

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

| | |
|---|----|
| I. ÚVOD | 2 |
| II. VYUŽITÍ PLOCH Z7(2), Z8(2) VZHLEDEM K PLATNÉ ÚPD | 4 |
| I.1. Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje po vydání aktualizace č.4 - vyplývající regulativy a limity | 4 |
| II.2. Úplné znění územního plánu Bor po vydání změny č.3 – vyplývající regulativy a limity | 7 |
| III. VYUŽITÍ Z7(2) A Z8(2) PRO UMÍSTĚNÍ HALY LOXXESS..... | 12 |
| III.1. Urbanistické a objemové řešení | 12 |
| III. 2. Doprava | 17 |
| III.3. Technická infrastruktura..... | 17 |
| IV. VYHODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU NA KRAJINNÝ RÁZ - STRUČNÁ REŠERŠE | 20 |
| V. VYHODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU Z HLEDISKA HLUKU - STRUČNÁ REŠERŠE..... | 21 |
| VI. ROZPTYLOVÁ STUDIE VLIVU ZÁMĚRU - STRUČNÁ REŠERŠE | 22 |
| VII. VLIVY ZÁMĚRU NA KORIDOR TAHU PTÁKŮ - STRUČNÁ REŠERŠE | 23 |
| VIII. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ ÚZEMNÍ STUDIE | 24 |
| POUŽITÉ PODKLADY | 25 |
| SEZNAM VYBRANÝCH POUŽITÝCH ZKRATEK..... | 26 |
| PŘÍLOHOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE | 27 |

- Rozptylová studie
- Hluková studie
- Vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz
- Vyhodnocení vlivu záměru na koridor tahu ptáků přes rybník Pískový

I. ÚVOD

Předmětem „Územní studie Bor – Využití ploch Z7(2) a Z8(2)“ je návrh na rozšíření areálu firmy LOXXESS ve východní části průmyslové zóny Nová Hospoda v Boru u Tachova.

Řešené území je plánovaného pro výstavbu skladovací a výrobní haly LOXXESS V. Lokalita se nachází ve správním území města Bor, na katastrálním území Ostrov u Tachova ve vzdálenosti 1,5 km od MÚK Bor na 128. km dálnice D5 Praha – Plzeň – Rozvadov / Waidhaus. Území o rozloze 36 177 m² zahrnuje následující parcely:

| Parcelní číslo | Výměra (m ²) | Druh pozemku |
|----------------|--------------------------|--------------|
| 532 | 31 465 | orná půda |
| 533/2 | 1 328 | orná půda |
| 538/1 | 827 | orná půda |
| 542/1 | 2 557 | orná půda |

Jedná se o rovinatý terén mezi obytnou a výrobní zástavbou Nové Hospody a Pískovým rybníkem. Území je vymezeno z jihu obytnou zástavbou a silnicí II/199, ze západu místní komunikací Nová Hospoda – Lhota, na severu a východě přechází do volné krajiny.

Ortofotografie záběru na lokalitu území plánovaného pro výstavbu haly LOXXESS V (červeně vyznačeno)



V platném územním plánu Bor, v úplném znění po vydání změny č. 3 (s účinností od 25.7.2018) je řešené území vymezeno jako zastavitelné plochy Z7(2.) a Z8(2.), které byly do územního plánu doplněny v rámci zpracování Změny č. 2 územního plánu Bor.

Zpracování územní studie vychází z požadavku Změny č.2 územního plánu Bor, která nabyla účinnosti dne od 12. 8. 2017.

Změna č.2 ÚP stanovuje pro vymezené zastavitelné plochy Z7(2.) a Z8(2.) úkol zpracování územní studie jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. Úkolem územní studie je návrh zastavovacího plánu, který stanoví způsob obsluhy veřejnou infrastrukturou, základní objemy staveb, výšku staveb, dispoziční a typologické principy nové výstavby s ohledem na umístění ploch ve volné krajině. Bylo stanoveno, že součástí územní studie bude odborné posouzení vlivů zástavby ploch na krajinný ráz a na koridor tahu ptáků přes rybník Pískový.

Cílem územní studie je zpracování urbanisticko-objemového návrhu, včetně řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a návrhu ozelenění řešeného území jako podklad pro rozhodování v území a materiál, na jehož základě bude možné pokračovat v přípravě územně plánovací a projektové dokumentace.

Územní studie současně prověří splnění podmínek stanovených Změnou č.2 ÚP, případně definuje problémy a stanoví další postup při jejich řešení tak, aby bylo možné záměr projednat v navazujících řízeních, ve kterém by byly stanoveny podrobnější požadavky a podmínky pro realizaci záměru.

Součástí přílohové části územní studie jsou následující dokumentace, zpracované dle požadavků ÚP Bor:

- Rozptylová studie vlivu záměru
- Hluková studie vlivu záměru
- Vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz
- Vyhodnocení vlivu záměru na koridor tahu ptáků přes rybník Pískový

II. VYUŽITÍ PLOCH Z7(2), Z8(2) VZHLEDEM K PLATNÉ ÚPD

I.1. Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje po vydání aktualizace č.4 - vyplývající regulativy a limity

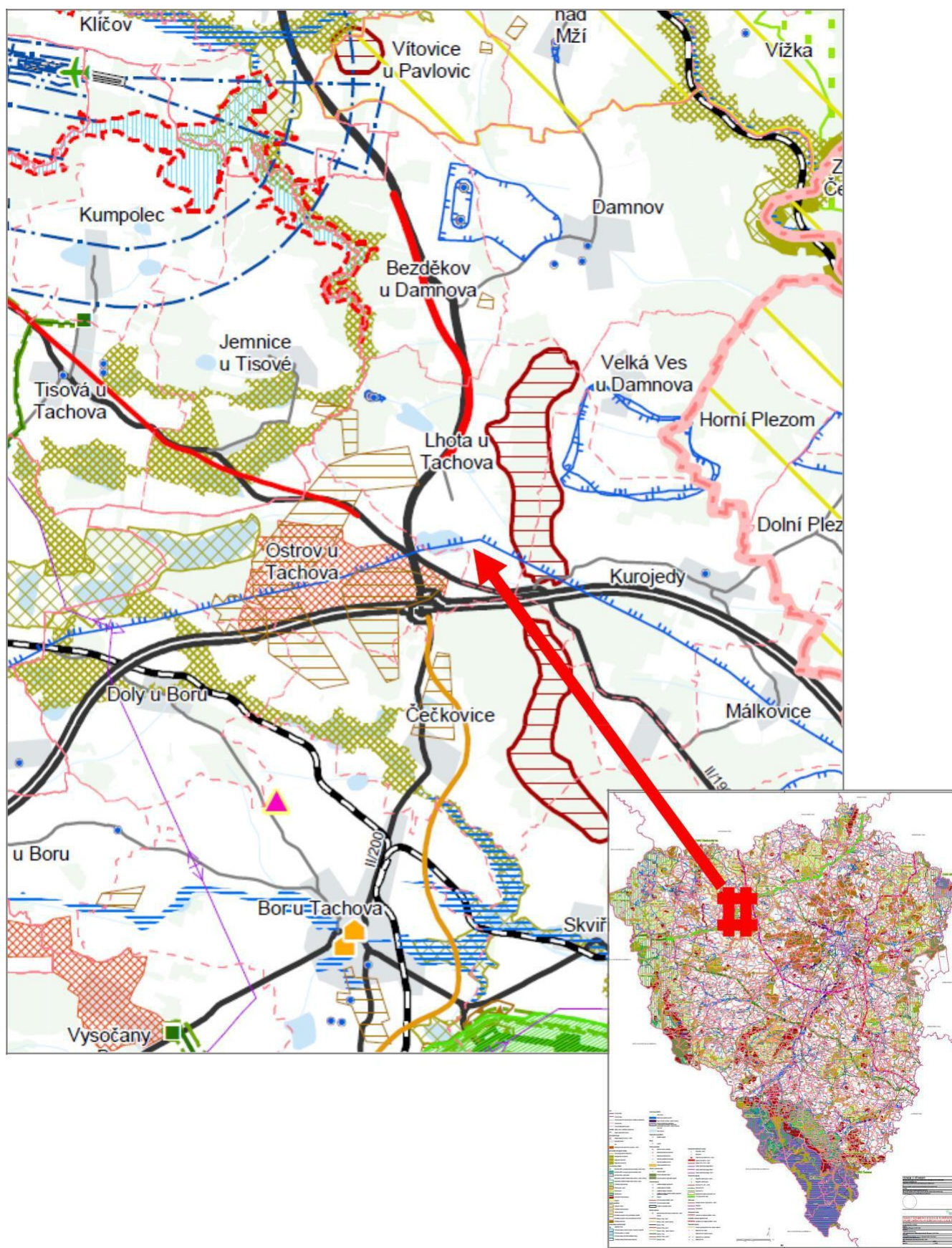
Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR PK) byly vydány usnesením č. 920/18 ze dne 17. 12. 2018 a nabyly účinnosti od 24. 1. 2019.

ZÚR PK se řešeného území a řešené problematiky týkají tím v několika směrech:

ZÚR PK zpřesňují vymezení **rozvojové osy OS1 Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo (-Nürnberg)**, kam náleží celé správní území města Bor a dále vymezují **rozvojové území Bor RU2** v rozsahu k.ú. Ostrov u Tachova, Bor u Tachova, Čečkovice, Mlýnec pod Přimdou, Vysočany u Boru, pro usměrnění rozvoje podnikatelských aktivit v rámci rozvojové osy OS1.

Jako rozvojová zóna nadmístního významu je v ZÚR PK vymezena plocha **CTPark Bor** na části k.ú. Doly u Boru a Ostrov u Tachova pro rozvoj výroby, skladování, obchodu a služeb. Areál firmy Loxxess, včetně navrhované skladovací haly Loxxess V leží již mimo tuto vymezenou rozvojovou plochu.

ZÚR PK v bezprostřední blízkosti řešeného území vymezují a navrhují k ochraně krajinné typy rybníčních soustav, které považují v našich vnitrozemských podmínkách za zvlášť cenný a atraktivní krajinný typ a dále zde vymezují území krajinných vedut (hodnotný krajinný pohled v širším zorném úhlu) a dominant.



| | | | |
|---|--|---|--|
| Hranice Hranice státu Hranice kraje Hranice územního obvodu obce s rozšířenou působností Hranice obce Hranice katastrálního území | | Vodní hospodářství Vodní zdroj Stanovené záplavové území Území řízené inundace - územní rezerva Plochy morfologicky, geologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod (LAPV) - územní rezerva Vodní tok Vodní plocha | |
| BLOVICE Název obce s rozšířenou působností Blovic Název katastrálního území | | Odpadové hospodářství Skládka odpadů | |
| Funkční využití území Veřejné logistické centrum - návrh Zastavěné území Les Rozvojová zóna nadmístního významu - návrh | | Spoje Vysílač | |
| Územní systém ekologické stability Osa nadregionálního biokoridoru Nadregionální bloccentrum Regionální biokoridor Regionální bloccentrum | | Ochrana památek Národní kulturní památka Městská památková rezervace Městská památková zóna Vesnická památková rezervace Vesnická památková zóna Krajinná památková zóna | |
| Ochrana přírody a krajiny NATURA 2000 - evropsky významná lokalita, malá (<3 ha) NATURA 2000 - evropsky významná lokalita, velká NATURA 2000 - ptačí oblast Maloplošné zvláště chráněné území přírody - malé (<100 ha) Maloplošné zvláště chráněné území přírody - velké Chráněná krajinná oblast Přírodní park - návrh Přírodní park Národní park Dominantní krajinné veduty Geopark | | Ochrana a ochrana státu Vojevský objekt Plocha vojenského zájmu Ochranné pásmo vojenského objektu | |
| Geologické podmínky Dobývací prostor Chráněné ložiskové území Ložisko vyhradil Schválený prognózní zdroj vyhradených nerostů Schválený prognózní zdroj nevyhradených nerostů Poddolované území | | Letecká doprava Letiště neveřejné mezinárodní Letiště veřejné vnitrostátní Letiště neveřejné vnitrostátní Letiště pro vlety a přistání letadel a leteckých sportovních zařízení Heliport Ochranné pásmo letiště - návrh Ochranné pásmo letiště Vletová a přistávací dráha | |
| Ochranná pásma vodních zdrojů Lázevské místo Ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně, IIA nebo IIB Ochranné pásmo III. stupně Ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje Chráněná oblast přirozené akumulace vod | | Stílníční doprava Mimoúrovňová křižovatka (na dálnici D5) - návrh Dálnice Stílnice I. třídy - návrh Stílnice I. třídy - územní rezerva Stílnice I. třídy Stílnice II. třídy - návrh Stílnice II. třídy - územní rezerva Stílnice II. třídy Stílnice III. třídy - návrh Stílnice III. třídy | |
| | | Zásobování elektrickou energií Rozvodna - návrh Rozvodna Transformovna 400/110 kV - návrh Vedení ZVN 400 kV - návrh Vedení VVN 110 kV - návrh Vedení elektrické energie 400 kV Vedení elektrické energie 220 kV Vedení elektrické energie 110 kV | |
| | | Zásobování plynem Regulační stanice plynu - návrh Regulační stanice plynu Plynovod VTL, STL - návrh Plynovod VVTL Plynovod VTL Bezpečnostní pásmo plynovodu VVTL VTL plynovod DN 1400 | |
| | | Dálkovody Zdobení potrubí k ropovodu IKL - návrh Ropovod Produktovod | |
| | | Zásobování vodou Vodovod pro veřejnou potřebu - návrh | |
| | | Odvádění a čištění odpadních vod Kanalizace pro veřejnou potřebu - návrh | |
| | | Železniční doprava Koridor vysokorychlostní trati - územní rezerva Železniční trať - návrh Železniční trať - územní rezerva Železniční trať - elektrizace Železniční trať | |

II.2. Úplné znění územního plánu Bor po vydání změny č.3 – vyplývající regulativy a limity

Platný Územní plán Bor, v úplném znění po vydání změny č.3 nabyt účinnosti dne 25. 7. 2018. Zastavitelné plochy Z7(2.) a Z8(2.), které vymezují řešené území byly do územního plánu zaneseny v rámci zpracování Změny č. 2 ÚP, která nabyt účinnosti 12. 8. 2017.

Pro plochy Z7(2.) a Z8(2.) jsou stanoveny podrobné podmínky využití:

| Kód dle zadání | Označení plochy | Katastrální území | Navrhované využití | Rozsah plochy (m ²) | Podmínky využití z hlediska urbanismu a uspořádání krajiny |
|----------------|-----------------|-------------------|--|---------------------------------|---|
| 7 | Z7 (2.) | Ostrov Tachova | VK - plochy smíšené výrobní – a výrobní komerční zařízení | 32 793 | <p>Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie.</p> <p>Využití plochy musí zohledňovat vztah k volné okolní krajině a k přilehlé části obytné zástavby Nová Hospoda. Výška zástavby na Z7(2.) nepřesáhne 12 m a zástavba nepřekročí v severním směru koridor vedení VN. Při společné hranici plochy Z7 (2.) se st.p.č. 42 v k.ú. Ostrov u Tachova nepřesáhne výška zástavby 9,5 m. Zástavba bude mít směrem k rybníku sestupný výškový gradient. V navazujících řízeních budou navrženy vegetační úpravy areálu s krajinotvornou a clonnou funkcí. Podíl vnitroareálové zeleně na rostlém terénu bude minimálně 30% z využití plochy. Způsob využití plochy nesmí zhoršovat prostředí v navazující obytné zástavbě Nová Hospoda. Odstup mezi zástavbou na ploše Z7(2.) a obytnou zástavbou bude zajištěn izolační zelení o šíři minimálně 20 m. Při využití plochy je nutno respektovat ochranné pásmo vedení VN.</p> <p>Plocha zasahuje do pozemků, ve kterých bylo v minulosti provedeno odvodnění plošnou drenáží. Před zahájením výstavby je nutno se stavebním úřadem dohodnout způsob podchycení drenáže kolem zastavované plochy.</p> <p>Využití plochy je podmíněno zpracováním akustické a rozptylové studie. Na jejich základě budou navržena opatření, která zajistí ochranu obytné zástavby před negativními vlivy z výroby a vyvolané zvýšené dopravní zátěže v území – tzn. nedojde k překročení hlukových limitů pro denní a noční dobu, zároveň bude zajištěna ochrana obyvatelstva před nadměrným obtěžováním prašností. Ochranná opatření budou realizována před zahájením stavebních prací a zajistí ochranu veřejného zdraví i v průběhu výstavby záměrů.</p> <p>Návrh ochranných opatření pro minimalizaci nebo vyloučení předpokládaných negativních vlivů bude řešen současně i pro plochu Z8(2.).</p> |
| 8 | Z8 (2.) | Ostrov Tachova | VK- plochy smíšené výrobní – a výrobní komerční zařízení | 969 | <p>Plocha má doplňkový význam k ploše Z7 (2.).</p> <p>Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie.</p> <p>Vzhledem k poloze plochy Z8(2.) vůči krajině bude tato plocha využita především pro izolační vnitroareálovou zeleň.</p> |

| Kód dle zadání | Označení plochy | Katastrální území | Navrhované využití | Rozsah plochy (m ²) | Podmínky využití z hlediska urbanismu a uspořádání krajiny |
|----------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|--|
| | | | | | <p>Plocha zasahuje do pozemků, ve kterých bylo v minulosti provedeno odvodnění plošnou drenáží. Před zahájením výstavby je nutno se stavebním úřadem dohodnout způsob podchycení drenáže kolem zastavované plochy.</p> <p>Návrh ochranných opatření pro minimalizaci nebo vyloučení předpokládaných negativních vlivů řešit současně s plochou Z7(2.).</p> |

Plochy Z7(2.) a Z8(2.) jsou navrženy jako **plochy smíšené výrobní – výrobní a komerční zařízení (VK)**, se stanovením následujících podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch:

Hlavní využití:

- zařízení lehké průmyslové výroby a výrobních služeb
- stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
- prodejní sklady, velkoplošná obchodní zařízení

Přípustné využití:

- administrativa a správa, zázemí pro péči o zaměstnance (např. zařízení pro stravování, ubytování, vzdělávání, relaxaci apod.)
- stavby a zařízení pro výrobu a skladování a související zařízení
- odstavné a parkovací plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky pro umístění staveb:

- rozvojové plochy výrobních zařízení nad 30 ha jsou vymezeny ZÚR PK, jedná se o KIZ Vysočany – Mlýnec a CTPark Bor (rozšíření KIZ Nová Hospoda)
- rozvojové plochy výrobních zařízení nad 15 ha mohou být vymezeny v rámci rozvojové osy republikového významu OS1 ve stanoveném rozvojovém území, které zahrnuje k.ú. Ostrov u Tachova, Čechovice, Bor u Tachova, Vysočany u Boru

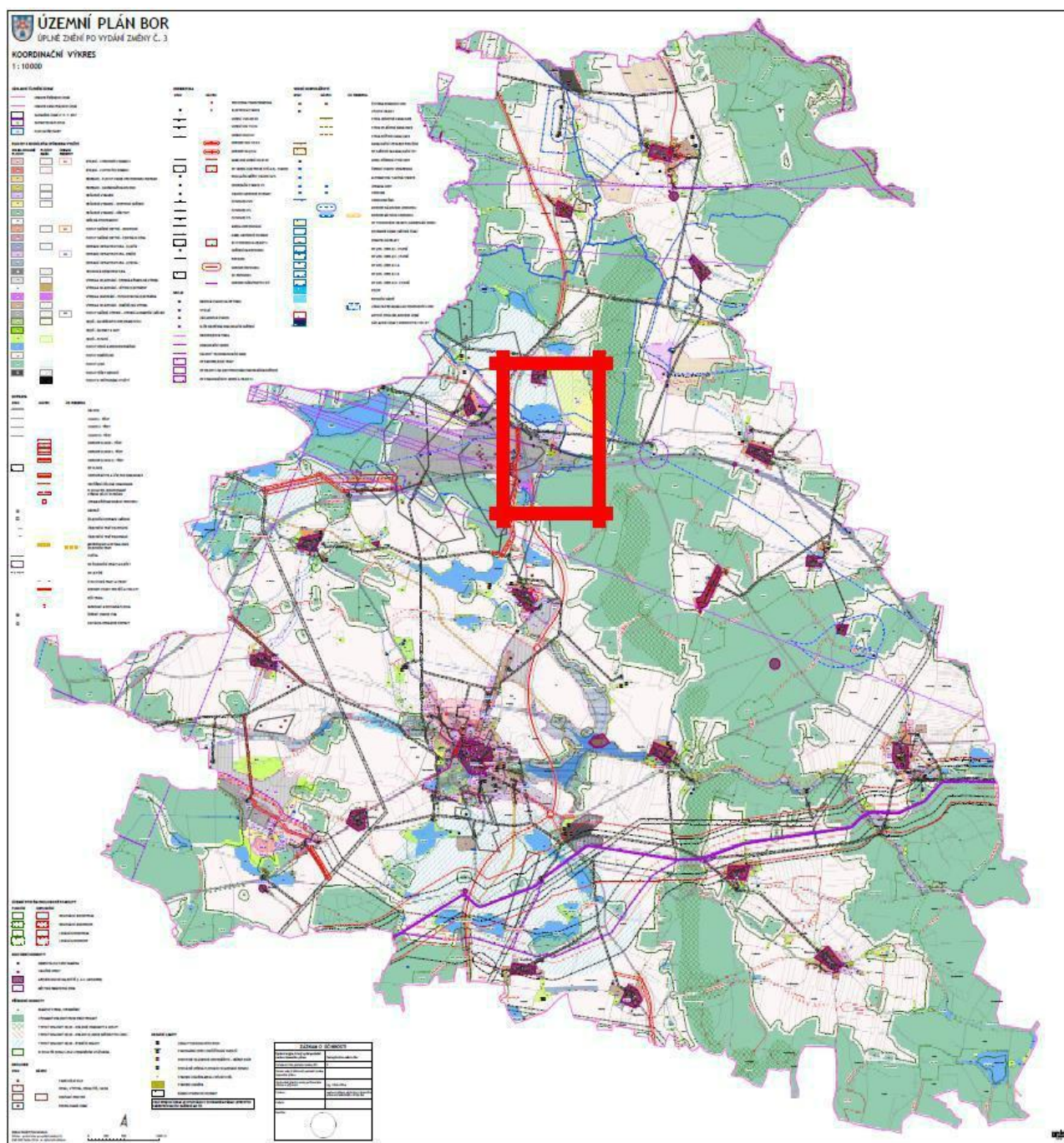
Podmínky prostorového uspořádání:

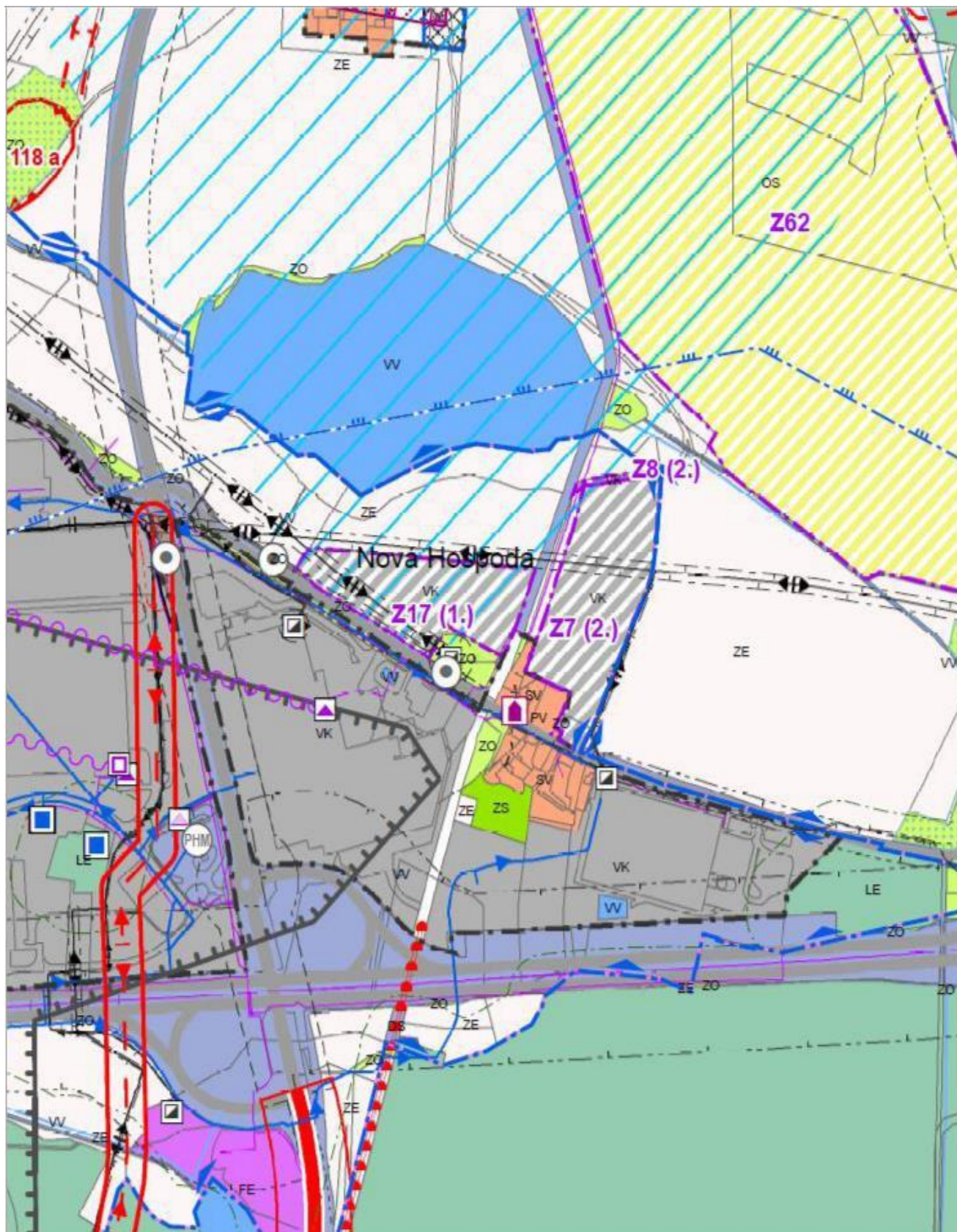
- maximální přípustná výška objektů je 12 m
- objekty nové zástavby i stavební úpravy u stávajících objektů musí svým objemem a architektonickým řešením zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a krajiny

ÚP Bor navrhuje doporučený způsob zpřístupnění ploch Z7(2.) a Z8(2.) z jihu přímo ze silnice II/199, v severní části řešeného území přes plochu Z8(2.), která bude přímo zpřístupněna z místní komunikace Nová Hospoda – Lhota.

Koncepce technické infrastruktury v ÚP navrhuje napojení řešeného území na veřejnou vodovodní síť a odkanalizování ploch na vlastní žumpu. Napojení na elektrickou síť má být dle ÚP řešeno připojením k síti VN s vlastní trafostanicí. ÚP navrhuje také posouzení možnosti plynofikace ploch v dalších stupních projektové přípravy záměru.

Koordinální výkres úplného znění ÚP Bor po vydání změny č.3, s vyznačením výřezu pro plochy Z7(2.) a Z8(2.)





Legenda koordinací výkres úplného znění územního plánu po vydání změny č. 3

| ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | | | ENERGETIKA | | VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ | | ÚZ. REZERVA |
|------------------------|-------|-------------|------------|-------|--------------------|-------|---|
| STAV | NÁVRH | ÚZ. REZERVA | STAV | NÁVRH | STAV | NÁVRH | |
| | | | | | | | ČISTIRNA ODPADNÍCH VOD |
| | | | | | | | VÝÚSTNÍ OBJEKT |
| | | | | | | | STOKA JEDNOTNÉ KANALIZACE |
| | | | | | | | STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE |
| | | | | | | | STOKA DEŠŤOVÉ KANALIZACE |
| | | | | | | | KANALIZAČNÍ STOKA BEZ ROZLIŠENÍ |
| | | | | | | | OP ZAŘÍZENÍ NA KANALIZAČNÍ SÍTI |
| | | | | | | | ZDROJ PŘÍRODNÍ PITNÉ VODY |
| | | | | | | | ČERPAČÍ STANICE VODÁRENSKÁ |
| | | | | | | | AUTOMATICKÁ TLAKOVÁ STANICE |
| | | | | | | | ÚPRAVA VODY |
| | | | | | | | VODOJEM |
| | | | | | | | VODOVODNÍ ŘAD |
| | | | | | | | KORIDOR DÁLKOVÉHO VODOVODU |
| | | | | | | | KORIDOR MÍSTNÍHO VODOVODU |
| | | | | | | | OP TECHNICKÉHO OBJEKTU ZÁSOBOVÁNÍ VODOU |
| | | | | | | | OCHRANNÉ PÁSMO ZAŘÍZENÍ ČNÚ |
| | | | | | | | ZRANITELNÁ OBLAST |
| | | | | | | | OP VOD. ZDROJE I. STUPNĚ |
| | | | | | | | OP VOD. ZDROJE II. STUPNĚ |
| | | | | | | | OP VOD. ZDROJE II.A |
| | | | | | | | OP VOD. ZDROJE II.B |
| | | | | | | | OP VOD. ZDROJE III. STUPNĚ |
| | | | | | | | POLDR |
| | | | | | | | RETENČNÍ NÁDRŽ |
| | | | | | | | LOKALITA PRO AKUMULACI POVRCHOVÝCH VOD |
| | | | | | | | AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ |
| | | | | | | | ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ S PERIODICITOU 100 LET |

| DOPRAVA | | |
|---------|-------|--|
| STAV | NÁVRH | ÚZ. REZERVA |
| | | DÁLNIČE |
| | | SILNIČE I. TŘÍDY |
| | | SILNIČE II. TŘÍDY |
| | | SILNIČE III. TŘÍDY |
| | | KORIDOR SILNIČE I. TŘÍDY |
| | | KORIDOR SILNIČE II. TŘÍDY |
| | | KORIDOR SILNIČE III. TŘÍDY |
| | | OP SILNIČE |
| | | KORIDOR MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE |
| | | ROZŠÍŘENÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE |
| | | PLOCHA PRO JEDNOSTRAJNÝ STŘEDNÍ DÉLČÍ OSTRŮVEK |
| | | ÚPRAVA KŘÍŽOVATKOVÉHO PROSTORU |
| | | NÁDRAŽÍ |
| | | ŽELEZNIČNÍ DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ |
| | | ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ CELOSTÁTNÍ |
| | | ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ REGIONÁLNÍ |
| | | MODERNIZACE A OPTIMALIZACE ŽELEZNIČNÍ TRATI |
| | | VLEČKA |
| | | OP ŽELEZNIČNÍ DRÁHY A VLEČKY |
| | | OP LETIŠTĚ |
| | | CYKLISTICKÉ TRASY A STEZKY |
| | | KORIDOR STEZKY PRO PĚŠÍ A CYKLISTY |

| ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY | | |
|------------------------------------|-----------|--|
| FUNKČNÍ | NEFUNKČNÍ | |
| | | REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM |
| | | REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR |
| | | LOKÁLNÍ BIOCENTRUM |
| | | LOKÁLNÍ BIOKORIDOR |
| KULTURNÍ HODNOTY | | |
| | | NEHODNĚNÁ KULTURNÍ PAMÁTKA |
| | | VÁLČNÉ HROBY |
| | | ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ (I. A II. KATEGORIE) |
| | | MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA |
| PŘÍRODNÍ HODNOTY | | |
| | | PAMÁTNÝ STROM, STROMOŘADÍ |
| | | VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK REGISTROVANÝ |
| | | TYPICKÝ KRAJINNÝ CELEK - KRAJINNÍ DOMINANTY A VEDUTY |
| | | TYPICKÝ KRAJINNÝ CELEK - KRAJINNÍ HLUBOCE ZAŘÍZENÝCH ÚDOLÍ |
| | | TYPICKÝ KRAJINNÝ CELEK - RYBNÍČNÍ KRAJINNY |
| | | PLOCHA PŘI OKRAJI LESA S PODMÍŇENÝM VYUŽÍVÁNÍM |
| GEOLOGIE | | |
| STAV | NÁVRH | |
| | | STARÉ DŮLNÍ DÍLO |
| | | ODVAL, VÝŠYPKA, ODKALISTĚ, HALDA |
| | | DOBYVACÍ PROSTOR |
| | | PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ |

III. VYUŽITÍ Z7(2) A Z8(2) PRO UMÍSTĚNÍ HALY LOXXESS

III.1. Urbanistické a objemové řešení

Okolní území zastavitelných ploch Z7(2) a Z8(2) plánovaných pro umístění haly LOXXESS V (dále také jen hala, nebo hala LOXXESS) je v jižním a západním směru již zastavěno zástavbou obdobného charakteru – halami spol. LOXXESS. Pohledově je významná budova výrobního závodu IDEAL Automotive. Zastavitelné plochy Z7(2) a Z8(2) se v severním směru vklíní do zemědělské krajiny, do které je vložen rybník – s místním názvem Pískový rybník. Rybník tvoří výběžek tzv. rybníční krajiny vymezené v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje. Mezi rozvojovou a stávající plochou spol. LOXXESS se nalézá skupina původních venkovských domků a usedlostí, od které bude nová hala oddělena odstupem a stávající izolační a okrasnou zelení. V západním směru od předmětné lokality se za silnicí I/21 nachází rozsáhlý logistický areál CTPark Bor (Komerčně industriální zóna Bor).

Záměr na lokalizaci haly LOXXESS se po stavebně technické stránce sestává ze dvou na sebe navazujících hal – sekce A (plocha 1 508 m² a výšce 9,5 m), sekce B (plocha 10 156 m² a výšce 12 m) a administrativního bloku. Součástí areálu bude též technické zázemí – čistírna odpadních vod, retenční nádrž pro zachycení dešťové vody ze zpevněných povrchů komunikací, parkovišť, chodníků, izolační a okrasné zeleně.

V interiéru bude hala LOXXESS členěna na skladové a výrobní prostory, technické zázemí, administrativní a sociální část. Nosná konstrukce bude železobetonová se širokou sedlovou střechou s nízkým spádem, se světlíky. Vnější obklad bude tvořen sendvičovými panely.

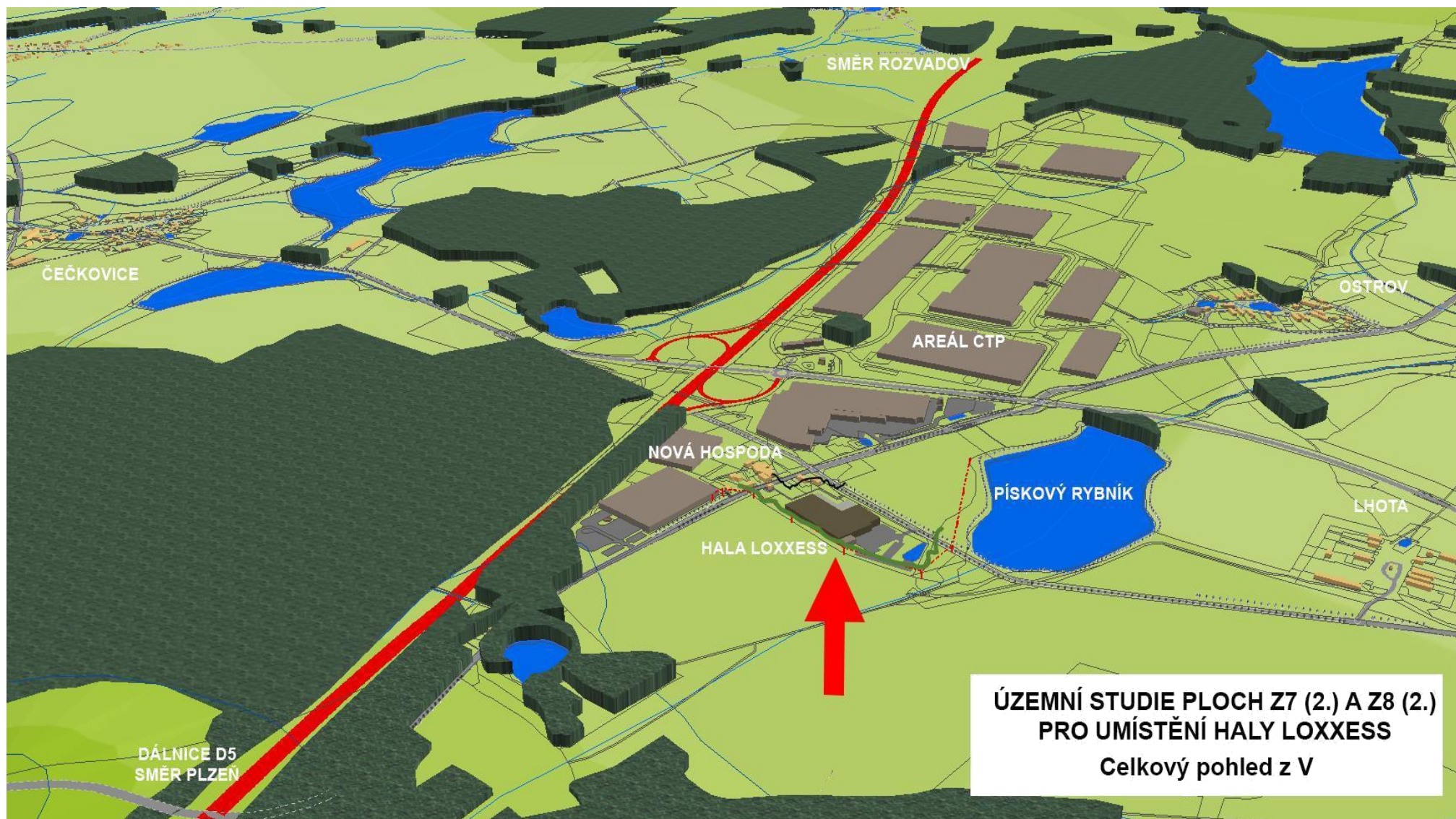
Barevné řešení haly není dosud stanoveno, ale barevnost bude přizpůsobena charakteru a měřítku okolní krajiny. Předpokládá se pokračování ve stávajícím řešení okolních hal LOXXESS – tj. použití neutrálních odstínů světle šedé, decentních odstínů zelené, s barevnými akcenty orientačních a bezpečnostních prvků v areálu. Také střešní plochy budou řešeny v neutrálních barvách a opatřeny antireflexními nátěry.

Areál haly LOXXESS bude oddělen od okolní krajiny (též od venkovské zástavby) vegetační clonou vysazenou podél severního, východního a jihozápadního okraje areálu. Podél západního okraje areálu bude doplněna alejová výsadba. Součástí ozelenění areálu bude též vnitroareálová okrasná a izolační zeleň.

Architektonické a barevné řešení haly LOXXESS nebylo předmětem zpracování této územní studie a následující vizualizace (modely zástavby) vyjadřují pouze objemová řešení zástavby.

Vizualizace zahrnují celkové pohledy na polohu a návaznosti haly LOXXESS v širokém měřítku se zachycením vztahů k dálnici D5, k areálu CTParku, k okolním sídlům a krajině a dále několik detailnějších záběrů z různých úhlů na plánovanou halu LOXXESS a její bezprostřední okolí.





ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z7 (2.) A Z8 (2.) PRO UMÍSTĚNÍ HALY LOXXESS

Detailní pohled ze SV



ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z7 (2.) A Z8 (2.) PRO UMÍSTĚNÍ HALY LOXXESS

Detailní pohled z JZ



ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z7 (2.) A Z8 (2.) PRO UMÍSTĚNÍ HALY LOXXESS

Detailní pohled z JZ



ÚZEMNÍ STUDIE PLOCH Z7 (2.) A Z8 (2.) PRO UMÍSTĚNÍ HALY LOXXESS

Detailní pohled ze S



III. 2. Doprava

Dopravní obsluha plánované hala LOXXESS je řešena napojením na místní komunikaci Nová Hospoda – Lhota a přes komunikaci II/199 na širší komunikační síť, zejména na komunikaci I/21 a tranzit na dálnici D5.

Nákladní doprava

Hala má 11 nákladových můstků, u každého z nich se předpokládá 5 kamionů v ranní směně a 3 kamiony v odpolední směně, celková obslužnost je 88 kamionů za den. Při příjezdu a odjezdu to činí 176 průjezdů za den.

Osobní doprava:

V plánované hale LOXXESS se předpokládá maximální počet pracovníků 200, v ranní směně 157 v odpolední směně 43. Předpokládá se doprava především osobními automobily. Částečně může jít o spolujízdy, část zaměstnanců bude používat hromadnou dopravu. Odhadovaný počet takto používaných osobních automobilů včetně rezervy je 100, z čehož plyne jejich 200 průjezdů. V menší míře lze také uvažovat o cyklistické dopravě zaměstnanců z blízkého okolí.

Doprava v klidu

S ohledem na předpokládaný provoz bude v areálu vymezeno 96 standardních parkovacích míst pro osobní automobily a 5 parkovacích míst pro osoby zvláště těžce postižené (ZTP).

III.3. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Vzhledem ke zhoršené kvalitě vody v rybníku Pískový není možné do tohoto rybníka vypouštět splaškové vody ani po vyčištění na původně uvažované ČOV. Proto ČOV nebude realizována a splaškové vody budou svedeny do podzemní jímky splašků s čerpací šachtou.

Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže v areálu, ze které budou přepadem vedeny do otevřeného příkopu odvodňovacího kanálu, který je zaústěn do Pískového rybníka.

Zásobování vodou haly LOXXESS bude zajištěno napojením na veřejnou vodovodní síť prostřednictvím skupinového vodovodu Tachov – Bor – Planá.

Zásobování teplem:

O způsobu vytápění haly LOXXESS dosud není rozhodnuto. Vytápění haly je uvažováno ve dvou variantách. První varianta předpokládá, že bude k řešení lokalitě prodlouženo vedení středotlakého plynovodu z logistického areálu CTP s využitím jako medium pro plynové tepelné kotle, infrazářiče, horkovzdušné jednotky. Druhá varianta počítá s tím, že hala bude vytápěna stejně jako haly LOXXESS I až III, extra lehkým topným olejem (dva kotle spalující extra lehký topný olej).

Zásobování elektrickou energií:

Zásobování elektrickou energií haly LOXXESS bude zajištěno prostřednictvím soustavy vysokého napětí 22 kV. Územím prochází venkovní vedení vysokého napětí 22 KV ve směru východ – západ. Toto stávající vedení však protíná plochu Z7(2) – plánovanou pro umístění haly LOXXESS a jejího technického zázemí.

Záměrem vymezeným v grafické příloze je dosáhnout uvolnění celé sledované lokality a přeložit vedení vysokého napětí 22 KV severním směrem, ze kterého bude provedeno odbočení k hale LOXXESS, v jejímž areálu bude vyřešeno vlastní technické napojení. Toto řešení vede k přiblížení vedení VN 22 kV k Pískovému rybníku. V zájmu zmírnění tohoto vlivu územní studie doporučuje územní studie korekci navrhované přeložky a vedení více přimknout k severnímu okraji území vymezenému pro halu LOXXESS. Doporučené řešení je doplněno do následující grafické přílohy.

Obnovitelné zdroje

Územní studie doporučuje využít velkoplošných konstrukcí haly pro instalaci zařízení na využití sluneční energie (solární panely), buď na přípravu teplé užitkové vody, nebo na přitápění v nízkoteplotních otopných zařízeních v přechodných obdobích, případně s obojím využitím.



IV. VYHODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU NA KRAJINNÝ RÁZ - STRUČNÁ REŠERŠE

Vyhodnocení vlivu záměru výstavby skladovací haly Loxxess V na krajinný ráz zpracovala firma GeoVision, s.r.o., Praha v září 2018. Pro účely vyhodnocení byly ve vymezené oblasti krajinného rázu identifikovány přírodní, kulturní-historické a estetické hodnoty.

Přírodní a krajinářské hodnoty oblasti byly vyhodnoceny jako základní. Jedná se o krajinu značně přeměněnou lidskou činností, historicky intenzivně hospodářsky využívanou, se značně narušeným systémem rozptýlené krajinné zeleně. V území se nenachází žádné zvláště chráněné území, záměr nezasahuje do vymezených prvků ÚSES v nadregionální, regionální ani lokální úrovni. Místo krajinného rázu leží mezi dvěma krajinnými typy: rybníční krajinou a krajinou zalesněných kup a kuželů.

Kulturní hodnoty představují menší sídla vesnického charakteru (Nová Hospoda, Ostrov, Lhota) s převažující harmonickou zástavbou rodinných domů a zemědělských usedlostí s hospodářskými budovami. Vizuální projev sídel Nová Hospoda a Ostrov je významně narušen objemnou zástavbou průmyslových objektů (CTPark, IDEAL Automotive, Loxxess), která představuje nové zásadní dominanty. Výrazným liniovým prvkem v krajině je dálnice D5. Impulsem pro vznik komerčně industriální zóny byla křižovatka dálnice D5 a silnice I/21.

Kulturně historické hodnoty oblasti a nejbližšího okolí nejsou vysoké. V Nové Hospodě je evidován kamenný krucifix z 19. století při cestě do Boru. V Ostrově se nachází kaplička z 19. století. Významnou historickou dominantou je vzdálený vrch s hradem Přimda, ze kterého bylo vizuální působení záměru také posuzováno.

Realizací záměru dojde ke středně silnému negativnímu ovlivnění krajinného rázu oblasti a obrazu sídla Nová Hospoda. Ty jsou však již do značné míry narušeny stávající průmyslovou zástavbou. Z vrchu Přimda bude záměr cloněn kontaktní zelení.

Pro snížení míry vlivu záměru na krajinný ráz jsou navržena tato **kompensační opatření**, která jsou podmínkou pro povolení záměru:

Ozelenění areálu:

- Vegetační pohledové clony podél severního, případně východního okraje areálu, vnitroareálová zeleň, alejové výsadby podél západního okraje areálu (podél místní komunikace).

Architektonické úpravy:

- Fasáda objektu bude barevně členěna vhodným použitím různobarevných povrchů obkladových panelů – hal LOXXESS I-IV,
- Halové objekty budou řešeny v kombinaci neutrálních odstínů světle šedé, šedé, olivově zelené, šedozelené, lahově zelené a hnědozelené,
- Střešní plochy budou v podélném směru členěny na menší části v tónech neutrální šedé v kombinaci s olivově zelenou, zelenou, lahově zelenou a hnědozelenou (antireflexní nátěry).

V. VYHODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU Z HLEDISKA HLUKU - STRUČNÁ REŠERŠE

Hlukovou studii pro posouzení vlivu provozu haly Loxxess V zpracovala firma Amec Foster Wheeler s.r.o. v říjnu 2018.

Posouzení bylo zpracováno pro vliv hluku z dopravy na pozemních komunikacích a z plánovaného provozu záměru v nejbližších hlukově chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech, kterými je zástavba rodinných domů jižně od řešeného území.

Východiska pro výpočet:

- 176 průjezdů nákladních automobilů / den
- 200 průjezdů osobních automobilů / den
- 96 parkovacích míst + 5 pro zdravotně postižené osoby
- stacionární zdroje (vzduchotechnické jednotky, větrací a topné systémy) – chlazení kanceláří a serverovny v administrativní části běží nepřetržitě, odvětrání haly a přívod vzduchu do haly běží v letních měsících nepřetržitě, odvětrání WC a šaten funguje pouze přes den
- hala, včetně dopravy nebude provozována v nočních hodinách

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích (silnice II/199, místní komunikace Nová Hospoda – Lhota) za současného stavu jsou plněny stanovené hygienické limity pro dobu denní i noční.

Doprava vyvolaná provozem haly je z akustického hlediska nevýznamná a nezpůsobí vznik nových nadlimitních stavů v posuzovaném území.

Z hlediska hluku z dopravy na pozemních komunikacích jsou i v budoucím stavu plněny stanovené hygienické limity pro dobu denní i noční.

Provoz stacionárních zdrojů hluku záměru nebude mít v budoucnu významný akustický vliv na hlukovou situaci v dotčeném území obytné zástavby a nebude zdrojem nadlimitních stavů.

U nejbližších hlukově chráněných prostor prokazatelně nebude docházet provozem záměru k překračování hygienických limitů v denní době ani noční době.

VI. ROZPTYLOVÁ STUDIE VLIVU ZÁMĚRU - STRUČNÁ REŠERŠE

Rozptylovou studii pro vyhodnocení vlivu provozu skladovací haly LOXXESS V, včetně související automobilové dopravy zpracoval Český hydrometeorologický ústav v listopadu 2018.

Posouzení stávající situace ve sledovaném území bylo provedeno na základě odborného odhadu z toho důvodu, že nejbližší měřicí stanice je PPRM-Přimda a měří pouze troposférický ozón O₃.

Stávající průměrné roční imisní koncentrace u sledovaných látek (oxidů dusíku NO_x, oxidu dusičitého NO₂, oxidu siřičitého SO₂, oxidu uhelnatého CO, suspendovaných částic PM₁₀ a PM_{2,5}, těkavých organických látek VOC, benzo[a]pyrenu B[a]P) nedosahují příslušných imisních limitů a po většinu roku jsou pod jejich úrovní.

Stávající krátkodobé imisní koncentrace u sledovaných látek nedosahují příslušných imisních limitů a po většinu roku jsou hluboko pod jejich úrovní.

Ke zvýšeným koncentracím dochází v bezprostřední blízkosti významných komunikací a v blízkosti spalovacích zdrojů na tuhá a kapalná paliva zejména v zimním období.

Záměr byl posuzován z hlediska znečištění ovzduší emisemi z vytápění a související automobilové dopravy. Vytápění haly je v této fázi projektové přípravy uvažováno buď zemním plynem nebo extra lehkým topným olejem jako u hal LOXXESS I – III.

Provoz haly při vytápění zemním plynem (ZP) nebo extra lehkým topným olejem (ELTO) prakticky neovlivní stávající imisní situaci u sledovaných látek (NO₂, CO, PM₁₀, PM_{2,5}, B[a]P). Celková výsledná koncentrace těchto látek bude hluboko pod imisním limitem.

Koncentrace SO₂ téměř neovlivní stávající imisní situaci při vytápění ZP, při vytápění ELTO budou mít krátkodobě významný vliv. Přesto celková výsledná koncentrace SO₂ u obou typů vytápění bude hluboko pod imisním limitem.

Provoz haly při vytápění ZP nebo ELTO mírně ovlivní stávající průměrné roční koncentrace NO_x. Celková výsledná koncentrace NO_x se bude blížit k imisnímu limitu, ale nepředpokládá se jeho překročení.

Krátkodobě bude při vytápění ZP nebo ELTO významně ovlivňovat stávající imisní situaci koncentrace PM₁₀. Celková výsledná koncentrace se bude krátkodobě blížit k imisnímu limitu.

V reálném prostředí při uvažování vlivu zástavby a vegetace bude vliv záměru na znečištění ovzduší ještě nižší.

VII. VLIVY ZÁMĚRU NA KORIDOR TAHU PTÁKŮ - STRUČNÁ REŠERŠE

Vyhodnocení vlivu záměru na koridor tahu ptáků přes rybník Pískový zpracovala firma GeoVision, s.r.o., Praha v říjnu 2018.

Studie posuzuje vliv výstavby areálu haly LOXXESS V na migraci ptáků a jejich pohyb v okolí Pískového rybníka, který je významnou lokalitou výskytu vodního ptactva - ornitologickou lokalitou.

Pískový rybník leží na východním okraji soustavy Tisovských rybníků, ve vzdálenosti 60 m severozápadním směrem od řešeného území. U rybníka bylo zastiženo velké množství na vodu vázaných druhů ptáků, včetně druhů zvláště chráněných. Lokalita je významná jako tahová zastávka, méně jako hnízdiště a zimoviště a potravní biotop v okolí rybníka.

Význam migračního koridoru je lokální a je využíván při přesunech mezi jednotlivými lokalitami výskytu ptactva. Neprochází tudy hlavní koridory ptáků táhnoucích na jih. Migrace ptáků je již v současné době ovlivněna přítomností dálnice D5 a stávajících průmyslových hal jižně a západně od lokality, které představují výrazný zásah do podoby krajiny a do životního prostředí. Studie proto předpokládá přelety převážně severním a severozápadním směrem na další vodní nádrže.

Realizace záměru způsobí úbytek potravního biotopu v okolí rybníka a zvýší úroveň rušení v okolí, ale pro přelety a migraci ptáků nebude velice pravděpodobně představovat zásadní problém / omezení migrace ptáků je vyhodnoceno jako velmi nepravděpodobné.

Studie doporučuje využít stávající koncepce barevného řešení staveb (viz také Vyhodnocení vlivů záměru na krajinný ráz):

- Halové objekty budou řešeny v kombinaci neutrálních odstínů světle šedé, šedé, olivově zelené, šedozeleň, lahově zelené a hnědozelené,
- Střešní plochy budou v podélném směru členěny na menší části v tónech neutrální šedé v kombinaci s olivově zelenou, zelenou, lahově zelenou a hnědozelenou (antireflexní nátěry).

VIII. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Záměr dokumentovaný v „Územní studii Bor Využití ploch Z7(2) a Z8(2)“ na umístění haly LOXXESS V je v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem Bor – úplné znění po vydání změny č. 3. Návrh zástavby v rámci areálu LOXXESS V splňuje požadavky stanovené v ÚP Bor, zejména zachováním maximální přípustné výškové hladiny staveb, zajištěním snížené výšky a odstupu stavby od přilehlé obytné zástavby Nová Hospoda.

Dle požadavků územního plánu byly s příznivým výsledkem zpracovány hlukové a rozptylové studie, byl vyhodnocen vliv záměru na krajinný ráz území a vliv záměru na koridor tahu ptáků přes Pískový rybník.

V dalších územně plánovacích a projektových krocích se předpokládá, že bude navrženo vhodné barevné řešení a kvalitní ozelenění areálu zejména clonnou a krajinoformnou zelení na jeho okrajích, dle komentáře uvedeného ve studii vlivu záměru na krajinný ráz.

Územní studie doporučuje upravit vedení vysokého napětí 22 kV, tak aby se více odklonilo do vzdálenější polohy od Pískového rybníka a současně aby byla zachována vzrostlá zeleň na břehu tohoto rybníka. Změnou trasy vedení VN 22 kV dojde i ke zkrácení přeložky a tím ke snížení náročnosti stavby.

V dalších stupních projektové přípravy záměru je třeba též navrhnout způsob podchycení drenáže (meliorace půdy provedená v delším časovém odstupu) kolem zastavovací plochy.

POUŽITÉ PODKLADY

- Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje po vydání aktualizace č.4, zpracovatel Haskoning DHV Czech Republic spol. s r.o., leden 2019
- Úplné znění územního plánu Bor po vydání změny č.3, zpracovatel Atelier T-plan, s.r.o., účinnost 25.7. 2018
- Rozptylová studie znečištění ovzduší Hala Loxxess Bor V, Nová Hospoda, Bor, zpracovatel Český hydrometeorologický ústav, listopad 2018
- Bor - Nová Hospoda Hala Loxxess V, vyhodnocení vlivů záměru na krajinný ráz, zpracovatel GeoVision s.r.o., září 2018
- Územní studie Bor – využití ploch Z7 a Z8 dle ÚP, Hluková studie, zpracovatel WOOD, říjen 2018
- Bor – Nová Hospoda Hala Loxxess V, vyhodnocení vlivu záměru na koridor tahu ptáků přes rybník Pískový, zpracovatel GeoVision s.r.o., říjen 2018
- Podklady poskytnuté objednatelem územní studie Valbek s.r.o. středisko Plzeň

SEZNAM VYBRANÝCH POUŽITÝCH ZKRATEK

| | |
|--------|---|
| ČOV | čistírna odpadních vod |
| ELTO | extra lehký topný olej |
| k.ú. | katastrální území |
| KIZ | komerčně industriální zóna |
| ÚP | územní plán |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| VN | vysoké napětí |
| ZP | zemní plyn |
| ZÚR PK | Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 |

PŘÍLOHOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- Rozptylová studie znečištění ovzduší Hala LOXXESS Bor V, Nová Hospoda, Bor, zpracovatel Český hydrometeorologický ústav, listopad 2018
- Územní studie Bor – využití ploch Z7 a Z8 dle ÚP, Hluková studie, zpracovatel WOOD, říjen 2018
- Bor - Nová Hospoda Hala LOXXESS 5, vyhodnocení vlivů záměru na krajinný ráz, zpracovatel GeoVision s.r.o., září 2018
- Bor – Nová Hospoda Hala LOXXESS 5, vyhodnocení vlivu záměru na koridor tahu ptáků přes rybník Pískový, zpracovatel GeoVision s.r.o., říjen 2018