

## Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané

### 1. Cíle a účel územní studie

Předmětem studie je řešení lokality Z15 dle Územního plánu Planá, ve znění Změny č.1. Územní studie se pořizuje jako podklad pro rozhodování v území, je pořizována na základě podmínky uvedené v územním plánu. Jedná se o zastavitelnou plochu v rozsahu 8,11 ha s vymezeným funkčním využitím pro BI - bydlení - v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech) a zahrady, kde se připouští územním plánem i výstavba bytových domů s max. přípustnou výškou 4 NP, na max. 25 % plochy rozvojového území, ve vazbě na stávající zástavbu. Směrem do volné krajiny se bude zástavba rozvolňovat a přecházet v zástavbu izolovaných rodinných domů. Územně plánovací dokumentace navrhuje rozvojovou plochu s tím, že bude napojena na veřejnou technickou infrastrukturu, koncepce infrastruktury např. zásobování plynem předpokládá výstavbu až 95 RD.

### 2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na severním okraji města Plané. Z jihu a západu je ohraničeno zahradami domů podél ulic Zámecká a Severní. Ze severní a severovýchodní strany je lokalita otevřená do krajiny. Rozloha řešeného území je 8,11 ha.

Řešené území zahrnuje pozemky parc. č. 386/2, 386/17, 386/18, 538/24, 538/25, 538/73, 3684/3, 3686/2 v k.ú. Planá u Mariánských Lázní (721280). Okolní pozemky p.č. 386/1, 386/16, 386/19, 390/1, 538/1 a 3686/3 v k.ú. Planá u Mariánských Lázní (721280) jsou součástí navrženého řešení související s rozvojovou plochou.

V průběhu zpracování územní studie vyvstala potřeba řešit i okolní návaznosti mimo hranice řešeného území. Proto byly nezávazně řešeny i plochy bezprostředně navazující na řešené území, které přímo souvisí s navrženým řešením. Rozšířené území zahrnuje zejména přírodní koridor kolem odtrubněné vodoteče, okolí nové okružní křižovatky na silnici I/21 a Zámeckou ulicí. Ve výkresové části je rozšířené řešené území odlišně vyznačeno, zahrnuje plochu zhruba 19,1 ha.

### 3. Údaje o použitých podkladech

- a.) Zadání územní studie Z15 vypracované MÚ Tachov, duben 2018
- b.) územně analytické podklady ORP
- c.) dokumentace o existenci sítí od správců sítí
- d.) ortofotomapa území - Mapy.cz
- e.) digitální katastrální mapa
- f.) digitální vrstevnice
- g.) Územní plán města Planá
- h.) archivní mapové podklady území
- i.) vlastní terénní průzkum
- j.) dokumentace pro územní rozhodnutí Přeložky silnice I/21 , srpen 2006, Valbek
- k.) Návrh naučné stezky v Plané - Lesík u Madonky, Ing. Klára Salzmann, duben 2016
- l.) technická studie „I/21 Planá, okružní křižovatka - lokalita Z15“, Woring Plzeň, listopad 2019
- m.) vyjádření některých dotčených orgánů a správců inženýrských sítí k hrubopisu územní studie

### 4. Požadavky vyplývající z platné územně plánovací dokumentace

Územní plán města Planá vymezuje pro plochu řešeného území způsob využití „veřejná prostranství (PV)“, „dopravní infrastruktura silniční (DS)“, „bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)“, „tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“, „zeleň ochranná a izolační (ZO)“a „zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)“.

#### BI - plochy bydlení - v rodinných domech

- a.) Hlavní využití: bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech); zahrady
- b.) Přípustné využití: občanské vybavení lokálního významu a drobná výroba nerušící obytnou funkci; plochy Z15, Z23 - bydlení v bytových domech; související dopravní a technická infrastruktura; veřejná prostranství, zeleň
- c.) 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
- d.) 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 objektů navržené zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží s využitým podkrovím.

Na ploše Z15 (k.ú. Planá u M.L.), která je územním plánem určena pro bydlení v rodinných domech se připouští výstavba bytových domů s max. přípustnou výškou 4 NP, na max. 25% plochy rozvojového území, ve vazbě na stávající zástavbu. Směrem do volné krajiny se bude zástavba rozvolňovat a přecházet v zástavbu izolovaných rodinných domů.

#### PV - plochy veřejných prostranství

- a.) Hlavní využití: náměstí a návěsní prostory; místní a obslužné komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty; parkově upravená zeleň, zatravněné plochy; odstavné a parkovací plochy
- b.) Přípustné využití: související technická infrastruktura; drobná architektura, uliční mobiliář; dětská hřiště; drobné vodní plochy
- c.) Nepřípustné využití: veškerá zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- d.) Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

#### PV - plochy veřejných prostranství

- a.) Hlavní využití: náměstí a návěsní prostory; místní a obslužné komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty; parkově upravená zeleň, zatravněné plochy; odstavné a parkovací plochy
- b.) Přípustné využití: související technická infrastruktura; drobná architektura, uliční mobiliář; dětská hřiště; drobné vodní plochy
- c.) Nepřípustné využití: veškerá zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- d.) Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

#### DS - plochy dopravní infrastruktury

- a.) 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.); dopravní zařízení a vybavení - odstavné a parkovací plochy, řadové garáže, odstavná stání pro autobusy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot
- b.) Přípustné využití: doprovodná a izolační zeleň, přílehlá veřejná prostranství; nezbytná technická infrastruktura
- c.) Nepřípustné využití: veškerá zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### Dopravní infrastruktura pro plochu Z15:

Bydlení - v rodinných domech zpřístupněné od jihu ze stávající sítě místních komunikací a nově navrhovanou místní komunikací obslužnou v prodloužení navrhované místní komunikace v rámci realizované I. etapy obytné výstavby sever a od západu novou místní komunikací obslužnou napojenou vsířčně na stávající silnici I/21 (po realizaci přeložky silnice I/21 na místní komunikaci).

#### Veřejně prospěšné stavby a opatření

Územním plánem jsou v řešeném území vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo:

**Stavby a opatření uvnitř řešeného území:**

MK1 - místní komunikace obslužná funkční skupiny C (zprístupnění rozvojové plochy Z15), novostavba, navrhovaný koridor šířky 16 m

K1 - rozšíření kanalizační sítě v místní části Planá (napojení rozvojové plochy Z15)

V3 - rozšíření vodovodní sítě v místní části Planá (napojení rozvojové plochy Z15)

#### Stavby a opatření v bezprostředním okolí řešeného území:

PN1 - rozšíření plynovodní sítě (napojení rozvojové plochy Z16)

DS1 - přeložka silnice I/21 Planá - Velká Hled’sebe včetně všech souvisejících staveb, přestavba a novostavba, navrhovaný koridor šířky 10 - 100 m

A1 - rekultivace dílčích úseků stávající silnice I/21

VO1 (1.) - Revitalizace bezejmenné vodoteče od Cihlářského rybníka

VO2 (1.) - Revitalizace bezejmenné vodoteče pod Cihlářským rybníkem

VO5 - Obnova nebo rozšíření vodní plochy Cihlářského rybníka

Všechny veřejně prospěšné stavby jsou do územní studie zapracovány.

### 5. Limity využití území

V sousední lokalitě severně od řešeného území jsou plánovány vodohospodářské úpravy v rámci revitalizace povodí.

Lokalita Z15 se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

a.) jev 082a - vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (Kříženec)

b.) jev 102a - vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Kříženec)

Tato vymezená území mohou výškově omezit případnou nadzemní výstavbu.

ZADAVATEL: <p>NÁZEV AKCE: <p>ZODP. PROJEKTANT: <p>VYPRACOVAL: <p>STUPEŇ:</p></p></p></p>	Město Planá, náměstí Svobody 1, 348 15 Planá <p>Územní studie pro lokalitu Z15 v Plané <p>Ing. arch. Petr Brožek, Jilovská 1154/49, 140 00 Praha 4 <p>Petr Brožek, Daria Vlasova <p>Územní studie</p></p></p></p>	MĚŘÍTKO: <p>DATUM: <p>FORMÁT:</p></p>	ČÍSLO <p>VÝKRESU:</p>	<b>03</b>	<b>BR</b> <b>AK</b>
NÁZEV VÝKRESU:	<b>PRŮVODNÍ ZPRÁVA</b>	BRAK architects / Ing. arch. Petr Brožek <p>Na Veselí 825/3, 140 00 Praha 4 <p>tel. +420 724 149 491 , www.brak-architects.cz</p></p>			