

Objednatel:

Město Planá

nám. Svobody 1, 348 15 Planá

zastoupené: Mgr. Martinou Němečkovou, starostkou města

Pořizovatel:

Městský úřad Tachov

Odbor výstavby a územního plánování

Hornická 1695, 347 01 Tachov

Zpracovatel:

Atelier T-plan, s.r.o.

Na Šachtě 497/9

170 00 Praha 7

RNDr. Libor Krajíček

jednatel společnosti

Ing. arch. Bohuslava Kolářová

hlavní projektant

Ing. Petra Halounová

hlavní projektant

KOLEKTIV ZPRACOVATELŮ

Ing. Iva Šturmová, Ph.D.

Ing. Marie Wichsová, Ph.D.

Ing. Václav Jetel

Bc. Jiří Dvořák

OBSAH

1. Úvod	3
2. Vymezení území a jeho charakteristika	3
3. Vztah k územně plánovací dokumentaci a podkladům	4
4. Limity využití území	4
5. Regulace využití území	5
6. Urbanistická koncepce	9
7. Doprava	9
8. Technická vodohospodářská infrastruktura	10
9. Energetika	11
10. Spoje	12
11. Odpadové hospodářství	12
12. Veřejné prostranství	12
13. Životní prostředí	12
14. Zeleň	12
15. Požadavky civilní ochrany	13
16. Požární ochrana	13
Seznam použitých zkratk	13

1. Úvod

Územní studie pro lokality P13 (1.) a Z18 navazuje na Územní plán Planá, který byl vydán Zastupitelstvem města Planá dne 3. 5. 2012 usnesením 46 / 8, formou opatření obecné povahy č.j. 2283 / 2012 / ST. Datum nabytí účinnosti územního plánu bylo stanoveno 18. 5. 2012.

O pořízení Změny č. 1 bylo rozhodnuto Zastupitelstvem města Planá dne 11. 3. 2015 usnesením č. U 14/13. Pořizovatelem Změny č. 1 byl na základě žádosti stanoven Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování.

Změna č. 1 Územního plánu Planá byla vydána Zastupitelstvem města Planá dne 24. 10. 2017 usnesením č. 82/7 ze dne 18. 10. 2017. Datum nabytí účinnosti bylo stanoveno 8. 11. 2017.

Účelem územní studie je zpracování návrhu, který stanoví způsob obsluhy veřejnou infrastrukturou, základní objemy staveb, výšku staveb v souladu se zásadami, které určují orgány památkové péče pro městskou památkovou zónu. Lhůta pro vložení dat o studii do evidence o územně plánovací činnosti: do 4 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 územního plánu.

Správní orgán, Městský úřad Tachov, obdržel od města Planá žádost o pořízení územní studie. Dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a dle § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů vypracoval pořizovatel, Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování, ve spolupráci s žadatelem, zadání územní studie.

2. Vymezení území a jeho charakteristika

Řešené území se nachází v centru města Planá, jižně od Městského rybníku.

Je to mírně svažité území se sklonem k severu. V katastru nemovitostí je zařazeno částečně jako zastavěné území, částečně jako zahrady.

Ze západní strany přiléhá k ul. Zámecká. Ze severní strany přiléhá k pěší komunikaci, propojující ul. Zámeckou s parkovou plochou východně Městského rybníku a sportovištěm – Centrální park. Jižní hranu řešeného území lemuje v terénně zvýšené poloze úzká místní komunikace, ul. Smetanova. Východní hranu řešeného území uzavírají pozemky parku.

Celková výměra řešeného území je 9 935 m². Zahrnuje tyto parcely:

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Využití
st.●188	433	bytový dům 2 podlaží a podkroví využité pro bydlení, dvůr
st.●190	600	bytový dům 2 podlaží, ve dvoře hospodářský objekt
st.●191	1 230	občanská vybavenost, prodejna zahradní techniky, 1 podlaží, ve dvoře skladový objekt 1 podlaží
297	1 239	zahrada, záměr bytový dům
3814	663	zahrada, záměr bydlení v rodinných domech
303	920	zahrada, záměr bydlení v rodinných domech
277/2	889	zahrada, záměr bydlení v rodinných domech
277/1	1 182	zahrada, záměr bydlení v rodinných domech
266	945	zahrada, záměr bydlení v rodinných domech
265/2	735	zahrada, záměr bydlení v rodinných domech
265/1	777	zahrada, záměr bydlení v rodinných domech
305/3	322	zahrada, záměr městský park

3. Vztah k územně plánovací dokumentaci a podkladům

Plochy řešené územní studií jsou obsaženy ve Změně č. 1 územního plánu, jsou označeny číslem P13 (1.) a Z18. Změna č. 1 mění využití plochy bydlení v bytových domech určené územním plánem na ploše P13 (1.) na zástavbu rodinnými domy. Plochu Z18 ponechává na bydlení v bytových domech.

Politika územního rozvoje 2008 schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády č. 276/2015 ze dne 15. 4. 2015 neumisťuje do území řešeného studií žádné záměry.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány zastupitelstvem kraje dne 2. 9. 2008; Aktualizace č. 1 byla vydána usnesením č. 437/14 ze dne 10. 3. 2014 s účinností od 1. 4. 2014. Území města Planá je zařazeno do rozvojové osy nadmístního významu OR5 Bor (dálnice D5) – Planá – hranice kraje. Jsou respektovány limity a záměry nadmístního významu, které se dotýkají řešených ploch.

Územně analytické podklady: jsou respektovány dopravní vazby (navrhovaná přeložka I/21, včetně souvisejících staveb) a technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, plynovod, vzdušné vedení 22 kV, trafostanice).

4. Limity využití území

4.1. Ochrana kulturně historických hodnot

Území řešené studií je součástí městské památkové zóny vyhlášené Ministerstvem kultury ČR č. 476/1992 Sb. Ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.

Na ploše řešené územní studií se nenachází žádný objekt zapsaný v ústředním seznamu kulturních památek.

Celé území České republiky je možno považovat za území s archeologickými památkami. U konkrétních akcí je nutné záměr zemních prací oznámit již v době přípravy stavby (stavební povolení) Archeologickému ústavu AV ČR Praha a případně strpět záchranný archeologický průzkum.

4.2. Ochrana přírodních hodnot

Územní plán Planá vymezuje prvky územního systému ekologické stability. Do území řešeného studií nezasahují.

Významnými krajinnými prvky „ze zákona“ jsou vodní plochy a toky, nivy vodních toků a plochy lesů.

4.3. Ochranná pásma a limity využití území

- ochranná pásma technické infrastruktury:
 - vodovodní řad – 1,5 m od vnějšího okraje potrubí na každou stranu;
 - kanalizační stoka – 2,5 m od vnějšího okraje potrubí na každou stranu;
 - plynovod STL – 1 m od vnějšího okraje potrubí na každou stranu;
- celé správní území města Planá je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR; stavby vyšší než 30 m nad terénem nejsou navrhovány;
- řešená plocha leží v ochranném pásmu 3. stupně vodního zdroje Milíkov, které stanovil OkÚ Tachov dne 29. 10. 1991 č.j. ŽP-893/91-234/3.

5. Regulace využití území

Vychází z regulativů stanovených platným územním plánem a Změnou č. 1.

PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH (BI)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech;
- zahrady.

Přípustné využití:

- občanské vybavení lokálního významu a drobná výroba nerušící obytnou funkci;
- související dopravní a technické infrastruktury;
- veřejná prostranství, zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

- stavby a zařízení narušující funkci bydlení;
- veškerá zařízení zhoršující kvalitu prostředí (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- zařízení zvyšující nadměrně dopravní provoz.

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty nové zástavby i stavební úpravy u stávajících objektů musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter okolní zástavby;
- výška rodinných domů bude maximálně 1 nadzemní podlaží s využitým podkrovím.

PLOCHY BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH (BH)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- integrované občanské vybavení lokálního významu nerušící obytnou funkci (adaptace přízemí na služby a obchody);
- sportovní plochy, dětská hřiště;
- související dopravní a technické infrastruktury;
- veřejná prostranství, zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a zařízení narušující funkci bydlení;
- veškerá zařízení zhoršující kvalitu prostředí (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- zařízení zvyšující nadměrně dopravní provoz.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů navržené zástavby nesmí překročit hladinu současných staveb v řešeném území;
- objekty nové zástavby i stavební úpravy u stávajících objektů musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat měřítko a charakter okolní zástavby;
- pro každou bytovou jednotku bude počítáno s jedním parkovacím místem na vlastním pozemku.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)

Hlavní využití:

- náměstí a návesní prostory
- místní a obslužné komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- parkově upravená zeleň, zatravněné plochy
- odstavné a parkovací plochy

Přípustné využití:

- související technická infrastruktura
- drobná architektura, uliční mobiliář
- dětská hřiště
- drobné vodní plochy

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

- dopravní stavby a zařízení (dálnice, silnice I., II. a III. třídy, místní a účelové komunikace), komunikace pro pěší a cyklisty;
- plochy, které jsou součástí komunikace (násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.).

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň, přilehlá veřejná prostranství;
- nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY ZELENĚ – NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (ZV)

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy veřejně přístupné zeleně.

Přípustné využití:

- drobné sportovní plochy;

- vodní plochy;
- drobná architektura;
- cesty a stezky;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Územní studie zpřesňuje regulační podmínky:

- velikosti pozemků je možno měnit při dodržení požadavků daných stavebním zákonem a jeho vyhláškami;
- závazná stavební čára, tj. vzdálenost mezi okrajem uličního prostoru a průčelím rodinného domu je stanovena 5 m, s výjimkou části při ul. Smetanova, tj. jižních částí navrhovaných parcel č. 3 – 9. U navrhované parcely č. 1 bude stanovena závazná stavební čára 5 m od obou komunikací;
- na navrhovaných parcelách č. 2, 4 – 9 bude zástavba uspořádána rovnoměrně, s jednotnou orientací, okapově ke komunikaci;
- rodinné domy budou situovány při severní místní obslužné komunikaci, v jižní části řešené plochy budou zahrady.

Požadavky na architektonické řešení rodinných domů

- rodinný dům by měl objemově vycházet z tradičních objektů v území realizovaných; výška maximálně 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví pro bydlení;
- umístění objektů co nejbližší veřejnému prostranství (zajistí tradiční ohraničení veřejného prostoru, menší ekonomické nároky na budování komunikace na pozemku, případně přípojek technické infrastruktury);
- střechy rodinných domů budou sedlové, polovalbové se sklonem cca 40 – 45 stupňů;
- střešní krytina bude v místě tradiční, tj. z matně cihlově červených režných pálených tašek typu bobrovka či drážkovka, popřípadě z matných vláknocementových šablon cihlově červené nebo šedé barvě. Černá, zelená a modrá barva je nepřípustná. Krytina nesmí mít zrcadlový efekt;
- omítky by měly být hladké, bílé nebo světlých pastelových barev. Výrazné syté barvy jsou nevhodné;
- okna jsou vhodná obdélníkového tvaru s převažujícím rozměrem výšky nad šířkou;
- pro oplocení se doporučuje užívat jednotně dřevo, výška plotu max. 150 cm. Do oplocení se doporučuje začlenit prostor pro popelnici. Plot z ocelového drátu je možno použít k oddělení pohledově neexponovaných prostorů.

Nepřípustná řešení

- černá, modrá a zelená barva krytiny. Ploché střechy.

Technické požadavky

- přípojky na veřejné sítě budou řešeny individuálně ve spolupráci se správcí sítí a stavebním úřadem;
- vytápění – počítá se s připojením na STL plynovod.

6. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce respektuje rozvržení jednotlivých pozemků podél současné pěší komunikace. Územní studií je navržena její úprava do kategorie místní komunikace obslužná – „Zóna 30“.

Na jednotlivých pozemcích je vyznačena zastavitelná plocha. Vzhledem ke konfiguraci terénu se předpokládá, že rodinné domy budou situovány v severní části pozemků, v kontaktu s navrženou místní komunikací obslužnou. Příznivě je též hodnocen kontakt s Městským rybníkem a břehovou zelení a blízkost centrálního parku se sportovišti.

Řešení bytového domu na pozemku Z18 musí respektovat kanalizační stoku včetně ochranných pásem. Výškové řešení nesmí překročit výšku sousedních stávajících objektů na p.č. 188. Na ploše Z18 musí být počítáno s jedním parkovacím místem na každý byt.

Územní studie předpokládá v řešené lokalitě 9 stavebních parcel pro rodinné domy a bytový dům s max. 10 byty.

7. Doprava

Plocha přestavby je napojena nově navrhovanou místní komunikací obslužnou – „Zóna 30“ na stávající komunikaci, která je navržena k přestavbě a dále stykovou křižovatkou na ul. Zámeckou. V místě napojení na ulici Zámeckou je navržena úprava křižovatkového prostoru tak, aby bylo docíleno co největšího oddálení osy komunikace od stávajícího okraje zástavby. Důvodem je dosažení potřebných rozhledových podmínek pro bezpečné napojení vedlejší komunikace do ulice Zámecké.

Nově navrhovaná komunikace je vedená severně od plochy přestavby P13 (1.), přechází přes pozemky p.č. 303, 297 a 278, kde se napojuje na stávající komunikaci. Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná s celkovou šířkou 6 m (šířka jízdního pruhu 2,75 m) s odsazením cca 2 m od hrany pozemků z důvodů možného uložení sítí. Podél severní strany nově navrhované místní komunikace je vedená stávající komunikace pro pěší.

Návrh dopravní infrastruktury

Je odlišný od platné územně plánovací dokumentace.

Rozhledové trojúhelníky

Ve výkresech jsou znázorněné rozhledové trojúhelníky pro připojení vozidel z vedlejší komunikace pro osobní vozidla a vozidla pro svoz odpadu. Výkresy znázorňují dvě situace.

Situace 1 křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci a se zastavením vozidla na vedlejší komunikaci (dopravní značka „Dej přednost v jízdě“ nebo „Stůj, dej přednost v jízdě“)

Situace 2 křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci a dopravní značkou „Dej přednost v jízdě“ umístěnou na vedlejší komunikaci.

8. Technická vodohospodářská infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Pro výpočet nárůstu potřeby pitné vody byly použity tyto hodnoty:

počet obyvatel na byt 2,6

specifická potřeba 100 l/obyv/den

$k_n=1,8$ $k_d=1,4$

Výpočtem vychází nárůst potřeby o **4,7 m³/den, maximálně 0,5 m³/hod.**

Vypočtený nárůst je pro vodovodní síť města Plané zanedbatelný.

Zajištění požární vody

Zdroje požární vody jsou stanoveny Požárním řádem (OZV 2/2005 a 2/2006). Vzhledem k malému rozsahu navržené výstavby. Není nutno zajištění požární vody řešit dalšími opatřeními.

Odvádění odpadních vod

Splaškové vody budou odváděny gravitačně do stávající stoky DN 800, vedené podél severního okraje řešeného území. V další fázi projektové přípravy je třeba rozhodnout, zda jednotlivé domovní přípojky budou napojeny na tuto stoku jednotlivě, nebo budou svedeny do společného potrubí, zaústěného do stoky DN 800 v jediném místě (tak jak je zakresleno ve výkrese).

Přes pozemky č. 297 a 3814 je podle podkladů správce kanalizace vedena stoka DN 500 s ochranným pásmem 2,5 m na každou stranu od líce potrubí *. Ochranné pásmo výrazně omezuje možnost využití obou pozemků, trasa kanalizace je však pouze orientační. V další fázi projektové přípravy je třeba nejprve zaměřit skutečnou trasu stoky a podle toho

zvolit další postup, v případě nutnosti lze trasu přeložit tak, aby využitelnost pozemků omezovala co nejméně.

**V ochranném pásmu vodovodního řadu nebo kanalizační stoky lze podle zákona č. 274/2001 Sb.*

a) provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,

b) vysazovat trvalé porosty,

c) provádět skládky,

d) provádět terénní úpravy,

jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy uzavřené podle § 8 odst. 2.

Rovněž tak je nutno zaměřit skutečnou trasu stoky DN 800, vedené podél severního okraje jednotlivých parcel.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch na jednotlivých pozemcích budou likvidovány přímo na těchto pozemcích. Zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích bude zřejmě problém vzhledem k související hladině podzemních vod a hladině vody v rybníce. Bude nutné ověřit geologickým průzkumem a navrhnout zasakování dle ČSN 759010. Vody z parkovišť nebude možné zasakovat. Jako vhodnější řešení se navrhuje odvádění dešťových vod do retenčních nádrží a následně do rybníku. Vodu z retenčních nádrží by bylo možné využívat pro zalévání zelených ploch.

9. Energetika

Zásobování elektrickou energií

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity tyto hodnoty:

specifická potřeba pro byt 11 kW (vzhledem k plynofikaci se nepředpokládá elektrické vytápění)

součinitel soudobosti $\beta=0,28$

Výpočtem vychází nárůst soudobé potřeby o **55 kW**. Řešené území leží v centrální oblasti města s dostatečně hustou sítí vedení NN, lze je tedy připojit na stávající síť NN bez nutnosti zásadních změn.

V souběhu s vedením NN budou vedena i vedení pro veřejné osvětlení (pro přehlednost nejsou ve výkresech zakreslena).

Zásobování zemním plynem

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu byly použity tyto hodnoty:

specifická potřeba pro byt v rodinném domě 1,5 m³/hod, 2000 m³/rok

specifická potřeba pro byt v bytovém domě 0,75 m³/hod, 1500 m³/rok

Výpočtem vychází nárůst soudobé potřeby o **20 m³/hod a 30 000 m³/rok**. Řešené území leží v centrální oblasti města s dostatečně hustou sítí plynovodů, lze je tedy připojit na

stávající síť STL bez nutnosti zásadních změn. Redukce na NTL bude instalována u každého objektu.

Zásobování teplem

Řešené území bude plynofikováno, zemní plyn bude využíván pro vytápění, v bytovém domě pomocí domovní kotelny. S elektrickým vytápěním není v návrhu počítáno, případný požadavek na elektrické vytápění by bylo nutno projednat individuálně se správcem sítě. Žádoucí je i využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie.

10. Spoje

Vzhledem k poloze řešeného území v blízkosti centra města, dostatečně pokrytého kabelovou sítí CETIN je možné připojení pouhým prodloužením stávajících vedení. Telekomunikační vedení budou uložena v souběhu s vedením NN (pro přehlednost nejsou telekomunikační vedení ve výkresech zakreslena).

11. Odpadové hospodářství

Likvidace odpadů z lokalit řešených územní studií bude zabezpečena v rámci celého města.

12. Veřejné prostranství

Řešené území nedosahuje rozlohy, ve které je povinnost dle vyhlášky č. 269/2009 Sb. vymezit veřejné prostranství.

13. Životní prostředí

Z imisních ročenek ČHMÚ vyplývá, že území města Planá nenáleží k oblastem se zhoršenou kvalitou ovzduší, nedochází zde k překračování limitních hodnot škodlivin, vyjma ozónu.

Doprava: mezi emitenty škodlivin do ovzduší patří též silniční doprava, emitující oxidy dusíku, prach a jiné škodliviny.

Hluk z výroby: v území se nevyskytují žádné výrobní provozy.

14. Zeleň

V profilu komunikace se doporučuje vymezit zelený pás o šířce 2 m. Pro výsadbu jsou vhodné dřeviny menšího vzrůstu.

V panoramatu sídla se bude uplatňovat zeleň soukromých zahrad.

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace bude v maximální míře šetřen břehový porost rybníku a zásahy budou již při zahájení prací na projektové dokumentaci projednány s vlastníkem Městského rybníku.

15. Požadavky civilní ochrany

Jsou řešeny v rámci celého města územním plánem.

16. Požární ochrana

Přístupové komunikace jsou navrženy v souladu s ČSN 730802 a 730804. Požadované parametry jsou zajištěny.

Seznam použitých zkratk

ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
NN	nízké napětí
NTL	nízkotlaký
OkÚ	Okresní úřad
STL	středotlaký