

PŘÍLOHA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VOLARY

návrh pro opakované veřejné projednání



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Volary

datum nabytí účinnosti územního plánu:

XXX

pořizovatel:

Městský úřad Prachatice, Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Mgr. Vlastimil Lukášek

SÍDLO VOLARY

Lokalita č. 1-1	Volary – historické jádro města	2
Lokalita č. 1-2	Volary – volná sídlištní zástavba	2
Lokalita č. 1-3	Volary – vesnická památková rezervace	2
Lokalita č. 1-4	Volary – uspořádaná zástavba rodinných a bytových domů	2
Lokalita č. 1-5	Volary – uspořádaná zástavba rodinných domů	2
Lokalita č. 1-6	Volary – volná zástavba rodinných a bytových domů.....	2

OSTATNÍ ÚZEMÍ

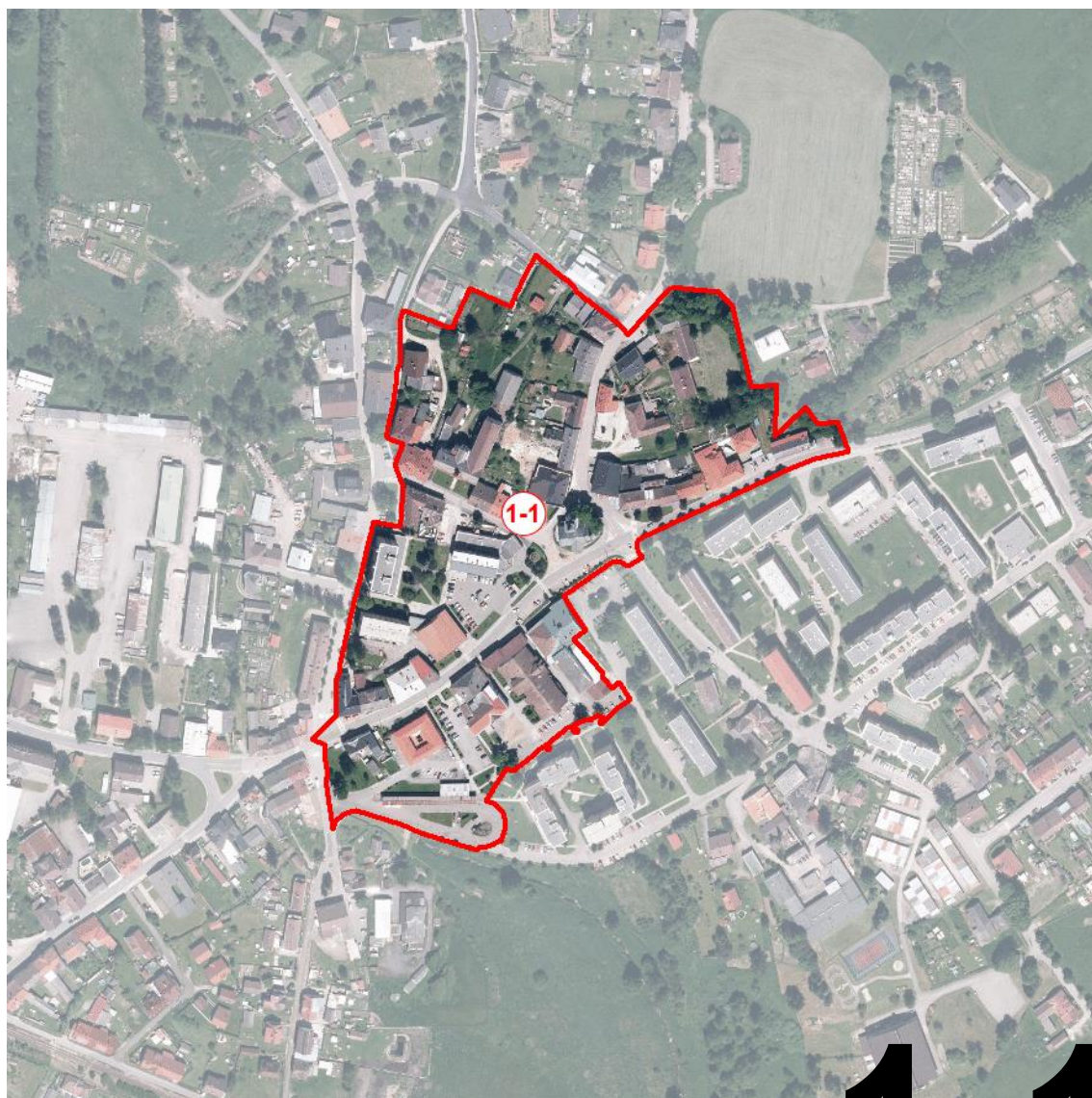
Lokalita č. 2	Volarská kotlina	2
Lokalita č. 3	Záblat'ská Blanice.....	2
Lokalita č. 4	Zbytinská Blanice	2
Lokalita č. 5	Pramenná oblast Blanice	2
Lokalita č. 6	Mechový vrch, Korunáč	2
Lokalita č. 7	Boubín, Bobík.....	2
Lokalita č. 8	Chlum – Želňava	2
Lokalita č. 9	Údolí Vltavy u Dobré.....	2
Lokalita č. 10	Areálová zástavba	2

VYSVĚTLENÍ POJMŮ

S ohledem na možnou podrobnost územního plánu jsou níže stanovené podmínky ochrany krajinného rázu pouze základní, odpovídající ~~podrobnosti územního~~ svou podrobností územnímu plánu. V rámci navazujících řízení (zejména územních řízení~~),~~ při posuzování jednotlivých záměrů, je možné dotčenými orgány požadovat respektování podrobnějších podmínek nad rámec těchto základních ~~podmínek~~ stanovených územním plánem.

Jednotlivé pojmy, např. výšková regulace zástavby, minimální podíl zeleně nebo rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků, jsou podrobněji vysvětleny v samostatné kapitole na konci přílohy č. 1. Jedná se o text obsažený také v kapitole 8.3.3 ZDŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ textové části odůvodnění územního plánu Volary.

VOLARY – HISTORICKÉ JÁDRO MĚSTA



LOKALITA **1-1**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor centrálního náměstí.
- Chránit dominantu kostela svaté Kateřiny Alexandrijské, včetně dálkových pohledů.
- Na území ochranných pásem kulturních památek respektovat podmínky ochrany stanovené v rozhodnutí o ochranném pásmu.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

Zástavba silniční hromadná v centrální části města Volary. Jedná se o v převážné míře o kompaktní zástavbu původních domů formovanou okolo komunikace ve formě řad tvořící většinou souvislou uliční frontu. Převládá stavební čára uzavřená, méně otevřená nebo volná, hrana zástavby často přímo navazuje na veřejné prostranství a uliční síť a tvoří souvislou uliční frontu. Zástavba je orientována podélnou (okapovou) stranou k veřejnému prostranství a uliční síti.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby, případně na vhodné doplnění přirozených proluk v zástavbě.
- Stavby by měly být umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.
- V případě uzavřené stavební čáry stavby s hlavním využitím musí být umístěny ve vazbě na veřejné prostranství a uliční síť a tím je hmotově spoluutvářet.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Rozvíjet Prachatickou ulici a navazující ulici 5. května jako významné veřejné prostranství a městskou třídu – hlavní kompoziční osy ve struktuře sídla.
- Zachovat vazbu mezi historickým jádrem města a navazující volnou krajinu.
- Rehabilitovat území autobusového nádraží jeho zapojením do stávající urbanistické struktury.
- Rehabilitovat náměstí, stanovit jeho novou prostorovou kompozici, posílit jeho význam a hodnotu a do budoucna **jejího** rozvíjet jako významné veřejné prostranství.

charakter zástavby:

Kompaktní městská zástavba převážně obdélníkového půdorysu respektující stavební čáru, výšková hladina dvě nadzemní podlaží, výjimečně vyšší.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby, pokud je dochován. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Nepřekročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.
- Rozvíjet ul. Prachatickou jako významnou městskou třídu návrhem nové zástavby městského typu s veřejně přístupným parterem.
- Negativní vklíněné a cizorodé prvky ve formě panelové výstavby, objektu hotelu, autobusového nádraží a supermarketu postupně koncipovat s důrazem na lepší integraci do jádra, tzn. upozadit negativní dopad těchto staveb na okolní zástavbu a veřejný prostor.
- Na území ochranných pásem kulturních památek respektovat podmínky ochrany stanovené v rozhodnutí o ochranném pásmu.

výšková regulace zástavby [m]	max. 10
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	10 %
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

|

VOLARY – VOLNÁ SÍDLIŠTNÍ ZÁSTAVBA



LOKALITA **1-2**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Rozvíjet veřejné prostranství s převahou parkových ploch a jeho prostupnost v celé lokalitě.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

Jednotlivé středněpodlažní a vícepodlažní objekty bytových domů nebo soubory tvořící jejich skupiny většinou jednotné orientace a tvaru, doplněné nízkopodlažními objekty veřejné a občanské vybavenosti, prostoupené zelení, vzájemně související veřejná prostranství nejednoznačně vymezená.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby.
- Lokalitu je možné doplnit v kompozičně vhodných místech o veřejnou infrastrukturu.

charakter zástavby:

Volná forma zástavby výrazově chudých, unifikovaných bytových domů bodových nebo blokových sestav s bohatě dimenzovanými veřejnými prostory. Výšková hladina až šest nadzemních podlaží.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k navýšení stávající výškové hladiny.

výšková regulace zástavby [m] není stanoveno

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 25

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

VOLARY – VESNICKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE



LOKALITA **1-3**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
- Zachovat význam zeleně zahrad.
- Respektovat historické souvislosti mezi ~~ulicemi~~ ulicemi, domem a zahradou.
- Na území ochranných pásem kulturních památek respektovat podmínky ochrany stanovené v rozhodnutí o ochranném pásmu.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

Zástavba silniční hromadná přímo navazující na centrální část města Volary. Jedná se o rozvolněnou zástavbu původních domů formovanou okolo komunikace. Převládá stavební čára otevřená nebo volná. Zástavba je orientována převážně podélnou (okapovou) stranou k veřejnému prostranství a uliční síti, méně pak štítovou stranou.

- Stavby by měly být umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Zachovat vazbu mezi vesnickou památkovou rezervací a navazující volnou krajinou.
- Zachovat přímou vazbu enklávy volarských domů k mokřým loukám se seníky

charakter zástavby:

Volarské domy alpského typu – sedlová střecha velice mírného sklonu (cca 28–35°). Provoz celé usedlosti, kromě obytné části také hospodářské prostory, je soustředěn pod jednu střechu. Ve štítě velmi často dlouhá pavlač, určená původně k manipulaci se senem. Usedlost přízemní s využitým podkrovím. Hřeben střechy vždy v delší ose stavby. Půdorysné proporce – vždy pouze obdélné bez přístaveb.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby, pokud je dochován. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.

výšková regulace zástavby [m]

~~max. 7~~ dle stávajícího stavu

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%]

~~25%~~ dle stávajícího stavu

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m²]

není stanoven podle stávajícího stavu

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Domy by ~~ne~~měly ~~ne~~měli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~z~~děnými ~~z~~děné sloupy, ~~betonovými~~ ~~betonové~~ ploty.
- Na území ochranných pásem kulturních památek respektovat podmínky ochrany stanovené v rozhodnutí o ochranném pásmu.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při realizaci nové zástavby respektovat strukturu navazující stávající zástavby, zejména orientace zástavby do uličního prostoru a stavební čáru (otevřená nebo volná).
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.
- Je nezbytné situovat stavby s hlavním využitím co nejbližší k veřejnému prostranství a uliční síti, při respektování stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umístování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.

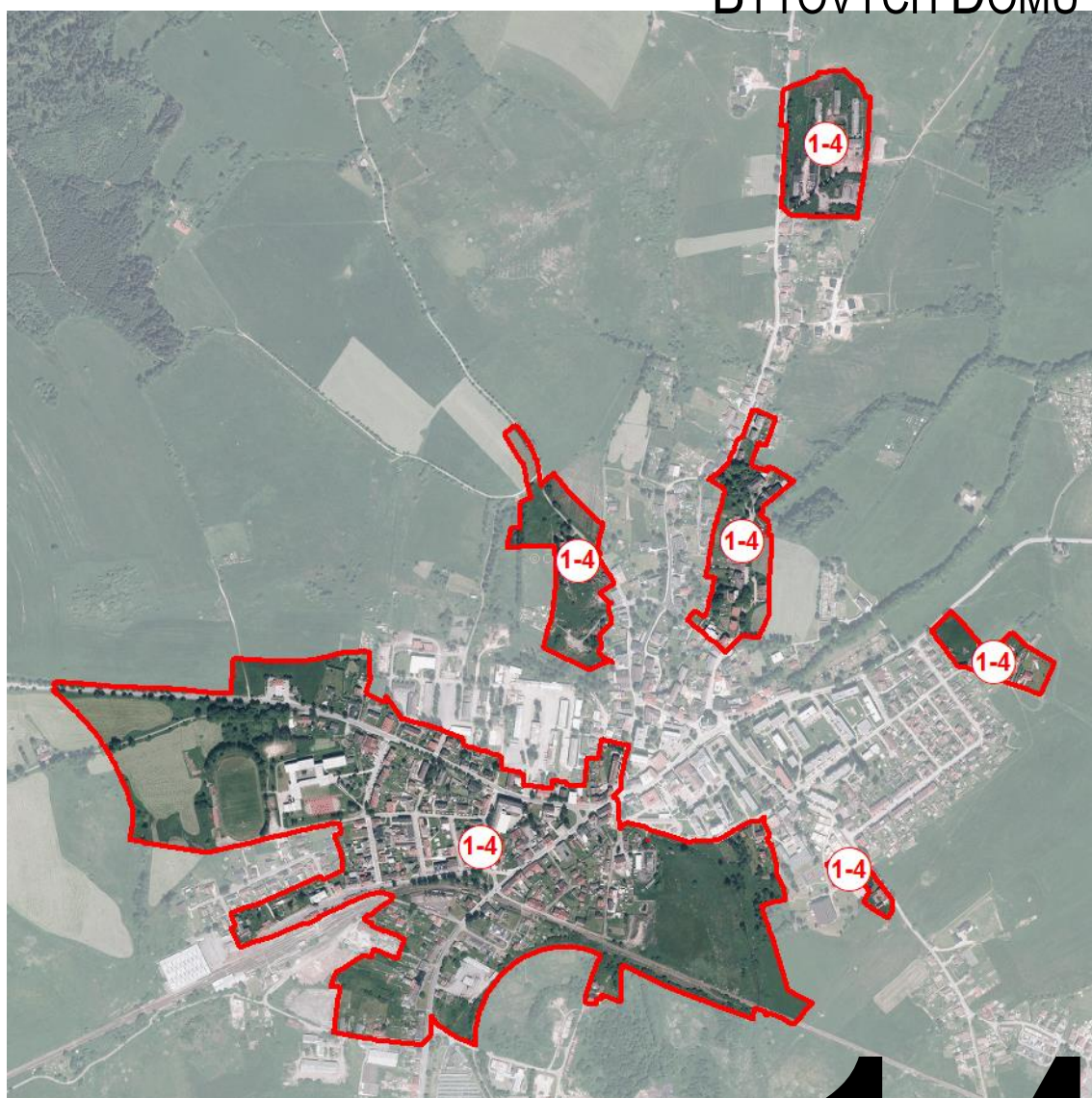
výšková regulace zástavby [m]	max. 7
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	25
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	650

nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

VOLARY – USPOŘÁDANÁ ZÁSTAVBA RODINNÝCH A BYTOVÝCH DOMŮ



LOKALITA **1-4**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
- Zlepšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Na území ochranných pásem kulturních památek respektovat podmínky ochrany stanovené v rozhodnutí o ochranném pásmu.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

Zástavba bytových a rodinných domů doplněná o občanskou vybavenost respektující otevřenou nebo uzavřenou stavební čáru. Zástavba je orientována převážně podélnou (okapovou) stranou k veřejnému prostranství a uliční síti. V některých částech lokality hrana zástavby přímo navazuje na veřejné prostranství a uliční síť a tvoří souvislou uliční frontu.

- Stavby by měly být umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.
- V případě uzavřené stavební čáry stavby s hlavním využitím musí být umístovány ve vazbě na veřejné prostranství a uliční síť a tím je hmotově spoluutvářet.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Rehabilitovat území vlakového nádraží doplněním a intenzifikací urbanistické struktury.

charakter zástavby:

Zástavba bytových a rodinných domů doplněná o občanské vybavení. Lokalita polyfunkčního charakteru. Zástavba různých měřítek, ale respektující stavební čáru, výšková hladina až tři nadzemní podlaží.

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Nepřekročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.

výšková regulace zástavby [m]	max. 10
intenzita využití stavebních pozemků –	u řadových RD 15
minimální podíl zeleně [%]	u dvojdomků 25 u solitérních domů 40
rozměry výměry pro vymezování stavebních pozemků [m ²]	není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Domy by ~~ne~~měly~~ne~~měli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~z~~děnými~~z~~děné sloupky, ~~be~~tonovými~~be~~tonové ploty.

základní podmínky prostorového uspořádání

- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.
- Dbát na kvalitu nově vymezovaných veřejných prostranství.
- V případě zastavitelné plochy B-14 respektovat vzrostlou zeleň.

struktura zástavby:

- Při realizaci nové zástavby respektovat strukturu navazující stávající zástavby, zejména orientace zástavby do uličního prostoru a stavební čáru (otevřená nebo volná).
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umístování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m]	max. 10
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	u řadových RD 15 u dvojdomků 25 u solitérních domů 40
rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků [m ²]	650

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

VOLARY – USPOŘÁDANÁ ZÁSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ



LOKALITA **1-5**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Chránit a posilovat význam veřejných prostranství.
- Domy by ~~neměly~~~~neměli~~ být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~zděným~~~~zděné~~ sloupy, ~~betonovými~~~~betonové~~ ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.
- Zlepšit význam ulice jako pěších tras s podporou liniové zeleně.
- Na území ochranných pásem kulturních památek respektovat podmínky ochrany stanovené v rozhodnutí o ochranném pásmu

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

Rozvolněná zástavba rodinných domů respektující otevřenou nebo volnou stavební čáru. Zástavba je orientována podélnou (okapovou) nebo čelní stranou (štitovou) k veřejnému prostranství a uliční síti.

- Stavby by měly být umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území konkrétní části sídla, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.

charakter zástavby:

Zástavba rodinných domů, ať už řadových či solitérních, případně dvojdomků, převážně monofunkčního, rezidenčního charakteru. Zástavba respektující stavební čáru, výšková hladina jedno nadzemní podlaží.

- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.

výšková regulace zástavby [m] max. 5

intenzita využití stavebních pozemků – u řadových RD 15
minimální podíl zeleně [%] u dvojdomků 25
u solitérních domů 40

rozměry výměry pro vymezování stavebních pozemků [m²] min. 650

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Domy by ~~neměly~~~~neměli~~ být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~zděným~~~~zděné~~ sloupy, ~~betonovými~~~~betonové~~ ploty.

- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Při realizaci nové zástavby respektovat strukturu navazující stávající zástavby, zejména orientace zástavby do uličního prostoru a stavební čáru (otevřená nebo volná).
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

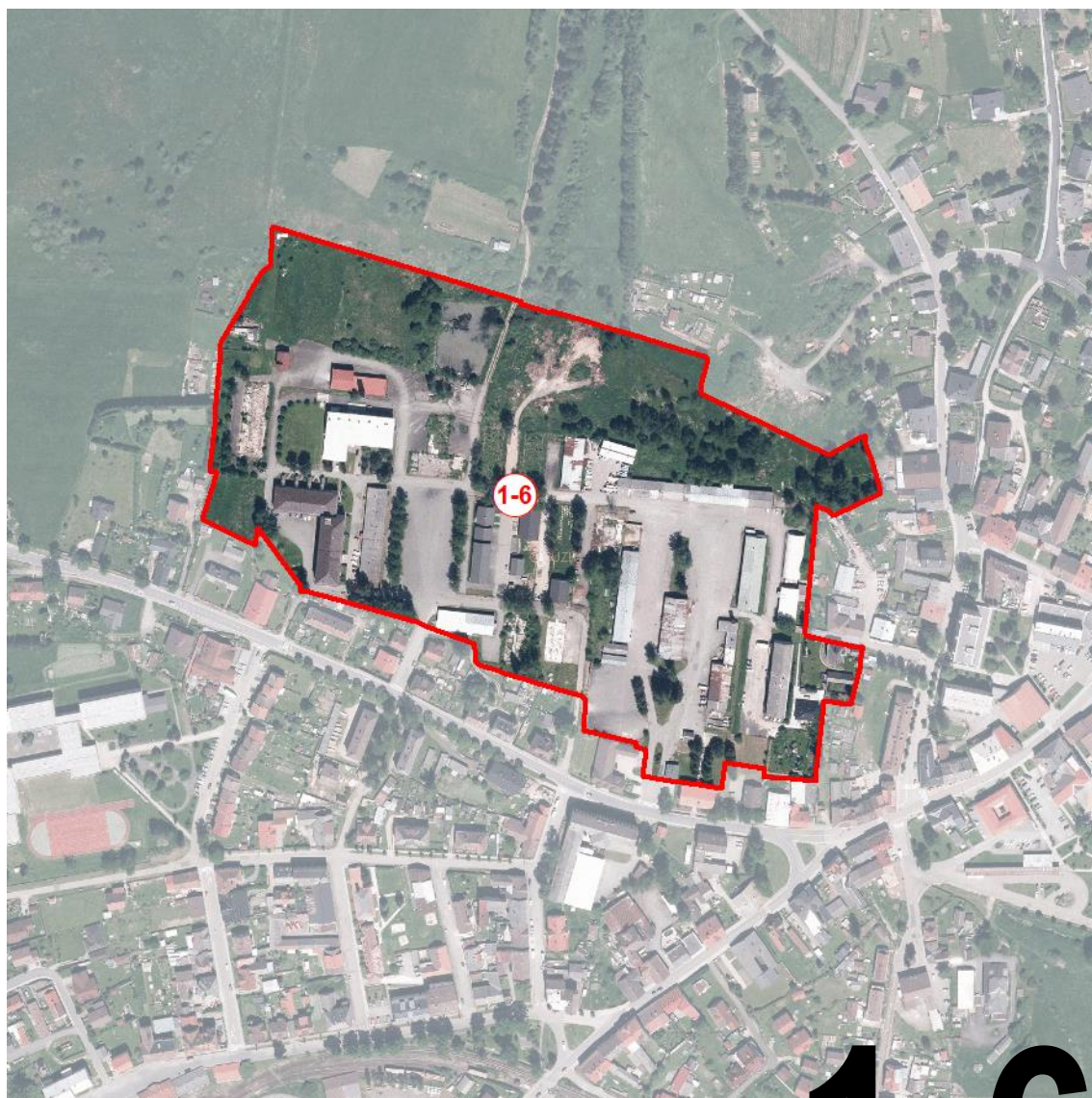
- Při umístování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m]	max. 4
intenzita využití stavebních pozemků –	u řadových RD 15
minimální podíl zeleně [%]	u dvojdomků 25 u solitérních domů 40
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	650

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

VOLARY – VOLNÁ ZÁSTAVBA RODINNÝCH A BYTOVÝCH DOMŮ – ÚZEMÍ PŘESTAVBY



LOKALITA **1-6**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Rehabilitovat a posílit význam stávajících veřejných prostranství.
- Realizovat nová veřejná prostranství vedoucí ke zlepšení podmínek využití lokality.
- Podporovat pěší a krajinná propojení mezi městem a přechodem do okolí Volar.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

Nepravidelná zástavba bytových a rodinných domů doplněná o občanskou vybavenost. Zástavba je tvořena objekty různých měřítek a drobnými areály, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství, stavební čára není definována. Síť veřejných prostranství je zpravidla hierarchizována na obslužná veřejná prostranství, ve kterých je umístěna dopravní infrastruktura a pobytová veřejná prostranství sloužící pro pobyt a pohyb pěších s omezením dopravní infrastruktury.

- Nové stavby by měly být umístěny v plochách veřejných prostranství tak, aby podpořily vytvoření hierarchizované struktury veřejných prostranství.

charakter zástavby:

Zástavba bytových a rodinných domů doplněná o občanské vybavení. Zástavba je tvořena objekty různých měřítek a drobnými areály. Lokalita polyfunkčního charakteru. Výšková hladina až tři nadzemní podlaží.

- Nové stavby by měly měli vhodně doplnit již existující ~~stavby, měly, měli~~ by vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Změny stávajících staveb by měly měli vést k celkové revitalizaci – zlepšení stavu lokality, její rehabilitaci.
- Nepřekročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.
- Upřednostňovat revitalizaci původních objektů před novou zástavbou.

výšková regulace zástavby [m]	max. 10
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	25 na pozemcích parc. č. 5446, 5441, 5473, 5442, 5482 a st.1892/2 vše v k.ú. Volary <u>není je připuštěn</u> minimální podíl zeleně <u>stanoven 0%</u>
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m ²]	není stanoveno

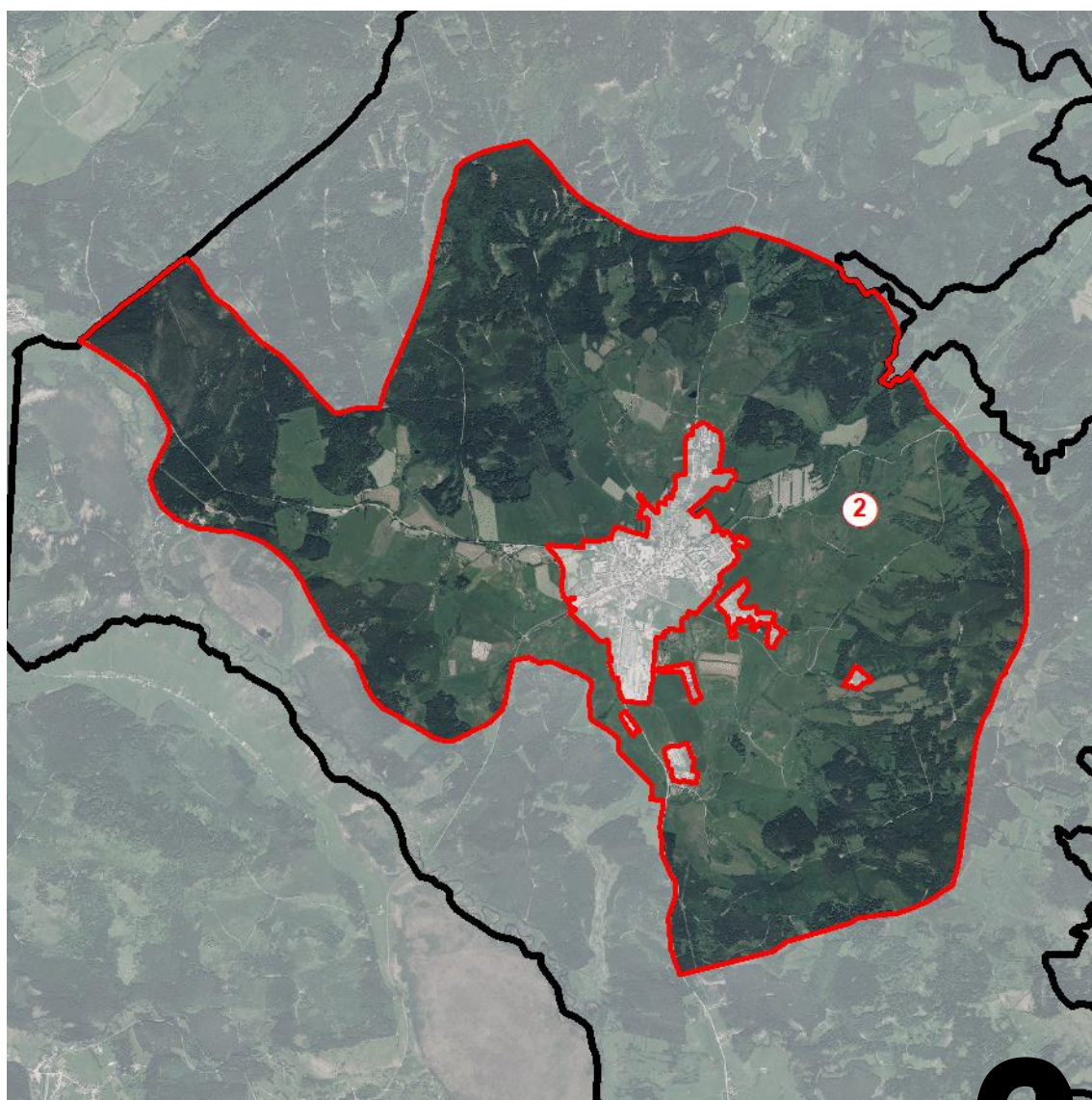
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

VOLARSKÁ KOTLINA



LOKALITA 2

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti na zástavbu nebo cesty.
- Chránit harmonický vztah rozptýlené zástavby volarských domů a krajinného rámce a atraktivní scénérie této zástavby.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.
- Zachovat celkový charakter a krajinářské působení zástavby. Důraz by měl být kladen na celkovou velikost objektu, jeho tvar a orientace.
- Domy by ~~neměly~~neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~zděnými~~zděné sloupy, ~~betonovými~~betonové ploty.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: Rozptýlená zástavba tvořená jednotlivými usedlostmi nebo jejich soubory. Severovýchodně od města Volary se nachází ucelená zahradní kolonie.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby, a to i v rámci existující zahradní kolonie.

charakter zástavby:

Volarské domy alpského typu – sedlová střecha velice mírného sklonu (cca 25 - 30°). Provoz celé usedlosti, kromě obytné části také hospodářské prostory, je soustředěn pod jednu střechu. Ve štítě velmi často dlouhá pavlač, určená původně k manipulaci se senem. Usedlost přízemní s využitým podkrovím.

Dům Horního Povltaví – patrový tří až čtyřstranný dvorec, tzv. „vierkant“, téměř výhradně zděný. Byl opatřen jednotnou valbovou střechou podélně orientovanou do uličního prostoru, v případě ukončení dvorce kolmými rameny bývala střecha rovněž valbová nebo polovalbová. Původní stavby jsou dochovány ojediněle, velmi často narušeny nevhodnými stavebními zásahy.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby, pokud je dochován. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.

výšková regulace při dochovaném
charakteru zástavby [m]

max. 3 (Volarské domy
alpského typu)

max. 6 (Dům Horního
Povltaví)

výšková regulace ostatní zástavby [m]

max. 3

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%]

35

rozmězí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²]

není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti nové zástavby.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Zachovat charakter rozptýlené zástavby, tzn. nevytvářet ucelené soubory zástavby. Nepřipustit srůstání zástavby v krajině.
- V zastavitelné ploše lze umístit vždy pouze jednu stavbu hlavní.
- V případě zastavitelné plochy vymezené v návaznosti na zahradní kolonie severovýchodně od města Volary je možné v této ploše umístit více objektů pro rekreaci, nicméně měl by být zachován ucelený charakter s jasně definovaným veřejným prostorem.

struktura zástavby pro plochu R-7:

- Různorodá zástavba hmotově objemnějších objektů, doplněná o objekty občanské vybavenosti. Zástavbu tvoří objekty různých měřítek drobnými doplňkovými stavbami. Budovy jsou umístěny volně, jako solitéry v krajinném prostředí, stavební čára není definována. Síť veřejných prostranství je v podstatě ve formě areálových ploch s omezením dopravní infrastruktury.
- Nové stavby by měly být umístěny v plochách a krajině tak, aby podpořily vytvoření rozvolněné struktury zástavby veřejných prostranství okolo objektů s přechodem do krajiny.

charakter zástavby:

- Při umisťování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.
- Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu, snižující vizuální význam rozptýlené zástavby v krajině.

charakter zástavby R-7:

- Zástavba objektů k rekreaci doplněná o občanské vybavení. Zástavba je tvořena objekty různých měřítek soliterních typů. Lokalita polyfunkčního charakteru. Výšková hladina dvě nadzemní podlaží.
- Nové stavby by měli vhodně doplnit již existující, měli by vytvořit harmonický celek ve vztahu ke krajině.
- Změny stávajících staveb by měli vést k celkové revitalizaci – zlepšení stavu lokality, její rehabilitaci.

výšková regulace zástavby [m]

max. 3

v ploše R-7 max. 6

intenzita využití stavebních
pozemků – minimální podíl zeleně
[%]

35

v ploše R-7 30

rozmezí výměry pro vymezování
stavebních pozemků [m²]

u ploch smíšených obytných 700
u ploch rekreace 400

v ploše R-7 není stanovena

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Chránit celé území před vizuálním „znečištěním“ drobnými stavbami a zařízeními rekreační infrastruktury.
- Chránit nezastavěnost území jako části prostorové cézury mezi rozptýlenou zástavbou.
- Zachovat charakter luk a pastvin.
- Zachovat přímou vazbu volarských domů k mokřým loukám se seníky.
- Nepřípustné jsou zásadní změny liniových prvků krajiny.
- Nepřípustné je snižování podílu rozptýlené zeleně a zeleně rostoucí mimo les na úkor prvovýrobně využívaných ploch.
- Chránit nezastavěnost území s harmonickým zapojením zástavby do krajinného rámce.
- Nepřípustné je zalesňování lučních enkláv a zarovnávaní rozvolněných okrajů lesa, tj. zásahy, které způsobí další geometrizaci krajiny a poškodí drobné i střední měřítko.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.
- V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

ZÁBLAŤSKÁ BLANICE



LOKALITA **3**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: V případě sídla Mlynářovice lesní lánová návesní obdélná, v případě sídla Krejčovice lesní lánová návesní radiální. V lokalitě se vyskytuje několik usedlostí nebo soubory usedlostí.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby, případně na vhodné doplnění přirozených proluk v zástavbě.
- Pro výstavbu využívat přednostně rezervy po zaniklých objektech historického návesního jádra (Mlynářovice, Krejčovice).

charakter zástavby: Zástavba obdélníkového půdorysu bez zřetelné stavební čáry, výšková hladina jedno nadzemní podlaží, sedlová, polovalbová nebo valbová střecha.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby.
- Nové stavby či změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a nesmí narušit panorama sídla.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb, to platí i při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby je nutné zachovat typického tvarosloví. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Drobné stavby situovat do bezprostřední blízkosti hlavního objektu.

výšková regulace zástavby [m] max. 4

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti nové zástavby.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

- Je nezbytné situovat stavby s hlavním využitím co nejblíže k veřejnému prostranství a uliční síti, při respektování stavební čáry.
- Stavby budou umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umísťování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající zástavby dvorcových usedlostí. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.
- Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu, snižující vizuální význam stávající zástavby v krajině.
- Nová zástavba nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou (historickou strukturu přirozeně doplňovat) a nesmí narušit panorama sídla.
- Drobné stavby situovat do bezprostřední blízkosti hlavního objektu.

výšková regulace zástavby [m] max. 4

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

KRAJINNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Ochrana údolí vodních toků – přirozená koryta, travnaté nivy a břehové porosty.
- Ochrana členění krajiny – meze s porosty, remízky, cesty.
- Ochrana a obnova cestní sítě v krajině.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.
- V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

ZBYTINSKÁ BLANICE



LOKALITA 4

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat siluetu sídla Svatá Magdaléna s dominantou kostela sv. Magdaléna.
- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: V případě sídla Svatá Magdaléna hromadná soustředěná.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby.
- Sídlo prostorově stabilizovat, doplnit rezervy po zaniklé zástavbě v sídelním jádru.

charakter zástavby: Zástavba obdélníkového půdorysu bez zřetelné stavební čáry, výšková hladina jedno nadzemní podlaží, sedlová, polovalbová střecha.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby je nutné zachovat typického jednoduchého tvarosloví. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.

výšková regulace zástavby [m] max. 4

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

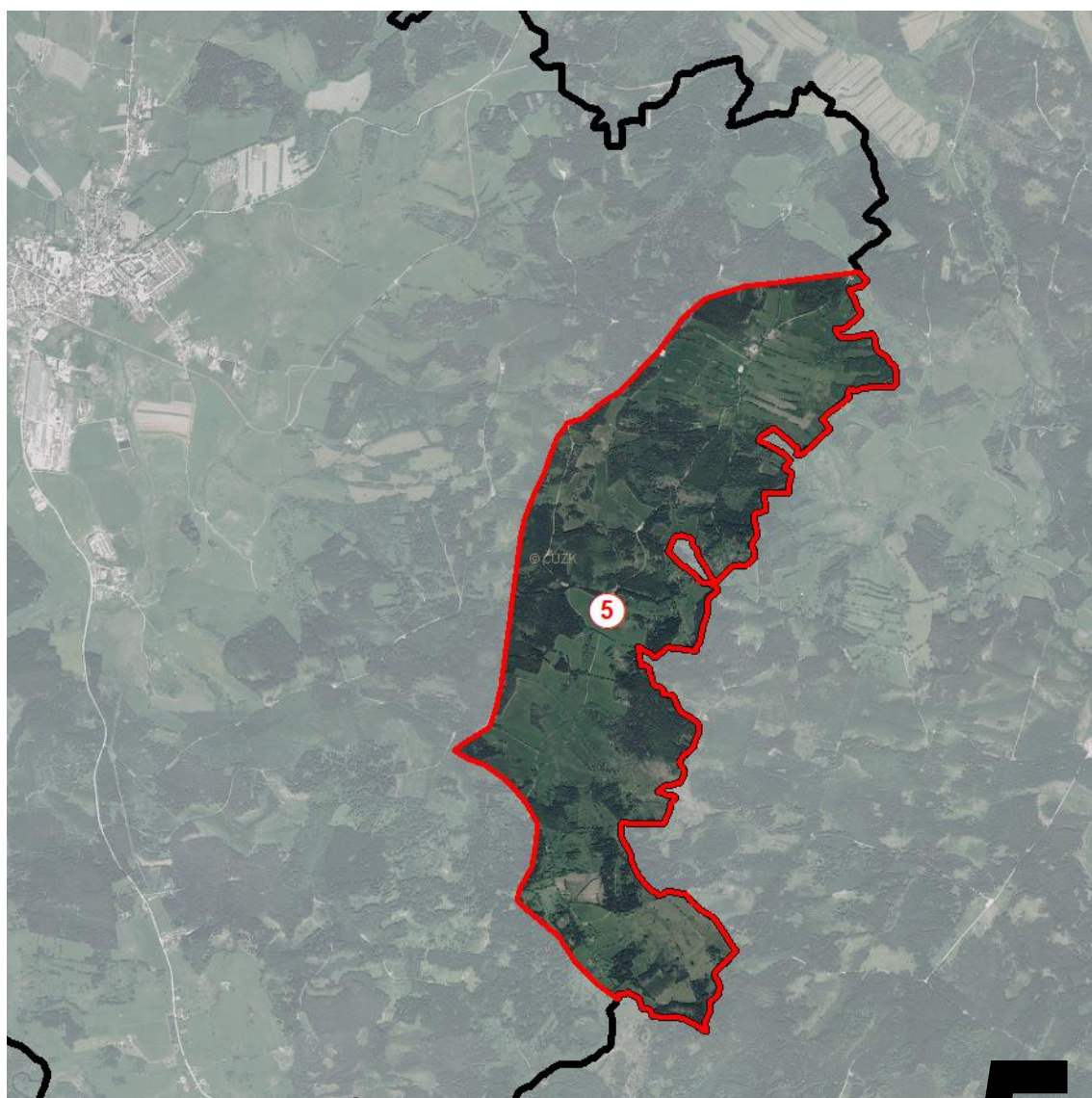
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Ochrana údolí vodních toků – přirozená koryta, travnaté nivy a břehové porosty.
- Ochrana členění zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.
- V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

PRAMENNÁ OBLAST BLANICE



LOKALITA **5**

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: Rozptýlená zástavba tvořená jednotlivými usedlostmi nebo jejich soubory.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby.

charakter zástavby: Zástavba obdélníkového půdorysu bez zřetelné stavební čáry, výšková hladina jedno až dvě nadzemní podlaží, sedlová, polovalbová střecha.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby je nutné zachovat typického jednoduchého tvarosloví. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.

výšková regulace zástavby [m] max. 6

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

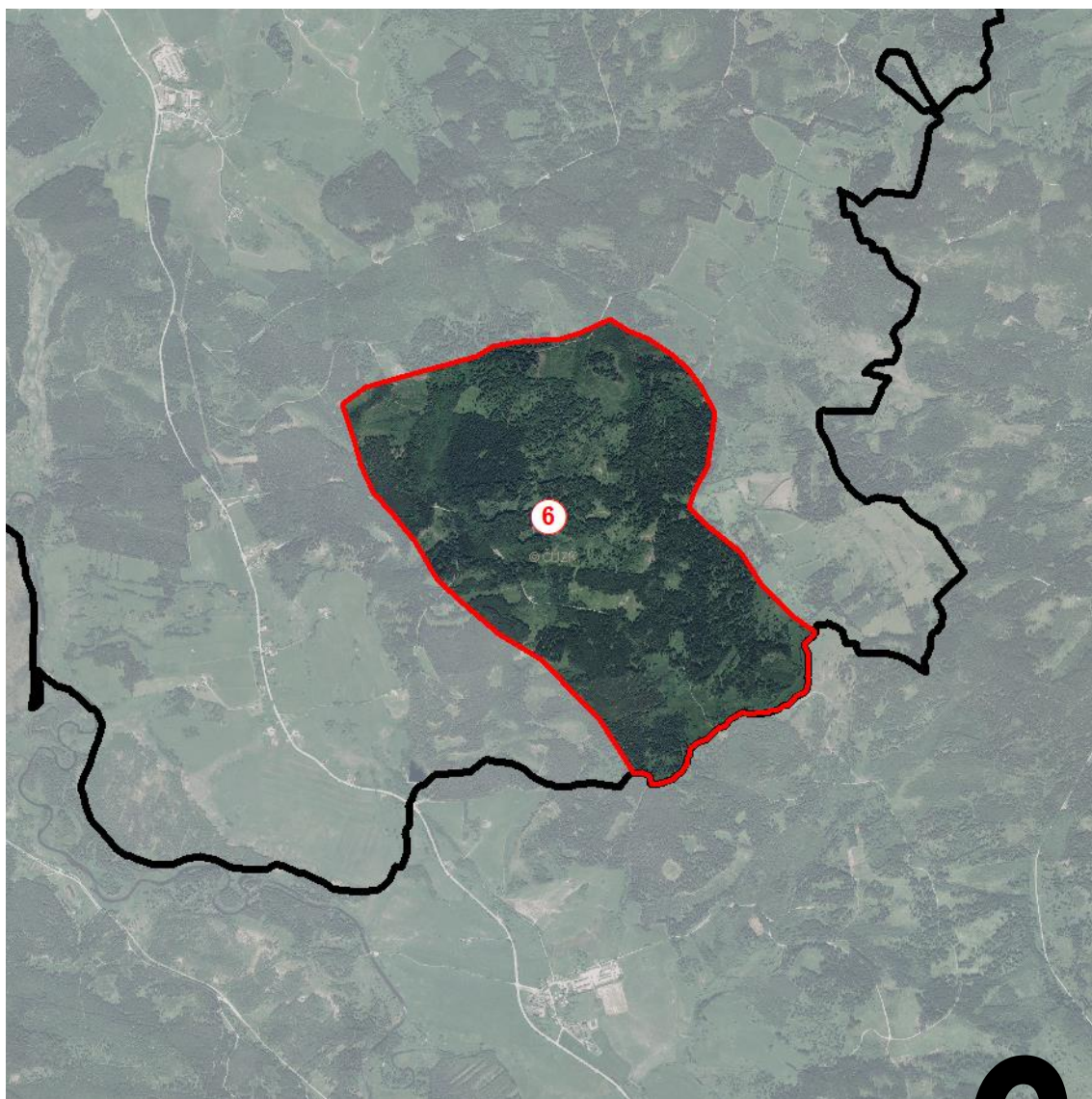
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Ochrana členění zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty.
- Ochrana přechodového území zemědělské krajiny, lesů a sukcesních ploch
- Nezasahovat do lesních porostů dlouhými přínými liniemi tras dopravní nebo technické infrastruktury.
- Neumísťovat dominantní technické prvky či jiné objekty narušující charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití daného prostoru.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.
- V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

MECHOVÝ VRCH, KORUNÁČ



LOKALITA 6

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

není vymezeno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

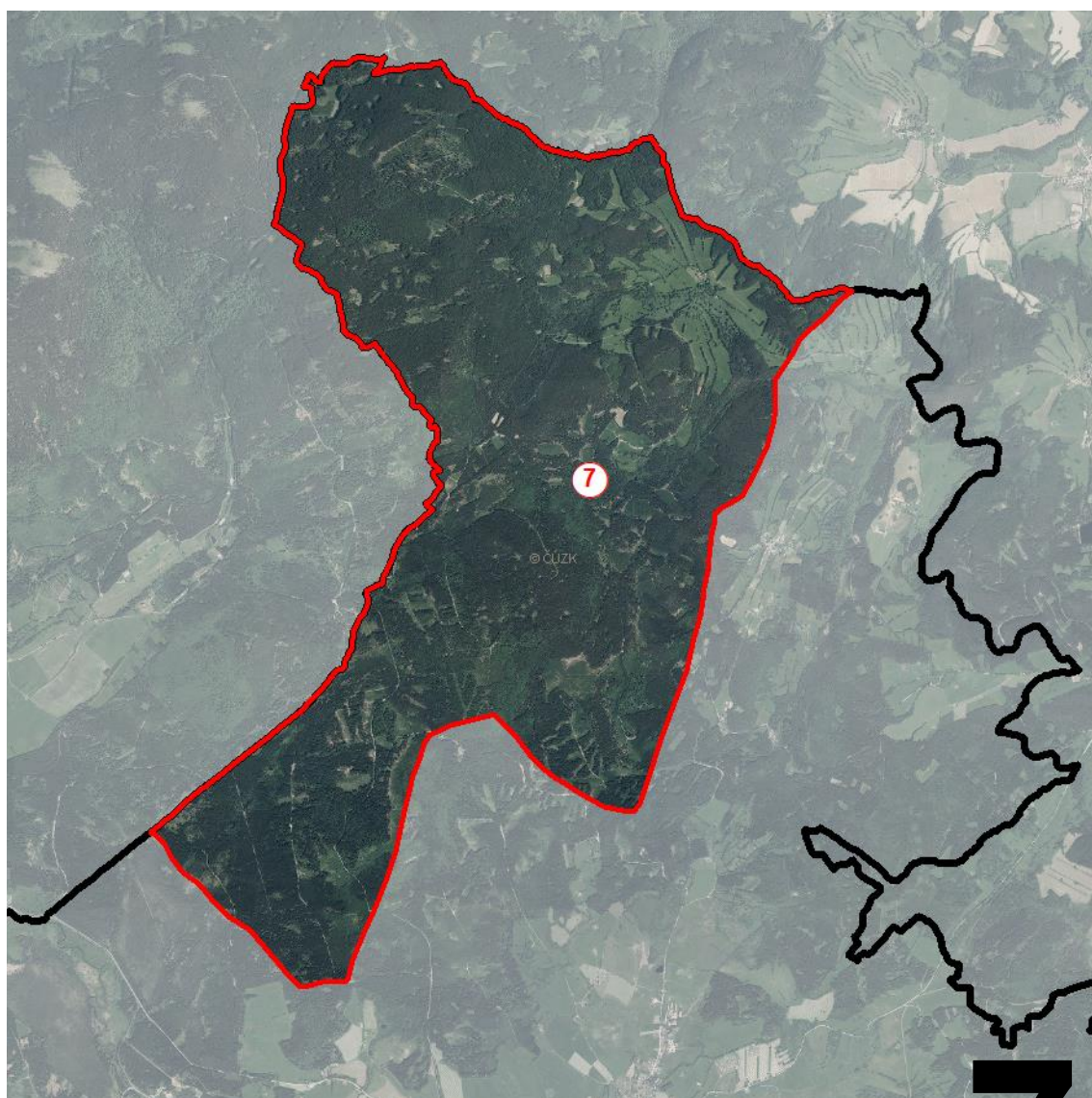
nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ochranu pastvin.
- Nezasahovat do lesních porostů dlouhými přímými liniemi tras dopravní nebo technické infrastruktury.
- Neumísťovat dominantní technické prvky či jiné objekty narušující charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití daného prostoru.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.

V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

BOUBÍN, BOBÍK



LOKALITA 7

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: Rozptýlená zástavba tvořená jednotlivými usedlostmi nebo jejich soubory.

- Extenzivní vývoj zástavby je prakticky ukončen a stavební rozvoj proto bude orientován na obnovu (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby.

charakter zástavby: Zástavba obdélníkového půdorysu bez zřetelné stavební čáry, výšková hladina jedno až dvě nadzemní podlaží, sedlová, polovalbová střecha.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby je nutné zachovat typického jednoduchého tvarosloví. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.

výšková regulace zástavby [m] max. 4

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] není stanoveno

rozmezí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

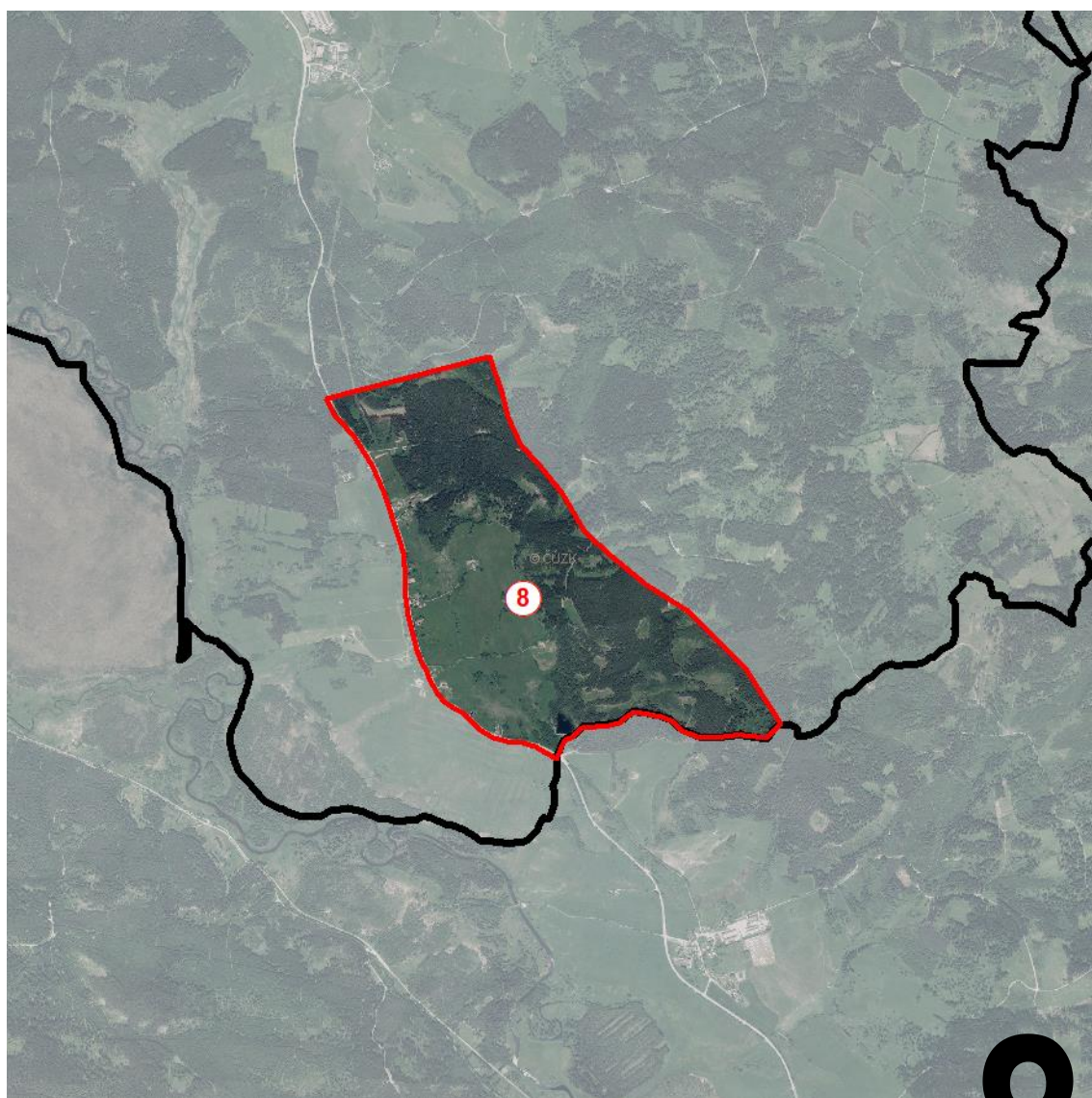
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

nejsou vymezeny

KRAJINNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Ochrana členění zemědělské krajiny – meze s porosty, remízky, cesty.
- Nezasahovat do lesních porostů dlouhými přínými liniemi tras dopravní nebo technické infrastruktury.
- Neumísťovat dominantní technické prvky či jiné objekty narušující charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití daného prostoru.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.
- V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

CHLUM – ŽELNAVA



LOKALITA 8

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti na zástavbu nebo cesty.
- Zachovat celkový charakter a krajinářské působení sídla. Důraz by měl být kladen na celkovou velikost objektu, jeho tvar a orientace. V jižní části je důležité zachování zahrad.
- Domy by ~~neměly~~neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~zděnými~~zděné sloupy, ~~betonovými~~betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: Sídlo je typickým příkladem lánové formy, s usedlostmi řazenými v těsné vazbě oboustranně podél komunikační osy. Po likvidaci podstatné části původní zástavby tvoří současný obraz sídla několik dochovaných objektů řazených ve výrazných vzájemných odstupech volně podél silnice I/39. Jsou to jednak budovy z jádrové, formované části celku, dále pak historicky mladší stavby v jižní i severní partii sídla. V severní pozici, východně od komunikace, se nachází původní hromadná struktura posílená o dva novodobé objekty. Mimo zástavbu soustředěnou podél silnice se ojediněle nachází i několik samostatně stojících staveb.

- Je nezbytné, aby zástavba dodržovala stavební čáru s ohledem na navazující strukturu. Převažuje stavební čára otevřená.
- Respektovat původní půdorysné uspořádání (půdorys a hmota domů, vzájemné rozestupy a vzdálenost objektů od komunikace) a vazby domů na pásy lánové plužiny.
- Zásadně nepřipustit zástavbu v zahradním traktu původních usedlostí historické lánové vsi.

charakter zástavby:

Historická zástavba v sídle se typologicky řadí k domu Horního Povltaví. Typickými objekty v sídle byly trojstranné (tvar U) a dvojstranné dvorce (tvar L), přízemní i dvojpodlažní, převážně zděné. střechy byly do uličního prostoru orientovány převážně štítem opatřeným strmou polovalbou, případně valbou, mladší stavební úpravy některých staveb přinesly tvarové zjednodušení štítu, který byl prostý, bez polovalby.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby, pokud je dochován.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby je nutné zachovat typického tvarosloví. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkové a rozměrové vybočující zásahy.

výšková regulace zástavby [m]

max. 6

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%]

35

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m²]

není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat celkový charakter a krajinářské působení sídla. Důraz by měl být kladen na celkovou velikost objektu, jeho tvar a orientace. V jižní části je důležité zachování zahrad.
- Domy by ~~ne~~měly~~ne~~měli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~zděnými~~zděné sloupy, ~~betonovými~~betonové ploty.
- Zachovat prostorovou strukturu venkovské zahrady, která tvoří přechod mezi sídlem a volnou krajinou, a je proto pohledově významná.

základní podmínky prostorového uspořádání

struktura zástavby:

- Respektovat navazující strukturu zástavby, kdy tato zástavba je orientována do uličního prostoru převážně štítem.
- Respektovat navazující strukturu zástavby, ve které převládá stavební čára otevřená.
- Je nezbytné situovat stavby s hlavním využitím co nejbližší k veřejnému prostranství a uliční síti, při respektování stavební čáry.
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla a průběhu stavební čáry.

charakter zástavby:

- Při umístování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.
- Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu, snižující vizuální význam rozptýlené zástavby v krajině.

výšková regulace zástavby [m] max. 6

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 35

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m²] 700

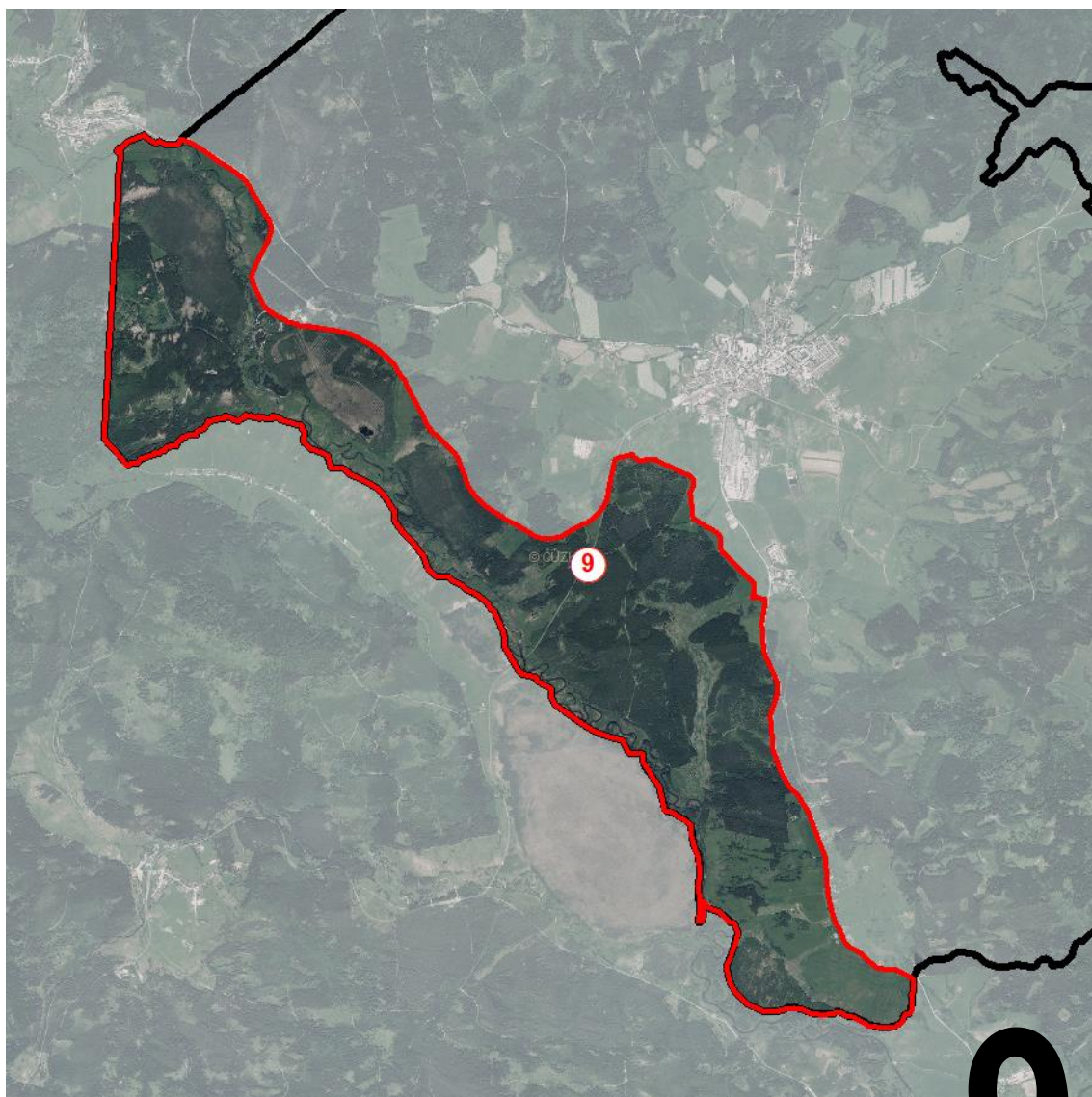
KRAJINNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Zachovat předěl mezi krajinou přírodě blízkou (prameniště a nivy drobných potoků) a zemědělskou krajinou se zástavbou.
- Chránit celé území před vizuálním „znečištěním“ drobnými stavbami a zařízeními rekreační infrastruktury.
- Nestavět samostatně stojící objekty ve volné krajině, vyjma zachování a obnovy roubených seníků ve volné krajině, které byly pro okolí Volary typické.

- Zachovat kulturní bezlesí v okolí obce. Dílčí redukce jeho rozsahu je možná v sousedství lesních porostů.
- V celém stávajícím rozsahu zachovat zemědělský charakter výjimečně dochovaného segmentu plužiny na severozápadním okraji lokality, nad Mrtvým luhem.
- Zachovat přírodní charakter celé nivy Vltavy s výjimečnou maticí přírodních luhů, včetně jejího vodního režimu.
- Nezastavovat a neoplocovat volnou krajinu. Výjimku mohou tvořit pastevní areály.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.
- V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

ÚDOLÍ VLTAVY U DOBRÉ



LOKALITA 9

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti na zástavbu nebo cesty.
- Domy by ~~neměly~~neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~zděnými~~zděné sloupy, ~~betonovými~~betonové ploty.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: Lokalita se skládá pouze z několika staveb navázaných na hlavní komunikaci a areálu kempu.

- Respektovat původní půdorysné uspořádání (půdorys a hmota domů, vzájemné rozestupy a vzdálenost objektů od komunikace).

charakter zástavby:

Zástavba rodinných domů a rekreačních objektů doplněná o stavby výrobního charakteru – lokalita polyfunkčního charakteru. Zástavba různých měřítek.

- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby nesmí dojít k poškození typického tvarosloví, resp. charakteru zástavby, pokud je dochován.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby je nutné zachovat typického tvarosloví. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky.
- Při obnově (revitalizaci a modernizaci) stávající zástavby jsou nepřípustné měřítkově a rozměrově vybočující zásahy.

výšková regulace zástavby [m] max. 6

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 35

rozmězí výměry pro vymezování stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat celkový charakter a krajinářské působení sídla. Důraz by měl být kladen na celkovou velikost objektu, jeho tvar a orientace.
- Domy by ~~neměly~~neměli být od veřejného prostoru ani od krajiny odděleny pohledovou bariérou, např. ~~zděnými~~zděné sloupy, ~~betonovými~~betonové ploty.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

- Respektovat navazující strukturu zástavby, kdy tato zástavba je orientována do uličního prostoru převážně podélnou stranou.
- Je nezbytné situovat stavby s hlavním využitím co nejbližší k veřejnému prostranství a uliční síti.
- Stavby budou umístovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě. Pozice novostavby v rámci pozemku by tak měla vycházet z konkrétních parametrů části sídla.

charakter zástavby:

- Při umísťování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.
- Nová zástavba musí být vhodně zasazena do terénu, aby výškově a měřítkově nevytvářela neúměrnou zástavbu.

výšková regulace zástavby [m]	max. 6
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	35
rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků [m ²]	700

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Chránit a zachovat zaplavovanou nivu s přirozenými porosty a vodním režimem.
- Revitalizovat řízenou přirozenou obnovou rašeliníště u Soumarského mostu.
- Dbát o zachování bezlesé plužiny luk. Kulturní krajinu celé oblasti považovat za jednu z nejlépe dochovaných v Národním parku Šumava. Zásadní je zachovat zemědělský, pohledově otevřený ráz jádrové části oblasti včetně údolní nivy.
- Chránit celé území před vizuálním „znečištěním“ drobnými stavbami a zařízeními rekreační infrastruktury.
- Nestavět samostatně stojící objekty ve volné krajině, vyjma zachování a obnovy roubených seníků ve volné krajině, které byly pro okolí Volar typické.
- Zachovat přírodní charakter celé nivy Vltavy s výjimečnou matricí přírodních luhů, včetně jejího vodního režimu.
- Nezastavovat a neoplocovat volnou krajinu. Výjimku mohou tvořit pastevní areály.
- V případě ploch zemědělských jsou stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby omezeny maximální velikostí 70m² a maximální výškou 7m.
- V případě ploch lesních jsou stavby a zařízení lesního hospodářství omezeny velikostí maximální 25m² a maximální výškou 5m.

AREÁLOVÁ ZÁSTAVBA





LOKALITA 10

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Zachovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.
- Zachovat, případně realizovat novou doprovodnou stromovou vegetaci v bezprostřední návaznosti zástavby.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání**

struktura zástavby: Zástavba území je tvořena systémem uzavřených areálů, sestávající se z halových či jiných objektů podél sítě komunikací a dalších objektů v návaznosti na vnitřní komunikační síť areálů. Budovy různé velikosti jsou umísťovány volně nebo v areálech, bez přímé vazby na uliční čáru.

- Jsou-li nové stavby či změny stávajících ~~staveb~~ umísťovány v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby – lokality.
- Jsou-li nové stavby či změny stávajících ~~staveb~~ umísťovány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

charakter zástavby: Jedná se o zástavbu tvořenou halovými objekty či jinými objekty často atypické formy s různou mírou využití a rozmanitostí účelů využití.

- Při umísťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, zejména ve vazbě na sousední zástavbu – lokalitu.
- Nesmí dojít k narušení obrazu sídla a krajiny nebo krajinného rázu, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině.
- Nepřekročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.

výšková regulace zástavby [m] 14*

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 15

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

** Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.*

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**základní podmínky
ochrany krajinného
rázu**

- Realizovat ozelenění při pohledově exponované zástavbě.

**základní podmínky
prostorového
uspořádání****struktura zástavby:**

- Jsou-li nové stavby umísťovány v návaznosti na stávající zástavbu, nesmí dojít k narušení prostorových vztahů a charakteru této navazující zástavby – lokality.
- Jsou-li nové stavby umísťovány ve vazbě na veřejné prostranství, nemělo by touto novou výstavbou či změnou stávající docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství.

charakter zástavby:

- Při umísťování nových staveb nepřesahovat měřítko stávající navazující zástavby. Vyloučit umístění měřítkově a rozměrově se vymykajících staveb.

výšková regulace zástavby [m] max. 14*

intenzita využití stavebních pozemků –
minimální podíl zeleně [%] 15

rozmezí výměry pro vymezení stavebních
pozemků [m²] není stanoveno

** Do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.*

KRAJINNÉ ÚZEMÍ

není součástí

VYSVĚTLENÍ POJMŮ

výšková regulace zástavby

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Stanovená výšková regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla (lokality). Stanovená výšková regulace zástavby zohledňuje i utváření terénu v dané lokalitě.

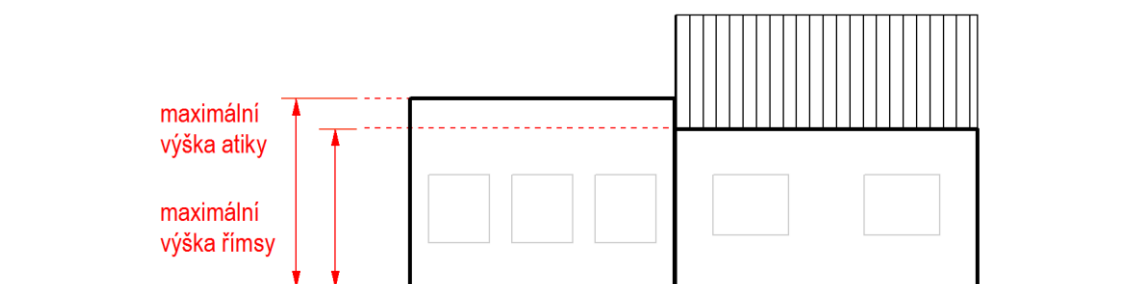


schéma výškové regulace

intenzita využití stavebních pozemků (celkový koeficient zastavění)

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je v územním plánu využíván koeficient minimálního podílu zeleně ze stavebního pozemku. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě.

- plocha pozemku určená pro zeď (nezpevněné plochy)
- plocha pozemku určená pro umístění staveb, teras, přístřešků, parkování, apod. (zpevněné plochy)

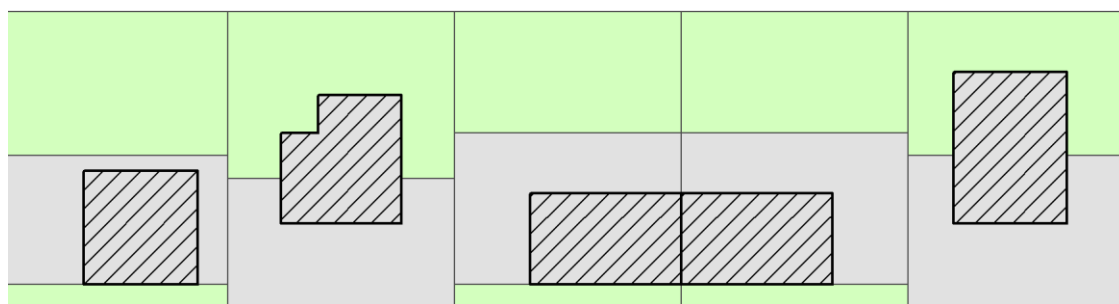


schéma principu intenzity využití stavebních pozemků

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální, případně i maximální výměrou pro vymezení stavebního pozemku. Stanovené rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je odvozeno od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě.

 minimální velikost stavební parcely

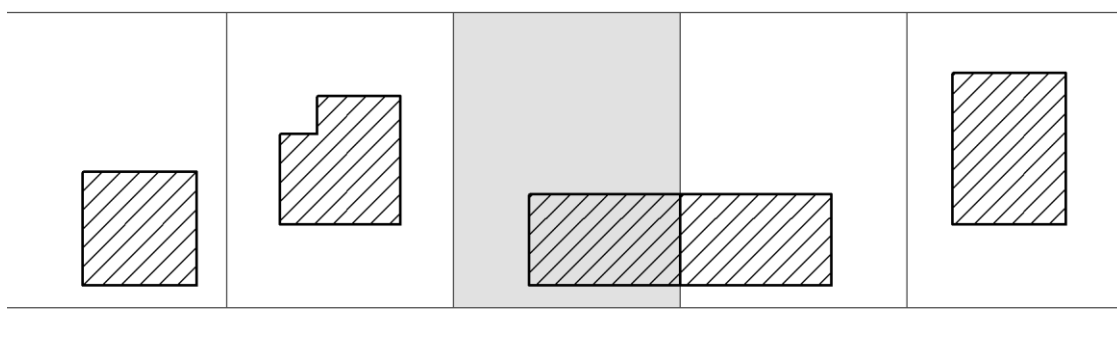


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

charakter a struktura zástavby

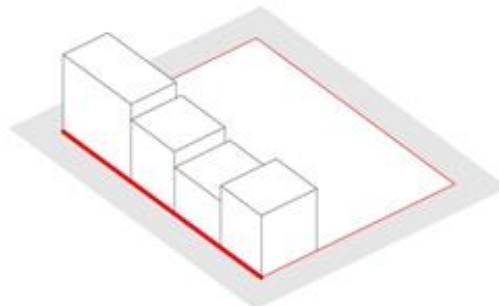
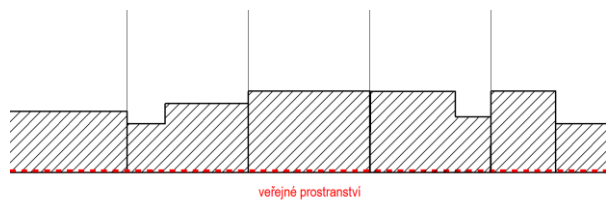
Popis charakteru a struktury zástavby je pro každou lokalitu popsán ve výrokové části územního plánu Volary, resp. v jeho příloze č. 1. Pro jeho určení je vycházeno z následujících definic.

Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení).

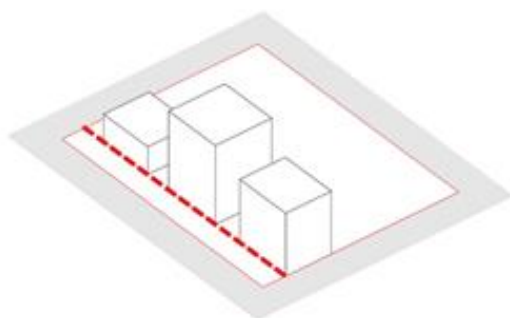
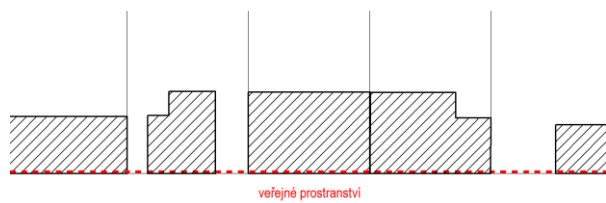
Struktura zástavby: je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).

Pro definování struktury zástavby je využíván i popis stavební čáry

Stavební čára uzavřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a musí být souvislá.



Stavební čára otevřená, od níž zástavba nesmí ustupovat a nemusí být souvislá.



Stavební čára volná, od níž zástavba smí libovolně ustupovat a nemusí být souvislá.

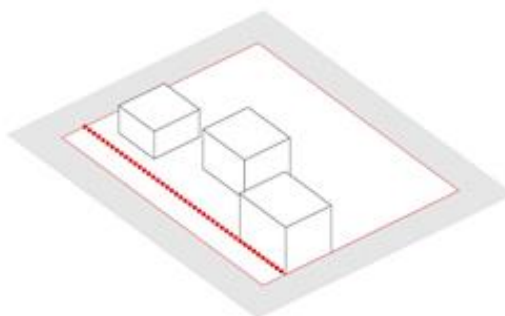
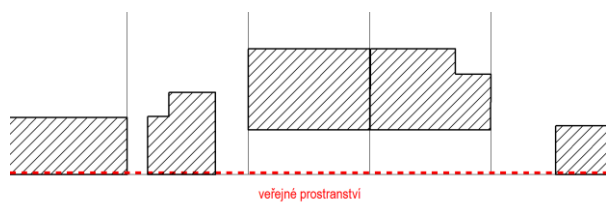


schéma principu stavební čáry

Vysvětlení některých pojmů použitých v podmínkách prostorového uspořádání

- **Stavby hlavní**, tj. stavby vždy související s funkčním určením stavebního pozemku.
- **Stavby doplňkové**, tj. stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.