ PŘEHLED NÁKLADŮ ZTV (bez nákladů na ČOV)

	m.j.	Kč/mj	počet mj	odhadované náklady Kč	pozn.
vodovod	bm	1 700	1800	3 060 000	
splašková kanalizace grav.	bm	8 000	2100	16 800 000	
nové zpevněné komunikace	m ²	2 400	3 980	9 552 000	lehká živičná
oprava nezpevněných cest	m ²	750	1830	1 372 500	
travnatá a dětská hřiště	m ²	800	800	640 000	odhad (u bytovek a u rybníčku)
sportovní hřiště	ks	1 500 000	1	1 500 000	odhad (na návsi)
celkem ZTV				32 924 500	



NÁVRHY PODMÍNEK PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

Hranice, která odděluje Národní park Šumava (NP) od Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Šumava je vedena po silnici I/39, řešené území se nachází ve III. a IV. zóně CHKO Šumava.

V řešeném území nejsou definovány prvek ÚSES.

OCHRANA KULTURNĚ HISTORICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Nejvýznamnější kulturně historickou hodnotou v osadě je kostel Sv. Anny, dále pak budova č.p. 18 (bývalá škola, dnes stavebně zanedbaná) a č.p. 17 (bývalá fara, dnes citlivě rekonstruovaná). Tyto stavby, které se budou po dořešení veřejného prostoru nacházet na nově vyrýsovaném obrysu návsi, mu mohou dodat potřebnou autenticitu.

V jihovýchodní části osady se zachovala skupina chalup, cenná čistotou svých tvarů, zachovalostí původního architektonického výrazu a zachováním čitelných vazeb mezi stavbami. Na tuto skupinu bude bezprostředně navazovat rozvojová plocha **a2**, proto je třeba důsledně dbát na logickou návaznost nové výstavby v rytmu, odpovídajícím původnímu rozmístění staveb ve skupině, aby nedošlo k potlačení jejího výrazu.

K drobným historickým památkám, které mohou vhodně dotvářet urbanizovaný prostor, patří kamenný prvek vodovodu a pomník padlým 1. sv. války. Mimo řešený prostor, avšak v blízkosti osady, pak jsou zachovalé bunkry pohraničního opevnění (ŘOP). Pozornost si zaslouží Červený vršek se zbytky kapličky, a dále nově dostupná cestní síť se zbytky staveb – hájoven - na SV svazích vojenského prostoru.

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

Krajina lokality náleží do sídelního typu – vrcholně středověká, lesozemědělská krajina členitých pahorkatin a vrchovin Hercynika. Historická charakteristika území je typická kompaktní zástavbou centra osady a několika roztroušenými skupinami staveb v okolí.

Původně ucelený kompaktní tvar zástavby v osadě opravňuje návrh nové zástavby v prostorách jihovýchodně od středu osady.

Vzhledem k charakteru dochovaných staveb je kladen důraz na dodržení architektonického výrazu nových rodinných domů bez výrazných rušivých prvků. Svou polohou je lokalita pohledově exponovaná. Budoucí zástavba musí dodržovat především harmonické měřítko, dané prostorovými vztahy mezi stavbami a nenarušenou výškovou hladinou staveb.



zákoutí v zachovalé skupině chalup v jihovýchodní části osady

OCHRANA OSTATNÍCH HODNOT

V řešeném území nejsou žádná ložiska nerostů, záplavové území na řešené plochy nezasahuje. Pozemky, určené k plnění funkcí lesa nejsou dotčeny.

NÁVRHY PODMÍNEK PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Projektová studie řeší zapojení mimolesní zeleně do řešeného území. Úpravy jsou navrženy se zohledněním stávajících vzrostlých stromů a s návrhem další výsadby na veřejných prostranstvích. Realizací splaškové kanalizace a kultivací podmačených ploch mezi zástavbou dojde k výraznému zlepšení životního prostředí.



NÁVRHY PODMÍNEK PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Splaškové odpadní vody budou svedeny do veřejné kanalizace. Komunální odpad, vznikající v lokalitě, bude likvidován rozšířením stávající svozové sítě v obci. V lokalitě se předpokládá umístění sady kontejnerů na tříděný odpad.

NÁVRHOVÉ KAPACITY PRO DIMENZOVÁNÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

předpoklad návrhu - 4 EO/č.p.(č.e.); v každém RD 2 lůžka ubytovací kapacity

	počet jednotek	stálý pobyt/EO	přechodný pobyt/EO	
stávající stav – rodinné domy	19	76	38	stávající kapacita EO 174
stávající penziony	2	8	20	
stávající bytové domy	2/4 bj	32	0	
nové rodinné domy	24	96	48	nárůst počtu EO 192
občanská vybavenost - ubytování	2	8	40	
celkem EO		220	146	cílový stav EO 366

NÁVRHY VYMEZENÍ A UMÍSTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

V rámci projektové studie jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

veřejné prostranství, sportovní hřiště p.p.č. 1296/2

veřejné prostranství, dětské hřiště, zeleň p.p.č. 1291

veřejné prostranství, zeleň p.p.č. 700/1

pozemky pro vedení inženýrských sítí – vodovodu a kanalizace po upřesnění jejich tras

NÁVRHY PODMÍNEK PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

(viz grafická část list 9 – urbanistické řešení - detail)

Návrh regulativů pro výstavbu rodinných domů na rozvojové ploše **a1**, **a2**, **b** a **d**:

Pozemky, oddělené podle této studie, jsou dále nedělitelné.

Pozemky pro stavbu rodinného domu mají minimální plochu 1 200 m².

Výkres návrhu podmínek určuje plochu pro umístění stavby rodinného domu a umístění vjezdu na pozemek.

Maximální zastavitelná plocha pozemků je 18 %. Do této plochy se počítá vlastní plocha rodinného domu, vymezená obvodovými zdmi, plocha teras, plocha garáže ev. plocha krytého stání, plocha zahradního domku. Rodinné domy budou navrhovány přízemní nebo přízemní s podkrovím, sklon střechy 30° - 45°.

Plocha, zastavěná hlavní stavbou bude respektovat plochu, vyznačenou na výkresu „Návrh podmínek zastavitelnosti“. Domy vesnického charakteru, přípustné jsou stavby samostatných garáží na vlastním pozemku.

Architektonický dohled obce nad výstavbou dbá především na ochranu harmonického měřítko zástavby.





rekonstruovaný dům č.p. 26

NÁVRHY MAJETKOVÝCH ZMĚN V ÚZEMÍ

(viz grafická část list 7 - majetkové vztahy)

Směny pozemků, vedoucích ke zřízení veřejného prostranství na pozemku 1291.

Majetkové úpravy při pozemkových úpravách na jižním okraji osady.

Majetkové úpravy při realizaci historického majetku obce - p.p.č. 1338

Majetkové úpravy, související se zanesením stávající trasy komunikace, procházející osadou

NÁVRHY ETAPIZACE

Realizace výstavby je členěna do dvou etap. V I. etapě bude realizována výstavba na plochách **a1** a **b**, tj. na parcelách 1-7, 15, 16 a 23. Ostatní rozvojové plochy spadají do výstavby ve II. etapě.



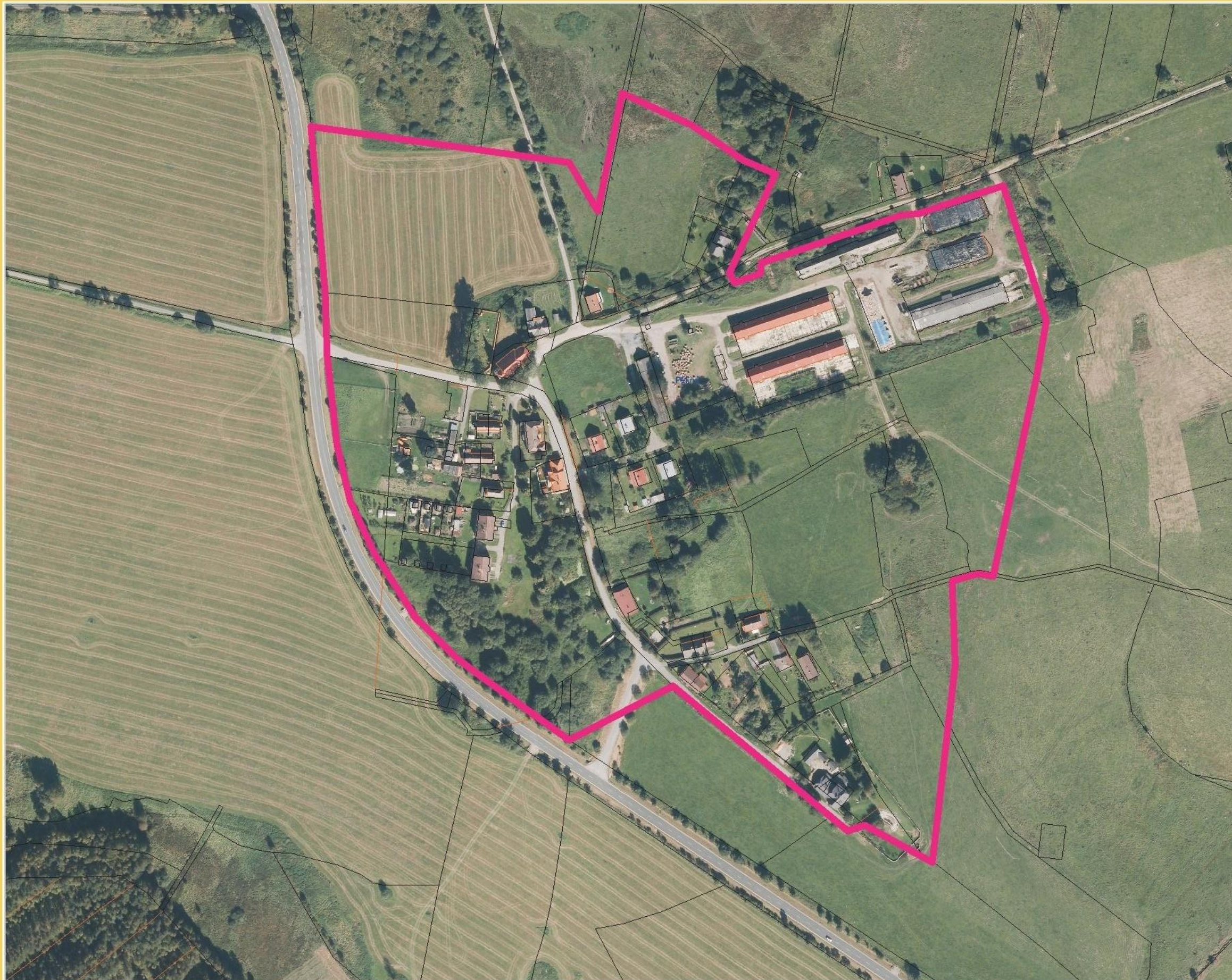
pohled od pěkenského mostu

Vypracoval: C.Projekt

Ing. Miroslava Caldová

Včetně aktualizací I./2012 až VI./2012 na základě požadavků objednatel

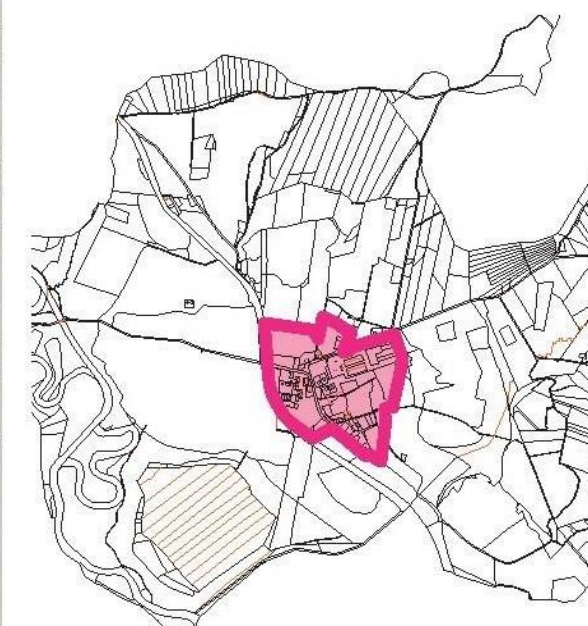




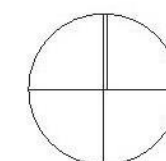
Legenda:

— hranice řešeného území

Projektová studie zpracovává část území obce Nová Pec, osada Pěkná. Lokalita zahrnuje celé území osady na levém břehu Vltavy, vymezené hranicí řešeného území na hlavním výkresu ÚPO Nová Pec.



S



NOVÁ PEC



objednatel: obec Nová Pec

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

hranice řešeného území

číslo listu: 1

Zpracoval:
C.PROJEKT
 Ing. M. Caldová
 Láz 25
 384 62 Nová Pec
 tel.: 737 543 653, 725 451 966
 www.cprojekt.cz
 kancelar@cprojekt.cz

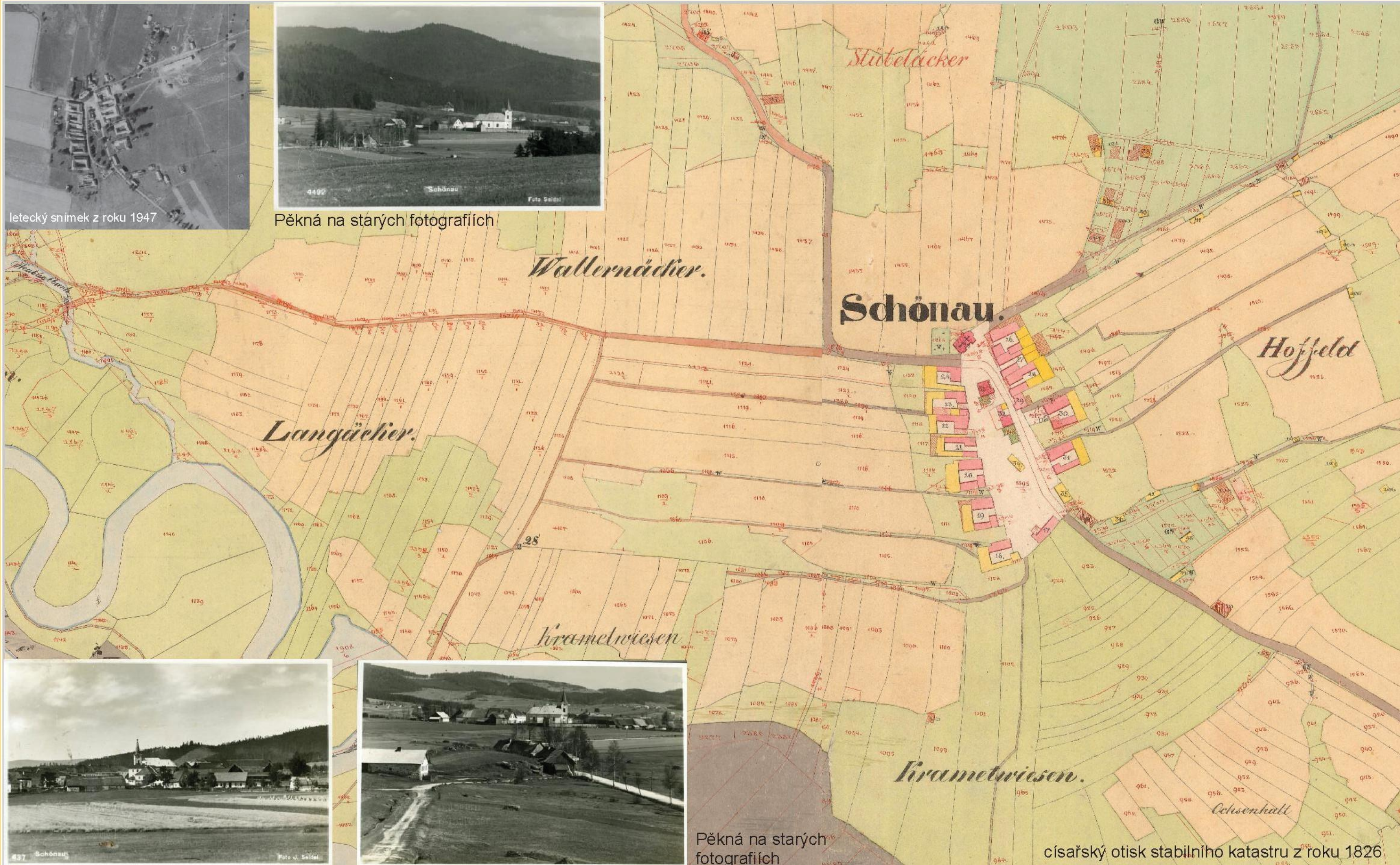




letecký snímek z roku 1947



Pěkná na starých fotografiích



437 Schönau



Pěkná na starých
fotografiích

císařský otisk stabilního katastru z roku 1826



objednatel: obec Nová Pec

historie území

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

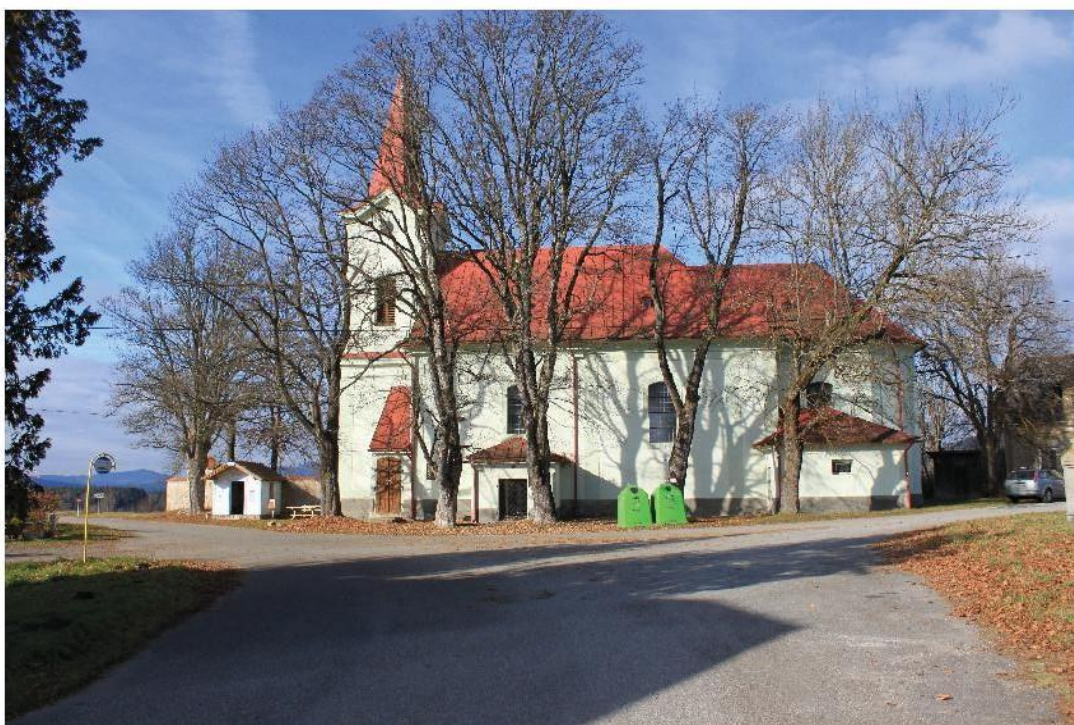
datum: X.2011 - II. 2012

Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz



číslo listu: 2

původní stavby občanské vybavenosti



kostel Sv. Anny



pomník padlým 1.sv. války



pův. fara



pův. škola



vodovod



objednatel: obec Nová Pec

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

fotodokumentace - stavby 1

číslo listu: 3

Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz



rekonstrukce původních chalup



novostavby 70. let



ZEFA s.r.o.



objednatel: obec Nová Pec

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

fotodokumentace - stavby 2

číslo listu: 4

Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz



rozvojová plocha u kostela



hlavní rozvojová plocha pod zemědělským areálem



náves- úprava centra osady



úprava ploch veřejné zeleně



objednatel: obec Nová Pec

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

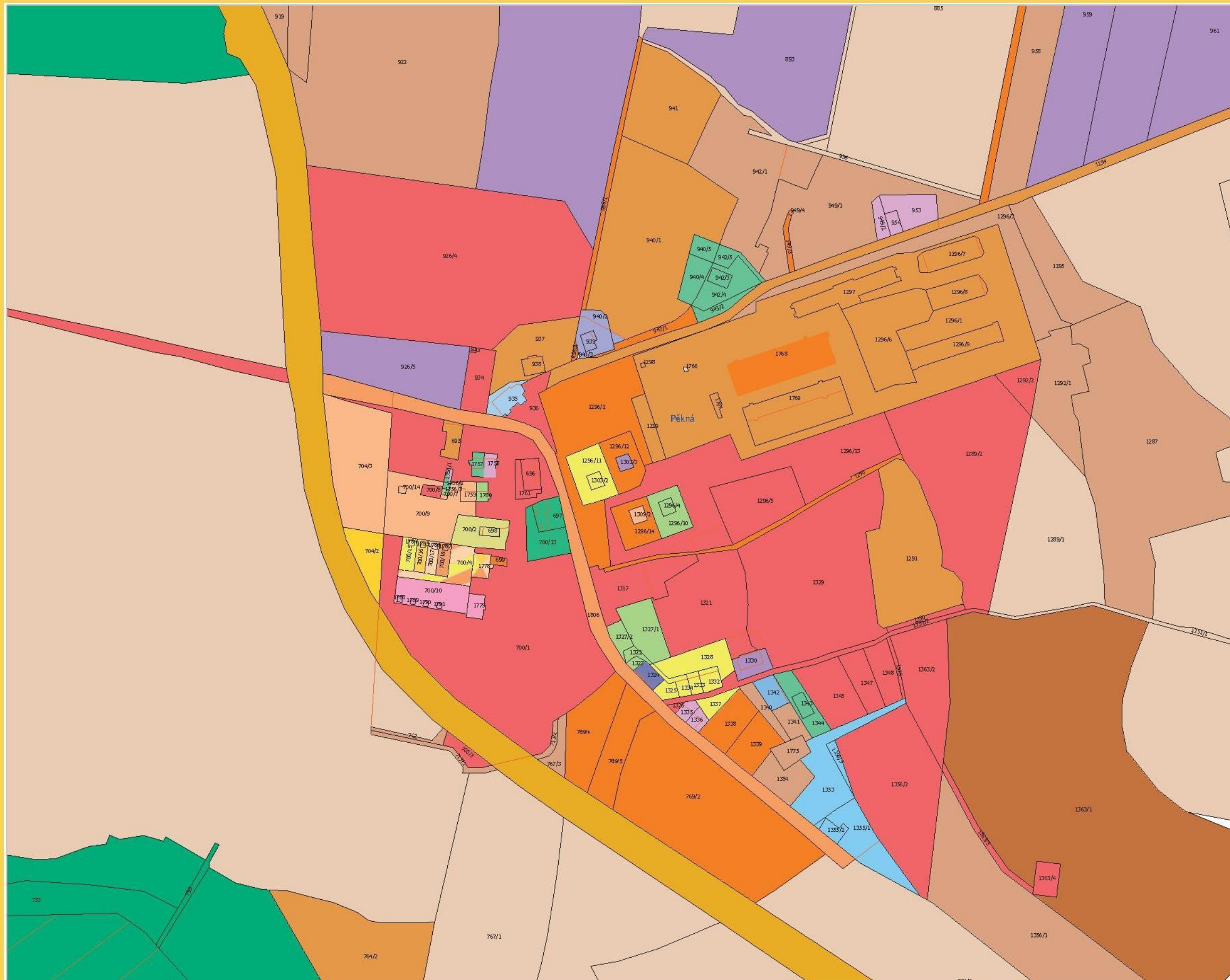
datum: X.2011 - II. 2012

fotodokumentace-rozvoj. plochy

číslo listu: 5

Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz



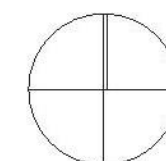


Legenda:

	obec Nová Pec
	Pozemkový fond ČR
	VLS ČR, s.p.
	Správa NP a CHKO Šumava
	SÚS JČ kraje
	Povodí Vltavy, státní podnik
	ZEFA s.r.o.
	František Jungwirth
	Ing. František Šimek, CSc.
	Božena Šimková
	Ing. Jana Šimková

majetkové vztahy podle údajů katastru nemovitostí k 31.12.2011

S



NOVÁ PEC



objednatel: obec Nová Pec

majetkové vztahy

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

číslo listu: 7

Zpracoval:

C.PROJEKT

Ing. M. Caldová

Láz 25

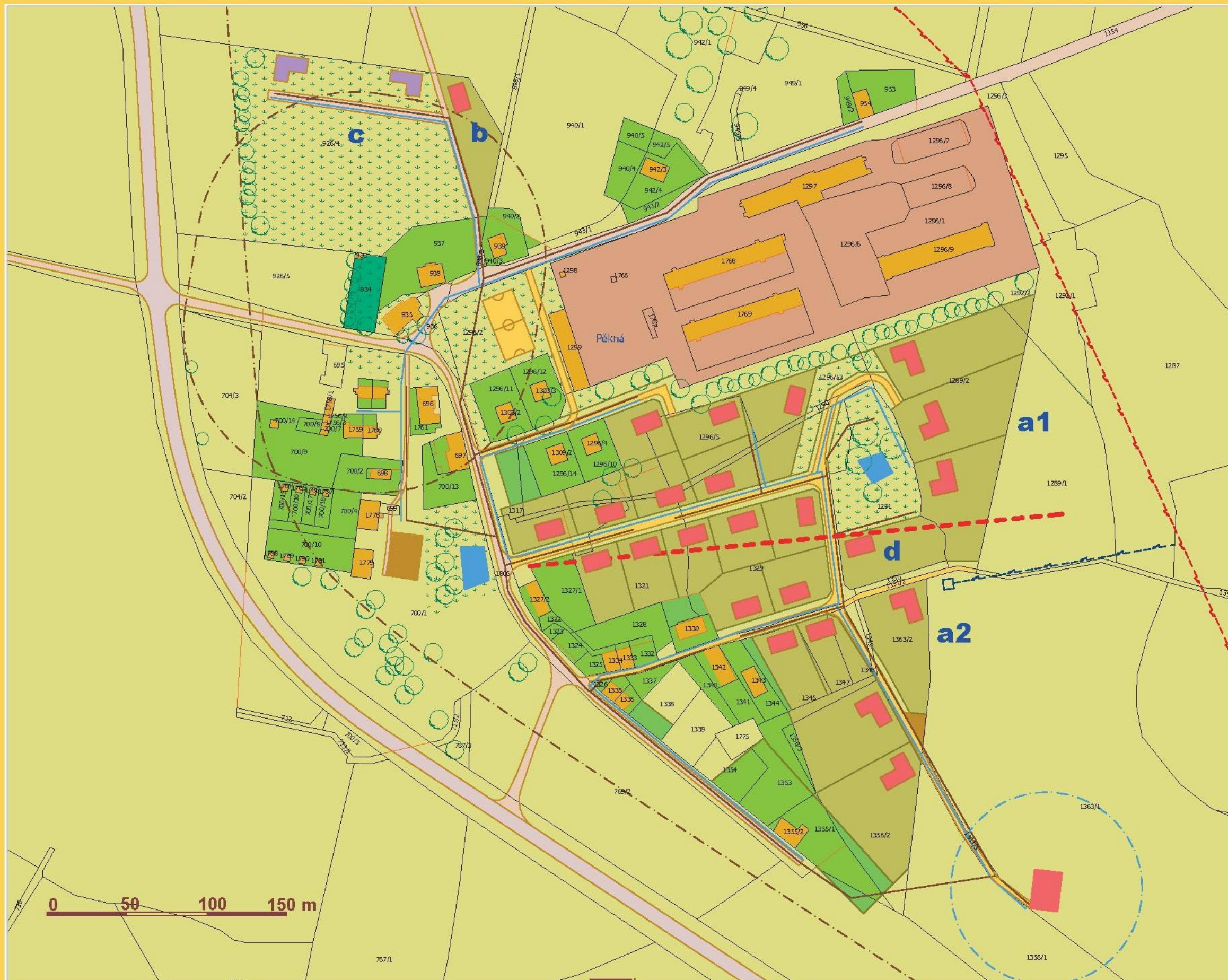
384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

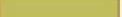
www.cprojekt.cz

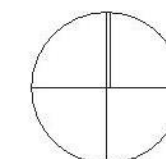
kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

-  návrh trasy vodovodu
-  návrh trasy kanalizace
-  vzdušné vedení VN
-  vzdušné vedení NN
-  stávající zpevněné komunikace
-  stávající nezpevněné komunikace
-  nové zpevněné komunikace
-  nové nezpevněné komunikace
-  navrhované stavby RD, jejichž záměr je již projednán, referenční velikost 10 x 17 m
-  navrhované stavby obč. vybavenosti
-  stávající stavby
-  zastavované pozemky
-  plochy stávajících zahrad
-  plochy přírodní, přírodě blízké
-  plochy lesní
-  plochy travnaté
-  veřejná prostranství nezpevněná/zpevněná
-  chráněná a doplněná zeleň **S**



NOVÁ PEC



objednatel: obec Nová Pec

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

urbanistické řešení

měřítko: 1 : 2 500

číslo listu: 8

Zpracoval:
C.PROJEKT

Ing. M. Caldová
Láz 25

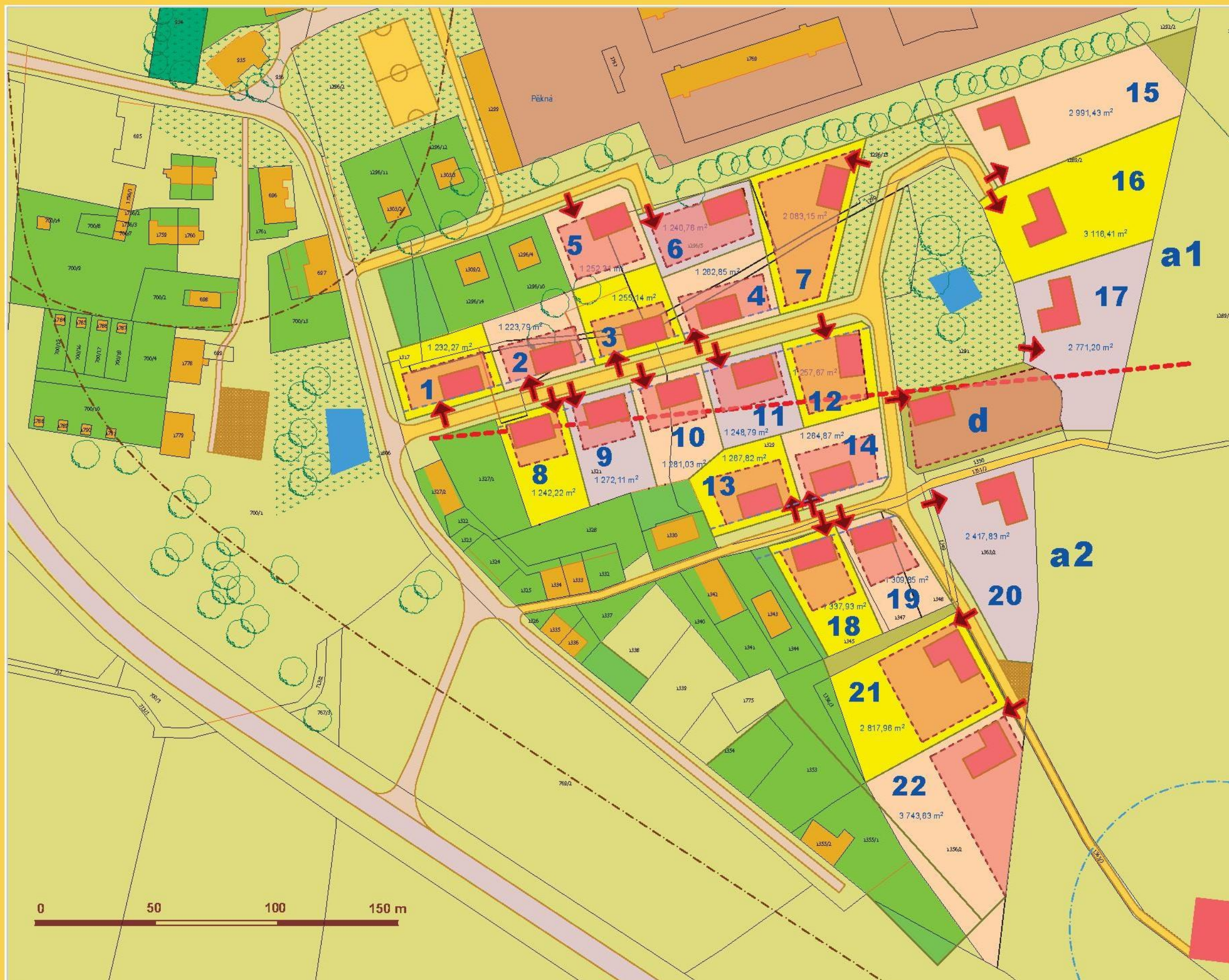
384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

návrh dělení, zástavby a využitelnosti pozemků ve vlastnictví obce

vjezd na pozemek

typický půdorys domu o rozměrech 10 x 17 m

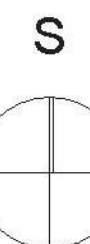
plocha, zastavitelná hlavní stavbou

etapizace dle ÚPO

uliční čára

návrh tras vodovodu

návrh tras kanalizace



objednatel: obec Nová Pec

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

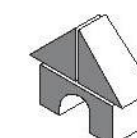
datum: X.2011 - II. 2012

urbanistické řešení - detail

měřítko: 1 : 1 650

číslo listu: 9

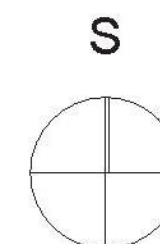
Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

- návrh umístění staveb na pozemcích obce
- návrh umístění staveb na pozemcích jiných vlastníků
- hřiště, komunikace, cyklostezka
- stavby pro sport
- občanská vybavenost, parkoviště



objednatel: obec Nová Pec

ortofotomapa
měřítko: 1 : 2 500

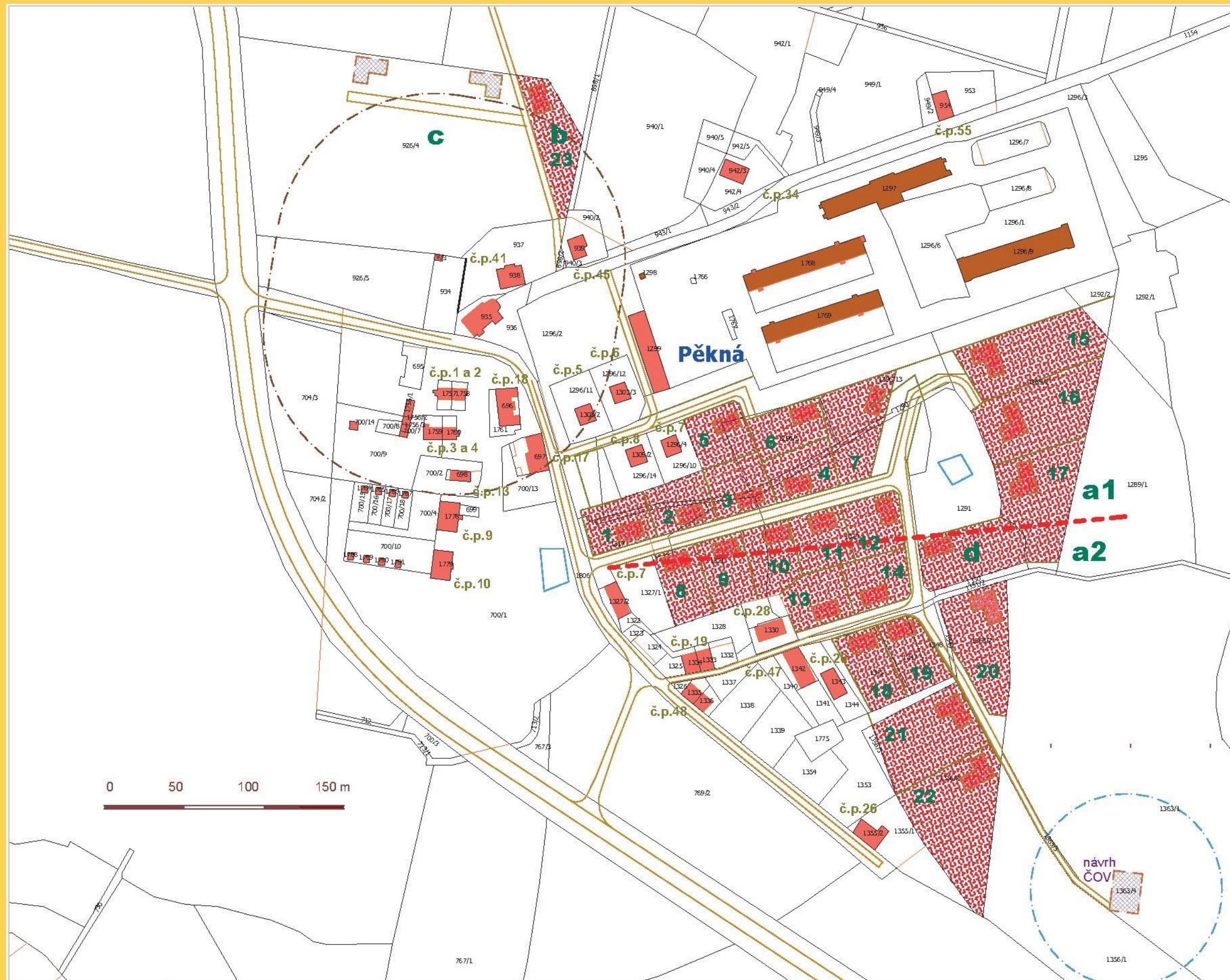
PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

číslo listu: 10

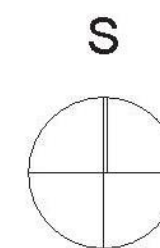
Zpracoval:
C.PROJEKT
Ing. M. Caldová
Láz 25
384 62 Nová Pec
tel.: 737 543 653, 725 451 966
www.cprojekt.cz
kancelar@cprojekt.cz





Legenda:

-  stávající stavby s č.p.
-  stávající stavby s č.e.
-  schválený návrh ploch pro bydlení
-  schválený návrh ploch občanské vybavenosti
-  návrh parkoviště
-  navrhované stavby pro bydlení
-  navrhované stavby občanské vybavenosti



objednatel: obec Nová Pec

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

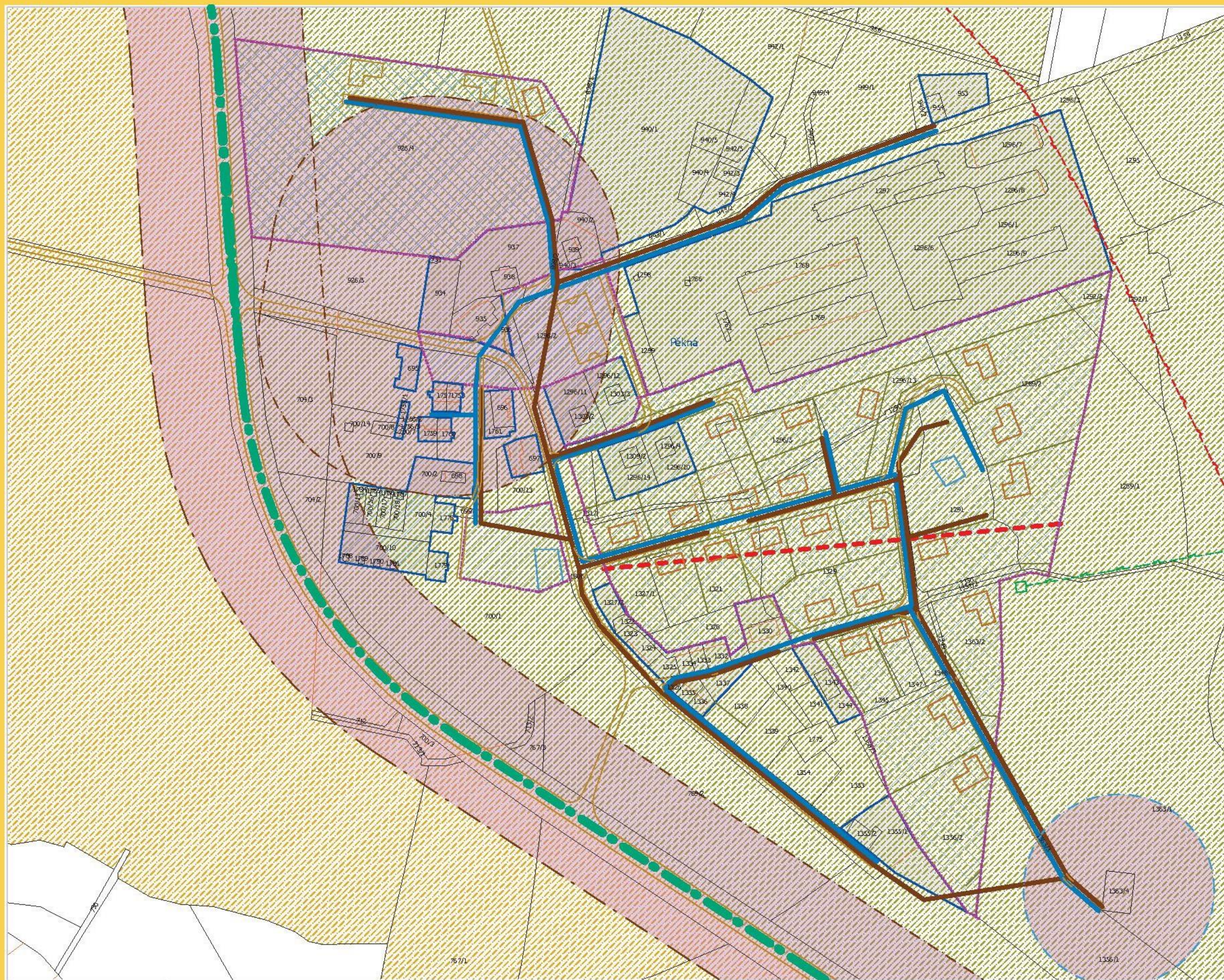
schema rozvojových ploch

měřítko: 1 : 2 500

číslo listu: 11

Zpracoval:
C.PROJEKT
 Ing. M. Caldová
 Lázeň 25
 384 62 Nová Pec
 tel.: 737 543 653, 725 451 966
 www.cprojekt.cz
 kancelar@cprojekt.cz

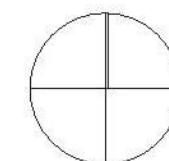




Legenda:

- | | |
|---|--|
|  | hranice řešeného území |
|  | nový vodovodní řad |
|  | nové řady gravitační kanalizace |
|  | navrhované hranice obecních pozemků |
|  | zastavěné území |
|  | zastavitelné plochy |
|  | návrh na přestavbu plochy (veřejná prostranství) |
|  | stavby, jejichž záměr je již projednán |
|  | III. zóna NP |
|  | III. zóna CHKO |
|  | IV. zóna CHKO |
|  | hranice mezi NP a CHKO |
|  | ochranné pásmo |

9



objednatel: obec Nová Pec

hlavní výkres

měřítko: 1 : 2 500

PROJEKTOVÁ STUDIE LOKALITY "PĚKNÁ"

datum: X.2011 - II. 2012

Zpracoval:
C.PROJEKT

Ing. M. Caldová
Láz 25

384 62 Nová Pec

tel.: 737 543 653, 725 451 966

www.cprojekt.cz

kancelar@cprojekt.cz



číslo listu: 12