

# MĚSTO PŘEŠTICE

## Regulační plán - rozvojová zóna Přeštice - severní předměstí II

Vydáno Zastupitelstvem města Přeštice dne .....

Nabytí účinnosti dne.....

.....  
Petr Rybín, referent úřadu územního plánování MěÚ Přeštice

## Titulní list

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Název obce:                         | Přeštice  |
| Název dokumentace:                  | Regulační plán - rozvojová zóna Přeštice - severní předměstí II   |
| Objednatel:                         | Město Přeštice, Masarykovo náměstí 107, 334 01 Přeštice   |
| Pořizovatel:                        | Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování  |
| Nadřízený orgán územního plánování: | Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje   |
| Zpracovatel:                        | AVE architekt a.s.,<br>Částkova 53, Plzeň, PSČ 301 46<br>Ing. arch. Václav Ulč<br>Ing. arch. Eva Špelinová<br>Ing. Jiří Růžička |
| Datum zpracování                    | 02 / 2018   |

# I. Regulační plán

## A. Textová část

Obsah regulačního plánu

:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

### a) vymezení řešené plochy

Plocha řešená Regulačním plánem – rozvojová zóna Přeštice - severní předměstí II (dále jen RP) řeší území:

- vymezené původním regulačním plánem Rozvojové zóny Přeštice-Severní Předměstí včetně jeho změn (dále jen původní RP)
- zastavitelné území města na toto území navazující na severovýchodním okraji města řešené dříve územními studii - Územní studie Přeštice - severní předměstí II a III (dále jen ÚS).

Území řešené RP je znázorněno v grafické příloze.

### b) podmínky pro vymezení a využití pozemků

#### b.1. Obecně

Vymezení a využití pozemků je dané navrženým funkčním využitím ploch novým územním plánem Přeštice. RP vychází z nového územního plánu Přeštice a upravuje funkční a prostorovou regulaci území, limity využití území. Pro jednotlivé funkční plochy jsou stanoveny závazné plošné a prostorové regulativy.

RP vymezuje detailně plochy pro bydlení, upřesňuje a reguluje zónu s plochami občanské vybavenosti ve vazbě na jejich určené využití a upřesňuje další funkce území (nižší občanskou vybavenost, plochy dopravy, veřejnou ochrannou a izolační zeleň).

Původní Regulační plán rozvojové zóny Přeštice – Severní předměstí byl rozpracován na podzim roku 2003 s cílem konkrétního vymezení a uspořádání rozvojového území v severní a severovýchodní části obce a k upřesnění stávající ÚPD.

Důvodem zpracování dokumentace byl především zásadní nedostatek ploch pro bydlení a vyšší podnikatelské záměry a nutnost koordinace a upřesnění a podrobnější specifikace ploch určených pro výstavbu ve vazbě na technickou infrastrukturu území. Současně bylo nutné přizpůsobit řešení prostoru poptávce po moderních formách bydlení.

Návrh původního regulačního plánu rozvojové zóny Přeštice - Severní předměstí byl dokončen v květnu 2004 a projednán na podzim roku 2004.

Následně proběhly dílčí změny 1,2 a 3 původního RP.

Současně byly postupně zpracovány 2 územní studie území navazujícího ze severní a východní strany na území řešené původním RP.

V řešeném území započala výstavba, která je již poměrně rozvinutá v západní části území.

RP reviduje výše uvedenou územně plánovací dokumentaci, koordinuje ji s novým územním plánem Přeštice a aktualizuje zastavěné území v řešené ploše.

Závazné plošné a prostorové regulativy stanovené pro jednotlivé funkční plochy již zastavěného území zůstávají v platnosti, v nezastavěném území dochází k jejich aktualizaci na současný stav.

## **b.2. Koncepce řešení**

Koncepce RP a obou územních studií na severovýchodě území zůstává v zásadě zachována co do vymezení zastavitelných ploch a ploch komunikačních koridorů. Dochází k reakci na nový územní plán Přeštice v JV části území, kde byla provedena návaznost na nové plochy bydlení v územním plánu Přeštice. Bylo vymezeno aktuální zastavěné území, kde se původní regulace zachovává. V zastavitelném území dochází k revizi v urbanistickém řešení objektů hromadného a individuálního bydlení a ke zjednodušení v dělení pozemků a regulaci zástavby.

S ohledem na základní urbanistické a komunikační uspořádání současně zastavěného území a předpoklady územního plánu navrhuje RP tuto koncepci řešení:

### 1/ Území při státní silnici I - 27 Plzeň - Přeštice

Zde jsou vymezeny v souladu s ÚPD plochy občanské vybavenosti, s možností umístění obchodních zařízení a staveb dopravy. Území je v současné době již z větší části zastavěné obchodními zařízeními a čerpací stanicí pohonných hmot. Zbývá pouze malá část na severní straně (lokalita OV 3).

Na severním okraji území při komunikaci I/27 se ponechává v územní rezervě RP plocha OV R pro možnost větší variability zástavby a dopravního napojení.

### 2/ Území mezi obchodní zónou a prodlouženou ul. Sv. Čecha až ke komunikaci K4

Jedná se o 4 lokality (BI S1, BI S2, BI S3 a BI S11), s celkem 36 - ti izolovanými RD, které navazují na dřívější výstavbu RD mimo řešené území u Penny marketu. Výměra pozemků se pohybuje okolo 800-1000 m<sup>2</sup>.

Území je již vesměs zastavěné.

### 3/ Rozvojové území mezi ul. Svatopluka Čecha, komunikací K4 a „Dolnolukavickou“ silnicí

Z důvodu zajištění pestré nabídky jednotlivých forem bydlení včetně bydlení hromadného byly v tomto území v návaznosti na současnou zástavbu hromadného bydlení (sídliště) navrženy pokračující 2 návrhové plochy hromadného bydlení - (BH Z32a, BH Z32b), s plochou individuálního bydlení BI Z32. Mezi stávajícím sídlištěm a těmito plochami bydlení byl navržen přechodový pás s parkovou plochou ZV S1 (již realizováno), sportovní plochou OS S1 (již realizováno) a komunikační plochou DS 1. V zónách hromadného bydlení (BH Z32a, BH Z32b) jsou obsaženy i funkce dopravní (komunikace a parkování) a funkce občanského vybavení, které však nejsou plošně vymezeny.

Řešení (BH Z32a, BH Z32b a BI Z32) je navrženo pouze směrně (nezávazně) s danými regulativy a limity, které umožňují dopracování v dalším stupni projektové dokumentace. Pro toto území je závazné dodržení hlavních komunikačních vjezdů a komunikačních koridorů oddělujících jednotlivé formy zástavby. Pro lokalitu je stanovena podlažnost, poměr zastavěných a nezastavěných ploch a další regulativy. Z RP vyplývá požadavek zajistit prostupnost středem území ve směru západ – východ.

Uvnitř vnitrobloků plánovaného hromadného bydlení lze alternativně umístit i další občanskou vybavenost s plochami pro kulturní zázemí apod.

Odhadovaný maximální počet bytů v území BH je 160 (cca 480 osob) a 38 řadových RD (cca 152 osob).

#### 4/ Území severně od komunikace K4 mezi obchodní zónou a „Dolnolukavickou“silnicí

Jedná se o území o rozloze cca 7,6 ha obsahující různé formy a funkce bydlení a malou plochu občanské vybavenosti. Je zde navrženo cca 27 samostatně stojících RD, z toho 9 RD v řadové zástavbě, 6-8 RD v zástavbě dvojdomů a 6 RD s možností podnikání. Celkem je zde navrženo cca 50 RD s celkovým nárůstem 200 obyvatel (při 4 os/RD). Na východě území je navržena plocha OV 1.

#### 5 / Území pod „Dolnolukavickou“silnicí až po komunikaci K4 a ke komunikaci K5 a dále podél komunikace Luční

Je vyhrazeno v souladu s územním plánem pro nízkopodlažní zástavbu – bydlení v izolovaných a řadových domech (BI S4-BI S13) s celkem 67 RD.

Území je již vesměs zastavěné.

#### 6/ Území návrhové pod „Dolnolukavickou“silnicí

Jedná se území individuálního bydlení mezi Dolnolukavickou silnicí komunikací K4 a volnou přírodou s širokou nabídkou typů jednotlivých RD. Je zde navrženo max. 74 samostatně stojících RD, max.72 RD v řadové zástavbě, max 36 RD v zástavbě dvojdomů. Celkem je zde navrženo 182 RD s celkovým nárůstem 728 obyvatel (při 4 os/RD). Na východě území je navržena plocha OV 2. V území je zajištěna komunikační návaznost na výhledové plochy bydlení na SV okraji města.

#### 7 / Území východně od Luční ulice až do úrovně ulice Revoluční

Zde je územním plánem předepsána hromadná zástavba, na jejímž základě zde vznikly již dříve nízkopodlažní 2 x 6 BJ.

Předpokládá se hromadná zástavba formou bydlení v bytových domech. Nezávazně se zde doporučuje typ hromadného bydlení v tzv „viladomech“, které přináší kompromis bydlení mezi „anonymním bydlením“ ve větších bytových domech a plně soukromým bydlením v RD. Jedná se o malé bytové domy o max. 3-4 NP, a s cca 2 byty na podlaží. Řešení (BH Z36a, Z36b a Z37 je navrženo pouze směrně (nezávazně) s danými regulativy a limity, které umožňují dopracování v dalším stupni projektové dokumentace

Předpokládá se kolem domů či ve vnitroblocích veřejná zeleň (alternativně jednotlivé zahrady).

Území doplňuje veřejná zeleň s možností výstavby sportovního hřiště, dětského hřiště nebo parkových ploch.

Celkem je uvažováno cca 180 BJ při 3 – 4 podlažní zástavbě a 2 bytech na podlaží.

#### Celková plocha řešeného území

Navržené rozvojové plochy řešené tímto RP činí cca 46 ha. (platný RP řešil 28 ha).

#### Celkový přehled - objekty bydlení

|  |          |
|--|----------|
| 1) Stávající zástavba                            | 191 RD   |
| 2) Navržená zástavba                             |          |
| a) Celkový počet navržených RD:                  | max. 270 |
| b) Celkový počet navržených BJ v bytových domech | cca 340  |

## Obyvatelstvo

|   |                      |
|---|----------------------|
| 1) Stávající zástavba                         | 764 obyvatel         |
| 2) Navržená zástavba                          |                      |
| a) 270 RD - izolované a řadové (4 osoby/1 RD) | 1080 obyvatel        |
| b) byty v bytových domech (3 osoby/1 byt)     | 1020 obyvatel        |
| <u>Celkový nárůst obyvatel</u>                | <u>2100 obyvatel</u> |

## Přehled jednotlivých funkčních ploch:

### **Plochy bydlení individuálního - BI :**

#### 1) Zastavěné území

|         |               |
|---------|---------------|
| BI S1.  | 6 RD          |
| BI S2.  | 12 RD         |
| BI S3.  | 12 RD         |
| BI S4.  | 9 řadových RD |
| BI S5.  | 9 řadových RD |
| BI S6.  | 17 RD         |
| BI S7.  | 11 RD         |
| BI S8.  | 4 RD          |
| BI S9.  | 2 RD          |
| BI S10. | 3 RD          |
| BI S11. | 6 RD          |
| BI S11. | 6 RD          |
| BI S11. | 6 RD          |
| BI S11. | 6 RD          |

#### 2) Návrhové území

|        |   |
|--------|---|
| BI 1.  | 3 RD s možností podnikání ( služeb v RD)        |
| BI 2.  | 6 RD  |
| BI 3.  | 6 RD  |
| BI 4.  | 7 RD  |
| BI 5.  | 7 RD  |
| BI 6.  | 3 RD s možností podnikání ( služeb v RD)        |
| BI 7.  | 8 řadových RD – dvojdomy nebo 3 dvojdomy a 2 RD |
| BI 8.  | max. 5 řadových RD – pětidům                    |
| BI 9.  | max. 6 řadových RD – šestidům                   |
| BI 10. | max. 5 řadových RD – pětidům                    |
| BI 11  | max. 6 řadových RD – šestidům                   |
| BI 12  | max. 8 RD                                       |
| BI 13  | max. 2 RD                                       |
| BI 14. | max. 2 dvojdomy                                 |
| BI 15. | max. 2 RD                                       |
| BI 16. | max. 8 RD                                       |
| BI 17. | max. 2 RD                                       |
| BI 18. | max. 2 dvojdomy                                 |
| BI 19. | max. 2 RD                                       |
| BI 20. | max. 5 RD                                       |

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| BI 21. | max. 3 RD                         |
| BI 22. | max. 12 RD                        |
| BI 23. | max. 11 RD                        |
| BI 24. | max. 5 řadových RD – pětidům      |
| BI 25. | max. 5 řadových RD – pětidům      |
| BI 26. | max. 6 řadových RD – šestidům     |
| BI 27. | max. 5 řadových RD – pětidům      |
| BI 28. | max. 4 řadové RD – čtyřdům        |
| BI 29. | max. 5 řadových RD – pětidům      |
| BI 30. | max. 5 řadových RD – pětidům      |
| BI 31. | max. 6 řadových RD – šestidům     |
| BI 32. | max. 6 řadových RD – šestidům     |
| BI 33. | max. 5 řadových RD – pětidům      |
| BI 34. | max. 8 řadových RD – osmidům      |
| BI 35. | max. 1 RD                         |
| BI 36. | max. 1 RD                         |
| BI 37. | max. 6 RD                         |
| BI 38. | max. 5 RD                         |
| BI 39. | max. 5 dvojdomů                   |
| BI 40. | max. 4 dvojdomy                   |
| BI 41. | max. 2 dvojdomy                   |
| BI 42. | max. 2 dvojdomy                   |
| BI 43. | max. 1 dvojdům                    |
| BI Z32 | cca 38 řadových RD ve dvou řadách |
| BI OV  | max. 7 RD s možností služeb v RD  |

#### **Plochy bydlení hromadného – BH**

|          |  |
|----------|--|
| BH Z32a, | max 4 podlažní bytové domy                     |
| BH Z32b  | max 4 podlažní bytové domy                     |
| BH Z36a  | max 3 podlažní bytové domy např. menších forem |
| BH Z36b  | max 4 podlažní bytové domy např. menších forem |
| BH Z37   | max 4 podlažní bytové domy např. menších forem |

#### **Plochy občanské vybavenosti – OV**

##### Zastavěné území

OV S1 obchodní zařízení, supermarket včetně parkovacích stání cca 9400 m<sup>2</sup>

OV S2 obchodní zařízení, supermarket včetně parkovacích stání cca 7275 m<sup>2</sup>

##### Návrhové plochy

OV 1 doplňková občanská vybavenost území (zařízení maloobchodu a veřejného stravování, malé zařízení veřejného ubytování, kulturní či zdravotnické zařízení, součástí může být služební byt), cca 1942 m<sup>2</sup>

OV 2 doplňková občanská vybavenost území (zařízení maloobchodu a veřejného stravování, malé zařízení veřejného ubytování, kulturní či zdravotnické zařízení, součástí může být služební byt), restaurace, pivnice (např.) cca 1416 m<sup>2</sup>

OV 3 občanská vybavenost v pásu území mezi I/27 a obytnou zónou,

OV R výhledové území občanského vybavení v rámci rezervní plochy v ÚP Přeštice

Další občanská vybavenost umožněna v partech bytových domů ve všech územích BH a v RD v plochách BI 1, BI 6 a BI OV.

## **Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační ZO**

### Zastavěné území

ZO S1 pásy zeleně mezi obchodní zónou OV S1, OV S2 a plochami bydlení BI S2, BI S3

ZO S2 pás zeleně mezi komunikací I/27 a územím OV S1, DS S1 a OV 3.

### Návrhové plochy

ZO 1 Zeleň ochranná a izolační kolem komunikace Dolnolukavické před K4, s navrženými chodníky a cyklostezkou - koridor cca 3 840 m<sup>2</sup>

ZO 2 Zeleň ochranná a izolační podél komunikace Dolnolukavické za K4 s navrženými chodníky a cyklostezkou, propojení do souvislé zóny příměstské zeleně - koridor cca 4 160 m<sup>2</sup>.

ZO 3 zeleň v ohybu komunikace K15

## **Plochy zeleně – ZV zeleň na veřejných prostranstvích**

### Zastavěné území

ZV S1 park, dětské hřiště - pro stávající sídliště + rozvojové plochy cca 5 440 m<sup>2</sup>

ZV S2 zeleň mezi parkem ZV S1, sídlištěm, hřištěm OS S1 cca 270 m<sup>2</sup>

ZV S3 parková plocha zeleně u křižovatky K3 se silnicí na Dolní Lukavice na rozhraní zastavěného a zastavitelného území cca 1 606 m<sup>2</sup>

ZV S4 plocha zeleně, park, dětské hřiště vJV části komunikace Luční cca 175 m<sup>2</sup>

### Návrhové plochy

ZV 1 plocha zeleně při komunikaci K4 a po obou stranách komunikace K22 a průchodu PK 22– plochy cca 1593 m<sup>2</sup> a 1745 m<sup>2</sup>

ZV 2 plocha zeleně mezi stávající zástavbou BI S12, BI S13 a navrženými plochami BH Z36a, BH Z36b s předpokladem vytvoření chodníku a navazujícího hřiště OS 1

## **Plochy sportovní rekreace – OS**

### Zastavěné území

OS S1 hřiště pro míčové hry pro stávající sídliště BJ – aktuálně již zastavěné území, celkem cca 940 m<sup>2</sup>

### Návrhové plochy

OS 1 hřiště pro míčové hry mezi BI S12 a BH Z36a celkem cca 805 m<sup>2</sup>

## **Plochy dopravního vybavení – DS**

### Zastavěné území

DS S1 čerpací stanice pohonných hmot (cca 3000 m<sup>2</sup>)

### Návrhové plochy

DS 1 parkovací a odstavná stání (pro stávající sídliště naproti zóně BI Z32 přes komunikaci K3) cca 6 430 m<sup>2</sup>

## **Plochy technického vybavení – TI**

TI S1 vymezení stávající trafostanice v navržené zástavbě BH Z36a

TI S2 vymezení stávající trafostanice v navržené zástavbě BH Z32a



## c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

### c1) Dopravní infrastruktura

#### **Stav, základní údaje**

Území je vymezeno mezi státní silnicí I. třídy I/27 Plzeň - Přeštice a státní silnicí III. třídy 18 027 Přeštice – Dolní Lukavice, dále podél ulice Luční až k jejímu křížení s ulicí Revoluční v blízkosti areálu s úpravnou vody. Pro přehlednost komunikačního řešení rozvojového území jsou nově navržené komunikace opatřeny pracovními názvy. Komunikace navazující na stávající zastavěné území v jejich prodloužení si zachovávají názvy původní.

Ze současně zastavěného území města do navrhovaného rozvojového území vyúsťují místní obslužné komunikace (ulice Svatopluka Čecha, Dolnolukavická, Zahradní, Gagarinova, Nerudova a Luční).

V současné době je realizována téměř celá komunikace K3, dále část komunikace K4 a komunikace uvnitř zastavěného území K7, K8, K9, K10, K12. Na jihovýchodní straně území je realizována ulice Luční. Dále jsou realizovány účelové komunikace v ploše OV S1, OV S2, DS S1.

#### **Návrh komunikačního řešení**

Celková koncepce dopravního řešení zpracovaná platným RP a oběma US se v zásadě nemění. Dochází pouze k dílčím změnám v návaznosti na další území vymezené v platném ÚP na jihovýchodě řešeného území.

Navržená komunikační síť respektuje základní dopravní systém města a dopravní řešení v Regulačním plánu Rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí z r. 2004 a změn RP Rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí č.1,2 a 3. Dopravní řešení respektuje rovněž projekt DSP Přeštice – severní předměstí, komunikace K4 - dokumentace pro vydání stavebního povolení (Ing.Karel Macán, 12/2008) v plošném rozsahu, neztotožňuje se s ní však ve výškovém řešení.

Hlavními komunikačními osami území jsou nově navrhované komunikace K3 a K4. Komunikace K4 je vedena od silnice I/27 na západním okraji území, ve středu území křížuje silnici Dolnolukavickou a následně se stáčí k jihovýchodnímu okraji území. Komunikace K3 je vedena od obchodní zóny na západě území, kde se napojuje na K4, ve středu území křížuje silnici Dolnolukavickou a následně se napojuje na ulici Luční. Na tuto základní komunikační síť se následně napojují vnitřní komunikace tohoto převážně obytného území.

Navržené dopravní řešení v rozvojovém území města vychází s urbanistické koncepce zástavby, která optimalizuje zejména velikost pozemků pro RD do ucelených lokalit a člení plochy ve vazbě na páteřní komunikace v území. Vznikají zde 2 páteřní komunikace vedoucí v podélném směru rovnoběžně celým územím.

Jedná se o komunikaci K4 - páteřní komunikaci v území. Tato komunikace prochází na západě řešeného území obchodní zónou a vyúsťuje na silnici I/27. Komunikace K4 měla zajistit původně funkci severního obchvatu města. Napojení K4 na komunikaci I/27 bylo provedeno v optimálním místě z hlediska výškových poměrů a nebylo proto možné zajistit přímý průběh komunikace řešeným územím v místě obchodní zóny (projednáno se zástupci města a DI policie v r.2004). Šířkový koridor komunikace K4 v kategorii MO 2p16/8/50 - C včetně jízdních pruhů, parkovacího pruhu s plochami zeleně a oboustranných chodníků činí 16 m. Na jihovýchodě území je K4 napojena na místní komunikační síť plánovaným kruhovým objezdem mimo řešené území.

Dopravní napojení obchodní zóny i celé řešení komunikace K4 je převzato z řešení dopravního specialisty Ing. Macána (DSP). Komunikace K4 dále pokračuje celým řešeným územím přičemž východně od křížení s silnicí Dolnolukavickou je řešen poměrně dlouhý úsek v násypu pro zajištění konstantního spádu řadů oddílné kanalizace pod komunikací. Tuto koncepci však RP nesdílí a doporučuje aby komunikace K4 respektovala stávající terén. RP závazně navrhuje pouze půdorysné uspořádání komunikačních ploch, výškové řešení bude určeno jednotlivými stupni projektové dokumentace.

Druhá páteřní komunikace v území vede v trase stávající kanalizace a průmyslového vodovodu s názvem K3 nebo Luční (v prodloužení stávající ulice Luční). Šířkový koridor této komunikace v kategorii MO 2p18/7/50 - C (6m šířky + oboustranný 2-2,5 m chodník) včetně přilehlých ploch zeleně, oboustranných chodníků a cyklistické stezky pro průchod již realizované kanalizace a průmyslového vodovodu, se sítěmi plynu a elektro činí 18 m.

V křížení obou páteřních komunikací s komunikací Dolnolukavickou byly původně navrženy 2 kruhové objezdy zpomalující jednak dopravu těchto poměrně dlouhých ulic a současně zamezující rychlému příjezdu do města ve směru od Dolní Lukavice. Aktuálně je navržen kruhový objezd mezi K4 a Dolnolukavickou. V křížení K3 a Dolnolukavické silnice byl původně plánovaný kruhový objezd změnou RP přehodnocen na průsečnou křižovatku.

Systém příčných komunikací je tvořený jednak komunikací I/27 (K1) probíhající na západní hranici řešeného území, dále je tvořen úseky komunikací K3, K4, K15 na styku s obchodní zónou a jednak komunikací Dolnolukavickou III/18027 (K2) kategorie MS 2p 18/8/50-C, dále je tvořen komunikací K5 na styku zón individuálního bydlení a bydlení hromadného ve vile domech a dále komunikací K22 vedoucí do výhledové lokality bydlení na SV území. Ostatní příčné komunikace jsou již zklidněné uvnitř jednotlivých zón bydlení.

Pro dopravní napojení výhledového území OV R a okolní obytné zástavby se navrhuje místní obslužná komunikace kategorie - MO 2p 14/50 - C (7 m šířky + oboustranný 2 m chodník a pás zeleně). Komunikace nese označení K15.

Samostatnou kapitolou k dalšímu projednání je přístupnost plochy obchodní vybavenosti OV R (územní rezerva) ze západní části z komunikace I/27. Tuto záležitost bude však pravděpodobně řešit až změna územního plánu města Přeštice současně s návrhovou plochou občanské vybavenosti.

Pro dopravní napojení výhledového území na SV města dle nového územního plánu a okolní obytné zástavby se navrhuje místní obslužná komunikace kategorie MO 2p 16/8/50 -C (7 m šířky + oboustranný 2 m chodník). Komunikace nese označení K22.

V již zastavěném území uvnitř obytné zástavby je realizován smíšený systém zklidněných komunikací pro obytné zóny v kategorii D1. Jedná se o komunikace K7, K8, K9, K10, K12.

Stávající ulice Polní je zakončená koridorem s kanalizačním sběračem. Tento koridor je realizován jako průchod pro pěší mezi řadovou zástavbou.

Pro dopravní obsluhu území severně a východně od K4 se navrhuje smíšený systém zklidněných komunikací používaný pro obytné zóny v kategorii D1. Komunikační koridor této kategorie komunikací - šířka mezi oplocením činí 13 m. Jedná se o komunikace K16, K17 a K18, K19, K20 a K21.

Samostatnou kapitolou je umístění komunikací (D1) uvnitř ploch hromadného bydlení a plochy obchodní vybavenosti. Tyto plochy jsou závazně komunikačně vyřešeny jen z hlediska dopravního napojení na okolní systém. Vlastní umístění komunikací je navrženo jako doporučené ale detailně bude provedeno až po návrhu zástavby ve fázi územního rozhodnutí respektive stavebního povolení.

## **Doprava v klidu**

Parkovací a odstavná stání, případně garáže či parking v krytých objektech je v území řešena několika navzájem propojenými formami v návaznosti na danou funkci území.

a) u ploch bydlení individuálního se předpokládá s vymezením odstavných stání přímo na vlastním pozemku - buď přímo v RD či objektu přičleněném. Na obytných ulicích jsou dále zřízena parkovací stání v rámci kapacity těchto komunikací.

b) u ploch bydlení hromadného se předpokládá zajištění odstavných a parkovacích míst dle ČSN. Dle bilance počtu parkovacích stání dle ČSN vyplývá vzhledem k plánovanému počtu BJ potřeba zřídit cca stejný počet parkovacích stání. K obsluze ploch hromadného bydlení BH Z32a, BH Z32a bude parkování zajištěno nadzemními parkovacími stáními ( je možné i podzemními) umístěnými přímo v ploše hromadného bydlení BH.

Pro stávající sídliště panelových obytných domů rozšířila studie Ing. Nedvěda celkovou kapacitu o 134 parkovacích stání (z části volných, z části v patrovém parkingu (48 míst, který byl později nahrazen parkovacími stáními na terénu-Změna č.1 RP). Tyto plochy jsou převzaty novým regulačním plánem s označením DS1.

c) pro občanskou vybavenost (obchodní plochy OV S1, OV S2), byla vymezena přiměřená plocha pro parkovací stání (dohromady cca 160 míst), která již byla realizována. Zbylá část OV 3 bude navržena podrobným výpočtem v DÚR - po zjištění konkrétních záměrů investora s vazbou na čistou prodejní plochu.

Pro menší plochy občanské vybavenosti uvnitř obytné zástavby (OV 1, OV 2) lze zvažovat parkovací plochy v rámci příslušných ploch a na pozemku dané OV.

## **Komunikace pro pěší**

Pohyb pěších v řešeném území bude realizován jednak prostřednictvím oboustranných chodníků podél komunikací K2, K3, K4, K5, K15, K22, jednak přímo po zklidněných komunikacích kategorie D a konečně po pěších koridorech PK kategorie D2 .

Koridory pro pěší PK 1,3,5 a 6 zajišťují spojení mezi současným zastavěným územím na jižní hranici řešeného území a komunikací K3. Byl vymezen průchozí obslužný prostor PK 2 (D2) – bezpečnostní koridor o šíři cca 2,17m na jižní straně ploch B14 a B15, mezi těmito plochami a stávajícími zahradami rodinných domů v ulici Kosmonautů. Z větší části jsou již tyto pěší koridory realizovány.

V řešeném území se navrhuje rovněž komunikační koridory pro pěší PK 7, 8, 11, 12 umožňující volný průchod do volné přírody. Koridory se navrhuje v prodloužení jednotlivých komunikací mezi zástavbou individuálního bydlení v RD. Koridory PK 9, 10, 13 a 14 umožňují průchodnost mezi zástavbou individuálního bydlení.

Současně se navrhuje chodníky podél komunikace Dolnolukavická navazující na chodníky navržené v rámci řešení kruhové křižovatky. Chodníky, které jsou součástí komunikací se navrhuje jako zpevněné s povrchem se zámkové dlažby. Ostatní chodníky a komunikační koridory navazující na nezastavitelné okolí mohou být provedeny s přírodním povrchem (např. lupek). "

## **Cyklostezky**

Síť cyklostezek v řešeném území navazuje na širší síť cyklostezek a cyklotras města a širšího okolí.

Pro Přešticko je navržen „generel“ cyklostezek, z nichž některé prochází nedaleko řešeného území zastavěným územím města. Řešeného území se dotýká cyklostezka značená jako větev E. Ta prochází nejprve ve dvou trasách E1 a E2 středem města a dle mapového podkladu se spojují do větve E na křižovatce ulic Kotkova a Palackého. Touto ulicí je dále cyklostezka trasována z města po silnici III. třídy na Dolní Lukavici. Tato cyklostezka je navržena v rámci Regulačního plánu „Rozvojová zóna Přeštice- severní předměstí“ v zeleném pásu podél komunikace Dolnolukavické. V řešeném území se navrhuje pokračování této cyklostezky podél této komunikace směrem k hranici katastrálního území na severozápadě řešeného území. Tato cyklostezka by měla být rovněž zahrnuta do řešení komunikačních ploch v rámci komunikace K4 respektive řešení kruhové křižovatky se silnicí Dolnolukavickou v rámci výstavby této křižovatky.

Urbanistické a dopravní řešení tak rozsáhlého území jako je severní předměstí, dává koncepční možnost zpracovat do něho novou, samostatně oddělenou, cyklostezku, která propojuje území ve směru západ - východ V řešeném území se navrhuje cyklostezka, která je vedena podél páteřní komunikace K3 s názvem Luční od Penny marketu přes komunikaci Dolnolukavickou dále směrem k východnímu okraji města. po Luční ulici.

## **c 2) Technická infrastruktura**

### **c 2.1. Vodní hospodářství – zásobování vodou**

#### **c 2.1.1. Stav**

Stávající vodovodní systém města je tvořen zdroji vody, vrtanými studnami v prostoru inundace řeky Úhlavy mezi Přešticemi, Příchovicemi a Lužany, odkud se surová voda čerpá přes vyrovnávací VDJ 50 m do úpravny vody a upravená voda je potom čerpána do VDJ 2 x 400m u Žerovic cca 410 m.n.m., odkud je město Přeštice zásobováno gravitačně pitnou vodou. Prostor řešený RP je na konci okružové sítě s řady o dimenzi PVC 110 mm. Tlakové poměry u Penny marketu jsou 0,32 MPa, v dolní části budoucí zástavby okolo 0,60 MPa.

#### **c 2.1.2. Návrh řešení**

Jednotlivé lokality budou řešeny pokračováním stávajících rozvodných řadů opět v dimenzi DN 100. Pro rozvoj se využije i řad v silnici III / 18027 Dolnolukavické, pouze armaturní šachta s vodoměrem pro Dolní Lukavici se posune za kruhový objezd na okraji navrhované zástavby resp katastrálního území. Pro řešení bytových domů s 4 podlažími v prostoru pod Penny marketem by bylo vhodnější přivést buďto ulicí Svatopluka Čecha nebo Dolnolukavickou z města řad o dimenzi min. 150 mm, aby v horních podlažích byly dobré tlakové poměry i při špičkových odběrech, v opačném případě bude nutno do domů s více podlažími osazovat zvyšovací tlaková čerpadla nebo snížit počet nadzemních podlaží.

|           |            |
|-----------|------------|
| Celkem EO |            |
| Bl.....   | 1080       |
| BH.....   | 1020       |
| OV.....   | <u>100</u> |
|           | 2200 EO    |

Celkový nárůst obyvatelstva vyjádřený v populačním ekvivalentu pro celé zájmové území činí 2200 EO.

#### **c 2.1.3. Výpočet množství pitné vody**

Průměrná denní potřeba

$$\text{a) bytový fond } 2200 \text{ obyv.} \times 0,15 = 330 \text{ m}^3\text{den}^{-1} = 3,8 \text{ ls}^{-1}$$

$$\text{b) občanská vybavenost } 2200 \times 0,07 = 154 \text{ m}^3\text{den}^{-1} = 1,8 \text{ ls}^{-1}$$

$$\text{celkem} \quad 484 \text{ m}^3\text{den}^{-1} = 5,6 \text{ ls}^{-1}$$

Max. denní potřeba

$$Q_m = 484 \text{ m}^3\text{den}^{-1} \times 1,35 = 653 \text{ m}^3\text{den}^{-1} = 7,6 \text{ ls}^{-1}$$

Max. hodinová potřeba

$$Q_h = 7,6 \times 2,1 = 16 \text{ ls}^{-1} = 57,5 \text{ m}^3\text{hod}^{-1}$$

Roční potřeba vody

$$Q_{\text{roč}} = Q_d \text{ obyv.} \times 365 + Q_d \text{ obyv.} \times 210 = 330 \times 365 + 154 \times 210 = 152790 \text{ m}^3\text{rok}^{-1}$$

Z uvedených propočtů vyplývá, že pro celé návrhové území je potřeba ve zdroji vod zajistit  $7,6 \text{ ls}^{-1}$  a při špičce dopravit do území  $16 \text{ ls}^{-1}$ .

## **c.2.2. Vodní hospodářství – odkanalizování**

### **c.2.2.1. Stav**

Město Přeštice je odkanalizované převážně jednotným kanalizačním systémem s odvedením odpadních vod na městskou mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod s kapacitou 8200 EO. Splaškové odpadní vody jsou čerpány z východní, nejnižší položené zástavby rodinných domků – z území ohraničeného ulicemi Zahradní a Revoluční. Kapacita čerpací stanice je 20 l/s.

Nárůst rozvojové plochy představuje cca 46,0 ha, z čehož cca 1/2 území budou řešeny odkanalizovat jednotnou kanalizací a zbývající 1/2 území spádově pod dnešní jednotnou kanalizací z koruga DN 400 bude řešena oddílným způsobem.

### **c.2.2.2. Návrh řešení**

Pro odkanalizování návrhového území se bude vycházet z následujících předpokladů.

První část území, které lze rozčlenit zhruba od severu od Plzeňské ulice- silnice 1/27 po silnici III/18027 (Dolnolukavická), území bude odkanalizováno jednotným systémem na stávající sběrač B (beton DN 800 mm), stejně tak jako území dále přilehlé ke sběrači až po odlehčovací komoru v křižovatce Zahradní x Nerudova.

Druhá část území (pod Dolnolukavickou silnicí), kterou lze odkanalizovat za předpokladu zrušení stávající čerpací stanice a jejího nahrazení objektem pro zvyšování úrovně toku odpadní vody (ČSJK), které by tvořila například čerpací stanice se šnekovými čerpadly (2 x menší čerpadla na splašky, 3 větší čerpadla na deště) a vyvýšení o cca 2 m umožní současný okrsek jednotné kanalizace s ČS pod Revoluční ulicí dále doplnit o kanalizaci až po ulici Zahradní. Zde se bude opět jednat o systém jednotné kanalizace.

Poslední plošně největší úsek odkanalizování, který se nachází na severním okraji území za komunikací K4 a jižně pod Zahradní ulicí, bude tvořen oddílnou kanalizační soustavou, přičemž na splaškové kanalizaci bude řešena nová ČS splaškových vod v prostoru pod Luční ulicí, do které bude zaústěn její výtlak. Dešťová kanalizace bude řešena jako mělká podpovrchová s vyústěním do vodoteče nebo dešťového odtoku od odlehčovací komory. Popsané řešení není závazné pro realizaci odkanalizování území a bude navrženo samostatným projektem.

Poznámka: Je třeba poznamenat, že toto řešení bylo navrženo již původním RP, ale posléze bylo nahrazeno novou koncepcí odkanalizování, která byla stanovena v souvislosti s projektovou přípravou komunikace K4 a souvisejících inženýrských sítí. (Projekt K4 předpokládá oddílný systém gravitační kanalizace bez nutnosti přečerpávání splaškových vod ve východní nejnižší části rozvojového území Přeštice Severní předměstí. Toho má být dosaženo vhodnými terénními úpravami srovnávacími území ve středním úseku komunikace do potřebného minimálního spádu zajišťujícím správnou funkci gravitační kanalizace. V řešeném území by však bylo nutno pro dosažení požadovaného spádu provést terénní úpravy nasypáním zeminy pod komunikací K4 a v ploše pozemků bezprostředně navazujících, které však projekt K4 neřeší. Tyto pozemky by poté bylo možné napojit na splaškovou a dešťovou kanalizaci vedoucí v komunikaci K4. Část řešeného území na SV okraji, která bude v nižší výškové úrovni (bez terénních úprav násypy) bude odkanalizována následovně. Splaškové vody z tohoto území budou svedeny na lokální ČS splaškových vod a přečerpány do kanalizačního řádu v ulici K4.) Vzhledem k neefektivnosti této koncepce vzhledem k množství násypů bylo v rámci koordinačních jednání v rámci přípravy tohoto RP doporučeno, že bude přehodnoceno již vyprojektované výškové řešení K4 v duchu původní koncepce odkanalizování území respektující původní terén území. RP umožňuje obě navrhovaná řešení.

Popsané členění na jednotlivé úseky odpovídá rovněž navržené etapovosti výstavby rozvojového území.

## Výpočet množství dešťových vod

### 1) Jednotná kanalizace

- sběrač B - DN 800mm

- 46 x 0,5 = 23,0ha

- střední odtokový součinitel  $\psi = 0,35$

- návrhová intenzita pro Přeštice  $i_{15} = 150 \times 0,915$

-  $i_{15} = 137,3 \text{ ls}^{-1}\text{ha}^{-1}$  pro  $n = 0,5$

- návrhové množství

$$Q_n = 23 \times 0,35 \times 137,3 = 1105 \text{ ls}^{-1} = 1,1 \text{ m}^3\text{s}^{-1}$$

-(potrubí DN 800 při  $i_d = 1,0\%$  má kapacitu  $1,24 \text{ m}^3\text{s}^{-1}$  )

-roční množství

$$Q_{\text{roč}} = 230000 \times 0,35 \times 0,520 = 41860 \text{ m}^3\text{rok}^{-1}$$

-pro průměrnou roční srážku  $H_s = 520\text{mm}$

### 2) Odvod dešťových vod z oddílného systému

- 46 x 0,5 = 23,0ha

-návrhové množství

$$Q_{n,\text{dešť}} = 23 \times 0,35 \times 137,3 = 1105 \text{ ls}^{-1}$$

-roční množství

$$Q_{\text{roč}} = 230000 \times 0,35 \times 0,520 = 41860 \text{ m}^3\text{rok}^{-1}$$

## Výpočet množství splaškových vod

### 1) Splašková čerpací stanice

BI 828

BH 540

OV 100

celkem..... 1488 obyvatel

Průměrné denní množství

$$Q_d = 1488 \times 0,15 = 223,2 \text{ m}^3\text{den}^{-1} = 2,59 \text{ ls}^{-1}$$

Max. hodinové množství

$$\max Q_h = 2,59 \times 1,35 \times 3,0 = 10,21 \text{ ls}^{-1} = 37,8 \text{ m}^3\text{hod}^{-1}$$

Roční množství

$$Q_{\text{roč}} = 223,2 \times 365 = 81468 \text{ m}^3\text{rok}^{-1}$$

Návrh ČSSK

$$Q = 10 \text{ ls}^{-1} \quad H = 8 \text{ x m.v.sl.}$$

$$W_{\text{čs}} = 2 \times Q_{\text{hod}} = 80 \text{ m}^3$$

- 2x plastová kruhová podzemní nádrž  $\varnothing 3,5\text{m}$ ,  $H = 5,0$ , vystrojena provoz. kalová čerpadla Q-H = 10-12

Látková bilance

$$\text{BSK}_5 = 125 \times 0,060 = 7,5 \text{ kg den}^{-1}$$

$$\text{CHSK} = 125 \times 0,120 = 15 \text{ kg den}^{-1}$$

$$NL = 125 \times 0,055 = 6,9 \text{ kg den}^{-1}$$

## 2) Jednotná kanalizace sběrač B

### Průměrné denní množství

$$Q_d = 594 - 241 = 353 \text{ m}^3 \text{den}^{-1} = 4,09 \text{ ls}^{-1}$$

### Max. hodinové množství

$$\max Q_h = 4,09 \times 1,35 \times 3,0 = 16,55 \text{ ls}^{-1} = 59,6 \text{ m}^3 \text{hod}^{-1}$$

### Roční množství

$$Q_{\text{roč}} = 353 \times 365 = 128845 \text{ m}^3 \text{rok}^{-1}$$

$$\text{- počet EO} \quad 398 / 0,15 = 2350 \text{ EO}$$

### Látková bilance

$$BSK_s = 2300 \times 0,060 = 138 \text{ kg den}^{-1}$$

$$CHSK = 2300 \times 0,120 = 276 \text{ kg den}^{-1}$$

$$NL = 2300 \times 0,055 = 126 \text{ kg den}^{-1}$$

-pro další stupeň ověřit ČSJK pro množství vod splaškových a dešťových připravovaných tímto novým systémem.

## Čištění odpadních vod

Stávající kapacita MěČOV Přeštice je cca 8200 EO. Pokud bude bráno v úvahu současné zastavěné území města (včetně tlakové kanalizace Lužany - Skočice - Žerovice) včetně nového navrhovaného množství připojených obyvatel je zatížení pod maximální kapacitou ČOV o cca 5,0 %. Celkové množství EO v souvislosti se zastavitelným územím obce celkovou kapacitu ČOV však již přesáhne o cca 5%, což se patrně neprojeví na procesu čištění. Další nárůsty EO v souvislosti s výstavbou území řešeného platným územním a regulačním plánem je potřeba průběžně vyhodnotit podle počtu připojených obyvatel.

## c.2.3. Zásobování el. energií

### c.2.3.1. Stav

Východní částí řešeného území prochází od severu k jihu stávající VN vzdušné vedení 22 kV o průřezu  $3 \times 95 \text{ mm}^2$  AlFe, které zásobuje město. Tato trasa je navržena regulačním plánem k přeložení mimo nově plánovanou zástavbu. Z této přeložky VN pak mají být rozvojová území zásobena zemním VN kabelem napojeným na plánované trafostanice. V rámci etapového rozvoje území se předpokládá provedení 1. i 2.etapy výstavby ještě bez přeložky vzdušného vedení VN. V další etapa nebo její část je již touto přeložkou podmíněna. V rámci první etapy výstavby jsou provedeny TS „obytná zóna“ a TS „obchodní zóna“. Ve 2 etapě bude realizována TS „Zahradní“. TS „Luční“ bude rekonstruována v rámci přeložky vzdušného vedení a napojení zemním kabelem.

### c.2.3.2. Bilance potřeb el. energie

Nově navržené obytné soubory budou napojeny na rozvod plynu, tudíž plyn je uvažován jak pro otop, tak pro vaření i pečení a k ohřevu teplé vody.

Nové obytné objekty jsou zařazeny do skupiny „A“ s příkonem do 3,5 kWh. Vzhledem k nárůstu el. spotřebičů (myčky, fritézy apod., případně i sauny) je uvažována průměrná hodnota pro 1 RD 13 kW. Soudobý příkon pro město Přeštice je vyjádřen koeficientem 0,20.

Celkový výpočtový přírůstek spotřeby el. energie činí pro severní předměstí města Přeštice cca 2 212 kW.

### **c.2.3.3. Návrh řešení**

Pro rozvoj severní části města Přeštice se navrhuje vybudování trafostanic napojených zemním VN kabelem na vzdušnou trasu VN vedoucí podél východního cípu obce ve směru sever-jih. S postupným využitím řešeného území bude nutno přeložit trasu vzdušného VN východně mimo plánovanou zástavbu nebo alternativně zemním kabelem komunikacemi řešeného území.

Jsou navrženy 2 nové trafostanice TS „obytná zóna“ (TS Luční 2), TS „Zahradní ul.“ (TS Luční 1), a navíc bude využita stávající TS „Luční“, jejíž vzdušné napojení VN přípojkou bude nahrazeno zemním VN kabelem. Nové objekty trafostanic budou řešeny stavebně pro 2 x 630 kW, odpovídající velikost trafo bude osazena dle postupu výstavby.

Plánované úpravy na síti VN včetně systému propojení do stávajících el. rozvodů budou provedeny v dalším stupni projektové dokumentace na základě žádostí o připojení podané u ČEZ distribuce a.s.

### **c. 2.4. Veřejné osvětlení**

Komunikace uvnitř řešeného území budou osvětleny veřejným osvětlením. Návrh osvětlení bude proveden v dalších fázích projektové dokumentace v souladu s ČSN vč. výpočtu intenzity. Podél komunikací budou osazena výbojková svítidla na sloupech. Svítidla budou ve výšce cca 8m nad úrovní komunikace na sloupech bez výložníku.

Napojení veřejného osvětlení bude na okolní systém veřejného osvětlení zastavěného území města popř. měřenými vývody z nových trafostanic v řešeném území.

Kabely budou uloženy převážně v zelených páslech podél chodníků.

### **c. 2.5. Sdělovací vedení**

Sdělovací vedení bude provedeno na základě smlouvy a projektu se společností Cetin ( podzemní vedení) popřípadě s příslušným operátorem. Pro rozvody sdělovacího vedení společnosti Cetin bude vyhrazen koridor v souběhu s kabely NN a VO.

### **c. 2.6. Zásobování plynem**

#### **c. 2.6.1. Stav**

Město Přeštice je zásobeno plynem z vysokotlakého plynovodu DN 200 Plzeň-Klatovy pomocí vysokotlaké přípojky DN 100 zakončené v severní části města (v blízkosti Penny Marketu) vysokotlakou regulační stanicí (VTL RS). Tato RS je osazena jak nízkotlakým, tak středotlakým výstupem.

V území, na které bude navazovat nová zástavba dle této urbanistické studie, se rovněž vyskytují jak středotlaké, tak nízkotlaké rozvody plynu. Severní okraj zástavby města Přeštic až po silnici k Dolní Lukavici, je zásobena středotlakým rozvodem plynu DN 110, od silnice směrem k jihovýchodu pak je území napojeno na NTL rozvody DN 150.

#### **c.2.6.2. Návrh**

Zájmové území řešené tímto RP se nachází za okrajem stávající zástavby, mezi státní silnicí Přeštice- Plzeň a Přeštice –Dolní Lukavice a dále až na úroveň konce ulice Revoluční u úpravny vody.

Zásobování plynem je pro celé zájmové území navrženo prodloužením stávajících středotlakých rozvodů DN 110, a to napojením v ulici „Na Chmelnicích“, vedle supermarketu Penny.

Poznámka: navržené řešení bylo konzultováno se správcem sítě.



### c.2.6.3. Výpočet bilance spotřeby plynu

Obytná zástavba :

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| BI     | 280 RD                        |
| BH     | 340 BJ                        |
| Celkem | <u>620 BJ obytné zástavby</u> |

Výpočet max. hodinové spotřeby pro komplexní gazifikaci:

|              |                                 |                               |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------|
| vaření       | $620 \times 1,2 \times 0,162 =$ | 120 m <sup>3</sup> /hod       |
| příprava TUV | $620 \times 2,2 \times 0,162 =$ | 220 m <sup>3</sup> /hod       |
| vytápění     | $620 \times 2,5 \times 0,540 =$ | 837 m <sup>3</sup> /hod       |
|              | <u>celkem</u>                   | <u>1177 m<sup>3</sup>/hod</u> |

Výpočet ročních spotřeb

|              |                      |                                    |
|--------------|----------------------|------------------------------------|
| vaření       | $620 \times 200 =$   | 124 000 m <sup>3</sup> /rok        |
| příprava TUV | $620 \times 500 =$   | 310 000 m <sup>3</sup> /rok        |
| vytápění     | $620 \times 3 000 =$ | 1.860 000 m <sup>3</sup> /rok      |
|              | <u>celkem</u>        | <u>2.294.000 m<sup>3</sup>/rok</u> |

Ostatní odběry (odhad):

|   |                           |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
| občanská vybavenost                         | $Q_h$ m <sup>3</sup> /hod | $Q_r$ m <sup>3</sup> /rok |
| OV 1 +OV 2(stravování, alternativně služby) | 30                        | 42 000                    |

### c.2.6.4. Rekapitulace:

Celkový předpokládaný odběr pro navrženou zástavbu dle tohoto RP činí:

$Q_h =$  cca 1207 m<sup>3</sup>/hod

$Q_r =$  cca 2 336 tisíc m<sup>3</sup>/rok

### c.2.7. Zásobování teplem

#### c.2.7.1. Stav, návrh

Územního plánu města Přeštice stanoví ve své koncepci pro rozvojové území města využití decentralizovaného způsobu vytápění.

Jako převládající palivo pro novou obytnou zónu, ale i občanskou vybavenost a služby je navrhován zemní plyn (viz též kapitola c.2.6 Zásobování plynem).

#### c.2.7.2. Bilance potřeb tepla

|   |               |
|---|---------------|
| BI 280 BJ v rodinných domcích (1 RD = 30 kW") | 8400 kW       |
| BH 340 BJ v bytových domech (1 BJ = 20 kW")   | 6800 kW       |
| OV 1+2  | <u>500 kW</u> |
| Celkem  | 15700 kW      |

### **c3) Občanské vybavení**

Regulační plán navrhuje plochy občanského vybavení v podobě jednotlivých plošně menších zón v obytném území.

Zóna OV S1 je již zastavěná objektem supermarketu, plocha OV S2 je zastavěna obchodním objektem a plocha DS S1 benzínovou čerpací stanicí. V pokračování obchodního území je ještě navazující plocha OV 3 a dále jako územní rezerva navržena plocha OV R, která umožní další rozvoj občanského vybavení na severozápadním okraji řešeného území.

Na severním okraji řešeného území po obou stranách komunikace Dolnolukavické nedaleko kruhové křižovatky se navrhuje 2 menší plochy OV 1 a OV 2, kde se navrhuje doplňková občanská vybavenost území (zařízení maloobchodu a veřejného stravování, malé zařízení veřejného ubytování, kulturní či zdravotnické zařízení, součástí může být služební byt). Tyto zóny mají dobrou dopravní přístupnost a vazbu na veřejnou zeleň s přístupem do volné přírody.

Další občanská vybavenost pro rozvojové území je zajištěna v RD v ploše BI OV a dále docházkové vzdálenosti ve středu města. Díky dobré dopravní dostupnosti řešeného území lze v případě potřeby využít i vzdálenější vyšší formy občanského vybavení.

### **c4) Veřejné prostranství**

Veřejné prostranství se navrhuje v plochách veřejné zeleně v plochách ZV1, ZV2, a ochranné zeleně ZO1, ZO2, ZO3 a v plochách pro sportovní rekreaci OS1.

### **d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

V území jsou respektovány stávající základní předpoklady ochrany přírody, civilizační a kulturní hodnoty a stanoveny principy řešení ve vazbě na ně.

Pro řešené území platí obecně závazné právní předpisy (zákony, normy, vyhlášky), limity využití území.

V ploše řešeného území jsou stávající převážně zemědělsky využívané pozemky, které budou postupně nahrazeny zastavěním navrhovaných funkčních ploch. Ochranu zemědělského půdního fondu v předmětném území je nutno řešit vynětím ze ZPF, V území řešeném v již platném regulačním plánu byl již zpracován zábor ZPF. Oproti původnímu regulačnímu plánu dochází k rozšíření o cca 140m široký pás, kde nově dochází k záboru ZPF. Pro pozemky které jsou součástí záboru ZPF v řešeném území je nutno před povolením výstavby udělit souhlas s odnětím ze ZPF od příslušného správního úřadu.

V řešeném území RP ani v nejbližším okolí nejsou žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

Řešenou lokalitou neprochází nadregionální, regionální ani místní ÚSES.

V řešeném území se nenachází žádná chráněná přírodní území.

V řešeném území se nevyskytují památkově chráněné nemovité kulturní památky (NKP).

V řešeném území se nevyskytují zapsané archeologické památky ani archeologicky cenná historická sídla. Z hlediska míst s archeologickými nálezy je řešené území zařazeno do III. Kategorie – archeologicky cenná historická území. V jednotlivých správních řízeních v řešeném území je nutno postupovat dle příslušného zákona o památkové péči.

Území se nachází na okraji stanoveného záplavového území řeky Úhlavy. Okrajem východní části území – zahradami pozemků zóny BI 22 prochází hranice stoleté vody.

Území je zcela mimo aktivní záplavovou zónu.

Pozemky na východním okraji území jsou odvodněny melioracemi.

Poddolované území ani území sesuvů se zde nenachází.

Objekty pro obranu státu se zde nenalézají.

### **e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Řešení RP vytváří předpoklady k ochraně životního prostředí se zřetelem na jeho hlavní složky, kterými je ovzduší, voda a půda.

Způsob a forma organizace území umožňuje propojení rozvojového území s krajinou, je kladen důraz nejen na primární využití území po stránce obytné, ale současně na jeho rovnováhu s dalšími doprovodnými funkcemi jako je občanské vybavení, sport, rekreace a zeleň.

Podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí jsou zajištěny vytvořením podmínek pro vybudování komplexní dopravní a technické infrastruktury jako je:

- plynofikace území
- komplexní odkanalizování území s likvidací splaškových vod na centrální ČOV
- kompletní rozvod elektrické energie v území
- bezkolizní dopravní obsluha území a vytvoření parkovacích ploch

Regulační plán pozitivně ovlivní urbanistické a přírodní podmínky v území.

### **f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

Navržené řešení dbá na zachování zdravých životních podmínek, na ochranu životního prostředí a krajiny. Uvedené záměry by vzhledem k svému charakteru neměly představovat potenciální ohrožení v oblasti ochrany veřejného zdraví.

V řešeném území bude i nadále uplatňován stávající plán ukrytí obyvatel města.

Celé území spadá do působnosti integrovaného záchranného systému Plzeňského kraje (HZS PK- hasičský záchranný sbor, ZZSPK- zdravotnická záchranná služba, Policie ČR).

Řešení požadavků civilní ochrany je zpracováno dle Požadavků ochrany obyvatelstva v územním plánování stanovených vyhláškou ministerstva vnitra 380/2002 ze dne 9. srpna 2002 k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva k § 7 odst. 7 písm. h) zákona 239/2000 Sb.

V navrhovaném území bude zřízen systém odběrných míst ve formě nadzemních požárních hydrantů zásobujících veškerou plánovanou zástavbu v území. Rozmístění hydrantů bude provedeno dle ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou. Veškeré stavby navržené v řešeném území budou v rámci povolovacího procesu obsahovat požárně bezpečnostní řešení, které bude předloženo k odsouhlasení HZSPK.

Souvisejícími předpisy zpracovávanými pro území města Přeštice jsou:

- Plán ukrytí obyvatelstva
- Havarijní plán
- Krizový plán

#### Požadavky civilní ochrany k regulačnímu plánu (vyhl. č. 380/2002 Sb.)

##### **1) Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování**

Území se nachází na okraji stanoveného záplavového území řeky Úhlavy. Okrajem východní části území – zahradami pozemků zóny BI 22 prochází hranice stoleté vody.

Území je zcela mimo aktivní záplavovou zónu. .

V území je navrhována převážně obytná zástavba bez zón havarijního plánování.

##### **2) Umístění stálých a improvizovaných úkrytů**

Z hlediska charakteru zástavby se předpokládá s vybudováním improvizovaných úkrytů ve sklepech plánovaných staveb hromadného a individuálního bydlení pokud tyto stavby budou sklepy obsahovat. Budování improvizovaných úkrytů se řídí metodickou pomůckou MV GR HZS ČR Sebeochrana obyvatelstva.

- 3) Ubytování evakuovaného obyvatelstva  
Využití území řešeného regulačním plánem pro ubytování evakuovaného obyvatelstva se nepředpokládá.
- 4) Skladování materiálu civilní ochrany  
Skladování materiálu CO bude zajištěno složkami HZS.
- 5) Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva  
Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva bude zajištěno lékařskou službou města.
- 6) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území  
V předmětném území není plánováno skladování žádných nebezpečných látek.
- 7) Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu  
V předmětném území není plánováno umístění objektů zvláštního významu.
- 8) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou  
Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je řešeno havarijním plánem Plzeňského kraje.
- 9) Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události  
Tyto práce nebudou prováděny v území řešeném regulačním plánem.
- 10) Zřízení humanitární základny  
Při haváriích a živelných pohromách bude zřízena orgány CO.
- 11) Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů  
V navrhovaném území bude zřízen systém odběrných míst ve formě nadzemních požárních hydrantů zásobujících veškerou plánovanou zástavbu v území. Rozmístění hydrantů bude provedeno dle ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou. Přístupové komunikace k jednotlivým objektům budou řešeny formou dostatečných šířkových parametrů, průjezdnosti a nástupních ploch pro požární vozidla na přístupových komunikacích, a to v souladu s platnými ČSN.

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením**

### **g1) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Veřejně prospěšné stavby pro které je možné uplatnit vyvlastnění a předkupní právo:

- WD PK7 – p.č. 2486 část (32m<sup>2</sup>)
- WPD K12 – p.č. 2470 část (104 m<sup>2</sup>)
- WPD K22 – p.č. 208/143 část (1761 m<sup>2</sup>)
- WPD K23 – p.č. 209/1 část (705 m<sup>2</sup>) a p.č.1160/1 část (464 m<sup>2</sup>)
- WD PK14 – p.č.209/1 část (22 m<sup>2</sup>)

- WD PK13 – p.č. 209/1 část (341 m<sup>2</sup>)
  - p.č. 208/143 část (35 m<sup>2</sup>)
- WPD K19 – p.č. 208/143 část (449 m<sup>2</sup>)
  - p.č. 209/1 část (1975 m<sup>2</sup>)
  - p.č.1117/6 část (4) m<sup>2</sup>
  - p.č.1160/1 část (236 m<sup>2</sup>)

Všechny pozemky k.ú. Přeštice, předkupní právo pro Město Přeštice.

Veřejně prospěšné stavby :

WD – dopravní infrastruktura – komunikace, parkoviště:

- WD K2 - koridor silnice III/18 027 Přeštice – Dolní Lukavice – K2, včetně oboustranných chodníků a cyklostezky
- WD K3 - koridor komunikace K3 včetně jízdních pruhů, parkovacího pruhu s plochami zeleně a oboustranných chodníků
- WD K4 - koridor komunikace K4 včetně jízdních pruhů, parkovacího pruhu s plochami zeleně a oboustranných chodníků a cyklistické stezky
- WD K5 - koridor komunikace K5 včetně jízdních pruhů, parkovacího pruhu s plochami zeleně a oboustranných chodníků
- WD K11 – koridor komunikace K11
- WD K13 – koridor komunikace K13
- WD K15 - koridor komunikace K15 včetně jízdních pruhů, parkovacího pruhu s plochami zeleně a oboustranných chodníků
- WD K16 – koridor komunikace K16
- WD K17 – koridor komunikace K17
- WD K18 – koridor komunikace K18
- WD K19 – koridor komunikace K19
- WD K20 – koridor komunikace K20
- WD K21 – koridor komunikace K21
- WD K22 - koridor komunikace K22 včetně jízdních pruhů, parkovacího pruhu s plochami zeleně a oboustranných chodníků
- WD K23 – koridor komunikace K23
- WD DS1 – parkovací plocha DS1

WD – dopravní infrastruktura – pěší komunikace, chodníky:

- WD PK4 - průchod mezi K10 a Dolnolukavickou silnicí
- WD PK 6 - průchod v koridoru kanalizace mezi RD BI S13 a stávajícími BD a mezi BH Z36 a BH Z37, šíře 4m
- WD PK 7 – průchod do volné přírody mezi BI 1 a BI 2
- WD PK 8 – průchod do volné přírody mezi BI 2 a BI 4
- WD PK 9 – průchod mezi BI 8 a BI 9
- WD PK 10 – průchod mezi BI 10 a BI 11
- WD PK 11 – průchod do volné přírody mezi BI 12 a BI 16
- WD PK 12 – průchod do volné přírody mezi BI 16, BI 20, BI 19, BI 21, BI 29 a ZV 1e
- WD PK 13 – průchod mezi zástavbou rovnoběžný s K4 a K19
- WD PK 14 – průchod mezi BI 30 a BI 31
- WD PK 22 - průchod v ZV 1 mezi komunikacemi K3 a K4

WT – technická infrastruktura - vodovod

- WT 101 – vodovod v řešeném území

#### WT – technická infrastruktura - kanalizace

- WT 102 – nová jednotná kanalizace v řešeném území
- WT 103 – nová kanalizace splašková v řešeném území
- WT 104 – nová kanalizace dešťová v řešeném území

#### WT – technická infrastruktura – elektro

- WT 201 - nové rozvody VN v řešeném území
- WT 202 - nové rozvody NN v řešeném území
- WT 203 - nové rozvody veřejného osvětlení v řešeném území
- WT 204 - nové slaboproudé rozvody v řešeném území
- WT 205 – přeložka VN mimo řešené území

#### WT – technická infrastruktura – plynovod

- WT 301 - nové rozvody plynu v řešeném území
- WT 302 – stávající VTL podzemní vedení podél komunikace I/27

### **g2) – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Veřejně prospěšná opatření se v tomto RP nenavrhují.

### **g3) ASANACE A ASANAČNÍ ÚPRAVY**

RP nenavrhuje asanační úpravy.

V řešeném území se navrhuje ke zrušení ( demontáži ) následující stavby technické infrastruktury:

- AS1 - zrušení objektu technického zařízení ČS na trase kanalizace u ulice Revoluční
- AS2 - zrušení vodovodu do bývalé Prefy
- AS3 - zrušení propojovací sítě vodovodu mezi bývalými vrty, zrušení monitorovacích vrtů S-4, S-6, P-1 a P-2 (po ukončení monitoringu)
- AS4 - zrušení části stávajícího vzdušného vedení VN a nahrazení přeložkou VN

### **h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

#### PW – veřejná prostranství:

Veřejné prostranství bez uplatnění předkupního práva:

Veřejné prostranství se navrhuje v plochách veřejné zeleně PW ZV1, PW ZV2, PW ZO1, PW ZO2, PW ZO3 a v plochách sportovních PW OS1.

Veřejné prostranství s uplatněním předkupního práva:

PW – ZV1f – p.č. 208/143 (část)(34 m2), k.ú. Přeštice, předkupní právo pro Město Přeštice.

**i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje**

RP nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

**j) údaje o počtu listů Návrhu regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.**

A. Textová část

- obsahuje: 33 listů

B. Grafická část

Obsah grafické části:

N1 - Hlavní výkres v měřítku 1:2000

N2 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:2000

N3 – Regulace oplocení stavebních pozemků v měřítku 1:2000

**k) Závazné regulační podmínky**

Funkční a prostorová regulace území, limity využití území

**Obsah:**

- A) Funkční uspořádání území
- B) Závazné funkční regulativy pro jednotlivé funkční plochy
- C) Regulace převzatá z původní dokumentace pro plochy v již zastavěném území
  - C.1) Závazné regulativy pro umísťování staveb na pozemcích
  - C.2) Regulace prostorového využití
- D) Závazné regulativy pro umísťování staveb v území v návrhových plochách
- E) Regulace oplocení
- F) Limity využití území

**A. Funkční uspořádání území**

- /1/ Podrobné funkční uspořádání území Rozvojové zóny Přeštice – severní předměstí II stanoví regulační plán v grafické příloze „N1 Hlavní výkres.“
- /2/ Regulační plán zóny vymezuje tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití:
  - a) plochy individuálního bydlení (BI)
  - b) plochy hromadného bydlení - bytové domy (BH)
- /3/ Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podrobné podmínky pro využití staveb a zařízení, které zahrnují a které je v nich možno umísťovat.
- /4/ Podrobnější druh občanského nebo technického vybavení, zařízení sportu a rekreace a druh zeleně je stanoven číselným kódem.

## **B. Závazné funkční regulativy pro jednotlivé funkční plochy**

Jsou respektovány podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Přeštice, které jsou doplněné o upřesňující funkční regulativy ploch pouze pro území řešené tímto regulačním plánem.

### **DOPLŇUJÍCÍ REGULATIVY DANÉ REGULAČNÍM PLÁNEM**

#### **Plochy individuálního bydlení BI - rodinné domy**

- /1/ Území je určeno výlučně pro čisté bydlení v RD, s pobytovými zahradami
- /2/ V tomto území je přípustné umisťovat doplňkové stavby:
  - zahradní bazény
  - garáže vestavěné v rámci objektu či propojené s hlavním objektem
  - přístřešky na garáže přičleněné k hlavnímu objektu
- /3/ V tomto území je výjimečně možné umisťovat:
  - vybrané služby a činnosti v rámci vlastních RD bez negativního vlivu na okolí (ateliéry, kanceláře, komerční služby, drobná řemesla, ap.)
- /4/ V tomto území není přípustné umisťovat:
  - samostatné garáže, sklady, kůlny
  - stavby pro chov domácích zvířat
  - stavby pro individuální rekreaci, stavby pro výrobu a skladování, obchodní činnost, samostatné stavby pro řemesla a služby
  - hřiště veřejného charakteru
  - skleníky nad 18 m<sup>2</sup>
- /5/ k RD nutno zajistit min 1 parkovací stání nebo garážové stání na vlastním pozemku
- /6/ V plochách BI-1 a BI-6 je přípustné umisťovat individuální RD s možností podnikání:
  - vybrané služby a činnosti v rámci vlastních RD bez negativního vlivu na okolí (ateliéry, kanceláře, komerční služby, drobná řemesla v rámci RD nebo garáže, ap.)
  - garáž mimo objekt RD
- /7/ V ploše BI/OV je přípustné umisťovat individuální RD s možností podnikání:
  - drobné služby lokálního významu v přízemí RD

#### **Poznámka - vysvětlení pojmů:**

- drobná řemesla jsou taková řemesla, která nebudou ovlivňovat hlukem, zápachem, znečištěním ovzduší plochy BI v RP a která nevyžadují nákladní kamionovou dopravu v obytném území. Jedná se např. o kosmetické služby, pedikúra, manikúra, holičství, kadeřnictví, hodinářství, výroba a opravy hudebních nástrojů, zlatnictví a klenotnictví, hostinská činnost, čištění a praní textilu a oděvů, apod.

- drobné služby lokálního významu jsou služby popř. drobná řemesla, která slouží prioritně pro obsluhu území řešeného RP a která nebudou ovlivňovat hlukem, zápachem, znečištěním ovzduší plochy BI v RP a která nevyžadují nákladní dopravu v obytném území.



### **Plochy hromadného bydlení – BH**

/1/ Území je určeno pro bydlení v bytových domech (rezidenční i nájemní bydlení).

/2/ V tomto území je přípustné umisťovat:

- občanskou vybaveností (stravovací zařízení místního významu, drobný obchod, služby) v přízemí domů
- podzemní a nadzemní parkovací stání a hromadné garáže.

/3/ V tomto území je výjimečně přípustné umisťovat:

- a) kulturní, sportovní a zdravotnická zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- b) zařízení maloobchodu a veřejného stravování sloužící pro obsluhu tohoto území

/4/ Na vlastním pozemku je nutno zajistit parkovací a odstavná stání v kapacitě dle platné ČSN.

### **Plochy občanské vybavenosti – OV**

/1/ Pro každou plochu občanské vybavenosti dle číselného kódu jsou stanoveny druhy staveb a zařízení, které zahrnuje a které je v ní možno umisťovat.

/2/ Na vlastním pozemku je nutno zajistit parkovací a odstavná stání v kapacitě dle platné ČSN.

### **Plochy sportovní rekreace - OS**

OS 1 - hřiště pro neorganizovanou tělovýchovu

1) určené využití

- hřiště na míčové hry (volejbal, basketbal, malá kopaná, tenis, apod.)
- víceúčelová plocha pro street-sport
- dětské hřiště (plocha s pískovištěm, prolézačkami, robinsonádní hřiště

2) doplňkové stavby

- drobné vodní prvky, altány, lavičky

### **Plochy dopravního vybavení - DS**

DS 1 – parkoviště pro stávající sídliště panelových obytných domů

1) určené využití

- parkoviště
- parkovací objekt

- drobné plochy zeleně

### **Plochy technického vybavení - TI**

/1/ Plochy technického vybavení jsou určeny pro umisťování zařízení:

- a) pro zásobování vodou
- b) pro čištění odpadních vod
- c) pro zásobování elektrickou energií
- d) pro zásobování plynem
- e) pro zásobování teplem
- f) spojů

/2/ Pro regulační plán jsou závazně vymezeny plochy:

TI-S1 - plocha trafostanice

- vymezení ploch pro stávající trafostanici v území BH Z36 a ZV2 nedaleko Luční ulice

TI-S2 - plocha trafostanice

- vymezení plochy pro stávající trafostanici v území BH Z32 u chodníku v Luční ulici

/3/ Ostatní plochy TI nejsou vymezeny detailně, jsou uvažovány a budou umístěny v rámci jiných funkčních ploch (viz grafická část) a budou upřesněny na základě podrobné projektové dokumentace příslušných sítí technické vybavenosti

### **Plochy veřejné zeleně ZV**

/1/ Plochy zeleně jsou přípustné využívat ve shodě s jejich podrobnějším určením.

/2/ Regulační plán v rámci řešeného území vymezuje tyto plochy zeleně:

ZV - veřejná zeleň

1) využití území

- park, zelené plochy

2) doplňující využití

- dětské hřiště, drobná architektura, vodní prvky

- podzemní retenční objekty, retenční jezírka dešťových vod

- podzemní objekty čerpacích stanic oddílné kanalizace

- vedení a objekty technické infrastruktury území

### **Plochy zeleně ochranné a izolační ZO**

/1/ Plochy zeleně jsou přípustné využívat ve shodě s jejich podrobnějším určením.

/2/ Regulační plán v rámci řešeného území vymezuje tyto plochy zeleně:

ZO – zeleň ochranná a izolační

1) využití území

- pásy clonící a ochranné zeleně, zelené plochy

2) doplňující využití

- cyklostezky

- podzemní retenční objekty, retenční jezírka dešťových vod

- podzemní objekty čerpacích stanic oddílné kanalizace

- vedení a objekty technické infrastruktury území

## **C. Regulace převzatá z původního RP pro již zastavěné území**

### **C.1. Závazné regulativy pro umístování staveb na pozemcích**

**Stav (území zastavěné dle aktualizace k 31.3.2017)**

**Regulace převzaté z původní dokumentace platné pro lokality BI-S1, BI-S2, BI-S3, BI-S4, BI-S5, BI-S6, BI-S7, BI-S8, BI-S9, BI-S10, BI-S11, BI-S12, BI-S13**

## Plochy individuálního bydlení BI-S rodinné domy

1. stavební hranice všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše určené stavební hranicí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem  
min.3 m (\*5m) od bočního sousedícího domu\*\*  
min 7 m (\*10 m) mezi 2 domy\*\*  
\* .... .doporučená vzdálenost  
\*\* ...odstupy neplatí pro řadové RD
2. stavební čára všechny stavby musí být situovány k této stavební čáře, nesmí ji překročit v úrovni 1 NP.  
Přilehlé strany stavby musí stavební čáru kopírovat min.70% své plochy průčelí.  
Do této plochy se nepočítají za stavební čáru ustoupená průčelí garáží, pokud bude zastřešení (= hřeben jejich střechy) snížen oproti hlavnímu hřebenu RD min o 1 m.  
Malé výstupky (arkýře, rizality do hloubky 1 m a s jinou výškou zastřešení) se povolují a do plochy se nezapočítávají.  
Stavební čára činí 6 m od hranice uliční čáry, u rohových objektů ve vymezeném směru 10m (viz grafická část)
3. podélná osa objektu rovnoběžná s podélnou osou pozemku  
platí pro RD č. 2-5, 8-11, 14-17, 20-23, 26-29, 49-50, 56-58, 65-66, 73-75, 82, 84-86, 100-102, 117-122
4. poloha vstupu a vjezdu na pozemek je závazná dle grafické části regulačního plánu
5. průřezová plocha v libovolném příčném profilu může být max. 60% celkové průřezové plochy  
Celková průřezová plocha = šířka parcely x výška hřebene
6. garáže, garážové přístřešky jsou součástí hlavní stavby RD, případně s ním musí být spojeny za dodržení všech stavebních čar a hranic a odstupů
7. hranice pozemků Parcelace určená v území řešeném RP je závazná.

## Plochy občanské vybavenosti - OV S1

1. umístění všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše danou funkcí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem
2. stavební hranice a stavební čára se neurčuje

## Plochy občanské vybavenosti - OV S2

1. stavební hranice všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše určené stavební hranicí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem
2. stavební čára se neurčuje

### **Plochy sportovní rekreace – OS S1**

1. stavební hranice všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše určené stavební hranicí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem
2. stavební čára se neurčuje

### **Plochy dopravního vybavení - DS S1**

1. umístění všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše danou funkcí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem
2. stavební hranice a stavební čára se neurčuje

### **Plochy technické vybavenosti – TI S1, TI S2**

1. umístění všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše danou funkcí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem
2. stavební hranice a stavební čára se neurčuje

### **Plochy veřejné zeleně – ZV S1, ZV S2, ZV S3, ZV S4**

1. plochy jsou prioritně využitelné pro park a parkové úpravy v celé vymezené ploše uvedenou funkcí
2. V plochách zeleně ZV a OV možno provádět podzemní nebo nadzemní přízemní stavby technické infrastruktury nebo přízemní stavby charakteru městského mobiliáře ( lavičky, altánky, drobné vodní prvky apod ). Doporučuje se, aby nadzemní stavby byly navrženy autorizovaným architektem a doplněny odborným návrhem vzrostlé zeleně.

### **Plochy ochranné zeleně - ZO S1, ZO S2**

1. plochy jsou prioritně využitelné pro travnaté ochranné pásy podél komunikací v celé vymezené ploše uvedenou funkcí
2. V plochách zeleně ZV a OV možno provádět podzemní nebo nadzemní přízemní stavby technické infrastruktury nebo přízemní stavby charakteru městského mobiliáře ( lavičky, altánky, drobné vodní prvky apod ). Doporučuje se, aby nadzemní stavby byly navrženy autorizovaným architektem a doplněny odborným návrhem vzrostlé zeleně.

## **C.2. Regulace prostorového využití**

### **Stav (území zastavěné dle aktualizace k 31.3.2017)**

**Regulace převzaté z původní dokumentace platné pro lokality BI-S1, BI-S2, BI-S3, BI-S4, BI-S5, BI-S6, BI-S7, BI-S8, BI-S9, BI-S10, BI-S11, BI-S12, BI-S13**

### **Plochy individuálního bydlení BI-S rodinné domy**

1. Max. zastavěná plocha 25% plochy pozemku
2. Podlažnost Přízemí + obytné podkroví; u plochých střech 2 NP. Případné podzemní podlaží smí vystupovat max. 0,8 m nad úroveň stávajícího terénu  
Pro RD č.51-55, č.59-64, č.67-72 se stanovuje přízemí + obytné podkroví jako maximální hladina

3. Tvary střech jsou předepsány:

- bez regulace tvaru střechy: č.51-55, č.59-64, č.67-72
- ploché: pro RD č.31-39, 40-48
- valbové: pro RD č. 1, 6, 7, 12, 13, 18, 19, 24, 25, 30, 83, 94, 95, 123-128
- sedlové a polovalbové: pro ostatní RD – závazný směr hlavního hřebene je kolmý na uliční čáru  
Pro RD č. 50, 56, 75, 83, 84, 94, 95, 117, 122 je možno udělit výjimku ve věci orientace hřebene

4. Výška hřebene

5. Výška okapové hrany

předepisuje se max. 10 m  
max. 5 m nad terénem

**Občanská vybavenost - OV S1, OV S2**

1. Max. zastavěná plocha: max. 20% plochy pozemku
2. Podlažnost: neurčena, dán výškový limit 10 m

**Plochy sportovní rekreace – OS S1**

1. Max. zastavěná plocha: max. 20% plochy pozemku
2. Podlažnost: neurčena, dán výškový limit 10 m

**Plochy dopravního vybavení - DS S1**

1. Max. zastavěná plocha: max. 30% plochy pozemku
2. Podlažnost: neurčena, dán výškový limit 10 m

**Plochy veřejné zeleně – ZV S1, ZV S2, ZV S3, ZV S4**

Max. zastavěná plocha ani podlažnost se neurčují. Doporučuje se, aby případné nadzemní stavby byly navrženy autorizovaným architektem a doplněny odborným návrhem vzrostlé zeleně.

**Plochy ochranné zeleně - ZO S1, ZO S2**

Max. zastavěná plocha ani podlažnost se neurčují. Doporučuje se, aby případné nadzemní stavby byly navrženy autorizovaným architektem a doplněny odborným návrhem vzrostlé zeleně.

**D. Závazné regulativy pro umístění staveb v návrhových plochách**

- Stavební čára: nepřekročitelná stavební čára stanovena v grafické příloze dílčí profilace na fasádách objektů (římsy, arkýře, rizality do hloubky 1m) se povolují a neposuzují se jako překročení stavební čáry
- Stavební hranice: všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše určené stavební hranicí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem

**Plochy individuálního bydlení - BI**

1. Parcelace lokalit BI-1, BI-2, BI-3, BI-4, BI-5, BI-6 a BI-7 je dána grafickou přílohou, ostatní lokality budou děleny podle individuálních požadavků developerů

2. Vjezdy na pozemky budou řešeny v rámci další studie (projektu) přilehlých komunikací
3. podlažnost a tvary střech jsou uvedeny v legendě grafické přílohy

### **Plochy hromadného bydlení - BH**

1. Parcelace bude řešena podle individuálních požadavků developerů
2. Vjezdy do území pro lokality BH-Z32a a BH-Z32b je možno budovat z navržených vnitřních komunikací spojující komunikace K3 a K4, pro lokality BH-36a a BH-Z36b z komunikace K5 a K4, pro lokalitu BH-Z37 z komunikace K4

#### **BH-Z32a, BH-Z32b**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Max. zastavěná plocha | 40% plochy pozemku (zastavěná plocha podzemních garáží přesahující zastavěnou plochu bytových domů v 1.NP nebude započítávána do celkové zastavěné plochy pro účel výpočtu procenta zastavění stavebního pozemku. |
| Podlažnost            | max. 4 NP   |
| Sklon střechy         | plochá max. 10°   |
| Parkování             | na terénu případně pod úrovní terénu nebo v objektu   |

#### **BH-Z36a**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Max. zastavěná plocha | 40% plochy pozemku                                     |
| Podlažnost            | 3 NP s plochou střechou nebo<br>2 NP + obytné podkroví |
| Sklon střechy         | plochá střecha do 10°, sklon šikmé střechy neregulován |
| Parkování             | převážně na terénu                                     |

#### **BH-Z36b, BH-Z37**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Max. zastavěná plocha | 40% plochy pozemku                                     |
| Podlažnost            | 4 NP s plochou střechou nebo<br>3 NP + obytné podkroví |
| Sklon střechy         | plochá střecha do 10°, sklon šikmé střechy neregulován |
| Parkování             | převážně na terénu                                     |

### **Plochy občanské vybavenosti - OV**

Pro plochy OV 1 a OV 2 se nestanovuje stavební čára ani stavební hranice.

Plocha OV 3 - Regulace plyne z grafické přílohy. Stavební hranice je stanovena 5m od severního okraje pozemku, 9 m od východního okraje na západním okraji je stavební hranice totožná s okrajem ochranného pásma komunikace I/27.

### **Plochy pro sport a rekreaci – OS**

1. umístění všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše danou funkcí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem
2. stavební hranice a stavební čára se neurčuje

### **Plochy dopravního vybavení - DS**

Komunikace a parkoviště budou zpracovány samostatnou studií (projektem) v koridorech dle grafické části regulačního plánu.

### **Plochy technické vybavenosti - TI**

1. umístění všechny stavby musí být umístěny na pozemku ve vymezené ploše danou funkcí při dodržení min. odstupu všech staveb daných zákonem
2. stavební hranice a stavební čára se neurčuje

### **Plochy zeleně – ZV**

1. plochy jsou prioritně využitelné pro park a parkové úpravy v celé vymezené ploše uvedenou funkcí
2. V plochách zeleně ZV a OV možno provádět podzemní nebo nadzemní přízemní stavby technické infrastruktury nebo přízemní stavby charakteru městského mobiliáře ( lavičky, altánky, drobné vodní prvky apod ). Doporučuje se, aby případné nadzemní stavby byly navrženy autorizovaným architektem a doplněny odborným návrhem vzrostlé zeleně.

### **Plochy ochranné zeleně - ZO**

1. plochy jsou prioritně využitelné pro travnaté ochranné pásy podél komunikací v celé vymezené ploše uvedenou funkcí
2. V plochách zeleně ZV a OV možno provádět podzemní nebo nadzemní přízemní stavby technické infrastruktury nebo přízemní stavby charakteru městského mobiliáře ( lavičky, altánky, drobné vodní prvky apod ). Doporučuje se, aby případné nadzemní stavby byly navrženy autorizovaným architektem a doplněny odborným návrhem vzrostlé zeleně.

## **E. Regulace oplocení**

V celém území řešeném v Regulačním plánu - rozvojová zóny Přeštice – severní předměstí II bude regulováno oplocení jednotlivých stavebních pozemků. Regulace oplocení se stanovuje zvlášť pro již zastavěné území a pro zvlášť pro zastavitelné plochy. Přesný rozsah jednotlivých typů oplocení viz. grafická část této dokumentace.

### **E.1. Zastavěné plochy**

#### **E.1.a ) Oplocení typ 1**

Oplocení typu 1 je uplatňováno v plochách hromadného bydlení BH a plochách občanské vybavenosti OV. Hranice veřejného prostoru se soukromě využívanými pozemky mohou být buď bez oplocení, nebo mohou být oploceny za dále uvedených regulačních podmínek:

- celková výška oplocení bude max. 1,6 m od úrovně upraveného terénu
- oplocení bude provedeno jako průhledné s min. 30 % průhledné plochy
- oplocení bude provedeno bez podezdívky, nebo s plnou podezdívkou o max. výšce 0,6 m od upraveného terénu

#### **E.1.b ) Oplocení typ 2**

Oplocení typu 2 je uplatňováno na hranicích veřejného uličního prostoru (páteřních komunikací) a soukromých pozemků v části ploch individuálního bydlení BI. Oplocení typu 2 musí splňovat následující regulační podmínky:

- celková výška oplocení bude max. 1,6 m od úrovně upraveného terénu
- oplocení bude provedeno jako průhledné s min. 20 % průhledné plochy
- oplocení bude provedeno s plnou podezdívkou o výšce 0,3 - 0,6 m od úrovně upraveného terénu

### E.1.c ) Oplocení typ 3

Oplocení typu 3 je uplatňováno na hranicích veřejného prostoru a soukromých pozemků v části ploch individuálního bydlení BI. Oplocení typu 3 musí splňovat následující regulační podmínky:

- celková výška oplocení bude max. 1,6 m od úrovně upraveného terénu
- oplocení bude provedeno jako průhledné s min. 20 % průhledné plochy
- oplocení je možno provádět s plnou podezdívkou o max. výšce 0,6 m od upraveného terénu

### E.1.d ) Oplocení typ 4

Jedná se o oplocení předzahrádek řadových RD v plochách individuálního bydlení BI. Na hranicích veřejného prostoru a předzahrádek řadových RD platí regulace:

- listnaté živé ploty bez pevného oplocení do max. výšky 1200 mm.

### E.1.e) Oplocení oddělující soukromé pozemky

Oplocení oddělující soukromé pozemky v plochách individuálního bydlení mohou dosahovat výšky max. 1,6m. Oplocení může být provedeno jako plnostěnné, kombinací sloupků a plotových výplní nebo pletivové, s podezdívkou nebo bez podezdívky.

### E.1.f ) Sloupky na přípojkách energií

Sloupky s měřením na přípojkách energií ( elektro, plyn ) musí být součástí oplocení.

### E.1.g ) Stání pro popelnice na tuhý domovní odpad

Stání pro popelnice na tuhý domovní odpad mohou být součástí oplocení, plocha stání pro popelnice musí být umístěna na vlastním pozemku příslušné nemovitosti.

## E.2. Nové zastavitelné plochy

### E.2.a ) Oplocení typ 1

Oplocení typu 1 je uplatňováno v plochách hromadného bydlení BH a plochách občanské vybavenosti OV. Hranice veřejného prostoru se soukromě využívanými pozemky mohou být buď bez oplocení, nebo mohou být oploceny za dále uvedených regulačních podmínek:

- celková výška oplocení bude max. 1,6 m od úrovně upraveného terénu
- oplocení bude provedeno jako průhledné s min. 30 % průhledné plochy
- oplocení bude provedeno bez podezdívky, nebo s plnou podezdívkou o max. výšce 0,6 m od upraveného terénu

### E.b ) Oplocení typ 2

Oplocení typu 2 je uplatňováno na hranicích veřejného uličního prostoru (páteřních komunikací) a soukromých pozemků v části ploch individuálního bydlení BI. Oplocení typu 2 musí splňovat následující regulační podmínky:

- celková výška oplocení bude max. 1,6 m od úrovně upraveného terénu
- oplocení bude provedeno jako průhledné s min. 20 % průhledné plochy
- oplocení bude provedeno s plnou podezdívkou o max. výšce 0,6 m od upraveného terénu

### E.c ) Oplocení typ 3

Oplocení typu 3 je uplatňováno na hranicích veřejného prostoru a soukromých pozemků v části ploch individuálního bydlení BI. Oplocení typu 3 musí splňovat následující regulační podmínky:

- celková výška oplocení bude max. 1,6 m od úrovně upraveného terénu
- oplocení bude provedeno jako průhledné s min. 20 % průhledné plochy
- oplocení je možno provádět s plnou podezdívkou o max. výšce 0,6 m od upraveného terénu, nebo bez podezdívky.



#### E.d ) Oplocení typ 4

Jedná se o oplocení předzahrádek řadových RD v plochách individuálního bydlení BI. Na hranicích veřejného prostoru a předzahrádek řadových RD platí regulace:

- listnaté živé ploty bez pevného oplocení nebo s oplocením z ocelového pletiva do max. výšky 1600 mm.

#### E.e) Oplocení typ 5

Jedná se oplocení oddělující soukromé pozemky RD a řadových RD. Typ a druh oplocení je bez regulace. Výška oplocení se stanovuje max. 2000 mm.

#### E.f ) Sloupky na přípojkách energií

Sloupky s měřením na přípojkách energií ( elektro, plyn ) musí být součástí oplocení.

#### E. g ) Stání pro popelnice na tuhý domovní odpad

Stání pro popelnice na tuhý domovní odpad mohou být součástí oplocení, plocha stání pro popelnice musí být umístěna na vlastním pozemku příslušné nemovitosti.

### **F. Limity využití území, včetně stanovených záplavových území**

Pro řešené území platí navíc obecně závazné právní předpisy (zákony, normy, vyhlášky), které stanovují tzv. neurbanistické limity využití území. Jedná se o:

#### F.1.Ochranná pásma dopravy

- a) *silnice 1. tř. 50 m od osy vozovky*
- a) *silnice 3. tř. 15 m od osy*

#### F.2.Ochranná pásma technické infrastruktury, energetiky

- a) *trasy VN s 10 m (7m ) ochranným pásmem*
- b) *trasa VTL plynovodu podél silnice na Plzeň s 15 m ochranným pásmem.*

#### F.3.Ochranu přírody a krajiny

*navržený systém lokálního ÚSES nezasahuje do řešeného území*

#### F.4.Ochrana vodních toků a zdrojů

*ochrana před povodněmi, zátopová území*

#### F.5.Ochrana zem. půdního fondu

*ochrana ZPF (1 a 2 tř. Ochrany), vynětí vyšších bonit ZPF je již schváleno v ÚPD*

#### F.6.Ochrana životního prostředí

##### a) *kontaminace podzemních vod*

V území vymezeném východně od ulice Zahradní a jihovýchodně od ulic K12 a K21 (dle výkresu „01 Koordinační výkres“ Regulačního plánu „rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí“)

- není možné umisťovat a povolovat stavby vodních děl (vrty, studny) potřebných k nakládání s podzemními vodami (zejména jejich odběr, čerpání za účelem získání

tepelné energie) i ostatní stavby (zemní sondy - vrty) pro využívání zemského energetického potenciálu a energetického potenciálu podzemních vod.

- není možné povolovat příslušná nakládání s podzemními vodami
- není možné odebírat či jinak využívat podzemní vody, kdy může být ohroženo zdraví lidí a zvířat tedy zejména k pitným, užitkovým a zavlažovacím účelům.
- zásobování vodou (pitnou i užitkovou) bude zajištěno výhradně z veřejného vodovodu

#### *b) likvidace dešťových vod*

V závěru zprávy „Hydrogeologický průzkum u K4 r. 2016“ uvádějí zpracovatelé z r.2016 RNDr.Čeleda a Mgr. Matula, že v území byly ověřeny spíše nepříznivé geologické poměry pro zasakování atmosférických srážek, a sice na plochu 1 m<sup>2</sup> jen 30 až 40 l vody za 1 den.

V řešeném území se stanovuje povinnost stavebníků zasakovat dešťové vody pouze z povrchu svých pozemků. Dešťové vody ze střechy objektů budou odvedeny do samostatných retenčních objektů (RO) umístěných na svých pozemcích nebo do sdružených RO pro více objektů se souhlasem města Přeštice. Minimální velikost RO v m<sup>3</sup> = plocha střechy v m<sup>2</sup> x 0,03.

Vody z veřejných komunikací budou napojeny na oddílnou kanalizaci v řešeném území.

#### F.7.Ochrana kulturních hodnot

*a) navržený rozvoj sídla Přeštice ve formě severní rozvojové zóny města se nedotýká chráněných kulturních památek dle zákona o Památkové péči č.20/1987*

## II. Odůvodnění regulačního plánu

Obsah textové části odůvodnění regulačního plánu:

### C.1. Posouzení regulačního plánu dle § 68 zákona 183/2006 Sb.

#### C.1.a. Posouzení souladu regulačního plánu dle odst. (4):

- a) Posouzení souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje, a územně plánovací dokumentací
- b) Posouzení souladu návrhu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
- c) Posouzení souladu návrhu regulačního plánu s požadavky zákona 183/2006 Sb a jeho prováděcích právních předpisů
- d) Posouzení souladu návrhu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

#### C.1.b. Posouzení souladu regulačního plánu dle odst. (5):

- a) Výsledek posouzení regulačního plánu podle odstavce 4 § 68 zákona 183/2006 Sb.
- b) komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

### C.2. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- C.2.a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- C.2.b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- C.2.c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
- C.2.d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- C.2.e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- C.2.f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,
- C.2.g) údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části Odůvodnění RP

### C.3. Náležitosti vyplývající z § 67 odst. (2) zákona 183/2006 Sb.

- C.3.a) rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění
- C.3.b) vyhodnocení připomínek

### C.4. Náležitosti vyplývající ze správního řádu

- C.4.a) Poučení
- C.4.b) Účinnost

## **C. Textová část**

### **C.1. Posouzení regulačního plánu dle § 68 zákona č.183/2006 Sb.**

#### **C.1.a. Posouzení souladu regulačního plánu dle odst. 4**

##### **a) S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací**

Z PÚR ČR nevyplývají pro RP žádné požadavky. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose, neleží ani v žádné specifické oblasti. Územím neprocházejí koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR ČR. Územím neprocházejí koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezené v PÚR ČR.

Dle ZÚR PK jsou po okrajích řešeného území umístěny tyto koridory dopravní infrastruktury. Na západní hranici řešeného území je stávající silnice I. třídy. Na jihu území je umístěn návrhový koridor cyklostezky. Tento koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba mezinárodní cyklostezky.

Území leží v navrhovaném vybraném rozvojovém území, navazující na nadmístní rozvojovou osu OR3 Plzeň Klatovy.

Do území nezasahuje Územní systém ekologické stability (ÚSES).

Území se nachází na okraji stanoveného záplavového území řeky Úhlavy.

V předstihu před zpracováním nového RP je zpracováván i nový územní plán Přeštice jehož součástí je i řešené území RP. Případné vzájemné požadavky vyplývající z obou ÚPD se budou v rámci projednání koordinovat.

V regulačním plánu bylo řešení nového Územního plánu Přeštice a krajské územně plánovací dokumentace zohledněno v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje.

Regulační plán je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

##### **b) S cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Regulační plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. jak po obsahové, tak koncepční i formální stránce. Splňuje hlavní cíl územního plánování – vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj města Přeštice v dlouhodobé perspektivě. Splňuje úkoly územního plánování, jak jsou definovány v § 19 stavebního zákona.

Soulad s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území je podrobně rozveden v kapitolách d) a e) textové části návrhu regulačního plánu.

Cílem regulačního plánu je dlouhodobě stabilizovat urbanistickou koncepci největší rozvojové plochy pro bydlení v Přešticích. Regulační plán zároveň zabrání nahodilé a nekoordinované výstavbě bez kompletní veřejné a dopravní infrastruktury.

##### **c) S požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Regulační plán „Rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II“ byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb.

a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území ve znění vyhlášek č. 269/2009 Sb., č. 22/2010 Sb., č. 20/2011 Sb. a č. 431/2012 Sb.

Regulační plán a odůvodnění svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídají příloze č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Regulační plán je v souladu s výše uvedenými právními předpisy.

#### **d) S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

##### **d.1. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, uplatněných v rámci společného jednání o návrhu RP:**

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne společného jednání, které se uskutečnilo dne 5.12.2013.

##### **d.1.1. Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě svá stanoviska a jejich vyhodnocení:**

###### **Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje krajské ředitelství ze dne 5.12.2013 č.j. HSPM-148-56/2010 ÚPP:**

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje posoudil podle ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů, výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne: 04. 11. 2013.

Vydává souhlasné stanovisko s následujícími podmínkami:

- a) Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a v souladu s požadavky ustanovení ČSN 730873 – Zásobování požární vodou, popř. ustanovením ČSN 752411 – Zdroje požární vody
- b) Přístupové komunikace pro přístup hasičských jednotek bude řešeno dle ustanovení ČSN 730802 popřípadě ČSN 730804 a dle ustanovení vyhlášky 23/2008 Sb.

**Vyhodnocení:** Stanovisko je regulačním plánem akceptováno.

###### **Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor ,kultury, památkové péče a cestovního ruchu ze dne 11.12.2013 ZN:KPP/3392/13:**

Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu uplatnil podle § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání regulačního plánu rozvojové zóny Přeštice – Severní předměstí II stanovisko dne 17.07.2012, čj. KPP/1240/12. Toto stanovisko nadále zůstává v platnosti.

Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu prostudoval předložený Návrh regulačního plánu rozvojové zóny Přeštice – Severní předměstí II a shledal, že jeho znění není v rozporu se zájmy památkové péče. Vzhledem k plánovaným úpravám požadujeme, aby změny v rámci dotčeného území byly prováděny s ohledem na zachování a ochranu kulturního a přírodního dědictví dané lokality.

**Vyhodnocení:** Stanovisko je regulačním plánem akceptováno.

**Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad ze dne 3.1.2014 čj. OŽP-DVO/157/2014:**

Jako vodoprávní úřad dle § 104 a 106 odst. 2 vodního zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), k výše uvedenému regulačnímu plánu vydává toto stanovisko:

V chemické prádelně a čistírně oděvů v Přešticích došlo v průběhu let 1968 až 1989 k environmentální havárii, která je svým rozsahem jednou z nejvýznamnějších v celém Plzeňském kraji.

– Dle technickoekonomické studie a stavu odstranění staré ekologické zátěže stávající situace nepředstavuje akutní ohrožení životního prostředí, jsou dosaženy stanovené limity dle rozhodnutí ČIŽP OOV Plzeň.

– V půdě a podzemních vodách jsou dle monitoringů zbytkové závadné látky zejména organická rozpouštědla a chlorované alifatické uhlovodíky, které negativně působí na zdraví osob a zvířat a způsobují zhoršení zdravotního stavu.

– Dle kontrol kontaminovaného území při proběhlé sanaci a dle monitoringu jsou zbytkové látky zdravotně závadné a zástupci sanační společnosti, Okresního úřadu - referátu životního prostředí, České inspekce životního prostředí, Okresní hygienické stanice, Povodí Vltavy, provozovatele kanalizace se shodli, že díky výše uvedenému riziku není možné odebírat či jinak využívat podzemní vody, kdy může být ohroženo zdraví lidí a zvířat tedy zejména k pitným, užitkovým či zavlažovacím účelům.

Vodoprávní úřad tedy požaduje, aby v části položené severně od kontaminovaného území nebylo možno umisťovat a povolovat stavby vodních děl pro účel s podzemními vodami nakládat a to zejména podzemní vody odebírat či čerpat, či provádět vrty a využívat jejich energetický potenciál. Podle etapových zpráv odstraňování zátěže, zápisů z kontrolních dnů, post-sanačních monitorovacích zpráv a zejména závěrů vyhodnocení „PRÁDELNA A CHEMICKÁ ČISTÍRNA PŘEŠTICE STARÁ EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ“ Ing. Zbyněk Mišák, Ph.D. leden 2006 kde v lokalitě „V háječku“, v „rozvojové zóně Přeštice – severní předměstí“ a to v části položené severně od kontaminovaného území, není možno povolovat nové vrty (včetně hlubinných vrtů za účelem získávání zemského tepla) a studny a to ani po splnění limitů stanovených Českou inspekcí životního prostředí. Přesnější lokalizace území není v monitorovacích zprávách uvedena, vodoprávní úřad musí vycházet ze stavu, že v části položené severně od kontaminovaného území nebude možné s podzemními vodami nakládat ani zasahovat do zemské kůry vrty pro využívání energetického potenciálu podzemních vod. Dle správního uvážení je až v případě upřesnění lokality dotčené havárií po projednání s dotčenými orgány podle zákona č. 167/2008 Sb. o předcházení ekologické újmy a o její nápravě a o změně některých zákonů možné lokalitu přesně zaměřit.

Vodoprávní úřad je vázán podklady, kdy omezení musí být v části položené severně od kontaminovaného území tedy v ose celé ulice Zahradní - dále na sever včetně nových lokalit. Omezení je dle podkladů stanoveno nejen za účelem neohrožení zdraví při používání podzemních vod k pitným a užitkovým účelům, ale i k zamezení šíření podzemních vod do dalších lokalit včetně průniku podzemních vod do různých zemních kolektorů úrovní podzemní vody. Dle názoru vodoprávního úřadu nebude možné stanovisko k výše uvedené problematice přehodnotit, dokud nebudou zpracovány nové podklady upřesňující stávající známé skutečnosti vyplývající ze stávajících podkladů.

– K ostatním podmínkám využití území a návrhu ploch nemáme připomínky.

**Vyhodnocení:** Stanovisko je regulačním plánem akceptováno.

**Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12 Praha ze dne 19.12.2013 zn: 992/2013-910-UPR/2:**

Na základě ustanovení § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vydává Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy stanovisko podle g 40 odst. 2 písm. g) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 sb. o drahách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. o) a p) zák. č. 49/1997 Sb. o civilním letectví, v platném znění, podle § 4 zák. č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu regulačního plánu rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II.

**Silniční doprava** – Správním územím je vedena silnice I/27

S ohledem na umístění ploch pro bydlení individuální – BI (zejména plochy BI 14 a BI 15) ke koridoru přeložky silnice I/27 – obchvatu Přeštice, požadujeme zařadit objekty a zařízení v plochách BI 14 a BI 15, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do podmíněně přípustného využití. Podmínkou bude, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Upozorňujeme, že veškerá protihluková ochrana takto vzniklé zástavby nebude uplatňována jako podmínka vůči investorům této zástavby, a musí být realizována mimo pozemky to mimo pozemky přeložky silnice I/27.

Dopravní připojení Rozvojové zóny Přeštice – severní předměstí II na silnici I/27 bude realizováno prostřednictvím místní komunikace K4. Vzhledem k tomu, že realizací záměru „Rozvojová zóna Přeštice – Severní Předměstí II“ bude značně navýšena intenzita dopravy na připojení MK4 na stávající silnici I/27 a tím dojde k jeho využití pro jiné než dosavadní účely, požadujeme projednání a souhlas majetkového správce silnice I/27, kterým je ŘSD ČR.

Lokalita OVR (Plochy občanské vybavenosti – OV, výhledové území občanského vybavení) zasahuje do ochranného pásma stávající silnice I/27. Při budoucím převedení této lokality do návrhu požadujeme toto OP respektovat.

**Železniční doprava** – Území řešené regulačním plánem se nachází v jiné části obce, než je vedena stávající železniční trať č. 183 Plzeň – Klatovy – Železná Ruda, a proto nemáme z hlediska železniční dopravy připomínky.

Z hlediska letecké a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

**Vyjádření k ÚPD, které je podkladem pro stanovisko Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon):**

**Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, Praha ze dne 10.12.2013, zn.:21387-ŘSD-12-110:**

Lokalita BI 14 a BI 15 (obě „Plochy bydlení individuálního – BI) jsou situovány v blízkosti stávající silnice I/27 a budou zasaženy hlukem z provozu na této komunikaci. Vzhledem k intenzitě dopravy na dotčeném úseku požadujeme, do doby uvedení do provozu přeložky silnice I/27 – obchvat Přeštic, zařadit případné objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do podmíněně přípustného využití. Podmínkou bude, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Upozorňujeme, že veškerá protihluková ochrana takto vzniklé zástavby nebude hrazena z prostředků ŘSD ČR, ale musí být provedena na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice I/27.

Lokality **BI 16 a BI 18** (obě „Plochy bydlení individuálního – BI) jsou situovány v blízkosti silnice I/27 a mohly by být zasazeny hlukem z provozu na této komunikaci. I zde upozorňujeme, že veškerá protihluková ochrana takto vzniklé zástavby nebude hrazena z prostředků ŘSD ČR, ale musí být provedena na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice I/27.

Dopravní připojení Rozvojové zóny Přeštice – severní předměstí II na silnici I/27 bude realizováno prostřednictvím místní komunikace **K4**. Vzhledem k tomu, že realizací záměru „Rozvojová zóna Přeštice – Severní Předměstí II“ bude značně navýšena intenzita dopravy na připojení MK K4 na stávající silnici I/27 a tím dojde k jeho využití pro jiné než dosavadní účely, požadujeme projednání a souhlas majetkového správce silnice I/27, tedy ŘSD ČR – správy Plzeň a ŘSD ČR – GŘ, oddělení technické přípravy a splnění podmínek platných norem.

Lokalita **OV R** („Plochy občanské vybavenosti – OV“, výhledové území občanského vybavení) zasahuje do ochranného pásma (OP) stávající silnice I/27. Při budoucím převedení této lokality do návrhu požadujeme toto OP respektovat.

**Vyhodnocení:** Pořizovatel ve stanovené lhůtě, dne 19.12.2013 v rámci společného jednání, obdržel výše uvedené stanovisko Ministerstva dopravy. Regulační plán „Rozvojová zóna Přeštice – Severní předměstí II“ ovšem neřeší plochy v blízkosti koridoru přeložky silnice I/27, ale nové plochy jsou spíše situovány do blízkosti stávající silnice I/27. Regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí, proto dle názoru pořizovatele se nemusí dokládat souhlas majetkového správce silnice I/27. K územně plánovací dokumentaci se žádné souhlasy správců dopravní ani technické infrastruktury nedokládají. Nejedná se o umístění nového napojení MK K4, toto připojení je již zrealizováno a plně využíváno. V lokalitě je již platný regulační plán, který nabyl účinnosti 1.1.2005. Nejedná se tudíž ani o nově navrhovaný regulační plán, ale pouze o sjednocení stávajícího regulačního plánu, jeho tří změn a dvou územních studií s ohledem na nový Územní plán Přeštice. Dochází pouze k dílčím změnám v důsledku již vydaných územních rozhodnutí v dané lokalitě. Na základě výše uvedeného pořizovatel dne 24.1.2014 požádal zástupce Ministerstva dopravy o přehodnocení jejich stanoviska. Dle telefonického rozhovoru mezi pořizovatelem a zástupcem Ministerstva dopravy dne 5.2.2014 bylo dohodnuto, že jejich stanovisko bude upřesněno a to takto:

- vzhledem k tomu, že plochy BI 14 a BI 15 nejsou v blízkosti koridoru přeložky silnice I/27 – obchvatu Přeštice, nepožaduje již zařadit do regulativů podmínku týkající se hygienických hlukových limitů;
- vzhledem k tomu, že se nejedná o nově navrhovaný regulační plán, ale pouze o sjednocení stávajícího regulačního plánu z roku 2005, jeho tří změn a dvou územních studií s ohledem na nově projednávaný Územní plán Přeštice a dochází pouze k dílčím změnám v důsledku již vydaných územních rozhodnutí v dané lokalitě nebude Ministerstvo dopravy požadovat projednání a souhlas majetkového správce silnice I/27, kterým je ŘSD ČR k připojení MK K4 na stávající silnici I/27.

S tímto záznamem byl ze strany zástupce Ministerstva dopravy dán dne 6.2.2014 písemný souhlas.

#### **d.1.2. Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:**

Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Radobyčická 25, Plzeň ze dne 4.12.2013 pod č.j.MOCR 39917-2/70894 – ÚP/2013-7103/44



Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, Plzeň ze dne 6.12.2013, zn.:DSH/17972/13

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni ze dne 5.12.2013

Městský úřad Přeštice, odbor školství, vnitřních věcí a památkové péče, Masarykovo nám. 107, Přeštice ze dne 5.12.2013

Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, Přeštice ze dne 5.12.2013 č.j.:OSD-SED/26790/2013

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody, Masarykovo nám. 107, Přeštice ze dne 3.1.2014 čj. OŽP-DVO/157/2014:

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, orgán zemědělského půdního fondu, Masarykovo nám. 107, Přeštice ze dne 3.1.2014 čj. OŽP-DVO/157/2014:

### **d.1.3. Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě stanoviska neuplatnily:**

Státní pozemkový úřad, Plzeň – jih

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 11

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, Škroupova 18, Plzeň

Krajská veterinární správa, Družstevní 1846, Plzeň

### **d.2. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu RP:**

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 28.11.2017, tj. do 5.12.2017.

#### **d.2.1. Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě svá stanoviska a jejich vyhodnocení:**

##### **Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad ze dne 27.11.2017 čj. PR-OŽP-DVO/29990/2017:**

**Jako vodoprávní úřad** podle § 104 a 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), k výše uvedenému regulačnímu plánu vydává toto stanovisko:

V chemické prádelně a čistírně oděvů v Přešticích došlo v průběhu let 1968 až 1989 k environmentální havárii, která je svým rozsahem jednou z nejvýznamnějších v celém Plzeňském kraji.

- Dle technickoekonomické studie a stavu odstranění staré ekologické zátěže stávající situace nepředstavuje akutní ohrožení životního prostředí, jsou dosaženy stanovené limity dle rozhodnutí ČIŽP OOV Plzeň.
- V půdě a podzemních vodách jsou dle monitoringů zbytkové závadné látky zejména organická rozpouštědla a chlorované alifatické uhlovodíky, které negativně působí na zdraví osob a zvířat a způsobují zhoršení zdravotního stavu.
- Podle kontrol kontaminovaného území při proběhlé sanaci a dle monitoringu jsou zbytkové látky zdravotně závadné a zástupci sanační společnosti, Okresního úřadu - referátu životního prostředí, České inspekce životního prostředí, Okresní hygienické stanice, Povodí Vltavy, provozovatele kanalizace se shodli, že díky výše uvedenému

riziku není možné odebírat či jinak využívat podzemní vody, kdy může být ohroženo zdraví lidí a zvířat tedy zejména k pitným, užitkovým či zavlažovacím účelům.

- Podle etapových zpráv odstraňování zátěže, zápisů z kontrolních dnů, postsanačních monitorovacích zpráv a zejména závěrů vyhodnocení „PRÁDELNA A CHEMICKÁ ČISTÍRNA PŘEŠTICE STARÁ EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ“, (Ing. Zbyněk Mišák, Ph.D., leden 2006), kde v lokalitě „V háječku“, v „rozvojové zóně Přeštice – severní předměstí“ a to v části položené severně od kontaminovaného území, není možno povolovat nové vrty (včetně hlubinných vrtů za účelem získávání zemského tepla) a studny a to ani po splnění limitů stanovených Českou inspekcí životního prostředí.

Přesnější lokalizace území není v monitorovacích zprávách uvedena, vodoprávní úřad musí vycházet ze stavu, že v části položené severně od kontaminovaného území nebude možné s podzemními vodami nakládat ani zasahovat do zemské kůry stavbami potřebnými pro nakládání s podzemními vodami a pro využívání jejich či zemského energetického potenciálu. Dle správního uvážení je až v případě upřesnění lokality dotčené havárií po projednání s dotčenými orgány podle zákona č. 167/2008 Sb. o předcházení ekologické újmy a její nápravě a o změně některých zákonů možné lokalitu přesně zaměřit.

Vodoprávní úřad je vázán podklady, kdy omezení musí být v části položené severně od kontaminovaného území tedy v ose celé ulice Zahradní - dále na sever včetně nových lokalit. Omezení je dle podkladů stanoveno nejen za účelem neohrožení zdraví při používání podzemních vod k pitným a užitkovým účelům, ale i k zamezení šíření podzemních vod do dalších lokalit včetně průniku podzemních vod do různých zemních kolektorů podzemní vody.

**Vodoprávní úřad tedy požaduje, aby v části položené severně od kontaminovaného území nebylo možno umisťovat a povolovat stavby vodních děl (vrty, studny) potřebných k nakládání s podzemními vodami (zejména jejich odběr, čerpání za účelem získání tepelné energie) i ostatní stavby (zemní sondy - vrty) pro využívání zemského energetického potenciálu a energetického potenciálu podzemních vod. Vodoprávní úřad zároveň požaduje, aby v této části nebylo možno povolovat příslušná nakládání s podzemními vodami.**

**Území zákazu je vyznačeno pouze v rozsahu území řešeném stávajícím regulačním plánem. Vodoprávní úřad požaduje, aby území zákazu bylo rozšířeno na celé území řešené návrhem regulačního plánu v ose celé Zahradní ulice dále na sever – viz příloha (zákres území zákazu do koordinačního výkresu 01). Dále požadujeme upravit textovou část regulačního plánu na str. č. 32 v kapitole F. 6. bodu a) kontaminace podzemních vod tak, aby byla v souladu s tímto vyjádřením vodoprávního úřadu.**

Dle názoru vodoprávního úřadu nebude možné stanovisko k výše uvedené problematice přehodnotit, dokud nebudou zpracovány nové podklady upřesňující stávající známé skutečnosti vyplývající ze stávajících podkladů.

K ostatním podmínkám využití území a návrhu ploch nemáme připomínky.

**Vyhodnocení:** Stanovisko je regulačním plánem akceptováno.

**d.2.2. Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:**

Městský úřad Přeštice, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a orgán ZPF ze dne 27.11.2017 čj. PR-OŽP-DVO/29990/2017

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková ze dne 13.11.2017,  
sp.z.:98228/2017-8201-OÚZ-PHA  
Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, Přeštice

#### **d.2.3. Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě stanoviska neuplatnily:**

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, Plzeň

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni

Městský úřad Přeštice, odbor školství, vnitřních věcí a památkové péče, Masarykovo nám. 107, Přeštice

Státní pozemkový úřad, Plzeň – jih

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Hřímálého 11, Plzeň

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, Plzeň

Státní veterinární správa

Ministerstvo dopravy

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje

#### **C.1.b. Posouzení souladu regulačního plánu dle odst. 5**

##### **a) Výsledek posouzení regulačního plánu podle odstavce 4 § 68 zákona č. 183/2006 Sb.**

##### **- s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1, schválená usnesením vlády České republiky č. 276 dne 15.4.2015 a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ve znění Aktualizace č.1 schválenou Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 10.3.2014 usnesením č. 437/14, viz kapitola b) odůvodnění.

##### **- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 a 19 stavebního zákona, viz. kapitola c) odůvodnění.

##### **- s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, viz. kapitola d) odůvodnění.

##### **- s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, viz. kapitola e) odůvodnění.

## b) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Přijaté řešení Regulačního plánu - rozvojová zóna Přeštice-severní předměstí II je završením pětileté snahy zástupců města Přeštice, pořizovatele a projektanta o rozšíření řešeného území původním regulačním plánem, o prosazení navržené koncepce řešení a o zjednodušení regulačních prvků ve vazbě na následné umísťování a povolování staveb.

Řešení RP bylo časově ovlivněno procesem schvalování nového územního plánu Přeštice se kterým je RP v souladu.

Od schválení původního regulačního plánu byla podle něho provedena výstavba na cca 11,5ha. RP v přijatém řešení čerpá ze zkušeností již povolené či provedené výstavby a současně obsahuje nové poznatky na moderní zástavbu zejména obytného území prověřené jednak pracovníky stavebního úřadu, architekty a v neposlední řadě i developery. Přijaté řešení Regulačního plánu - rozvojová zóna Přeštice-severní předměstí II rozšiřuje území původního RP o cca 17 ha zastavitelných ploch a vzniká tak regulovaná plocha čítající cca 46ha určená převážně k bydlení. Bydlení je zde řešeno jak individuální a to v několika formách ( samostatné bytové domy, dvojdomy a řadové několikadomy ) tak i hromadné v bytových domech.

V severozápadní části řešeného území jsou individuální formy bydlení umístěny na jednoznačně rozparcelované pozemky umožňující individuální výstavbu jednotlivými stavebníky. Lokalita mezi ulicemi Luční Dolnolukavická a K4 je určena k zástavbě na základě smlouvy mezi městem a developerem. Obytné zastavitelné území na severovýchodě a východě řešeného území je rozparcelováno volněji tak aby umožňovalo jistou volnost při jeho možné skupinové zástavbě např. stavebními podnikateli. Zástavba je zde regulována v maximálních možných počtech rodinných domů v jednotlivých jejich formách. Lokality hromadného bydlení jsou regulovány pouze počtem podlaží a % zastavění pozemku, které je v souladu s územním plánem. Plochy bydlení jsou v RP vhodně doplněny lokálními plochami občanské vybavenosti, plochami pro sport a rekreaci, plochami dopravního vybavení plochami technické vybavenosti a plochami veřejné a ochranné zeleně.

V důsledku již provedené a pokračující výstavby v rozvojovém území, bylo aktualizováno zastavěné území v řešeném území.

Řešené území je regulováno zvlášť pro zastavěné a zvlášť pro zastavitelné plochy. RP řeší též regulaci oplocení zastavěného i zastavitelného území.

Nutno zmínit skutečnosti limitující zástavbu v řešeném zastavitelném území. Jedná se především o technickou infrastrukturu, kde kromě nutnosti výstavby nové komunikační sítě v území se jedná především o systém odkanalizování a přeložku vzdušného vedení VN.

Dosavadní způsob odkanalizování území, kdy prakticky veškerá již provedená či povolená zástavba v zastavěném území využila bez úprav stávající stoku jednotné kanalizace vedoucí ulicí Zahradní a odbočující dále jižním směrem do zástavby mimo řešené území, je již naplněn. Zbývající zastavitelné plochy budou v souladu s původní a aktuálně přijatou koncepcí odkanalizovány zčásti jednotným systémem s úpravami a zčásti oddílným kanalizačním systémem s nutností přečerpávání splaškových vod. Kanalizační síť má vazbu na vybudování komunikační sítě v území s předpokladem významné finanční investice. Koncepce odkanalizování byla zachována dle původního RP přesto, že před zpracováním RP byl proveden projekt komunikace K4, který navrhl oddílnou kanalizaci gravitační za předpokladu provedení násypů v části území. Přijaté řešení se vrátilo opět k původní koncepci respektující současnou morfologii terénu což si vyžádá výškovou úpravu projektu komunikace K4 a zde vedoucích inženýrských sítí.

Vyvolanou investicí je nutnost přeložky vzdušného vedení VN vedoucí v délce cca 850m zastavitelným řešeným územím v jeho východní části.

Přijaté řešení Regulačního plánu - rozvojová zóna Přeštice-severní předměstí II vytváří předpoklady pro kvalitní a plnohodnotnou zástavbu severovýchodního okraje města Přeštice s nadstandardní dopravní dostupností, vazbami na občanskou vybavenost a kvalitní životní prostředí.

## **C.2. Náležitosti vyplývající z vyhlášky č.500/2006 Sb.**

### **C.2.a. údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Město Přeštice má vydánu územně plánovací dokumentaci - „Regulační plán - Rozvojová zóna Přeštice-Severní předměstí“ (dále jen RP), zpracovaný společností AVE architekt a.s., Plzeň a vydaný formou obecně závazné vyhlášky Města Přeštice č.8/2004 ze dne 16.12.2004, který nabyl účinnosti dne 1.1.2005.

Tento RP byl změněn:

- „Změnou č. 1 RP“, zpracovanou společností AVE architekt a.s., Plzeň a schválenou zastupitelstvem města Přeštice na základě usnesení č. 10 B/4 ze dne 7.2.2008 s nabytím účinnosti dne 23.2.2008.

- „Změnou č. 2 RP“, zpracovanou společností AREA GROUP s.r.o., Plzeň a schválenou zastupitelstvem města Přeštice na základě usnesení č. c/1 ze dne 24.6.2010 s nabytím účinnosti dne 10.7.2010.

- „Změnou č. 3 RP“ zpracovanou společností AVE architekt a.s., Plzeň a schválenou zastupitelstvem města Přeštice na základě usnesení č. E/2 ze dne 15.12.2011 s nabytím účinnosti dne 3.1.2012.

Pro zastavitelné území města navazující na území, řešené RP, na severovýchodním okraji města až k hranici zastavitelného území stanoveného „dříve“ platným Územním plánem sídelního útvaru Přeštice, má Město Přeštice zpracovanou územní studii „Přeštice – Na Chmelnicích II“, která je podkladem pro vydanou územně plánovací dokumentaci města a schválení o jejím využití bylo zaevidováno dne 22.5.2009. Pro předmětné území je zpracována další územní studie „Přeštice – Severní předměstí III“ z dubna 2011, u které nebylo provedeno zaevidování schválení o jejím využití, avšak může být pro předmětné území využívána jako další podklad při změnách v územně plánovacích dokumentacích města.

Regulační plán - rozvojová zóna Přeštice – severní Předměstí II (dále jen RP) je zpracován na základě podnětu k jeho pořízení. Podnět vznikl a vyplynul z požadavku Města Přeštice na rozšíření území řešeného RP a současně na sjednocení provedených změn RP do nové dokumentace zpracované dle nového stavebního zákona. Z uvedených důvodů rozhodlo Zastupitelstvo města Přeštice, na svém zasedání dne 12.6.2012 pod bodem D/1, o pořízení nového regulačního plánu.

Zadání RP bylo schváleno dne 11.9.2012 zastupitelstvem města Přeštice usnesením číslo C/11. Na základě schváleného zadání byl zpracovatelem, společností AVE architekt, a.s. a jejím autorizovaným architektem Ing. arch. Václavem Ulčem zpracován návrh RP. Dne 26.2.2013 předalo Město Přeštice pořizovateli návrh RP - rozvojová zóna Přeštice – severní Předměstí II. Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování posoudil úplnost návrhu a jeho soulad s právními předpisy. Dne 29.3.2013 vrátil zpracovateli návrh k jeho upravení a doplnění. Dne 12.8.2013 předal Ing. Jiří Růžička, AVE architekt, a.s. Plzeň doplněný návrh RP Městskému úřadu Přeštice, odboru výstavby a územního plánování.

Pořizovatel v souladu s § 65 stavebního zákona oznámil dne 4.11.2013 konání společného jednání o návrhu RP – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II. Společné jednání se konalo dne 5.12.2013. Všechna stanoviska a připomínky uplatněné k návrhu RP byly do návrhu RP zapracovány.

Při pořizování návrhu RP došlo od 1.4.2015 k novele stavebního zákona včetně jeho prováděcích předpisů a proto byl návrh regulačního plánu po společném jednání obsahově upraven. Jedná se u vypuštění požadavku na posuzování vlivů RP na životní prostředí.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II (dále jen „Návrh Regulačního plánu“) bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 67 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Regulačního plánu byl

vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Přeštice (odbor výstavby a územního plánování) a Městě Přeštice. Současně bylo oznámení o veřejném projednání vystaveno ke zhlédnutí na internetových stránkách města Přeštice. Veřejné projednání se konalo dne 28.11.2017 v zasedací místnosti Městského úřadu Přeštice, Husova ul. 465 a byl z něj pořízen písemný záznam.

Proti návrhu Regulačního plánu byly ve stanovené lhůtě uplatněny námitky, které byly pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny a návrh rozhodnutí byl zaslán dotčeným orgánům k uplatnění jejich stanovisek.

Pořizovatel na základě výsledku projednání dal pokyn zpracovateli k doplnění návrhu Regulačního plánu o části, které zpracovává pořizovatel, neboť ze strany zpracovatele nebylo nutno návrh Regulačního plánu již dále upravovat a doplňovat. Dalším krokem bylo předložení Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II společně s odůvodněním a návrhem na vydání Zastupitelstvu města Přeštice dle § 69 odst. 1 stavebního zákona.

### **C.2.b. vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem**

RP se dotýká minimálně širších územních vztahů. Technická infrastruktura území, která má širší územní návaznosti se nemění. Navržená zástavba má velmi dobrou návaznost na místní a státní silniční síť, zastávky autobusové i železniční dopravy. To umožňuje velmi dobrou dopravní obslužnost území, výjezd za prací či potřebným občanským vybavením nadmístního významu.

Problematika řešeného území RP, funkční a prostorová regulace území, limity využití území a závazné plošné a prostorové regulativy stanovené pro jednotlivé funkční zóny je v souladu s Územním plánem Přeštice.

### **C.2.c. údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Zadání RP bylo splněno.

Požadavky zadání Regulačního plánu - rozvojová zóna Přeštice-severní předměstí II byly splněny následovně:

RP řeší v souladu se zadáním území vymezené původním regulačním plánem Rozvojové zóny Přeštice-severní předměstí včetně jeho změn č.1,2 a 3 a zastavitelné území města na toto území navazující na severovýchodním okraji města řešené dříve územními studii - Územní studie Přeštice-severní předměstí II a III.

Vymezení pozemků a jejich funkční využití je v souladu se zadáním RP, které požadovalo využití pozemků převážně pro bydlení v jeho různých formách a pro funkce které k bydlení patří a které ho vhodně doplňují (sportovní plochy, občanská vybavenost, plochy zeleně). Na tyto funkce navazují plochy dopravní infrastruktury a technická vybavenost území.

Jsou splněny požadavky zadání RP na umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu a rozvoj hodnot území, řešení technické infrastruktury a na VPS.

RP navrhuje dopravní napojení s ohledem na obslužnost všech pozemků v řešeném území ve vazbě na dopravní obsluhu okolního území. Jsou stanoveny plošné a prostorové regulativy řešeného území i s ohledem na stávající urbanisticko - architektonické aspekty okolního území a v souladu s původním RP

Asanace ploch se dle zadání nerealizují, uvádí se pouze přehled rušených či překládaných inženýrských sítí.

Zadání RP umožnilo nahradit územní rozhodnutí v řešeném území, ale RP žádné územní rozhodnutí nenahrazuje

Byly splněny požadavky na uspořádání obsahu návrhu RP.

RP respektuje požadavky zadání vyplývající z ÚAP, ÚP, ZÚR PK a PÚR ČR.

#### **C.2.d. zdůvodnění navržené koncepce řešení**

Předcházející schválený RP včetně jeho změn vymežil detailně jednotlivé funkční plochy v tomto rozvojovém území na ploše cca 29ha. Tato koncepce byla zachována a doplněna o další rozvojové plochy na severu a severovýchodě území o rozloze cca 17 ha řešeného urbanistickými studii.

V důsledku již započaté a pokračující výstavby v rozvojovém území, bylo aktualizované zastavěné území v této lokalitě.

V souladu s původním RP jsou navrženy převážně plochy bydlení v jeho různých formách a funkce které k bydlení patří a které ho vhodně doplňují (sportovní plochy, občanská vybavenost, plochy zeleně). Na tyto funkce navazují plochy dopravní infrastruktury a technická vybavenost území. V území řešeném původním RP nedochází k zásadním změnám ve funkčním využití ploch. Regulační plán - rozvojová zóna Přeštice-severní předměstí II jako celek poskytuje širokou škálu jednotlivých forem bydlení pro individuální zájemce nebo developery.

#### **C.2.e. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

V ploše řešeného území jsou stávající převážně zemědělsky využívané pozemky, které budou postupně nahrazeny zastavěním navrhovaných funkčních ploch. Pro tyto pozemky, jež jsou součástí ZPF, je nutno v rámci investiční přípravy využití území udělit souhlas s odnětím ze ZPF od příslušného správního úřadu.

Přehled pozemků:

| p.č.           | k.ú.     | druh      | BPEJ  | č. BPEJ | plocha(m2) |
|----------------|----------|-----------|-------|---------|------------|
| 238/53 - část  | Přeštice | orná půda | 41400 | 2       | 59853      |
|                |          |           | 42210 | 4       | 7608       |
| 208/144        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 820        |
| 208/141        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 60241      |
|                |          |           | 41400 | 2       | 32581      |
|                |          |           | 42210 | 4       | 221        |
| 208/143 - část | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 4697       |
| 208/142        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 22493      |
| 1117/6 - část  | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 2087       |
| 1199/22 - část | Přeštice | ttp       | 41300 | 3       | 567        |
|                |          |           | 45800 | 1       | 1536       |
| 238/7          | Přeštice | orná půda | 41400 | 2       | 2761       |
| 238/2          | Přeštice | orná půda | 42210 | 4       | 2493       |
| 2485 - část    | Přeštice | orná půda | 41400 | 2       | 37538      |
| 2486 - část    | Přeštice | orná půda | 41400 | 2       | 1030       |
| 2488 - část    | Přeštice | orná půda | 41400 | 2       | 1252       |
| 208/270        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 495        |
| 208/271        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 574        |
| 2480 - část    | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 4130       |
|                |          |           | 41400 | 2       | 6488       |
|                |          |           | 45900 | 2       | 842        |
| 209/1 – část   | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 18178      |
| 208/274        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 307        |
| 208/275 - část | Přeštice | orná půda | 41300 | 3       | 8965       |

|                |          |           |       |   |      |
|----------------|----------|-----------|-------|---|------|
| 208/276 – část | Přeštice | orná půda | 41300 | 3 | 1357 |
| 1164 – část    | Přeštice | orná půda | 41300 | 3 | 2624 |
| 1160/1 – část  | Přeštice | orná půda | 41300 | 3 | 2664 |
| 1294 – část    | Přeštice | orná půda | 41300 | 3 | 198  |
| 208/247        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3 | 2392 |
| 208/248        | Přeštice | orná půda | 41300 | 3 | 280  |

Do RP nejsou zahrnuté žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

### **C.2.f. zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí**

RP nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

### **C.2.g. údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části odůvodnění RP**

C. Textová část - obsahuje: 17 listů

D. Grafická část

Obsah grafické části:

O1 - Koordinační výkres v měřítku 1:2000

O2 - Výkres širších vztahů v měřítku 1:5000

O3 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:2000

### **C.3. Náležitosti vyplývající z § 67 odst. 2 zákona č.183/2006 Sb.**

#### **C.3.a. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo 28.11.2017 tj. do 5.12.2017 mohl každý uplatnit námitky k návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II.

Ve stanovené lhůtě byly uplatněny námitky.

#### **Námitky:**

***Podatelé námitky:*** JUDr. Daniel Baloun a Bc. Linda Balounová, oba trvalým bydlištěm Luční 1278, 334 01 Přeštice, doručeno pořizovateli dne 4.12.2017.

#### **Text námitky:**

*Jako vlastníci parcel p.č.st. 2759 a p.č. 208/137 v katastrálním území Přeštice, tj. osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím, resp. návrhem regulačního plánu ve smyslu ust. § 67 odst.2 ve spojení s ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, přímo dotčeno, podáváme námitky proti návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II, veřejně projednaného dne 28.11.2017 (dále jen „návrh regulačního plánu“), a to v části území 7/ Území východně od Luční ulice až do úrovně ulice Revoluční (dále jen „vymezené území“).*



*Návrh regulačního plánu pro vymezené území připouští maximální podlažnost 4 NP, oproti stávajícímu regulačnímu plánu připouštějícímu pouze podlažnost 3 NP. V tomto nově přípustném zvýšení okolní zástavby spatřujeme přímé dotčení našich vlastnických práv, kdy takovou zástavbou nepochybně dojde k zastínění, zhoršení výhledových poměrů a narušení soukromí na našich bezprostředně sousedících nemovitostech. Podtrhuje se, že na základě územním plánem předepsané hromadné zástavby zde v minulosti sice již vznikly bytové domy, ale nízkopodlažní (2 x 6 BJ), které nenarušují dané poměry, včetně estetického hlediska. Představa, že zde bude realizována stavba o 4 NP, což je např. správní budova Palackého 460 v Přešticích (tzv. Modrý dům), je naprosto nepřijatelná.*

*Nově přípustná maximální podlažnost 4 NP také nezachovává rovné podmínky. Nelze přehlédnout, že podle územního rozhodnutí nadepsaného správního orgánu č.j. VÝST/4588/04 ze dne 1.6.2004 byli tehdejší stavebníci s ohledem na okolní zástavbu a vlastníky mj. limitováni maximální výškou střešního hřebene 10 m a maximální výšky okapové hrany 4 m nad terénem, přičemž objekt směl být pouze přízemní s obytným podkrovím. Tato rozumná ohleduplnost, která se v minulosti dostala vlastníkům, okolním nemovitostem, se tehdejšími stavebníky dnes bere. Resp. jenom některým, protože na části vymezeného a územním plánem jednotně definovaného území se maximální podlažnost 3 NP zachovává. Tehdejší stavebníci v dobré víře, že podle územně plánovací dokumentace je okolní výstavba limitována podlažností 3 NP, předmětné pozemky od města Přeštice kupovali. Nyní se tyto podmínky de facto zpětně, a to ještě pouze pro některé tehdejší stavebníky, mění, což není ani v souladu se zásadou ochrany dobré víry a rovnosti dotčených osob.*

*Navrhujeme tedy rozšíření plochy "Z 36a BH" tak, aby návrh regulačního plánu připouštěl maximální podlažnost 3 NP ve vymezeném území až do úrovně ulice Revoluční, tedy i na p.p.č. 208/275, 206/5, st. 934 a 208/276 v katastrálním území Přeštice.*

### **Rozhodnutí o námitce**

- **výrok:** Zastupitelstvo města Přeštice námitku **zamítá**
- **odůvodnění:**

Ke změně maximální přípustné podlažnosti bytových domů v předmětných plochách, jakožto v plochách určených pro hromadné bydlení, došlo schválením Územního plánu Přeštice dne 8.3.2016 rozhodnutím zastupitelstva města. V rámci celého procesu pořizování územního plánu nebyla žádnou z dotčených osob vznesena námitka na regulativ maximálně přípustné podlažnosti bytových domů. Namítající měli také řádnou možnost seznámit se s návrhem změn územního plánu Přeštice a v rámci jeho projednávání předkládat své připomínky či námítky.

Dle ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, koncepci veřejné infrastruktury; vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán je tedy základním koncepčním nástrojem územního plánování obce, který slouží k usměrňování rozvoje území obce. V rámci územního plánu je tak obec oprávněna stanovit v jednotlivých plochách také požadavky na objem, hmotové řešení, tvar a podlažnost, převládající typ zastřešení případně další podmínky uvažovaných staveb na dané ploše (viz. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2017, čj. 4 As 92/2017-37). V souladu s výše uvedeným, po konzultaci s odborníky v oboru městské výstavby, jakož i v souladu s obecnými pravidly efektivního urbanistického rozvoje, se požaduje nadále cílit naplnění směru vytyčeného platným Územním plánem Přeštice také schválením Regulačního plánu, který výstavbu čtyřpodlažních bytových domů umožňuje, přičemž vytyčuje přechodový pruh zástavby pouze třípodlažními domy. Tento přechodový pruh nižší zástavby nedosahuje až k domu

stěžovatele díky sousedící stávající zástavbě bytových domů (p.č.st. 2661 a 2663 v katastrálním území Přeštice), které již z architektonického pohledu přechod mezi nižší zástavbou rodinných domů a vyšší zástavbou bytových domů tvoří v současné chvíli.

Oporu pro toto rozhodnutí lze spatřit také v ustanovení § 43 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého je územní plán závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu. Jedním ze základních principů územního plánování je nalézání a zpřesňování řešení od zjištění potřeby určité změny v území po stanovení jejího nadmístního významu v zásadách územního rozvoje, přes navazující koncepční řešení a stanovení hlavních podmínek v komplexních souvislostech v územním plánu, po stanovení detailních podmínek umístění a prostorového uspořádání v regulačním plánu nebo v územním rozhodnutí. V možnosti změny územního plánu a koncepčních podmínek pro využití území tak nelze spatřit porušení zásady dobré víry a rovnosti dotčených osob, neboť způsob využití předmětného území zůstává zachován.

Nelze se ztotožnit ani s věcným obsahem námitek namítajících, kdy realizaci uvažovaných čtyřpodlažních bytových domů oproti stávajícím třípodlažním domům má dojít k přímému dotčení vlastnických práv namítajících údajně nepochybným zastíněním, zhoršením výhledových poměrů a narušením soukromí. Veškeré nově navrhované stavby pro bydlení musí dle platných předpisů splňovat požadavky na vzájemné odstupy staveb, přičemž minimální vzdálenost od stávajících objektů se rovná výšce nové stavby. Z toho je patrné, že třípatrový dům by mohl stát blíže, než bude moci stát budova čtyřpodlažní. Dále musí stavebník diagramem oslunění prokázat, že nová výstavba nebude stínit stávající objekty. Vzhledem k ostře východní poloze nově možné výstavby od domu namítajících lze tedy reálně předpokládat, že stín vrhaný čtyřpatrovou budovou vymístí tuto ještě mnohem dále od domu namítajících, než jen o výšku onoho jednoho patra. Z výše uvedeného také lze dovodit, že ke zvýšení narušení soukromí a zhoršení výhledových poměrů by se čtyřpatrovou sousedící budovou oproti stavu se třípatrovou sousedící budovou vůbec nemělo dojít. S ohledem na zmíněný rozdíl mezi úhlem dopadu přímého ranního slunečního světla a úhlem pohledu pozorovatele umístěného kdekoli v domě namítajících, je dokonce reálně možný také efekt zcela opačný.

Toto vše bylo ve spolupráci se zpracovatelem při pořizování územního plánu vzato v potaz. Proto s ohledem na dřívější úpravu způsobu využití ploch v dané lokalitě a s ohledem na změnu provedenou aktuálně platným Územním plánem Přeštice se nepovažuje zamýšlený způsob využití za řešení dotýkající se či porušující vlastnická práva namítajících.

### **C.3.b. Vyhodnocení připomínek**

#### **a) Připomínky sousedních obcí uplatněné k návrhu RP v rámci společného jednání podle § 65 odst. 2 stavebního zákona**

V rámci společného jednání o návrhu RP nebyly uplatněny žádné připomínky sousedních obcí, jelikož nebyly tímto návrhem dotčeny.

#### **b) Připomínky veřejnosti uplatněné k návrhu RP v rámci společného jednání podle § 65 odst. 3 stavebního zákona**

Ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny písemné připomínky veřejnosti.

**c) Přípomínky veřejnosti uplatněné k návrhu RP v rámci veřejného projednání podle § 67 odst. 2 stavebního zákona**

Opatřením odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice ze dne 23.10.2017 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/26832/2017 byl v souladu s § 67 odst. 1 stavebního zákona doručen upravený a posouzený návrh RP. Současně bylo oznámeno konání jeho veřejného projednání a to veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se konalo dne 28.11.2017 v zasedací místnosti MěÚ Přeštice, Husova ul. 465, Přeštice. Byl stanoven termín pro možnost uplatnění písemných námitek, připomínek a stanovisek a to nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání tj. do 5.12.2017, kdy mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu Regulačního plánu – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II. V této lhůtě nebyly uplatněny žádné připomínky.

**C.4. Náležitosti vyplývající ze správního řádu**

**C.4.a. Poučení**

Proti Regulačnímu plánu - rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

**C.4.b. Účinnost**

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne .....

.....  
Mgr. Karel Naxera  
starosta města Přeštice

.....  
Marek Krivda  
místostarosta města Přeštice