

# ÚZEMNÍ STUDIE PLEŠ

**Zadavatel.:****Město Bělá nad Radbuzou**

Náměstí 200, 345 26, Bělá nad Radbuzou

IČ: 00253235

DIČ:CZ00253235

Zastoupené: Ing. Libor Picka, starostou města

**Pořizovatel:**

Město Bělá nad Radbuzou

smluvně zastoupené: Ing. Hana Roudnická

Kosmonautů 1262

386 01 Strakonice

**Zhotovitel:**

OGIVA eu s.r.o.

Kamýcká 234, Praha 6, 16000

IČ: 24774995

Zastoupený: Ing. Štěpán Janoušek, jednatel

Autorizovaný architekt: MgA. Štěpán Zápotocký, ČKA 04891

Datum: 10/2023



## **OBSAH**

A	Zdůvodnění pořízení územní studie .....	3
B	Základní údaje .....	4
C	Vymezení řešeného území .....	5
D	Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	5
E	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii .....	8
F	Podmínky pro dopravní infrastrukturu .....	9
G	Podmínky pro technickou infrastrukturu.....	10
H	Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území.....	12
I	Druh a účel umísťovaných staveb .....	13
J	Podmínky pro vymezená ochranná pásma.....	13
K	Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie .....	14

## **A Zdůvodnění pořízení územní studie**

Plocha je vymezena v ÚP Bělá nad Radbuzou jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Nabytí účinnosti ÚP je 27. 9. 2022.

<b>Správní orgán, který podal podnět ke zpracování</b>	<b>Razítko–podpis pořizovatele</b>
Zastupitelstvo města Bělá nad Radbuzou	
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	
Ing.Hana Roudnická	

<b>Z Á Z N A M   O   A K T U Á L N O S T I</b>
<b>Možnost využití územní studie byla prověřena a schválena pořizovatelem dne</b> .....
<b>Informace o územní studii byly vloženy do Evidence územně plánovací činnosti dne</b> .....

## **B Základní údaje**

Město Bělá nad Radbuzou leží na západ od Plzně, v severozápadní části bývalého okresu Domažlice. Z hlediska sídelní hierarchie spádových území center osídlení Plzeňského kraje se jedná o slabé lokální centrum, které leží na nerozvinuté nadregionální rozvojové ose Domažlice – Bor.

město: Bělá nad Radbuzou (LAU 2) CZ 0321 553441

kraj: Plzeňský (NUTS 3) CZ 032

okres: Domažlice (LAU 1) CZ 0321

obec s rozšířenou působností: Domažlice

pověřená obec: Poběžovice

### **Obec Pleš**

Určení dle katastru nemovitostí: Obec Bělá nad Radbuzou (553441),

katastrální území Pleš (751189).

Pleš je samota, část města Bělá nad Radbuzou v okrese Domažlice. Nachází se asi

9,5 km na jihozápad od Bělé nad Radbuzou, u hraničního přechodu se SRN  
Hraniční přechod Pleš / Friedrichshängl

Pleš je také název katastrálního území o rozloze 17 km<sup>2</sup>

Kategorie: Obec

Okres: Domažlice

Důvod zániku: Hraniční pásmo – vysídlení

## **C Vymezení řešeného území**

Rozsah řešeného území je stanoven územním plánem. Je souborem zastavitelných ploch **R27-PZ, R28-SV, R29-SV, R30-SV**, zahrnuty jsou části stávajících komunikací a pozemky zastavěného území.

Celková rozloha řešeného území je cca 200 000 m<sup>2</sup>, z toho cca 11 000 m<sup>2</sup> je zastavěné území. K řešení je tudíž určeno 190 000 m<sup>2</sup> (19 ha), bez části ploch s ÚR a úz. souhlasu cca 110 000 m<sup>2</sup>

Hranice řešeného území zahrnuje plochy původní zástavby bývalé obce Pleš.

V řešeném území jsou vymezeny hranice zastavěného území, hranice území, pro která jsou vydána územní rozhodnutí nebo územní souhlasy a hranice území řešeného touto studií dle UPD.

Lokality jsou vymezeny zákresem v grafické příloze Výkres – Vymezení území

Grafické výstupy jsou zpracovány nad katastrální mapou a vydány v měřítku 1:1000.

Znázornění výškových poměrů v území je vyjádřeno zobrazením vrstevnic.

Terén řešeného území je svažité – od 730 m.n.m. (jižní část) po 790 m.n.m. (hřbitov). Výškový rozdíl stávající cesty JV-SZ po cestu SV-JZ je od 730 m.n.m (jižní část) po 765 m.n.m. Stávající cesta od zatáčky v JV části po křížení s cestou v SZ části překonává tudíž na vzdálenosti cca 400 m výškový rozdíl 35 m.

## **D Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Plocha pro ÚS zahrnuje tyto zastavitelné plochy vymezené v ÚP:

ZASTAVITELNÁ PLOCHA			
KÓD	VYUŽITÍ	NÁZEV /UMÍSTĚNÍ	VÝMĚRA-m2
R27-PZ	PZ	Pleš - sever	53 256
R28-SV	SV	Pleš - západ	65 794
R29-SV	SV	Pleš - východ	74 081
R30-SV	SV	Pleš - jih	2 912

Pro vymezené plochy jsou v ÚP stanoveny tyto podmínky využití:

### ***F.5.3 PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ VESNICKÁ (SV)***

*a) Hlavní využití území*

*Pozemky staveb pro bydlení s vyšším podílem hospodářské složky*

*b) Přípustné využití území*

*stavby pro rodinnou rekreaci*

*stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a pro výrobní služby, stavby skladů, stavby a zařízení technických služeb*

*stavby pro chov hospodářských zvířat, které nevyžadují vyhlášení OP*

*stavby doplňkových zařízení pro zemědělskou výrobu (např. stavby pro skladování sena, slámy, zemědělských produktů a krmiv, stavby včelínů)*

*plochy pro školství, zdravotnictví, sociální péči, péči o rodinu – včetně provozního zázemí*

*maloobchodní zařízení s prodejní plochou do 200 m<sup>2</sup>,*

*stavby pro ubytování, stavby pro stravování*

*stavby církevní a kulturní – včetně provozního zázemí*

*stavby pro veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, stavby*

*tělovýchovných a sportovních zařízení – včetně provozního zázemí*

*stavby a zařízení veřejných prostranství, zastávky, altánky, veřejná zeleň, veřejná WC apod.*

*související stavby a úpravy na vodních tocích, stavby malých vodních nádrží*

*nezbytná dopravní a technická infrastruktura*

*c) Podmíněně přípustné využití území*

*není stanoveno*

*d) Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu*

*pro každou plochu R28-SV, R29-SV, R30 SV platí:*

*nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví*

*zástavba bude respektovat orientaci, charakter a měřítko okolní*

*zástavby*

*k záměrům na těchto plochách je nutný souhlas AOPK*

## **PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH (PZ)**

### *a) Hlavní využití*

*plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch a dále plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách (veřejná zeleň); přírodní a uměle založená zeleň*

### *b) Přípustné využití území*

*veřejná zeleň, parkové úpravy, vodní plochy, dětská hřiště, stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), parkovací stání. drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, apod.), stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. pro hygienická zařízení, jednorázový stánkový prodej, jednorázová informační zařízení apod.).*

*nezbytná dopravní a technická infrastruktura*

### *c) Podmíněně přípustné využití*

*Podmínka: realizace za podmínky splnění souhlasu CHKO.*

### *d) Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu*

*Koeficient zeleně min 0,7*

## **E Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii**

Územní studie respektuje stávající prostorové uspořádání a navrhuje parcelaci pro řešené části území. Parcely včetně staveb jsou označeny čísly 1-12.

Navržené uspořádání je zpřesněno:

V navržených parcelách jsou vymezeny zastavitelné prostory, tj. prostor vymezený k umístění nadzemních staveb.

Studie v zastavitelných prostorech dále přesněji doporučuje umístit objekty v prostoru vyznačeném Hlavní stavba – doporučené umístění.

K regulaci umístění objektů jsou vymezeny uliční čáry. Hlavní stavba by měla být umístěna na hranu této uliční čáry.

Bude dodržena orientace objektů JZ-SV směrem, tzn. hřeben střechy bude orientován tímto směrem, tudíž po vrstevnici.

V (budoucím) zastavěném území Pleš není přípustné zbudovat oplocení pozemků, vyjma případů ohrožení života zdraví a majetku. Hranice pozemků je doporučeno definovat vegetací a zelení.

Realizace na navržených záměrech parc. č.3 a č. 4 jsou podmíněny zajištěním adekvátních dopravních podmínek pro obsluhu těchto parcel. Obslužnost bude zajištěna realizací komunikace na parc. č. 1879/1 (LV 10002, ostatní plocha/ostatní komunikace). Vzhledem k nevelké délce této komunikace, jakož i budoucí výstavbě pouze 2 domů, je optimálně na jejím konci vymezen prostor pro obratiště a v cca polovině délky je vymezena výhybna.

Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení a další stavby\*<sup>1</sup>, které tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňují užívání pozemku, by měly být součástí hmoty stavby hlavní. Znamená to, že doporučené rozměry domu vyjádřené v koordinačním výkresu, je možné o tyto stavby rozšířit.

Na tyto stavby bude pohlíženo individuálně a vztahuje se na ně souhlas AOPK.

---

1- Výklad pojmu **Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení a další stavby\*** - jedná se především o stavby a zařízení, které nepodléhají rozhodování stavebního úřadu o umístění a povolení. Např. § 79 odst.2 stavebního zákona, § 103 stavebního zákona č. 186/2006 a § 25 odst.5 vyhlášky č.501/ 2006 Sb.



## **F Podmínky pro dopravní infrastrukturu**

Územní studie vytváří podmínky pro bezkonfliktní účast motorové i ostatní dopravy, preferuje bezpečnost chodců, bere zřetel na všechny návštěvníky území.

Pro stávající komunikaci vedenou v SJ směru bývalou obcí Pleš je použit termín „hlavní komunikace“ nebo „SJ komunikace“.

### **ÚS navrhuje a doplňuje dopravní infrastrukturu:**

V severní části obce jsou navrženy odstavné plochy pro dopravu v klidu pro potřeby návštěvníků území a pietního místa.

Na tyto plochy navazuje podél SJ komunikace vymezený pás veřejného prostranství s komunikací šíře 8m, provedený jako přírodní mlatová cesta.

System komunikací je doplněn o navrženou obousměrnou komunikaci JZ-SV ve střední části sídla. Součástí této komunikace jsou vymezena podélná parkovací stání.

Realizace navržených záměrů na parc. č.3 a č. 4 jsou podmíněny zajištěním adekvátních dopravních podmínek pro obsluhu těchto parcel. Projektové dokumentace v dalších fázích projektování (DÚR, DSP) musí být zpracovány v souladu s platnými zákony a technickými normami.

### **Prostupnost území zajišťuje síť cest pro pěší.**

Nově je tato existující síť doplněna uceleným systémem cest pro pěší, propojující hřbitov, odpočinkové místo, parkoviště a střed sídla.

Jako alternativní, vycházková cesta k pietnímu místu i přes sídlo je navržena cesta v západní, resp. střední části sídla.

Dále na systém cest navazují vymezená veřejná prostranství v ochranných pásmech VN.

Je respektován systém stávající sídelní zeleně, především ve formě dochovaných plužin a jejich případného doplnění.

## **G Podmínky pro technickou infrastrukturu**

Technická infrastruktura řešená Územní studií respektuje systém vzešlý z platných správních rozhodnutí, tj. vydaná stavební povolení a územní rozhodnutí pro objekty a stavby v řešeném území, jmenovitě stavby v JV a Z části území.

### **Zásobování elektrickou energií**

Řešení respektuje stávající elektrická nadzemní vedení a trafostanice. Ve střední části obce v ochranném pásmu (OP) trasy, a v souladu s podmínkami jejich ochrany, jsou vymezena veřejná prostranství.

Podmínkou realizace záměrů je respektování ochranných pásem nadzemních vedení a přípojek 110kV a 22kV včetně umístění trafostanic.

Při doplnění vysoké zeleně pod OP nepřesáhne 3 m výšky.

### **Odpadové hospodářství**

Je navržen prostor pro umístění sběrných nádob v přístřešku u odstavné plochy u hlavní komunikace. Materiál a charakter přístřešku podléhá schválení AOPK.

### **Zásobování pitnou vodou**

Zásobování pitnou vodou je navrhováno studnami, a to v souladu s již vydanými správními rozhodnutími.

U nově navržených objektů jsou studny navrženy s ohledem na jejich OP a vzdálenost od okolních objektů i omezení okolních parcel.

Předpokládají se studny vrtané, jejich provedení bude předmětem dalších stupňů PD.

### **Nakládání s odpadními vodami**

Podmínky pro nakládání s odpadními vodami musí být v souladu s ust. § 5 vodního zákona.

Studie předpokládá likvidaci splaškových vod v biologických septicích s navazujícím biologickým filtrem.

Biologický septik plní funkci mechanicko-biologického předčištění splaškových odpadních vod.

Za septik bude osazen biologický filtr jako další stupeň čištění odpadních vod.

Takto vyčištěná voda bude odváděna do vsakovacích polí.

Konkrétní řešení a provedení bude předmětem dalších stupňů PD.

### **Srážkové vody**

ÚS upřednostňuje přirozený vsak srážkových vod, případně jejich odvod do vsakovacích polí. Konkrétní řešení budou provedena dle konkrétních výsledků IGHG průzkumu v dalších stupních PD.

## **H Podmínky pro ochranu hodnot a charakter území**

Územní studie respektuje Plán péče CHKO Český les na období 2016-2025.

Celé řešené území je předmět ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12, zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Územní studie navrhuje a doporučuje plošné a prostorové uspořádání. Pro všechny záměry a zásahy v řešeném území je zapotřebí souhlas AOPK.

**Navržená parcelace a uspořádání respektuje stávající cenné krajinné struktury s jedinečně zachovalým systémem středověkých plužin.**

Územní studie respektuje strukturu sídla.

Ochrana hodnot a charakteru území je dána urbanistickou kompozicí a koncepcí.

Ochrana se týká přirozeného, volného charakteru území, oplocení není povoleno.

Hraniční linie v JZ-SV směru by měly být zachovány, nebo vizuálně zvýrazněny, aby byl dodržen jedinečný plužinový charakter sídla.

Dělení pozemků je možné řešit vegetací nebo obdobným způsobem kamenných zídek.

### **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Řešené území hraničí v západní a jižní hraně s vymezenými prvky ÚSES, na severovýchodě se dotýká prvku ÚSES. Řešení tuto skutečnost zcela respektuje.

## **I Druh a účel umísťovaných staveb**

Územní studie vymezuje 12 parcel, na nich 12 hlavních staveb.

Umístění a účel staveb jsou určeny v souladu s využitím ploch smíšených vesnických.

Blíže pak doporučuje a specifikuje je jako stavby pro:

- bydlení a rekreaci
- stavby pro ubytování a stravování
- stavby občanského vybavení – veřejně přístupné a určené pro rozvoj obce.

### **Doporučené využití v rámci stanovených podmínek v územním plánu:**

Parcela 1-4	Stavby pro bydlení
Parcela 5	Služby pro veřejnost a podporu cestovního ruchu
Parcela 6	Informační a vzdělávací centrum/ Muzeum
Parcela 7	Společenský prostor
Parcela 8-11	Stavby pro bydlení
Parcela 12	Stavba pro ubytování a stravování

## **J Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Řešení nevyvolalo potřebu stanovení nových ochranných pásem (OP), vyjma OP studny.

Při realizaci záměrů budou ochranná pásma a podmínky vymezeny v dalších stupních PD.

Ve studii jsou zaznamenána ochranná pásma:

OP studny

OP veřejného pohřebiště

OP elektrické stanice

OP elektrické vedení sítě 22kV

Řešení prostoru tato ochranná pásma respektuje.

## **K Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Návrh územní studie obsahuje celkem 14 stran textové části.

Územní studie obsahuje výkresy a 1 schéma:

- 1) Výkres širších vztahů 1:15.000
- 2) Schéma vymezení území 1:2.000,
- 3) **Urbanistická koncepce a kompozice** 1:1.000
- 4) Výkres koordinační 1:1.000
- 5) **Dopravní a technická infrastruktura** 1:1.000