

ÚZEMNÍ STUDIE PLEŠ

ODŮVODNĚNÍ

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 004891

Datum: 10/2023



OBSAH

| | | |
|---|--|----|
| A | Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem..... | 3 |
| B | Prověření souladu s aktuální dokumentací vydanou krajem | 3 |
| C | Údaje o splnění zadání územní studie | 4 |
| D | Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení | 6 |
| E | Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území..... | 10 |
| F | Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí | 10 |

A Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem

Jedním z Hlavních cílů rozvoje území (kap. B.1 ÚP) je „*umožnit obnovu sídla Pleš*“.

-studie naplňuje hlavní cíle rozvoje území

Urbanistická koncepce (kap. C ÚP) klade za cíl „*rehabilitovat částečně zaniklé sídlo Pleš*“ a „*vymezit obytnou plochu sídla jako plochy smíšené obytné vesnické podél severojižní komunikace*“.

-studie naplňuje cíle Urbanistické koncepce

Územní studie je v souladu s Územním plánem obce.

B Prověření souladu s aktuální dokumentací vydanou krajem

Dle ZÚR Plzeňského kraje Aktualizace č. 4, se území města Bělá nad Radbuzou nachází v nadmístní rozvojové ose OR6 Bor (dálnice D5) – Domažlice a nachází se ve specifické oblasti nadmístního významu SON1 Český les.

Úkoly týkající se vymezeného území:

| 3.4.6. - OR6 Rozvojová osa Bor (dálnice D5) – Domažlice | |
|--|--|
| Úkol | Vyhodnocení |
| Vytvářet územní podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a služeb. | ÚS vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a služeb posílením stability osídlení a využívání území. |
| Posilovat stabilitu osídlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení a vybavenosti s ohledem na širší region. | ÚS posiluje stabilitu osídlení. |
| 4.2.1. - SON1 Specifická oblast Český les | |
| Úkol | Vyhodnocení |
| Vytvářet územní předpoklady pro komplexní stabilizaci a posílení sídelní struktury regionu. | ÚS splňuje požadavek naplněním koncepce. |

| | |
|--|--|
| Rozšiřovat plochy pro bydlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území). | ÚS splňuje požadavek na posílení ploch bydlení. |
| Vytvářet podmínky pro lokalizaci podnikatelských aktivit opírajících se o tradiční obory podnikání a služby při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel území. | ÚS vytváří podmínky pro přirozený vznik podnikatelských aktivit, zejména v návaznosti na posílení stability osídlení a využívání obce a území. |

Územní studie je v souladu aktuální dokumentací vydanou krajem.

C Údaje o splnění zadání územní studie

Zadání ÚS definuje zásadní úkoly:

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Cíle pro vyhotovení územní studie:

Územní studie bude zpracována s důrazem na prostorové uspořádání a urbanistickou koncepci s cílem ujasnit, odhadnout a stabilizovat budoucí funkci území v jeho výsledné podobě a jeho působení v rámci širších souvislostí okolní krajiny s ohledem na rekreační a ozdravnou funkci celého prostoru Českého lesa pro návštěvníky a uživatele z hlediska rekreace a rekreačně sportovních aktivit. Úvahy opřít o odhad návštěvnosti také z hlediska ročních období i jakousi „trajektorii“ vývoje z hlediska chování obyvatel v příštích obdobích.

- **Výchozím rámcem pro stanovení prostorového uspořádání je ochrana krajinného rázu. ÚS nabídkou možnosti bydlení i sportovních a podnikatelských aktivit stabilizuje budoucí funkci území.**
- **Koncepce i kompozice území je stanovena s ohledem na celoroční fungování obce a v rámci možných využití objektů a parcel umožňuje přirozený vývoj obce.**

2) Rozsah řešeného území

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

- Rozsah vč. základní analýzy řešeného území je v souladu se Zadáním ÚS a je zachycena graficky ve výkresu vymezení území.

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Pozornost věnovat umístění dostatečného množství veřejných prostranství s přihlédnutím k účelnosti, využitelnosti, ale zároveň také realizovatelné údržby. Vzít v úvahu přehlednost prostoru, estetické vnímání a také bezpečí veřejných prostranství.

- **Veřejná prostranství jsou navržena s dostatečnou pozorností a péčí, jsou využívána k eliminaci potencionálních negativních jevů jak urbanistických tak i sociálních.**

Základním prvkem by měla být část stávající komunikace vedené po spádnicí, tudíž prostor bývalé návsi. Prostor by měl plnit zejména funkci pobytovou. Znamená to umístit prvky pro odpočinek a relaxaci, poskytnout bezpečí, případně krátkodobou ochranu před nepřízní počasí a pod., spolu s přítomností dostatečného množství zeleně.

- **Základní prostor návsi je navržen s ohledem na její historickou kompozici období. V prostoru jsou vyváženě navrženy plochy pro bydlení i občanské vybavenosti a veřejného zájmu. Cílem je krom estetického ztvárnění kompozice i posílení pilíře soudržnosti obyvatel.**

Územní studie je zpracována v souladu se zadáním územní studie.

D Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Primárními prvky definujícími charakteristický krajinný ráz Pleše jsou stávající viditelné pozůstatky plužin a orientace hřebenů střech ve směru kolmém k hlavní komunikaci.

Orientace střešních hřebenů vychází z historické zástavby; plužiny jsou místy vhodné k doplnění.

Zbytky plotových zídek, zeleň a pozůstatky budov, vytváří dnešní charakteristické terasovité uspořádání terénu, postupně stoupající ke hřbitovu.

Součástí koncepce je návrh péče o zeleň tak, aby v centrálním prostoru od jihu až po hřbitov došlo primárně k odstranění náletových dřevin a křovin a prostor byl dále udržován s průhledy.

Současně je cílem omezit další degradaci zídek v centrální části kořenovým systémem náletových dřevin. Zachovány by měly být vzrostlé a perspektivní stromy.

Tímto dojde k obnovení stavu, kdy se kostel, resp. jeho pozůstatky a hřbitov opět stanou součástí obce. Budou tak přímo spojeny s návší, vizuálně i funkčně.

Koncepce je obecně vyjádřena ve schématu, viz níže.

Schéma koncepce:

Vyznačena jsou současná izolovaná centra, tj.: stávající kaple, altán, hřbitov, hájovna/penzion. Dochází k jejich doplnění centrem občanským, jež vyvažuje prvky umístěné na východ osy tvořené hlavní komunikací, jejíž trasa vede v SJ směru původní obcí Pleš.

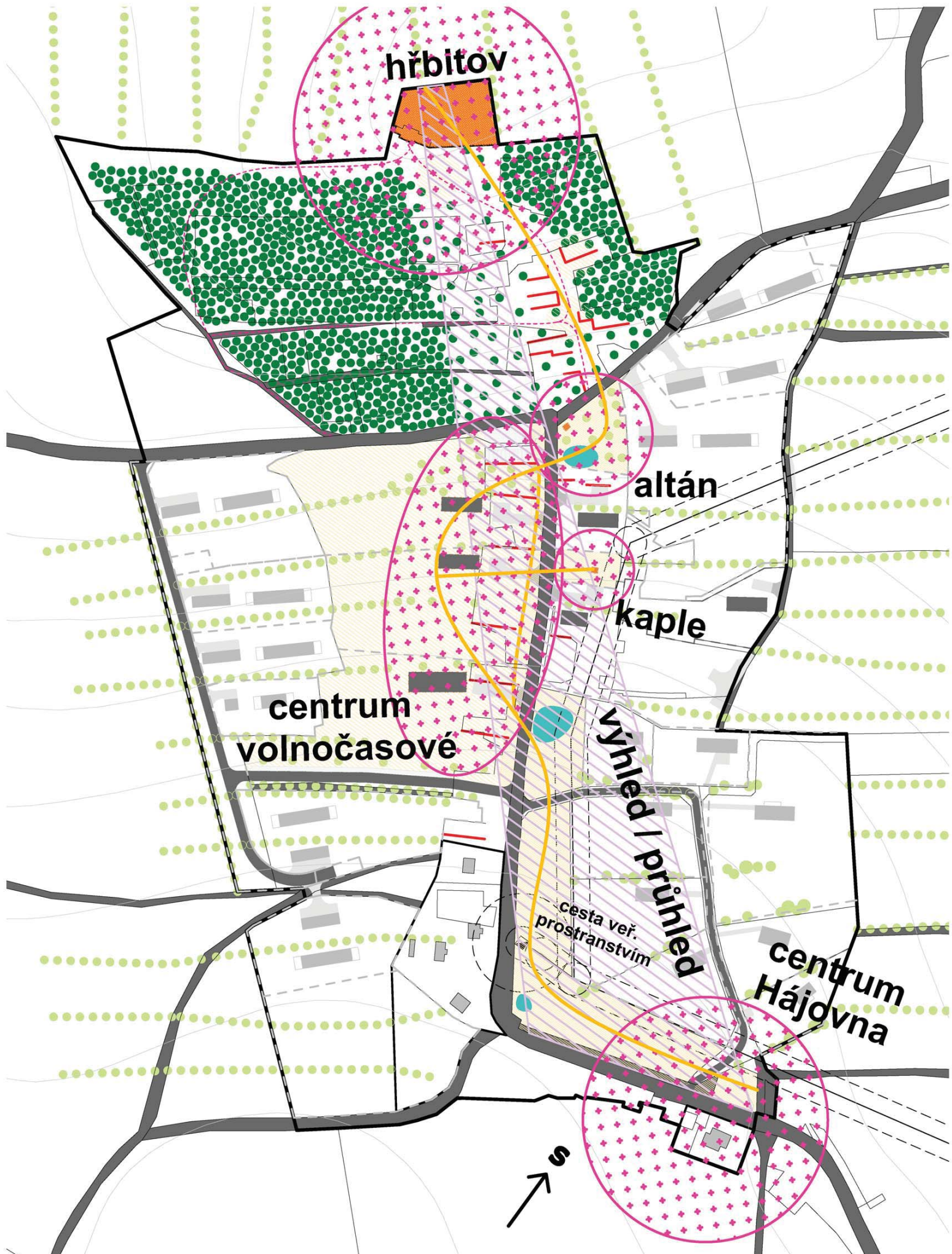
Návrhem jsou dodrženy základní typické sídelní vazby domů a jejich vzdáleností, jejich vztah a vazby na občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

Zároveň jsou stávající centra zachována, stejně tak jako stabilizovaný systém odvodnění mezi altánem a kapličkou.

Jednotlivá centra jsou spojena vizuální i faktickou komunikací, ve schématu znázorněny žlutou linií a plochou průhledu/výhledu.

Tyto základní teze pak podporují konkrétní řešení.

KONCEPCE



Prostupnost území

Návrh vytváří ucelenou síť cest a komunikací. Prostupnost území se tak neomezuje na hlavní komunikaci.

Sítě cest jsou součástí veřejných prostranství v jižní části v OP VN, v prostřední části veřejná prostranství přímo navazují a jsou součástí staveb veřejného zájmu a vytváří tak přirozeně návěs - náhradu za již zaniklou.

Dále cesty navazují na místo se stávajícím altánem a cesty a dále v přibližné trase stávajících cest ke hřbitovu.

Nově je počítáno s komunikací s podélnými parkovacími stáními ve střední části obce, ústí naproti současné komunikaci ve východní části obce.

Plužiny

Studie podporuje estetiku plužin, využívá průhledů a práce se zelení, propojuje hřbitov s obcí opticky, vzdušnějšími průhledy.

Odstranění náletového křoví a mlází a ponechání funkčních přírodních prvků, jimiž jsou kamenné zídky a vzrostlé stromy – to se týká celého pásu ve středu obce.

Návěs

Ze zachovalých prvků, i historických podkladů, je patrné, že návěs obce neměla formu náměstí; chodilo se okolo rybníčků, kaple a drobných staveb.

Nová návěs, resp. nově vzniklé prostranství, na západ od původní návsi, bude realizováno obdobnou formou. Jejich uspořádání v návrhu je kombinací jejich přirozeného vývoje a záměru o naplnění „živé“ kompozice obce.

Objekty:

Objekty jsou navrženy jako jednopodlažní s podkrovím, sedlovou střechou podélného půdorysu a s orientací hřebeny střechy v převážně JZ-SV směru.

Cílem je zachovat čisté průhledy a vizuálně podpořit terasovité uspořádání podélných plužin.

Vzhledem k této koncepci není žádoucí, aby pozemky a parcely byly významně zastavovány roztroušenými drobnými stavbami a zařízeními, garážemi, altánky, sklady apod.

Pokud bude v průběhu užívání vyvolána potřeba takovýchto staveb a zařízení, měly by být umístěny s ohledem na celkovou koncepci a ideálně tvořit s hlavní stavbou jednu hmotu. Požadováno je vyjádření AOPK.

Materiálové a barevné řešení fasád objektů bude řešeno s ohledem na charakter místa, okolní zástavbu, bude navrženo promyšleně a odborně. Materiálové a barevné řešení objektů je předmětem schválení AOPK.

Uliční čáry

Jedním z hlavních nástrojů kompozice jsou parcelace, orientace objektů a jejich umístění na parcelách. Podstatným nástrojem je vymezená uliční čára a vymezené plochy určené k zastavění objektem.

Alespoň přibližné dodržení těchto pravidel, v grafické části přehledně definovaných, je klíčové pro naplnění koncepce a kompozice sídla.

Pravidla umístění objektů by měla mít přednost před jednoduchými řešeními, např. inž. přípojek apod.

Technická infrastruktura

Ve studii jsou zakresleny studny a systémy čističek odpadních vod, a to samostatně pro jednotlivé objekty. Tím není vyloučeno jiné řešení, zejména pro více objektů je možné společné zásobování vodou, nebo likvidace odpadních vod.

Sportoviště

Uzemní studie navrhuje umístění několika zařízení pro aktivní odpočinek: dětská hřiště v jižní části (zakreslena piktogramem), a jistou formu klidového sportoviště ve střední části obce.

Důležité je dodržení koncepce využití a záměru plochy, tj. aktivní trávení volného času v souladu se současnými trendy zdravého životního stylu a zejména podpory soudržnosti a sounáležitosti obyvatel.

Podmínkou realizace sportovní plochy ve střední části obce je provedení buď bezúdržbové, nebo se zajištěním pravidelné údržby.

E Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

F Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Územní studie - návrh byla doručena níže uvedeným subjektům s možností uplatnění vyjádření do 15.9. 2023.

1. Krajská veterinární správa pro Plzeňský kraj, pro Plzeňský kraj, **IDDs: z5d8b62**
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, úz. prac. Domažlice **IDDs: samai8a**
2. Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, územní pracoviště Domažlice, **IDDs: p36ab6k**
3. Státní pozemkový úřad, Strakonice, Palackého náměstí 1090, 386 01 Strakonice, **ID :z49per3**
4. Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí **IDDs: zzjbr3**
5. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Plzeňský kraj, **IDDs: hq2aev4**
6. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, **IDDs: z49per3**
7. Správa CHKO Český les, Náměstí republiky 287, Přimda 348 06, **IDDs: p89dyjj**
8. Městský úřad Domažlice, Náměstí Míru 1, 344 20, **IDDs: q25byeg**
odbor ŽP, odbor výstavby a územního plánování, odbor dopravy
9. Policie ČR, **Územní odbor Domažlice**, Kosmonautů 165, 344 15 Domažlice **IDDs: 5ixai69**
10. ČEZ DISTRIBUCE, a.s., Teplická 874/8, Děčín, 40502, **IDDs: v95uqfy**
11. GAS NET, s.r.o., Teplická 874/8, Děčín, 40502 **IDDs: rdxzhzt**
Klíšská 940/96, Ústí nad Labem, 40117
12. NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, Praha 4 –Nusle, 140 21, **IDDs: 8ecyjt9**
13. POVODÍ VLTAVY, s.p., Holečkova 3178/8, Praha 5, 150 00, **IDDs: gg4t8hf**
14. Chodské vodárny a kanalizace, a.s. Masarykova 388, 344 01 Domažlice, Bezděkovské Předměstí, **IDDs: swzunqd**

Územní studie - návrh byl upraven dle požadavků níže uvedených subjektů.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, ze dne 6.9. 2023, č.j. SPU 364672/2023 - **souhlas bez podmínek**

Městský úřad Domažlice, Náměstí Míru 1, 344 20, odbor ŽP, odbor výstavby a územního plánování, ze dne 6.9. 2023, č.j. MeDO - 63179/2023-KralM

Připomínka: ve výrokové části (kapitola F - Podmínky pro dopravní infrastrukturu) ve výkresové části je pozemek parc.č. 1879/1 popsán jako stávající komunikace, která je zahrnuta do řešeného území ÚS Pleš a která má zajišťovat dopravní obslužnost parcel č. 3 a č.4 doplněnou o obratiště a výhybnu. Uvedená stávající komunikace ovšem v terénu neexistuje. Uvedenou komunikaci nelze brát jako přístupovou komunikaci zajišťující dopravní obslužnost parcel č.3 a č.4 , tj. pozemků pro umístění staveb pro bydlení.

S DO bylo dohodnuto emailovou a telefonickou cestou:

Na základě konzultace s pořizovatelkou **navrhujeme úpravu a doplnění výrokové části, kap. F, Podmínky pro dopravní infrastrukturu:**

„Realizace navržených záměrů na 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), v délce cca 325m. Komunikace je již v návrhu Studie vybavena obratištěm a výhybnou.“

ÚS Pleš byla upravena.

Policie ČR, Územní odbor Domažlice, Kosmonautů 165, 344 15 Domažlice, ze dne 19.9. 2023, č.j. KRPP-124120-2/ČJ-2023-030106.

Územní studie i projektová dokumentace navazující na dříve uvedenou studii v dalších fázích projektování (DÚR, DSP) musí být zpracovány v souladu s platnými zákony a technickými normami pro navrhování pozemních komunikací.

Správa CHKO Český les, Náměstí republiky 287, Přimda 348 06, ze dne 11.9. 2023, č.j. SR/0042/CL/2023, bez připomínek.