

# Změna č. 3 územního plánu ŠTĚNOVICE

příloha odůvodnění  
SROVNÁVACÍ TEXT

## LEGENDA

původní text    nový text    ~~vypouštěný text~~

Projektant:

**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**

Zodpovědný projektant:    Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:    Monika Juráčková

Září 2021



## Obsah

<b>1. Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>9</b>
3.1.    Základní urbanistická koncepce.....	10
3.2.    Vymezení zastavitelných ploch.....	11
3.3.    Plochy přestavby.....	19
3.4.    Systém sídelní zeleně.....	19
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění.....</b>	<b>21</b>
4.1.    Dopravní infrastruktura.....	21
4.2.    Technická infrastruktura.....	24
4.3.    Občanské vybavení veřejné infrastruktury.....	26
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.....</b>	<b>27</b>
5.1.    Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.....	27
5.2.    Územní systém ekologické stability.....	28
5.3.    Prostupnost krajiny.....	32
5.4.    Protierozní opatření, ochrana před povodněmi.....	32
5.5.    Rekreace.....	33
5.6.    Dobývání ložisek nerostných surovin.....	33
<b>6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....</b>	<b>34</b>
6.1.    Druhy ploch s rozdílným způsobem využití.....	34
6.2.    Stanovení podmínek pro využití ploch.....	35

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	54
7.1. Veřejně prospěšné stavby .....	54
7.2. Veřejně prospěšná opatření.....	55
7.3. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu a plochy pro asanaci.....	55
8. 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.....	56
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	57
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	58
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	61

# 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo navrženo v rámci zpracování návrhu územního plánu obce postupem vymezeným zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, konkrétně dle §58 s přihlédnutím k §2 (Základní pojmy). Zastavěné území bylo vymezeno k 31. 5. 2007 a bylo aktualizováno v rámci zpracování Změny č. 3 ke dni 1. 1. 2021.

~~Do zastavěného území byly zahrnuty:~~

- ~~a) zastavěné stavební pozemky~~
- ~~b) stavební proluky~~
- ~~c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území~~
- ~~d) ostatní veřejná prostranství (dle §34 zákona č. 128/2000 Sb. O obcích)~~
- ~~e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví (poslední jmenované se v obci Štěnovice nevyskytují)~~

Hranice stanoveného zastavěného území je zakreslena ve výkresové části dokumentace, a to ve výkresech:

- N1 Výkres základního členění území
- N2 Hlavní výkres
- O1 Koordinační výkres

## 2. **Základní** koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### 2.1. ~~Hlavní cíle rozvoje~~

V souladu s platnou právní úpravou je hlavním cílem územního plánu vytvořit předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (zák. 183/2006 Sb., hl. I, §18, odst. 1).

Dále je nutné:

- a) Zajištění územního a ekonomického rozvoje sídla
- b) Návrh takového funkčního uspořádání území, které zajistí bezproblémovou funkci sídla i jednotlivých funkčních ploch
- c) Stanovení regulativů funkčního využití jednotlivých vymezených ploch
- d) Pro návrhové období dosáhnout optimální funkce dopravního systému v území při minimalizaci materiálových a investičních nákladů
- e) Zajištění dostatečné úrovně zdrojů a technických systémů nutných k zásobování obce pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod, odstraňování komunálních a ostatních odpadů a zásobování sídla el. energií a teplem.
- f) Ověření celkových možností rozvoje sídla zejména ve vazbě na existující urbanistické záměry

~~Těchto cílů je nutné dosáhnout za plného respektování tzv. limitů území vyplývajících ze zákonů, vyhlášek a správních rozhodnutí platných k datu vyhotovení návrhu územního plánu. Dále je nutné zajistit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je územní plán VÚC Plzeňské SRA.~~

~~Územní plán obce vychází ze stávajícího platného územního plánu sídelního útvaru (1993) a přejímá jeho základní urbanistickou koncepci, kterou dále rozvíjí a přizpůsobuje měnícím se požadavkům.~~

### 2.2. ~~Souhrnné hodnocení a vytyčení hlavních okruhů problémů k řešení~~

~~Při zpracování návrhu územního plánu obce Štěnovice se vycházelo z provedených průzkumů a rozborů a byla respektována všechna platná územní rozhodnutí.~~

~~Předmětem řešení územního plánu bylo území obce Štěnovice. Výhled jednotlivých funkcí sídla byl posuzován z hlediska dostupných informací, tj. výsledků průzkumů, rozborů hospodářské základny a sdělení obecního úřadu.~~

~~V ÚPN byla navržena koncepce bytové výstavby. Návrh občanského vybavení byl posouzen z hlediska předpokládaného výhledového počtu obyvatel s přihlédnutím ke spádové funkci v systému osídlení.~~

~~V řešení technického vybavení bylo posouzeno stávající řešení z hlediska zajištění plynutého zásobování sídla potřebnými energiemi a pitnou vodou v návrhovém období.~~

## ~~2.3. Plánovaný rozvoj bytového fondu a odpadu přestárých fondu~~

### ~~2.3.1. Rozsah odpadu nevyhovujícího fondu s ohledem na kvalitu existujícího bytového fondu~~

~~K přirozenému odpadu může v sídle docházet ze dvou důvodů. Prvním je převod bytů pro rekreační účely a připadá v úvahu zejména ve staré části obce, popř. v okolí sídla v místech, kde nemůže být zavedeno odpovídající technické vybavení (vodovod, plyn, kanalizace). Tento druh odpadu bytového fondu je z celospolečenského hlediska v řešeném území nežádoucí. Druhým případem je úbytek bytů při přestavbě individuálních bytových fondů v rodinné zástavbě (spojení dvou malých b.j. v jednom objektu v jeden větší byt). Tento úbytek ovšem vyrovnává případné zřizování bytových jednotek v podkrovních místech, apod.. Celkový přirozený odpad byl odhadnut na 10 b.j. v návrhovém období.~~

~~Navrhované řešení předpokládá demolici pouze jedné starší obytné budovy ve prospěch stávající komunikace III. třídy do Losině v nepřehledném úseku u hasičské zbrojnice.~~

## ~~2.4. Krajinářské, urbanistické (prostorové, výtvarné a dominantní) a architektonické poměry využití území sídelního útvaru~~

### ~~2.4.1. Krajinářské poměry a ochrana zeleně v sídle~~

~~Kromě ozelenění graficky vyjádřeném na výkresové části návrhu je nutné provést následující úpravy:~~

- ~~— zmenšit plochu zpevněných ploch (asfaltových) v jednotlivých uličních koridorech i v obci celkem~~
- ~~— prosazovat používání dlažeb, zejména u pěších komunikací~~
- ~~— uvolněné místo věnovat travním porostům a hlavně uličním stromořadím oboustranným popř. jednostranným~~
- ~~— v případě nedostatku místa v uličním koridoru navrhnout jednostranný chodník~~
- ~~— hustě osázet stromovou zelení ostatní větší veřejné plochy~~
- ~~— věnovat zvýšenou péči plochám vyhrazené zeleně u jednotlivých zařízení~~
- ~~— vypracovat generel zeleně alespoň v měřítku 1:1000~~
- ~~— dodržet zásadu, že nejcennější pro životní prostředí v dnešních stísněných podmínkách je stromová zeleň~~

## ~~2.4.2.~~ Kulturně historické a stavební hodnoty území

~~Z významnějších objektů doporučujeme navíc chránit~~ Hodnota školní budovu budovy v centru obce (dnes obecní úřad). ~~Rovněž u některých hodnotnějších obytných objektů ve staré části obce je třeba přistupovat k adaptacím citlivě.~~

- ochrana hodnoty spočívá v tom, že ve vzdálenosti 15 metrů nebudou umístěny žádné nadzemní stavby, které by hodnotu stavby mohly významným způsobem znehodnotit (charakter významného solitéru).

## ~~2.4.3.~~ Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí a na využitelnost přírodních zdrojů

~~Péče o základní složky životního prostředí a přírodního prostředí je prioritním a životním zájmem současné společnosti. Složité komplex problematiky životního prostředí je možné jen dílčím způsobem řešit v ÚPN Štěnovice.~~

Likvidaci odpadů nelze provádět na území obce ani v jejím blízkém okolí ~~z důvodu ochrany toku řeky Úhlavy, která je vodním zdrojem pro město Plzeň, před znečištěním.~~

Shromažďování směsných komunálních odpadů je řešeno pomocí sběrných nádob rozmístěných na území sídla. Místem uložení je skládka Vysoká. ~~Bývalé černé skládky byly již většinou odstraněny a rekultivovány.~~

### ~~Ochrana čistoty ovzduší~~

~~V sídle se nenacházejí významnější zdroje znečištění ovzduší. Lokální topeniště spalující převážně sirnaté uhlí ze sokolovské pánve jsou postupně nahrazována plynovými kotli.~~

### Ochrana před hlukem

~~V sídle Štěnovice se týká především silniční dopravy.~~ Účelová doprava kamene z místního kamenolomu ~~by měla v budoucnosti bude, po realizaci stavby,~~ využívat novou komunikaci, navrženou v ÚPN v severovýchodní rozvojové oblasti na rozhraní mezi obytnou a smíšenou zónou s dostatečnými parametry a přímo napojenou na obchvatovou komunikaci III/18025 (III/18025a), spojující v podstatě průmyslové území Losiná (APB Březina) a průmyslové území Obora. Po této komunikaci ~~by měla bude~~ probíhat i veškerá doprava průmyslového areálu Streicher.

~~Rovněž obě státní komunikace III.třídy a to III/18027 a III/18029, které nyní prochází prostředkem zastavěného území obce jsou stabilizovány v nových obchvatových koridorech mimo obytná území sídla.~~



### 3. **Základní Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### Vysvětlení použitých pojmů

**Jednopodlažní zástavba** = zástavba jednoho nadzemního podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 3,5 metrů ke koruně okapové římsy.

**Nízkopodlažní zástavba** = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

**Středněpodlažní zástavba** = zástavba do 4 nadzemních podlaží a podkroví (ustupující podlaží), zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 10 metrů ke koruně okapové římsy.

**Malé objemy, hmoty staveb** = zástavba nízkopodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), zpravidla do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Středně velké objemy, hmoty staveb** = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150–500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Velké objemy, hmoty staveb** = zástavba středněpodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), a zpravidla nad 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Jeden stavební soubor** = uskupení budov, případně jedna budova, které tvoří zpravidla uzavřený dvorec.

**Navržené komunikace** = požadované komunikace pro využití dané plochy.

**Uliční čára** = myšlená liniová spojnice průčelních zdí staveb, zpravidla umístěných svým průčelím do jedné přímky. Pro požadovanou urbanistickou koncepci je dána již existujícími vazbami staveb v sousedství, pokud není stanoveno jinak.

**Nepřavidelné posazení** = stavby, které zpravidla nesledují uliční čáru, nejsou vůči sobě ve vzájemném pravidelném uspořádání (například rovnoběžností) a stavby které jsou často usazeny na pozemek zcela asymetricky (nerovnoběžnost obvodových stěn s hranami pozemku).

**Nepřavidelná parcelace** = Taková parcelace, kde stavební pozemek není ani obdélníkem ani čtvercem. Svým polygonálním uspořádáním pak koresponduje s nepřavidelnou parcelací okolní zástavby.

**Venkovská zástavba** = určuje jí zejména okolní ráz již existující zástavby z minulého a předminulého století. Jedná se vždy o stavby jednopodlažní (výjimečně dvoupodlažní), se sedlovými střechami /výjimečně pultovými či valbovými/, často tvořící dvorec, uliční řadu.

**Dvorcová zástavba** = soubor staveb, tvořící uzavřený areál.

**Výšková stavba** = taková stavba, která přesahuje 4 nadzemní podlaží, nebo 12 metru výšky.

### 3.1. Základní urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce nového územního řešení vychází ze zásad stávajícího územního plánu, členění stávajícího sídla, rozložení technické infrastruktury, zejména dopravní sítě, konfigurace území, přírodních a kulturních hodnot a požadavků zastupitelstva obce.

Obytná území (plochy) navazují na historickou část obce a jsou umísťovány především na levé terase nad řekou Úhlavou jižně od centrální části obce. Tuto zástavbu vyvažují zejména z hlediska docházkových vzdáleností a rozložení inženýrských sítí menší plochy na severním a severovýchodním okraji sídla. Zastavitelné plochy navržené v územním plánu zahrnují odhadem 50–60% disponibilních ploch, představujících úplnou exploataci katastrálního území obce. Zbylé zemědělské plochy by již pro zástavbu neměly být odnímány. Výhledové oblasti však z důvodu přehlednosti a účelnosti dokumentace nejsou vymezovány.

Občanská vybavenost se soustřeďuje zejména na stávajících plochách v centru obce. Jedná se o funkční „plochy“ občanské vybavenosti a smíšené obytné specifické zhruba v prostoru mezi budovou obecního úřadu a základní školou (centrální sportoviště se nachází u jezu v nivě řeky Úhlavy). Malá část stávajícího smíšeného území je stabilizována v průmyslové části na levém břehu řeky Úhlavy v okolí historické budovy zámku. Vzhledem k potřebné paletě služeb, zařízení a velikosti rozvojových území obytné zástavby nejsou tyto plochy dostatečné. Nově navrhuje soustředění v okolí bývalého střediska zemědělského družstva, kde by se jednalo zejména o nadstandardní služby s většími plošnými nároky, sloužícími i širšímu spádovému území, než je samotná obec a dále pak na okraji průmyslového území „Obora“ v kontaktu s navrhovanou obytnou zástavbou, kde se bude jednat zejména o nadmístní obchodní síť a administrativu.

Průmyslové plochy jsou umísťovány výhradně podél trasy dálnice D5 a nadmístní komunikace II/180 v podstatě odděleně od ostatních částí sídla. Poloha je výhodná i z hlediska převládajících větrů (provětrávání) i z hlediska hlukového. Stávající menší plocha v jihovýchodní části obce (areál kamenolomu a firmy Streicher) zůstává zachován.

Dopravní koncepce je založena především na navržených přeložkách dvou státních komunikací III. třídy mimo centrální části sídla. Nevyhovující směrové i výškové (nepřípustné stoupání) stávajícího trasování včetně historického mostu přes řeku Úhlavu nedávají předpoklady pro převedení zvyšujících se dopravních zátěží v návrhovém období. Silnice III/18027 by měla v budoucnosti převádět dopravní zatížení z rekreačně obytného území Štěnovice–Předence přímo na II/180, silnice III/18025 pak převážně nákladní dopravu z průmyslových areálů ve Štěnovicích a Losiné a dále pak dálkovou dopravu směřující ze silnice I/20 (České Budějovice) na I/27, zejména do prostoru měst Dobřany, Chlumčany a Chotěšov mimo dálnici D5. Vzhledem k nepřehlednému a složitému připojení silnice II/180 v prostoru Černic se třemi okružními křižovatkami bude stále více dopravců využívat zkratku přes průmyslové území v Losiné.

## 3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje níže uvedené zastavitelné plochy a jsou pro ně zpřesněny podmínky využití nad rámec kapitoly 6:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z1	Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	ZS (20 743 m <sup>2</sup> )	SV sídla Štěnovice	- dopravní napojení na komunikace nižších tříd	NE
Z2	Plochy smíšené obytné specifické	SX (39 295 m <sup>2</sup> )	SV sídla Štěnovice	- <del>dopravní napojení z navržené přeložky krajské silnice</del> pro celou plochu max. jedno dopravní napojení ze silnice II/180 - max. zastavitelnost 30%	ANO ÚS1
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech,  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá,  Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,  Plochy dopravní infrastruktury	BI (80 143 m <sup>2</sup> )  ZS (1 146 m <sup>2</sup> )  ZV (1 702 m <sup>2</sup> )  DI (679 m <sup>2</sup> )	SV sídla Štěnovice	- dopravní napojení z místní komunikace v severní části plochy - uliční čára daná založením první stavby - plochy veřejné zeleně navazující na plochy lesních ploch (východ, severozápad) - malé objemy staveb - max. zastavitelnost 30% - nepravidelná struktura parcelace - venkovská zástavba	ANO ÚS2
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech,  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	BI (4 047 m <sup>2</sup> ) BI (9 907 m <sup>2</sup> )  ZS (2 498 m <sup>2</sup> ) ZS (3 224 m <sup>2</sup> )	SV sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávající (jih) a navržené krajské komunikace (východ, severovýchod) - malé objemy staveb - venkovská zástavba	ANO ÚS4
Z5	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (13 487 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávající krajské komunikace - malé objemy staveb - venkovská zástavba - nepravidelná parcelace	NE
Z6	Plochy výroby zemědělské	VZ (24 968 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávajících ploch VZ a ze severní komunikace	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (1 080 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávající komunikace - max. 1 RD	NE
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (4 021 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- malé objemy staveb - dopravní napojení ze stávajících komunikací - uliční čára daná založením prvního objektu	ANO ÚS8
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (5 090 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- malé objemy staveb - dopravní napojení ze stávajících komunikací - uliční čára daná založením prvního objektu	ANO ÚS8
Z10	<del>Plochy smíšené obytné specifické</del> Plochy bydlení v rodinných domech,  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	<del>SX BI (14 674</del> 12 750 m <sup>2</sup> )  ZS (1 924 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- malé objemy staveb - dopravní napojení ze stávající místní komunikace	ANO ÚS3
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (12 534 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- plocha se dopravně prováže se severní a západní komunikací - malé objemy staveb - nepravidelná struktura parcelace - při severní straně dodržena uliční čára daná založením prvního objektu	ANO ÚS5a ÚS5b
Z12	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (8 407 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- dopravně napojené ze stávající komunikace - malé objemy staveb	NE
Z13	Plochy bydlení v rodinných domech,  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	BI ( <del>28 621</del> 24 076 m <sup>2</sup> )  ZS (1 816 m <sup>2</sup> )	JZ sídla Štěnovice	- dopravní napojení z navržené místní komunikace - malé objemy staveb - uliční čára daná založením prvního objektu	ANO ÚS7
Z14	Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	ZS (821 m <sup>2</sup> )	JV sídla Štěnovice	- dopravní napojení z plochy BI	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z15	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (3 573 m <sup>2</sup> ) BI (10 353 m <sup>2</sup> )	JV sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávajících komunikací</li> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou</li> </ul>	NE
Z16	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (918 m <sup>2</sup> )	JV sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající komunikace</li> </ul>	NE
Z17	Plochy bydlení v rodinných domech,  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	BI ( <del>8-237</del> 4 127 m <sup>2</sup> )  ZS (659 m <sup>2</sup> )	J sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- jednostranně orientovaná zástavba</li> </ul>	NE
Z18	Plochy bydlení v rodinných domech,  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	BI (1 764 m <sup>2</sup> )  ZS (1 549 m <sup>2</sup> )	J sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- jednostranně orientovaná zástavba</li> <li>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou</li> </ul>	ANO ÚS6a
Z19	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (4 891 m <sup>2</sup> )	J sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- jednostranně orientovaná zástavba</li> <li>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou</li> </ul>	NE
Z20	Plochy bydlení v rodinných domech	BI (15 662 m <sup>2</sup> )	J sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající severní a jižní komunikace</li> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou</li> </ul>	NE
Z21	Plochy bydlení v rodinných domech,  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	BI (1 950 m <sup>2</sup> ) BI (7 524 m <sup>2</sup> ) BI (12 119 m <sup>2</sup> )  ZS (7 813 m <sup>2</sup> )	J sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací</li> </ul>	ANO ÚS6a ÚS6b

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z22	Plochy výroby a skladování	V (2 070 m <sup>2</sup> )	Z sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávajících ploch výroby - malé objemy staveb	NE
Z23	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS (1 512 m <sup>2</sup> )	Z sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávající komunikace	NE
Z24	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS (2 461 m <sup>2</sup> )	Z sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávající komunikace	NE
Z25	Plochy výroby a skladování	V (884 m <sup>2</sup> )	Z sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávajících ploch výroby - malé objemy staveb	NE
Z28	Plochy technické infrastruktury	TI (883 m <sup>2</sup> )	Z sídla Štěnovice	- dopravní napojení z ploch TI-S pro rozšíření ČOV a související stavby veřejného zájmu	NE
Z29	Plochy technické infrastruktury	TI (548 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice	- dopravní napojení ze stávající komunikace - pro rozšíření vodojemu vč. souvisejících staveb	NE
Z30	Plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH (4 681 m <sup>2</sup> )	J sídla Štěnovice	- dopravní napojení z navržené komunikace - dominantně kompoziční jedna stavba - dominantně se uplatňující zeleň	NE
Z31	Plochy smíšené obytné specifické  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	SX (13 080 m <sup>2</sup> )  ZS (11 713 m <sup>2</sup> ) ZS (2 179 m <sup>2</sup> )	JV sídla Štěnovice, mezi ulicí Pod Bažantnicí a K Lomu	- malé a středně velké objemy staveb - přípustné funkce s omezenými logistickými nároky na obsluhu - pro plochu ZS – možnost oplocení a dalšího využití dle regulativu plochy ZS v kap. 6.2. (11)	NE

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	Umístění	Podmínky pro využití ploch	Územní studie
Z32	Plochy výroby a skladování  Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá	V (3 456 m <sup>2</sup> )  ZS (1 662 m <sup>2</sup> ) ZS (1 781 m <sup>2</sup> )	V sídla Štěnovice, ulice K Lomu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- malé a středně velké objemy staveb</li> <li>- přípustné funkce s omezenými logistickými nároky na obsluhu</li> <li>- prověření akustickou a dopravní studií</li> <li>- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací</li> <li>- pro plochu ZS - možnost oplocení a dalšího využití dle regulativu plochy ZS v kap. 6.2. (11)</li> </ul>	NE
Z33	Plochy výroby a skladování - II. etapa	V (119 462 m <sup>2</sup> )	SV sídla Štěnovice, Na Škrabochu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pro celou plochu max. jedno dopravní napojení ze silnice II/180</li> <li>- koeficient zeleně min. 30 %</li> <li>- zastavěná plocha jednotlivé stavby max. 2500 m<sup>2</sup></li> <li>- podmínka řešení centrálního odkanalizování a zásobování vodou</li> <li>- realizace až ve II. etapě (viz kap. 10)</li> </ul>	ANO ÚS9
Z34	Plochy rekreace	R (1 197 m <sup>2</sup> )	SV sídla Štěnovice, mezi dálnicí D5 a silnicí II/180	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní napojení ze stávající komunikace</li> </ul>	NE

### 3.2. Plochy bydlení

V návaznosti na stávající lokalitu nových rodinných domů "Pod lomy" bylo již v současném územním plánu navržena zastavitelná plocha na polích mezi touto zástavbou, bývalou boreckou cestou a lesem. Tato lokalita je zahrnuta i do nového územního plánu v plném rozsahu. Dále jsou na jižním okraji sídla navrženy dvě nové plochy s místními názvy „Pod boreckou cestou“ a „K Čižicům“. Z toho u původní lokality „Na zbytkách“ i v nových lokalitách je již konkrétní záměr včetně probíhající projekční přípravy. Dosud volná enkláva zem. půdy na jih od těchto lokalit s trasami nadmístních inženýrských sítí je ponechána k řešení dalšími etapami územně plánovací dokumentace (změny). Na východním okraji sídla přebírá nový územní plán hlavně rozvojovou plochu „Obora II.“ jižně od silnice II/180, oddělenou protihlukovým valem a zeleným pruhem. K menším dosud nevyužitým plochám patří lokality u lomu „Na průhonu“ jižně od státní komunikace III/18025. Tyto lokality v podstatě dokončují (doptňují) již zčásti zastavěné bloky zem. půdy ohraničené

zástavbou a místními komunikacemi. Rovněž tyto plochy jsou převzaty ze stávajícího územního plánu. K novým plochám v této oblasti patří zejména lokalita „K Losině“, určená k individuální zástavbě mimo stavební a developerské společnosti, doplněná drobnějšími lokalitami severně od silnice III/18025 v návaznosti na její přeložku („V rybnících“, „Na potoku“).

### **3.3. Plochy občanské vybavenosti**

Pro posouzení je třeba vzít v úvahu zejména navrhovaný výhledový počet obyvatel sídla a potom i blízkost a relativně snadnou dostupnost Plzně, zejména části Černice s novými nákupními centry.

#### **I. Školství a výchova**

##### **I.1. Mateřské škola**

Stávající zařízení s kapacitou 90 míst vyhovuje.

##### **I.2. Základní škola**

Ve stávajícím zařízení je 480 míst. V návrhovém období vyhovuje z hlediska kapacity i stavebního stavu.

#### **II. Kultura a osvěta**

##### **II.1. Knihovna a čítárna**

Knihovna je umístěna v budově nového obecního úřadu.

##### **II.2. Kino**

V ÚPN beze změny.

##### **II.3. Kulturní dům (Lidový dům)**

Stávající zařízení ponecháno beze změny. Rezervní plocha je po obou stranách proluky před základní školou.

#### **III. Tělovýchova a sport**

##### **III.1. Hřiště pro děti, mládež a dospělé**

V sídle je umístěno fotbalové hřiště, školní hřiště a další drobné sportovní plochy v obytné zástavbě. Územní plán nepočítá s podstatnou změnou stávajícího stavu.

##### **III.2. Tělocvičny**

Zadání počítá s využíváním tělocvičny školní. Případná stavba nové tělocvičny přichází v úvahu až v dlouhodobém výhledu.

#### **IV. Zdravotnictví a sociální péče**

##### **IV.1. Zdravotní středisko**



Z důvodu stísněného pozemku není možná podstatnější přístavba.

## ~~IV.2. Dům s pečovatelskou službou~~

Stávající zařízení vyhoví beze změny po celé návrhové období.

## ~~V. Maloobchod~~

### ~~V.1. Základní prodejny potravin~~

Plánovaná výstavba nákupního centra „Obora“ nebude realizována, protože mezitím došlo k výstavbě rozsáhlých obchodních ploch v sousedních Černicích. Část území byla začleněna do nového průmyslového území a do nově navržených ploch smíšeného území. Další drobné provozovny budou zřizovány přímo v plochách obytné zástavby v rámci platného regulativu.

### ~~V.2. Prodejny potravin specializované~~

Drobnější obchodní síť není v ÚPN jmenovitě umístována. Počítáme se zřízením většího počtu soukromých prodejen, jak ve stávajících obytných a hospodářských objektech, tak jako součást navrhovaných lokalit obytné zástavby.

### ~~V.3. Prodejny nepotravinářského zboží~~

Návrh ÚPN již nestleduje detailní umístění jednotlivých v dnešní době převážně soukromých provozních jednotek. Počítáme s umístěním řady prodejen v podstatě až do hranice vyrovnání nabídky a poptávky. Tyto menší provozní jednotky budou soustředěny převážně ve stávajících objektech v centrální části sídla i když nejsou vyloučeny i prodejny umístěné v okrajové části, případně jako součást rozvojových ploch smíšeného území „K Losiné“ a „Obora“.

### ~~V.4. Komplexní nákupní centrum „Obora“~~

Vzhledem k tomu, že došlo k výstavbě obchodního centra „Olympia“ v k.ú. Černice, není reálná uvažovaná výstavba v lokalitě „Obora“. Část ploch byla dána k dispozici pro nové průmyslové území. Nově zde byla vymezena plocha smíšená obytná specifická v prostoru mezi lokalitami „Obora I.“ (průmysl) a „Obora II.“ (bydlení).

## ~~VI. Veřejné stravování a ubytování~~

### ~~VI.1. Odbytové středisko s funkcí stravovací~~

Stávající zařízení zůstávají beze změny. Nová provozovna je umístěna v průmyslovém území (Bistro Prima). Další menší restaurační zařízení budou umístována v rámci obytných ploch jako adaptace, popřípadě přestavba stávajících objektů. V podstatě platí to samé jako v případě prodejní sítě.

## ~~VII. Služby~~

### ~~VII.1. Základní vybavení~~

Pro budoucí rozvoj služeb platí to samé jako pro restaurační zařízení a obchodní síť. Převážná část služeb s malými nároky na provozní plochu a hygienické podmínky bude umístěna v bytových domech, popřípadě v soukromých rodinných domcích. Větší provozní jednotky budou situovány převážně jako součást přestavbového území v centrální části sídla a také v rámci nového průmyslového území na východním okraji obce (smíšené území).

## **VII.2. Zařízení pohřebnictví**

V územním plánu je navrženo vybudování nového hřbitova v lokalitě č. 11 východně od obce mimo II. PHO – vnitřní úpravny vody Homolka.

## **VIII. Veřejná administrativa a ostatní**

### **VIII.1. Obecní úřad**

V rámci restitucí byla navracena budova zámku bývalému majiteli. Nové zařízení je umístěno spolu s poštou v adaptované budově bývalé zvláštní internátní školy.

### **VIII.2. Hasičská zbrojnice**

Stávající zařízení bylo vybudováno ve stísněné poloze, která neumožňuje další rozvoj. Případná dostavba objektu by mohla být uskutečněna pouze za předpokladu vykoupení části soukromých garáží, které se nacházejí v těsné blízkosti zbrojnice, nebo na ploše sousedící s hřištěm základní školy. Přerušením místní komunikace v koncepci územního plánu jsou pro to vytvořeny dostatečné předpoklady.

## **3.4. Průmysl, zemědělství, těžba nerostných surovin**

### **3.4.1. Průmysl**

V obci je umístěno několik menších průmyslových provozů většinou bez možnosti rozvojových ploch. Největší z nich je strojírenská a stavební výroba firmy Streicher významná i z hlediska celého regionu. Obě její části není rovněž vhodné plošně dále rozvíjet. Severní provoz je vklíněn mezi řekou, státní komunikací a vymezené biocentrum. V jižní části by sice bylo možné rozvíjet areál na úkor sousedních lomů, chybí zde však odpovídající komunikační napojení. Stávajícím územním plánem byl vymezen rozsáhlý průmyslový areál v blízkosti dálnice D5 (Lokalita „Obora I.“) Tato plocha o roztoze přibližně 50 ha je do nového územního řešení převzata s tím, že východní část (17,5 ha) v současné době těsně před zahájením zástavby byla již zakreslena jako stávající.

### **3.4.2. Těžba nerostných surovin**

V řešeném území se nachází dobývací prostor č. 7/310 na ložisku vyhrazeného nerostu (kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu). Soukromá firma těžbu v původních lomech v současné době stagnuje. Uvažovaný velký lom na východ od stávajícího dobývacího prostoru nebyl realizován (firma Kavex). Přesto dochází v okrajových částech, zejména na severním a severozápadním okraji dobývacího prostoru ke kolizi s rozvíjející se obytnou zástavbou.

### 3.53. Plochy přestavby

~~Speciální graficky vyznačené plochy přestavby nebyly v tomto územním plánu navrženy.~~

Územní plán vymezuje níže uvedené plochy přestavby a jsou pro ně zpřesněny podmínky využití nad rámec kapitoly 6:

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
P1	Dobývací prostor	Plochy výroby a skladování	V (7 603 m <sup>2</sup> )	JV sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"><li>- malé a středně velké objemy staveb</li><li>- přípustné funkce s omezenými logistickými nároky na obsluhu</li><li>- prověření akustickou a dopravní studií</li><li>- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací</li></ul>
P2	Bydlení	Plochy výroby a skladování	V (2 514 m <sup>2</sup> )	S sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"><li>- malé a středně velké objemy staveb</li><li>- dopravní napojení ze stávající sběrné komunikace v areálu</li><li>- nepřípustná ubytovna</li></ul>
P3	Bydlení	Plocha občanského vybavení	O (2 861 m <sup>2</sup> )	S sídla Štěnovice	<ul style="list-style-type: none"><li>- malé a středně velké objemy staveb</li><li>- dopravní napojení ze stávající sběrné komunikace v areálu</li><li>- nepřípustná ubytovna</li></ul>

### 3.64. Systém sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně je významným předpokladem rekreace a regenerace pracovních sil, vytváření hygienického a pohodového prostředí a kompenzace negativních faktorů životního prostředí.

~~Jednotlivé kategorie urbanistické zeleně nebyly zatím ve Štěnovicích koncepčně budovány a jejich podíl je dosud nedostatečný. Prakticky zcela chybí izolační zeleň v pásmech hygienické ochrany, obytná zeleň u bytových domů a parkové plochy nad 0,5 ha. V některých případech je rekreačně využívána rozptýlená, příp. lesní zeleň, přičemž lesoparky, parkové či rekreační lesy nejsou zatím vytvořeny. Nedostatek urbanistické zeleně v sídle je do jisté míry nahrazován velkým množstvím ostatní zeleně v okolí obce (lesní plochy, doprovodná zeleň vodních toků, atd.). Celkově je však patrný vliv nedostatečné péče o stávající zeleň, zejména v okrajových částech sídla. Generel zeleně není zpracován. Generel lokálního územního systému ekologické stability byl vyhotoven v roce 1995.~~

Systém sídelní zeleně musí být vytvářen ve vazbě na navrhované stávající plochy zeleně a kvalitní zeleň okolní krajiny, zejména nachází-li se v těsném kontaktu se zastavěnou částí. ~~Rovněž je nutné přihlídnout~~

~~ke geomorfologickému utváření krajiny a rozložení ploch luk, orné půdy, lesů a ostatní zeleně v řešeném prostoru.~~

Pro území obce jsou ze širšího hlediska důležité zejména následující přírodní útvary:

- a) Údolí řeky Úhlavy a svahy přilehlých říčních teras porostlé většinou hustou stromovou a keřovou vegetací, vytvářející v centrální ploše hodnotnou část urbanistické zeleně včetně přilehlé korovcové aleje podél st. komunikace. ~~Kvalita tohoto území je v současné době omezena vymíráním olší, tvořících převážnou část břehových porostů.~~
- b) Areál bývalých žulových lomů na jihovýchodním okraji zastavěné části obce rovněž většinou pokrytý souvislým stromovým porostem.
- c) Bývalý zámecký park a navazující parkové úpravy po obou stranách řeky Úhlavy severně od historické části obce („Pode vsí“), dnes součást vymezeného biocentra.
- d) Doprovodné porosty a smíšené lesíky v okolí Losinského potoka s několika vodními nádržemi.

~~Tyto plochy sídelní zeleně není přípustné zastavovat a znehodnocovat úpravami, které by znamenaly podstatné znehodnocení její vitality.~~

Vlastní sídelní zeleň je především soustředěna do několika drobných ploch (hřbitovy, okolí obecního úřadu a kostela, plocha jižně od mateřské školy). ~~v nových částech však téměř chybí. Rovněž stromová alejová zeleň prozatím není zakládána.~~ Územní plán vymezuje dostatečný prostor pro umístění zeleně jak na větších samostatných „funkčních“ plochách (převážně jako izolační a ochranná zeleň, tak v rámci regulativů pro jednotlivé návrhové i stávající plochy (viz kap. č. 6).

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její ~~umístění~~ umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury je možné umístit v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud podmínky v kap. 6. či v kap. 5.2. jejich umístování nezpřesňují.

### 4.1. ~~Doprava~~ Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení územního plánu obce Štěnovice je ryze generelní a vymezuje návrhové koridory (u nově umístovaných komunikací) o dostatečné šířce výrazně přesahující skutečné návrhové parametry komunikací. U stávajících prvků pouze registruje (vykresluje) pozemky katastru nemovitostí určené jako komunikace a další plochy, sloužící obdobným (doplňujícím) účelům. ~~Záměrně nejsou stanovována a navrhována žádná konkrétní dopravní řešení, podléhající dopravním normám a souladu se zákonem č.13/1997 ve znění pozdějších předpisů.~~ Základní řešení je natolik velkorysé, aby všechny tyto prvky (např. řešení křižovatek, výstavba chodníků, zastávek hromadné dopravy, atd.) bylo možné řešit v rámci navazující projektové dokumentace jednotlivých staveb na vymezených plochách. ~~Tímto přístupem zabraňujeme enormně rychlému zastarávání dokumentace a vršení spousty drobných ve své podstatě potom nepřehledných změn o časovém hledisku nemluvě. Autor územního plánu nemůže nikdy mít dostatečné podklady jak z hlediska požadavků na detailní řešení, tak z hlediska údajů o území (např. detailní výškové zaměření terénu, zaměření stromů, atd.), aby mohl předložit technicky bezchybné řešení. Navíc podle zkušeností je pak při konkrétní projekční činnosti řešení stejně odchylné a do důsledku by vyžadovalo vyhotovit a projednat změnu územního plánu byť nepatrnou. Jinak by se jednalo z hlediska zákona o nesoulad s územně plánovací dokumentací.~~

Ve vymezených plochách se předpokládá nejen umístění příslušné komunikace, včetně chodníků, příkopů, svahů, násypů a zářezů, ale i všech doprovodných zařízení (např. autobusové zastávky, zeleň). ~~V případě skutečně velké odchylky od řešení ÚP pak bude nutné na tuto část vypracovat a projednat změnu, zahrnující nově zastavované plochy.~~ V rámci regulativů pro jednotlivé ostatní plochy (bydlení, průmysl) jsou povoleny i další dopravní plochy, které většinou slouží obsluze území a jsou přímo součástí těchto lokalit.

~~Konkrétní dopravní řešení v jednotlivých navazujících projektových řešeních musí odpovídat dopravním normám a být v souladu se zák. č.13/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.~~

#### 4.1.1. ~~Silniční doprava~~

##### a) Státní silniční síť

##### II/180 Dobřany – Starý Plzenec

Silnice je vedena po severozápadním okraji sídla a splňuje technické parametry silnice II. třídy. V návrhu se neuvažují žádné úpravy této komunikace.

### III/18028 Štěnovice – Losiná

Trasa silnice začíná uprostřed obce v prostoru křižovatky se silnicí III/18027 a dále pokračuje ve směru na Losinou. Velkou závadou v průjezdném profilu komunikace tvoří objekt rodinného domu a bude nutné zajistit jeho demolici. Podél silnice je nutné vybudovat chodníky. V ÚP je navrhována přeložka této silnice severním směrem s připojením na sil. II/180.

### III/18027 Štěnovice – Čížice

~~Silnice začíná na kraji obce v prostoru stávající křižovatky se silnicí II/180. Tato silnice tvoří páteřní osu sídla a intenzita dopravy je zde poměrně vysoká zejména o víkendech, kdy se zde projevuje vliv rekreační dopravy do chatových oblastí podél řeky Úhlavy.~~ V návrhu stáv. územně plánovací dokumentace se předpokládá zřízení chodníků, úprava směrových oblouků a rozšíření vozovky dle navržené kategorie. Úpravy komunikace se předpokládají zejména u mostu přes řeku Úslavu, v prostoru křižovatky na Losinou a dále podél pravostranné zástavby (nad tarasem) a kolem stávajícího hřbitova, směrem na Čížice. Dále se v návrhu předpokládá realizace přeložky silnice III/18027. Přeložka začíná na začátku obce ve směru od Čížic, překračuje po novém mostním objektu řeku Úhlavu, prochází po západním okraji obce a v místě zahrádkářské kolonie se napojuje na silnici II/180. Realizací přeložky by došlo k velkému zklidnění centrální části obce.

### III/18032 Štěnovice – Útušice

Silnice vlastní obec nezasahuje. Začíná u křižovatky se silnicí II/180 a pokračuje přes Útušice směrem na Plzeň.

### Dálnice D5

Dálnice prochází severním okrajem katastrálního území. Z větší části je trasována v zářezu a v tunelu pod vrchem Valík. Malá zbývající část byla vybavena protihlukovým valem. Vliv dálnice na zastavěné území obce Štěnovice i nově navrhované plochy je tedy minimální. Dálniční most přes řeku Úhlavu se nachází již ve velmi značné vzdálenosti (cca 1 km) od obytných částí sídla, navíc cloněn terénem i vzrostlou stromovou zelení.

### b) Místní komunikace

~~Uliční síť místních komunikací v zastavěném území obce je dána jeho založením i dalším stavebním vývojem v minulosti. Síť těchto komunikací zpřístupňuje všechny nemovitosti a většinu pozemků v sídle. Ve staré části se jedná z větší části o komunikace nevyhovující v současné době platným předpisům. Předpokládáme postupné provádění rekonstrukcí a úprav v rámci vymezených ploch.~~

Síť místních komunikací byla v grafické části ÚP navržena k rozdělení na komunikace obslužné a zklidněné.

Obslužné komunikace budou převážně ve funkčních třídách C2 případně i C3, vybavené oboustrannými nebo jednostrannými chodníky v rámci vymezených ploch. Rovněž případné parkovací plochy, cyklistické pruhy, zastávky hromadné dopravy, atd., musí respektovat vymezené plochy. U návrhových lokalit je však možné rozšíření na úkor přilehlé „funkční“ plochy v rámci jejího regulativu (např. parkoviště, vjezdy k objektům,

pěší pruhy, atd.). Návrhová kategorie M0 8/50, 7,5/40 příp. 7/30 a příčná skladba uličního koridoru budou součástí až konkrétní projektové dokumentace.

Zklidněné komunikace třídy D1 s vybavením podle příslušných předpisů (parkoviště, vjezdy jako přejezdy chodníků, zpomalovací prvky, zeleň) budou součástí podrobného technického a architektonického návrhu. Parkoviště budou zřizovány pouze s odlučovači ropných látek.

### c) Účelové komunikace

Tvoří samostatnou kategorii přístupových komunikací. Patří mezi ně příjezdové cesty k podnikům, lomům, sportovním areálům, atd., ale též lesní a polní cesty. ~~Vzhledem k velkému podílu zastavěné části obce na celkové ploše katastrálního území se vyskytují v řešení ÚP pouze okrajově, výhradně jako polní a lesní cesty.~~ Jejich úprava nebo případná nová výstavba není v územním plánu navrhována.

### d) Komunikace pro pěší a cyklisty

~~V návrhu byla věnována pozornost též koncepci pěší dopravy.~~ Podél motoristických komunikací se ~~předpokládá navrhuje~~ zřizování dostatečně kapacitních chodníků včetně přechodů. V některých místech jsou navrženy samostatné pěší trasy, zejména v historických částech obce a v údolní nivě řeky Úhlavy. Návrh je zřejmý z grafické přílohy.

~~Pro návrh turistických stezek a cyklostezek je třeba respektovat vztahy přesahující rozsah řešeného území. Proto je nutné případný návrh těchto komunikací provést v rámci územně plánovací dokumentace většího území.~~

Územní plán navrhuje trasu cyklostezky, která vede podél řeky Úhlavy z jihozápadního okraje správního území obce a směřuje severně do sousední obce Útušice, vč. odbočky do západní části sídla Štěnovice, kde je přes řeku navržena lávka (pouze pro pěší a cyklisty). Cyklostezka je v územním plánu kvůli omezené podrobnosti grafické části vymezena pouze liniově, přesné plošné umístění upřesní až následná detailnější projektová dokumentace.

### e) Doprava v klidu

~~Charakter dopravního zatížení území nevyžaduje návrh ploch pro dopravu v klidu (parkovišť) mimo vymezené dopravní koridory a návrhové „funkční“ plochy.~~ V rozvojových územích budou dostatečné parkovací plochy zahrnuty do zastavovacích plánů jednotlivých území dle charakteru a rozsahu zástavby a potřeb jednotlivých provozů a objektů. Parkoviště aut je možné zřizovat pouze s odlučovači ropných látek.

## ~~4.1.2. Železniční, letecká a další doprava~~

~~Žádné další dopravní systémy se v řešeném území nevyskytují. Nezasahují sem hluková, vzletová ani jiná pásma z letecké dopravy ani letecké koridory.~~

~~Pro lodní dopravu nejsou v území přírodní předpoklady a správním územím administrativně neprochází žádné železniční trati či vlečky. Nejbližší železniční stanice se nachází ve Starém Plzenci a Přešticích.~~

## 4.2. Zásobování vodou a odkanalizování Technická infrastruktura

### 4.2.1. Zásobování vodou a odkanalizování

Obec je zásobována pitnou vodou z plzeňské vodárny. Zásobovací řad skupinového vodovodu přichází od Losiné údolím Losinského potoka do nového vodojemu v lokalitě „Lomy“. ~~Kapacita i technický stav vyhovuje s rezervou pro celý předpokládaný rozvoj sídla.~~

Pro zajištění alternativního (náhradního) zdroje vody územní plán na severovýchodním okraji správního území (pod dálnicí) vymezuje koridor technické infrastruktury K.TI.1, který bude sloužit pro realizaci vodovodního přivaděče Plzeň-Černice – Štěnovice. Nový přivaděč bude napojen na stávající trasu vodovodu.

~~Obec je odkanalizována na čistírnu odpadních vod umístěnou na levém břehu řeky Úhlavy v blízkosti centrální části sídla (cca 200 m severozápadně od obecního úřadu). Čistírna byla několikrát modernizována a kapacitně vyhovuje i pro navrhovaný rozvoj.~~ Je nutné preferovat výstavbu oddělené kanalizace se samostatným vedením dešťových stok mimo ČOV. Kompaktní zástavba bude odkanalizována do centrální ČOV. V odůvodněných případech, tam kde je to technicky náročné, lze připustit individuální odkanalizování. Vzhledem k pásmu hygienické ochrany vodního zdroje ~~by bylo žádoucí se navrhuje~~ zřizovat na dešťové kanalizaci akumulární a retenční nádrže.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu **Z28** pro případné rozšíření stávající ČOV na severozápadním okraji sídla, U Mlýnského potoka.

~~Detailnější údaje se nachází v samostatné textové a grafické části jako součást odůvodnění ÚP.~~

### 4.2.2. Elektrická energie

#### Vedení velmi vysokého napětí

~~Na východním okraji k.ú. Štěnovice prochází ve směru sever-jih trasa vedení 110 kV. Vedení propojuje transformovnu Přeštice s transformovnou Plzeň-jih. S výstavbou dalších vedení VVN v řešeném území se neuvažuje. V rámci výstavby průmyslového území „Obora“ je však navržena přeložka stávající trasy v délce cca 900 m a její posunutí o 95 m východním směrem na okraj lokality.~~

#### Vedení vysokého napětí

~~Elektrická energie je do Štěnovic dodávána vedením 22 kV transformovny Nepomuk, Blovice-východ a transformovny Přeštice. Zokruhované distribuční vedení vytváří v prostoru obce v podstatě dvě zásobovací linky severní a jihozápadní.~~

~~Severní větev vede z prostoru Černice východním směrem, překračuje dálnici až do odbočení Přeštice. Z této větve je napojeno na území obce celkem 5 transformačních stanic 22/0,4 kV. Tři jsou součástí zásobování dálničního tunelu Valík, z toho dvě u západního portálu jsou ze stávajícího vedení napojeny kabelem. T3 při severní hranici zásobuje již zástavbu na území města Plzně. Jediná trans. stanice (výkrmna býků) je umístěna ve východní části obce. Činnost zem. provozu byla již ukončena, předpokládáme využití trasy tohoto vedení pro zásobování rozvojových lokalit smíšené a obytné zástavby na východním okraji sídla z rekonstruované, popř. přemístěné stávající TS a nové TS při silnici na Losinou na konci nové zástavby. Konkrétní řešení a trasy nejsou součástí územního plánu. Ze severní větve se plánuje i napojení rozsáhlého průmyslového území „Obora I.“ a „Obora II.“. Konečný počet a umístění jednotlivých TS bude~~



určen až jednotlivými projekty. První etapa pro kterou je již zpracováno technické řešení předpokládá rekonstrukci stávající trasy vedení Valcha-Starý Plzenec v úseku mezi odbočeními směr Přeštice-Losiná a směr Přeštice-Blovice na dvojité vedení 2x110 mm<sup>2</sup> v délce cca 3,5 km. V závislosti na druhu umístěných provozů v dalších rozvojových plochách průmyslového území není vyloučena nutnost dalšího posílení distribuční sítě. Vzhledem k chybějícím informacím netze prozatím vyvozovat konkrétní požadavky. Pro napojení plánované lokality „Obora I.“ je stávající stav vyhovující.

Z jihozápadní větve distribučního vedení je napájeno celkem 10 transformačních stanic 22/0,4 kV a to:

- == drůbežárna
- == borecká
- == kamenolom
- == nové RD (kabel)
- == škola
- == Streicher
- == úpravna vody
- == obec
- == stanice u Losinského potoka

Další dvě transformační stanice zásobují průmyslové území na levém břehu řeky Úhlavy. Vedení VN i NN v prostoru nového sídliště RD domů v lokalitě „Pod lomy“ bylo v nedávné době rekonstruované a částečně převedené do kabelové trasy. Zbývající síť je z hlediska kapacity a rozložení zásobovacích TS vcelku vyhovující, bude však nutné realizovat částečné přeložky vzhledem k tomu, že část distribučních tras prochází přes nově navržená území obytné zástavby. Konkrétní požadavky vyplývají až z urbanistického a technického řešení jednotlivých ploch.

Stávající platný územní plán předpokládal na plochách, které přebírá nové územní řešení umístění cca 360 nových RD. Celkový potřebný příkon obce pro zajištění dodávky el. energie byl z výchozího stavu (1,5 MW) odhadnut na cca 2,4 MW. Samostatně posuzované průmyslové území bylo odhadováno na soudobý příkon 2,9 MW při uvažovaném součiniteli 0,6. Současná první etapa však již předpokládá připojení odběru s příkonem 4 MW. Při interpolaci na celkovou plochu dojdeme k orientační náročnosti průmyslového území ve výši cca 12 MW.

## **Sekundární rozvody, veřejné osvětlení**

Rozvody nízkého napětí ani systém veřejného osvětlení není součástí dokumentace územního plánu obce.

### **4.2.3. Zásobování plynem**

Na jižním a západním okraji obce prochází vysokotlaký plynovod DN 600, severně od sídla se nachází VTL plynovod DN 500. Z plynovodu DN 600 je na jižním okraji zástavby zásobována nová regulační stanice Štěnovice, na kterou jsou napojeny středotlaké zásobovací řady. Stávající regulační stanice v sídlišti byla rekonstruována na středotlakou. Zařízení vyhovuje jak z hlediska současného stavu, tak z hlediska zásobování nových rozvojových ploch na jižním okraji obce, kapacitně pak pro celou oblast na jih od Losinského potoka (mimo průmyslová území „Obora I.“ a obytné území „Obora II.“). Z plynovodu DN 500 je v severozápadní části provedena přípojka DN 100 pro regulační stanici Štěnovice plynárny s výkonem 1200 m<sup>3</sup>/hod,

~~ze které je zásobována malá severní, převážně průmyslová část v okolí zámku. Ze severního plynovodu DN 500 je dále navrženo připojení nové regulační stanice s kapacitou 2500m<sup>3</sup>/hod. Tento výkon umožní výhledově plynofikaci celé průmyslové zóny „Obora“ včetně menší lokality rodinných domů na západním okraji (cca 80 RD Obora II.). Tato RS je součástí zpracované dokumentace k územnímu rozhodnutí a současně době je před realizací.~~

Odhad spotřeby plynu v nově navržených rozvojových plochách, určených pro obytnou a smíšenou zástavbu vychází ze stávající územně plánovací dokumentace. Větší část ploch byla totiž již součástí této dokumentace a je novým územním plánem pouze převzata. U výstavby nových rodinných domů je počítáno s komplexní plynofikací. Také pro případné objekty občanského vybavení a malých řemeslných či průmyslových provozoven ve smíšeném území je předpokládáno využití plynu, zejména pro vytápění objektů. Při předpokládané spotřebě kolem 6 m<sup>3</sup>/hod (4200 m<sup>3</sup>/rok) na 1 rodinný dům byla celková spotřeba nové zástavby v platném ÚP odhadnuta na 600 m<sup>3</sup>/hod (mimo lokality průmyslového území „Obora“ napojené na vlastní RS). Část zástavby byla již realizována. Pro dosud volné rozvojové plochy s kapacitou zhruba 100 rodinných domů a nové rozvojové lokality s počtem maximálně 180 RD je nutné zajistit objem cca 600 m<sup>3</sup>/hod. Spotřeba ve smíšeném území, kde je předpokládána výstavba velmi různorodých objektů a zařízení, lze jen těžko předpokládat. Pravděpodobně by neměla přesáhnout 300–400 m<sup>3</sup>/hod.

~~Stávající plynovody a regulační stanice jsou zakresleny ve výkresové části dokumentace včetně stanovených ochranných pásem (Hlavní výkres, Koordinační výkres).~~

S ohledem na životní prostředí a výhledovou palivoenergetickou situaci ~~je třeba~~ se navrhuje využít zemního plynu v maximálním rozsahu, zejména k vytápění objektů. Kromě toho je nutné vytvářet podmínky pro další zvýšení využití plynu u stávající zástavby.

### 4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Koncepce rozvoje zařízení občanské vybavenosti v řešeném území je ovlivněna především konkrétní potřebou v základní vybavenosti s ohledem na výhledový počet obyvatel a ve vybavenosti vyšší se uplatňuje hlavně vliv snadné dostupnosti města Plzně.

Většina stávajícího občanského vybavení je soustředěna ve střední části obce kolem průtahu st. komunikace III. 18027, kde byla vymezena stávající plocha smíšeného území.

~~Koncepce je tvořena stávajícími plochami občanského vybavení a nově vymezenými plochami v rámci rozvojových území. Pro plochy bydlení a plochy smíšené obytné jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost.~~

~~Územní plán konkrétně vymezuje tyto navržené plochy občanského vybavení:~~

Plocha	Navržené funkční využití	Umístění
<del>Z23 Z24</del>	<del>Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)</del>	<del>západní okraj sídla</del>
<del>Z30</del>	<del>Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)</del>	<del>jižně od sídla, lokalita Na Václavovic vršku</del>

## 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ~~nerostů~~ ložisek nerostných surovin a podobně

### 5.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití

Územní plán respektuje uspořádání krajiny vzniklé historickým vývojem lidského sídla v místy úzkém, místy do široka rozevřeném údolí dolního toku řeky Úhlavy v prostoru soutoku řeky s Losinským potokem. Losinský potok je pravostranným přítokem Úhlavy, která přitéká na území obce od jihu a jižní částí obce protéká ve směru k severu několika mírnými zákruty. Ve střední části území obce se řeka stáčí k východu, po soutoku s Losinským potokem se opět prudce stáčí k západu, aby opět pokračovala severním až severovýchodním směrem vytvářejíc na území obce meandr. V severní části území tvoří řeka v délce cca 1 km přirozenou obecní hranici. Řeka Úhlava tvoří mírně k západu posunutou severojižní osu území.

V tomto smyslu tvoří východozápadní osu území obce od východu přitékající Losinský potok, který v tomto směru přebírá funkci krajinné osy.

Les, který před masivnějším lidským osídlením počátkem našeho letopočtu zaujímal téměř celé řešené území jak v nivních, tak ve vyšších polohách, zůstal do současné doby již pouze na prudších svazích a ve vrcholových partiích. I v těchto plochách je však zcela převážně druhotný. Územní plán svými rozvojovými plochami do půdy určené k pěstování lesa téměř nezasahuje, k záboru lesních pozemků dochází pouze u navržené retenční nádrže na SV okraji sídla a u stavby dopravní infrastruktury (cyklostezka), kde jde pouze o okrajové části lesa.

Dále územní plán respektuje hlavní dopravní osu území, která již je antropogenního původu a je představována silnicí II/180 ve směru Plzeň-Černice - Dobřany, která je vedena spíše při severní hranici území obce a současně při severní hranici sídla, s níž je v doteku pouze v intervalu smíšeného průmyslového území rovněž historicky vzniklého ve vnitřní zákrutě výše uvedeného říčního meandru. Rovněž jsou respektovány podružné dopravní osy v podobě silnic třetí třídy, propojující sídlo se sídly okolními. Jedná se zejména o silnici III/18032 ve směru severozápadním na Útušice, III/18027 v jižním směru na Čížice (u té včetně předpokládané přeložky) a Předence a ve východním směru jako III/18025 na Losinou. Nově při severním okraji území situovaná část dálnice se svojí přítomností v krajině projevuje jako nadregionální krajinný prvek, který je nutno respektovat, ovšem kromě vlastní existence nemá k území obce žádný přímý vztah. Je ovšem rovněž skutečností, že v trase dálnice byl na území obce umístěn tunel, takže v této délce nebylo touto významnou dopravní stavbou krajinné území narušeno.

Sídlo se začalo kdysi rozvíjet při soutoku řeky s výše zmíněným potokem, kde byla později pomocí mlýna vodní energie i využita a tento vývoj se prostorově soustředil na pravobřežní říční terasu včetně prostoru kolem ústí a dolního toku Losinského potoka. Tato poloha byla historicky pro další plošný rozvoj sídla využita a v podstatě determinuje i jeho další vývoj. Sídlo dnes plošně představuje značnou část území obce, takže volná krajina zastavěná pouze liniovými antropogenními prvky tvoří již jen cca 2/3

správného území. V sídle volná krajina přechází v krajinu sídelní se všemi jejími artefakty. Rozvojové plochy ovšem není možno umístit jinak, než do prostorů takovouto změnu připouštějících, to znamená do ploch navazujících na dosavadní zástavbu v možných lokalitách.

Tyto lokality využívají krajinného území v jižním směru (rozvojové lokality bydlení na jižním okraji sídla podél silnice ve směru na Čížice), v severovýchodní části území (rozvojové lokality charakteru průmyslové výroby mezi II/180 a dálnicí D5) a ve středovýchodní poloze podél silnice na Losinou (smíšené plochy a dále venkovské bydlení).

## ~~5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny využití~~

Rozvojové plochy v krajině jsou součástí sídla a sídelního výrazu. Samostatně postavené rozvojové plochy, které by znamenaly změny v krajině (např. významnější navýšení plochy lesních porostů atd.), nejsou územním plánem stanoveny.

~~V krajině je možné umístit dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby a zařízení, které jsou uvedeny v přípustných a podmíněně přípustných využitích ploch v kap. 6.~~

## ~~5.3.2. Územní systém ekologické stability~~

~~Dle požadavku orgánu ochrany přírody uplatněném ve stanovisku z 3. října 2007 je do územního plánu zpracován ÚSES dle nové verze z 1. 6. 2007, upravené v řešeném území zpracovatelem této dokumentace tak, jak bylo dohodnuto při ústním jednání. Prvky územního systému ekologické stability byly do územního plánu zavedeny v rozsahu a podrobnosti předaných podkladů bez dodatečných úprav.~~

~~Územní plán vymezuje plochy pro prvky ÚSES, pro které stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce.~~

### ~~Plochy biocenter~~

<del>označení</del>	<del>typ</del>	<del>rozloha v řešeném území</del>	<del>kat. území</del>
<del>RBC 887 Val</del>	<del>Regionální biocentrum funkční</del>	<del>cca 21,2 ha</del>	<del>Štěňovice</del>
<del>LBC 240/06</del>	<del>Lokální biocentrum funkční</del>	<del>cca 24,7 ha</del>	<del>Štěňovice</del>
<del>LBC 240/05</del>	<del>Lokální biocentrum funkční</del>	<del>cca 314 ha</del>	<del>Štěňovice</del>
<del>LBC 240/04</del>	<del>Lokální biocentrum funkční</del>	<del>cca 8,62 ha</del>	<del>Štěňovice</del>
<del>LBC PŘ011</del>	<del>Lokální biocentrum funkční</del>	<del>cca 4,1 ha</del>	<del>Štěňovice</del>
<del>LBC PŘ018</del>	<del>Lokální biocentrum funkční</del>	<del>cca 2,7 ha</del>	<del>Štěňovice</del>

označení	typ	rozloha v řešeném území	kat. území
LBC PŘ019	Lokální biocentrum funkční	cca 15,8 ha	Štěnovice
LBC PŘ020	Lokální biocentrum funkční	cca 4,9 ha	Štěnovice
LBC PŘ020	Lokální biocentrum nefunkční	cca 1,8 ha	Štěnovice

## Plochy biokoridorů

označení	typ	délka, šířka v řešeném území	kat. území
RBK 240/06-887	Regionální bio-koridor částečně nefunkční	funkční část: cca 662 m délka, cca 202 m šířka nefunkční část: cca 409 m délka, cca 22 m šířka	Štěnovice
RBK 240/05-240/06	Regionální bio-koridor funkční	cca 558 m délka, cca 95 m šířka	Štěnovice
RBK 240/04-240/05	Regionální bio-koridor funkční	cca 475 m délka, cca 102 m šířka	Štěnovice
LBK 887-PŘ019	Lokální biokoridor částečně nefunkční	funkční část: cca 265 m délka, cca 77 m šířka nefunkční část: cca 235 m délka, cca 157 m šířka	Štěnovice
LBK 246/06-PŘ020	Lokální biokoridor částečně nefunkční	funkční část: cca 188 m délka, cca 73 m šířka funkční část: cca 542 m délka, cca 38 m šířka nefunkční část: cca 696 m délka, cca 22 m šířka	Štěnovice
LBK 887-PŘ019	Lokální biokoridor částečně nefunkční	funkční část: cca 973 m délka, cca 60 m šířka nefunkční část: cca 274 m délka, cca 42 m šířka	Štěnovice
LBK PŘ020-PM006	Lokální biokoridor částečně nefunkční	funkční část: cca 260 m délka, cca 60 m šířka nefunkční část: cca 177 m délka, cca 23 m šířka	Štěnovice
LBK PŘ018-PM020	Lokální biokoridor částečně nefunkční	funkční část: cca 54 m délka, cca 17 m šířka nefunkční část: cca 201 m délka, cca 24 m šířka	Štěnovice
LBK PŘ011-PŘ018	Lokální biokoridor funkční	cca 610 m délka, cca 63 m šířka	Štěnovice
LBK PM021-PM020	Lokální biokoridor funkční	cca 777 m délka, cca 121 m šířka	Štěnovice
LBK PŘ011-PŘ021	Lokální biokori-	cca 390 m délka, cca 60 m šířka	Štěnovice

označení	typ	délka, šířka v řešeném území	kat. území
	dor funkční		
LBK 240/04-PŘ011	Lokální biokori- dor částečně nefunkční	funkční část: cca 1160 m délka, cca 56 m šířka nefunkční část: cca 301 m délka, cca 42 m šířka	Štěnovice
LBK PŘ019-PŘ011	Lokální biokori- dor funkční	cca 306 m délka, cca 101 m šířka	Štěnovice
LBK 240/05-PŘ019	Lokální biokori- dor částečně nefunkční	funkční část: cca 711 m délka, cca 79 m šířka nefunkční část: cca 887 m délka, cca 51 m šířka nefunkční část: cca 628 m délka, cca 88 m šířka	Štěnovice

## Plochy interakčních prvků

označení	typ	délka, šířka v řešeném území	kat. území
IP 1	Interakční prvek funkční	cca 192 m délka, cca 19 m šířka	Štěnovice

V grafickém vyjádření územního plánu jsou prvky ÚSES vyjádřeny jako překryvné plochy. Tyto plochy ÚSES jsou tudíž nadřazené vůči ostatním plochám využití, které překrývají.

Pro plochy ÚSES platí tyto podmínky:

### Využití ploch BIOCENTER

#### Převažující využití:

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)

#### Přípustné využití:

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)
- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES

#### Podmíněně přípustné využití:

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení,

protipovodňové stavby, ČOV atd.

#### **Nepřípustné využití:**

- umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněně přípustné

## **Využití ploch BOKORIDORŮ a INTERAKČNÍCH PRVKŮ**

#### **Převažující využití:**

- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

#### **Přípustné využití:**

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatrávnění apod.)
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, znepřůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd.
- umístění liniových staveb pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu

#### **Nepřípustné využití:**

- umístování nových staveb, neprůchodného oplocení či ohrazení kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (musí být ale vždy zprůchodněny)
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a

založení chybějících částí biokoridorů

- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněně přípustných

### 5.43. Prostupnost krajiny

Krajina řešeného území je dobře prostupná pro člověka obecně, což je dáno sítí liniových antropogenních prvků v podobě silnic a místních komunikací, dále některých účelových komunikací, polních a lesních cest a pěšin. Poměrně významnou překážkou pro všechny uvedené druhy komunikací je tok řeky Úhlavy, který je překonáván pouze dvěma mosty, a to původním starým mostem na III/18025 a novějším na II/180. Navrhován je nový most na přeložce III/18027 do Čižic. Losinský potok v tomto směru významnou překážku nepředstavuje, přesto je na něm navržen nový most v trase nové místní komunikace pro obsluhu navrhované lokality smíšeného území pro výrobu, zemědělství a služby „Obora“. ~~Dálnice a dálniční most přes Úhlavu nemá přímo pro řešené území zvláštní význam.~~

~~Stejně důležitá jako pro člověka je prostupnost území pro přírodní prvky, zejména pro druhy živočichů pohybující se po povrchu země. Jedná se především o volně žijící druhy zvířat, jejichž spektrum již tak je silným civilizačním tlakem významně omezeno. Pro ty představují vodní toky přírodní přirozenou hranici, kterou buď vždy překonávaly, nebo byla pro jejich rozšíření určitým limitem. Pro významnou skupinu výše uvedeného spektra živočichů je však nepřekonatelnou bariérou právě dálnice se svojí šířkou, optocení a velkou rychlostí se pohybujících strojů v neperiodickém rytmu. A pro tuto uvedenou skupinu je právě povrch nad dálničním tunelem skutečně regionálního významu, neboť v širém okolí je to jediný možný přechod přes D5.~~

### 5.54. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

~~Protierozní opatření se týkají vodní eroze na zemědělské půdě využívané jako pole. Z té pro další zemědělskou výrobu po realizaci navrhovaných lokalit zbudou pouze 3 segmenty: Severně od II/180 směrem k D5 a na hranici řešeného území a jižně pod II/180, jižně podél silnice na Čižice a východně podél silnice na Losinou. V těchto segmentech je nutno především dodržovat správné agrotechnické postupy (orba po vrstevnici, druhy pěstovaných plodin atd.).~~

Je vymezena řada krajinných opatření, které fungují jako opatření pro zmírnění odtokových poměrů a zvýšení retenčních schopností krajiny.

Retenční nádrže je vhodné realizovat zejména na trase Losinského potoka, kde při silných přívalových deštích hrozí nebezpečí povodní. Dvě retenční nádrže jsou konkrétně vymezeny v grafické části územního plánu a jsou navíc vedeny jako veřejně prospěšná opatření. Z hlediska odtokových poměrů a hydrogeologického mapování je však nevýhodnější realizovat retenční nádrž na sousedním katastru Losiná u Plzně.

Vodní plochy je možné realizovat i v rámci ploch zemědělských či lesních.



## 5.65. Rekreace

~~Prostor říčního údolí Úhlavy byl již tradičně od vzniku regionálního frampského hnutí ve dvacátých letech minulého století vyhledávaným rekreačním prostorem. Toto hnutí se později a v závislosti na generačních vztazích transponovalo do výstavby rekreačních chat, tj. objektů druhého „provizorního“ a „přírodě bližšího“ bydlení po určitou část roku. Druhotným negativním vlivem byla exploatace přírodně i jinak cenných lokalit určitou skupinou obyvatelstva a vlivem následně vzniklých nových vlastnických vztahů i zesoukromění těchto lokalit, nepočítaje často hrubé porušování architektonických a dalších (hygienických atd.) zásad a zvyklostí.~~

~~Další rozvoj podobných aktivit nebude nadále i vzhledem k vyhlášeným ochranným pásmům podél Úhlavy eoby vodárenského toku. Jsou vymezeny plochy rekreace a plochy občanského vybavení ve vazbě na vodní osu a to v malém plošném rozsahu. Další rozvoj podobných aktivit není v zásadě ve větším měřítku vymezen. Tyto funkce jsou však součástí nově navrhovaných smíšených území pro bydlení a individuální rekreaci a v tomto smyslu vymezeny příslušným regulativem.~~

~~Územní plán navrhuje trasu cyklostezky, která vede podél řeky Úhlavy z jihozápadního okraje správního území obce a směřuje severně do sousední obce Útušice, vč. odbočky do západní části sídla Štěnovice, kde je přes řeku navržena lávka (pouze pro pěší a cyklisty).~~

## 5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nachází dobývací prostor č. ~~77340~~ 70251 na ložisku vyhrazeného nerostu (kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu) a na jeho území je vymezena funkční plocha těžby nerostů NT.

Nejsou vymezeny další plochy nad rámec stávajících.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

6.1. ~~Územní plán vymezuje tyto druhy ploch:~~ Druhy ploch s rozdílným způsobem využití

- (1) Plochy bydlení v bytových domech BH
- (2) Plochy bydlení v rodinných domech BI
- (3) Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV
- (4) Plochy občanského vybavení O
- (5) Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS
- (6) Plochy občanského vybavení – hřbitovy OH
- (7) Plochy rekreace R
- (8) Plochy smíšené obytné specifické SX
- (9) Plochy výroby a skladování V
- ~~(9a10)~~ Plochy výroby zemědělské – objekty a areály VZ
- ~~(10) Plochy systému sídelní zeleně Z~~
- (11) Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá ZS
- (12) Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV
- ~~(1213)~~ Plochy dopravní infrastruktury DI
- (14) Plochy technické infrastruktury TI
- ~~(1315)~~ Plochy zemědělské NZ
- ~~(1416)~~ Plochy vodní a vodohospodářské VV
- ~~(1517)~~ Plochy lesní NL
- (18) Plochy přírodní zeleně Z
- ~~(1619)~~ Plochy těžby nerostů NT

## 6.2. Stanovení podmínek pro využití ploch

### (1) Plochy bydlení v bytových domech BH

BH

#### ~~A/ Charakteristika plochy~~

BH

#### Převažující využití

- ~~Plocha slouží k~~ bydlení v hromadné zástavbě s převahou vícebytových a hromadných bytových domů a skupinových forem rodinné zástavby (terasové, kobercové, atriové zástavby RD).

#### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

#### Přípustné využití

- obytné domy s okrasnými zahradami s jejich drobným vybavením (pergoly, altány apod.) nebo obklopené veřejnou zelení
- maloobchod, ~~stravovací zařízení~~, služby, hygienicky nezávadné a okolí neobtěžující řemeslnické provozy sloužící převážně pro obsluhu vlastního funkčního území
- ~~stravovací zařízení~~ pouze jako doplněk rodinného či bytového domu (nemohou být umístěny jen ony samostatně na daném stavebním pozemku)
- ~~školní a výchovná zařízení~~
- kulturní ~~a sociální~~ zařízení
- zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- ~~pošty, bankovní pobočky a administrativní provozy všeho druhu~~
- ~~doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové pokud nejsou samostatnou funkční plochou~~
- ~~ubytovací zařízení do 20 lůžek~~ penziony pouze jako doplněk bytového či rodinného domu (nemohou být umístěny jen ony samostatně na daném stavebním pozemku)
- hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb
- garáže při zajištění hygienických ochranných pásem a pásem ochrany vodních zdrojů
- ~~maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území~~
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- oplocení ploch zahrad, s výjimkou předzahrádek bytových či řadových domů v přízemí
- ubytovny

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 4 nadzemní podlaží + nástavbu

## (2) Plochy bydlení v rodinných domech B1

B1

### ~~A/ Charakteristika plochy~~

B1

#### Převažující využití

- ~~Plocha je určena pro~~ bydlení v rodinných domech, případně pro individuální rekreaci v objektech odpovídajících vzhledem i vybavením rodinné zástavbě na vlastních stavebních pozemcích, se zázemím okrasných nebo užitkových zahrad

### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

#### Přípustné využití

- rodinné domy s užitkovými a okrasnými zahradami a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- individuální rekreační objekty vzhledově i funkčně obdobného charakteru jako rodinná zástavba
- stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu (tzn. chov pro vlastní potřebu)
- maloobchod, ~~stravovací zařízení~~, služby, hygienicky nezávadné a okolí neobtěžující řemeslnické provozy sloužící převážně pro obsluhu vlastního funkčního území
- ~~stravovací zařízení pouze jako doplněk rodinného či bytového domu (nemohou být umístěny jen ony samostatně na daném stavebním pozemku)~~
- drobná školní a výchovná zařízení (např. jesle, prostor pro mimoškolní zájmové aktivity, školní družiny)
- kulturní ~~a sociální~~ zařízení
- zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- ~~pošty a malé administrativní provozy všeho druhu~~
- ~~doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové pokud nejsou samostatnou funkční plochou~~
- zahradnictví
- malé bytové domy do cca 4 b. j.
- ~~ubytovací zařízení do 12 lůžek~~ penziony pouze jako doplněk rodinného či bytového domu (nemohou být umístěny jen ony samostatně na daném stavebním pozemku)
- hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb
- ~~maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území~~
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- bytovny

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

### (3) Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV

BV

#### ~~A/ Charakteristika plochy~~

BV

#### Převažující využití

- ~~Plocha je určena pro~~ bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech na samostatných pozemcích, které u většiny zástavby přesahují rozlohu 1 200 m<sup>2</sup>, případně pro individuální rekreaci v objektech odpovídajících vzhledově i velikostně rodinné zástavbě na vlastních stavebních pozemcích

#### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

#### Přípustné využití

- rodinné domy s užitkovými a okrasnými zahradami a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- individuální rekreační objekty vzhledově i funkčně obdobného charakteru jako rodinná zástavba
- stavby pro chov hospodářských zvířat malého rozsahu při dodržení hygienických limitů obytné zástavby
- maloobchod, ~~stravovací zařízení~~, služby, řemeslnické provozy sloužící převážně obsluze okolní zástavby
- ~~stravovací zařízení~~ pouze jako doplněk rodinného domu (nemohou být umístěny jen ony samostatně na daném stavebním pozemku)
- ~~pošty a~~ malé administrativní provozy ~~všeho druhu~~
- ~~doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové pokud nejsou samostatnou funkční plochou~~
- zahradnictví
- hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb
- ~~ubytovací zařízení malého rozsahu~~ penziony pouze jako doplněk rodinného domu (nemohou být umístěny jen ony samostatně na daném stavebním pozemku)
- ~~maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území~~
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

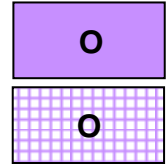
- výšková hladina zástavby nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví

## (4) Plochy občanského vybavení 0

### ~~A/ Charakteristika plochy~~

#### ~~Převažující využití~~

- ~~Plocha je určena převážně pro~~ občanské vybavení zpravidla v oblasti školství, zdravotnictví, kultury, obecní samosprávy, státní správy, obchodu a služeb.



### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

#### ~~Přípustné využití~~

- kulturní, zdravotnická, sociální (pouze pro potřeby seniorů, tj. domov s pečovatelskou službou, domov seniorů apod.) a sportovní zařízení
- školní zařízení všeho druhu
- objekty samosprávy a státní správy
- pošty a administrativní provozy
- stavby pro církevní účely
- maloobchodní prodejní síť, stravovací zařízení a služby všeho druhu
- řemeslnické provozy, sloužící převážně obsluze přiléhajících ploch
- ~~— ubytovací zařízení penziony~~
- ~~— plochy a koridory pro dopravu, zejména sloužící obsluze daného území~~
- ~~— bytové a rodinné domy~~
- zahradnictví
- hygienicky nezávadné a hlavní funkci nerušící zařízení drobné řemeslné výroby a služeb
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### ~~Nepřípustné využití~~

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

#### ~~Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu~~

- výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví

## (5) Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS

### ~~A/ Charakteristika plochy~~

OS

### ~~Převažující využití~~

- ~~Plocha je určena výhradně pro sportovní a rekreační hřiště a navazující zařízení; která díky velkým plošným nárokům a specifickým požadavkům na umístění většinou nejsou v rámci funkčních ploch zaměnitelná.~~

OS

### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

### ~~Přípustné využití~~

- sportovní a rekreační hřiště, tělocvičny, venkovní a kryté bazény včetně doprovodných zařízení
- hygienická ~~a sociální~~ zařízení (toalety, umývárny, šatny)
- zdravotnická a kulturní zařízení, doplňující hlavní funkci
- maloobchod, stravovací zařízení a služby, převážně menšího rozsahu, sloužící i širšímu spádovému obvodu než činí vlastní plocha
- ubytovací zařízení - ~~pouze ve vazbě na využití sportoviště~~ (krátkodobé ubytování sportovců, závodníků, žáků)
- hygienicky nezávadné a okolí neobtěžující řemeslné provozy, které mají vazbu na zákl. sport. funkci
- klubová zařízení
- byty ~~služební a~~ majitelů a správců zařízení
- obchodní síť, zejména prodej potravinářských výrobků a restaurační zařízení - ~~pouze ve vazbě na využití sportoviště~~
- ~~školní zařízení převážně ve vztahu k základní funkci území (např. sportovní školy)~~
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- kapacitní parkoviště pro veřejný účel
- dopravní a technická infrastruktura

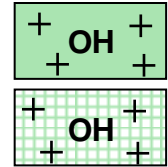
### ~~Nepřípustné využití~~

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

### ~~Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu~~

- výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví

## (6) Plochy občanského vybavení – hřbitovy OH



### ~~A/ Charakteristika plochy~~

#### ~~Převažující využití~~

- ~~Plocha je určena pro~~ umístění hřbitovů, urnových hájů, ostatních zařízení pohřebnictví a doplňujících funkcí (zejména zeleně)

### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

#### ~~Přípustné využití~~

- hřbitovy s pohřbíváním do země
- urnové háje
- drobné doplňující stavby jako márnice, sklady nářadí a pomůcek, atd.
- objekty piety, zejména obřadní síně
- objekty pohřebních služeb
- zeleň, rozptylné plochy, atd.
- maloobchod, zejména prodejny květin a doplňků používaných při údržbě hrobových míst
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### ~~Nepřípustné využití~~

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

#### ~~Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu~~

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- je přípustná výšková dominanta věže, dómu



## (7) Plochy rekreace R

R

### Hlavní Převažující využití

R

- krátkodobá i pobytová individuální / rodinná rekreace
- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru – rekreační chaty a chalupy, zahradní domky
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí

### Přípustné využití

- objekty plnící doplňkovou nebo pomocnou funkci, např. altány, kůlny, skleníky, hřiště, herní prvky, bazény aj. drobná sportovní zařízení, ~~klubová zařízení~~, zimní zahrady, ~~menší ubytovací zařízení a nezbytná občanská vybavenost (prodejní a stravovací zařízení)~~
- ~~plochy a koridory plnící obslužnou funkci, např. obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky~~
- rekreační zeleň, přírodní koupaliště, tábořiště, veřejná prostranství
- omezené zahradnické okrasné pěstitelství, dále užitkové ovoce a zelenina pro vlastní potřebu (do 1000 m<sup>2</sup>)
- hygienicky nezávadný chov domácího zvířectva a drobný chov hospodářského zvířectva pouze v rámci drobných hospodářských staveb pro vlastní potřebu
- ~~nezbytná zařízení technické vybavenosti~~
- vodní plochy, retenční nádrže
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- garáž pro obsluhu území, hygienicky nezávadný chov domácího zvířectva a drobný chov hospodářského zvířectva pouze v rámci drobných hospodářských staveb pro vlastní potřebu

### Nepřípustné využití

- komerční chov hospodářských zvířat
- zemědělská výroba s výjimkou zahradnického pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu
- výrobní a logistická zařízení, manipulační plochy
- činnosti, jež svými přímými nebo nepřímými negativními vlivy omezují rekreační, příp. sportovní funkce, narušují sousední pozemky a celkovou pohodu prostředí
- ~~veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím~~
- ~~ubytovny~~

### Podmínky, ~~zásady~~ prostorového uspořádání ~~urbanistické limity~~ a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- podíl zastavění bude max. 15 – 20 %
- podíl zeleně bude min. 75 %
- objekty budou mít max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

## (8) Plochy smíšené obytné specifické SX

SX

### ~~A/ Charakteristika plochy~~

SX

#### Převažující využití

- ~~Plocha je určena pro různorodou~~ směs vzájemně se nerušících funkcí, zahrnujících mnoho činností od bydlení až po průmyslovou nebo zemědělskou výrobu, včetně jejich vzájemných kombinací. Rozhodujícím kritériem pro umístění jednotlivých aktivit je splnění hygienických limitů obytného území

### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umísťovat bez omezení~~

#### Přípustné využití

- rodinné a bytové domy s užitkovými a okrasnými zahradami a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- byty ~~pohotovostní, služební a majitelů zařízení~~
- maloobchod, stravovací zařízení a služby, převážně menšího rozsahu, sloužící i širšímu spádovému obvodu než činí vlastní plocha
- penzions
- ~~pošty a~~ administrativní provozy ~~všeho druhu~~
- hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné průmyslové výroby a služeb do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 25 zaměstnanců
- stavby pro chov hospodářských zvířat při splnění požadavků pásem hygienické ochrany (a v souladu s podmínkami pásem hygienické ochrany vodních zdrojů) maximálně však do kapacity 10 kusů velké dobytčí jednotky, ostatní stavby pro rostlinnou výrobu a skladování do velikosti 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 25 zaměstnanců
- sklady a obchodní zařízení
- ~~plochy pro dopravu, zejména sloužící obsluze daného území, pokud nejsou samostatnou funkční plochou~~
- ~~hromadné ubytovací zařízení typu hotelů, motelů a penzionů~~ penzions
- kulturní, ~~sociální,~~ zdravotnická a sportovní zařízení
- ~~školní zařízení~~ drobná školní a výchovná zařízení (např. jesle, prostor pro mimoškolní zájmové aktivity, školní družiny)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

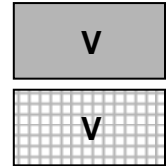
#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví, případně 10 metrů ke koruně římsy

## (9) Plochy výroby a skladování V



### ~~A/ Charakteristika plochy~~

#### Převažující využití

- ~~Plocha je určena pro umístění~~ zařízení průmyslové a zemědělské výroby a to převážně těch, která nemohou být z důvodu hygienických či jiných (např. dopravních) umístěna v ostatních funkčních plochách.

### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

#### Přípustné využití

- zařízení průmyslu, zemědělské velkovýroby a služeb všeho druhu při respektování vzájemných omezujících faktorů, které jsou zpravidla řešitelné regulací a zónováním uvnitř průmyslového území (generel) a které respektují podmínky ochrany PHO II. stupně vodního zdroje Plzeň-Homolka
- administrativní objekty
- ~~plochy pro dopravu, zejména sloužící obsluze daného území pokud nejsou samostatnou funkční plochou~~
- velkoobchodní sklady, dopravní, průmyslové a obchodní terminály
- ~~nákupní centra~~
- ~~inženýrská infrastruktura všeho druhu~~
- byty ~~pohotovostní, služební a majitelů zařízení~~ majitelů a správců - max. 1 bytová jednotka na 1 výrobní provoz
- ~~kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení~~
- ~~obchodní síť, zejména prodej potravinářských výrobků a restaurační zařízení~~ stravovací zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území (závodní jídelny pro zaměstnance)
- ~~školní zařízení převážně ve vztahu k základní průmyslové funkci území (např. školící střediska, učňovské školy atd.)~~ školící střediska a učňovské školy ve vztahu k základní průmyslové funkci území
- maloobchod a služby sloužící i širšímu spádovému obvodu než činí vlastní plocha
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví, případně 10 metrů ke koruně římsy

## (9a10) Plochy výroby zemědělské – objekty a areály VZ

VZ

### Převažující ~~Hlavní~~ využití

VZ

- území je určeno pro veškerá zařízení zemědělské výroby a zpracování zemědělské produkce
- soustředěné účelové objekty a zařízení zemědělské výroby, zajišťující živočišnou (objekty pro chov zvířat) a rostlinnou výrobu vč. provozně obslužných funkcí
- drobné výrobní aktivity

### Přípustné využití

- objekty pro zpracování zemědělské produkce
- skladová a logistická zařízení
- zařízení drobné výroby a výrobních služeb, sklady, čerpací stanice PHM
- lokální administrativa a stravovací zařízení, specifické služby
- objekty vědy a výzkumu
- ~~agrofarma a související veřejné stravování~~
- ~~pohotovostní a služební byty a objekty bydlení majitele, příp. obsluhy byty majitelů a správců – max. 1 bytová jednotka na 1 výrobní provoz~~
- lokální parkoviště
- ~~zařízení technické infrastruktury~~
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- prodejny pouze vlastní produkce

### Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, ~~veřejné stravování~~
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby
- ~~stavby na plochách I. a II. třídy ochrany zemědělských půd~~
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení

### Podmínky, ~~zásady~~ prostorového uspořádání ~~urbanistické limity~~ a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- veškeré činnosti nesmí svými vlivy zasahovat a nepříznivě ovlivňovat obytné zóny
- využívání staveb a pozemků nesmí ohrožovat hygienické limity vymezené obytné zóny, zejména z hlediska kvality ovzduší a vod, např. hnojením statkovými hnojivy v bližší vzdálenosti než 100 m či nadměrnými emisemi z chovu hospodářských zvířat

- při hospodářském využívání staveb a pozemků musí být splněny požadavky ochrany vnitřního části II. stupně PHO vodního zdroje (II.a.) Plzeň – Homolka (dle rozhodnutí býv. Západočeského KNV v Plzni z 27. 11.1985, čj. VLHZ/1838/83-233)
- podíl zastavění bude max. 60%
- podíl zeleně bude min. 20%
- max. výška objektů bude 8 – 10 m (výjimečně dle technologických podkladů za předpokladů ověření v panoramatu sídla)
- přístupové účelové komunikace budou pokud možno vedeny mimo obytné zóny sídel
- nové objekty musí být navrhovány s ohledem tak, aby nenarušovaly siluetu sídla

## (11) Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá ZS

ZS

### ~~A/ Charakteristika plochy~~

ZS

#### Převažující využití

- ~~Plocha slouží převážně pro~~ umístění soukromých zahrad s možností oplocení ~~bez trvalých stavebních objektů~~ popřípadě s chovem drobného hospodářského zvířectva menšího rozsahu

### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umísťovat bez omezení~~

#### Přípustné využití

- zahrady ~~bez stavebních objektů~~ a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- sportovní plochy a zařízení (zpravidla pro neorganizovanou tělovýchovu)
- ~~klubová zařízení~~
- drobná zemědělská výroba (zahradnictví, sady, vinice, chov hosp. zvířat)
- ~~malá ubytovací zařízení umístěná mimo plochy soukromých zahrad~~
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

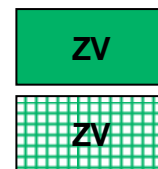
#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- stavby o max. zastavěné ploše 25 m<sup>2</sup>

## (12) Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV

### Převažující využití

- veřejný prostor s převahou zeleně



### Přípustné využití

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty
- plochy okrasné a rekreační zeleně
- rekreační a pobytová louka
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- vodní plochy, retenční nádrže
- hřiště do 100 m<sup>2</sup>
- stavby občanské vybavenosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení apod.)
- parkoviště pro veřejný účel
- dopravní a technická infrastruktura

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

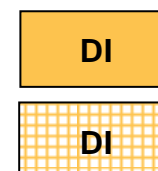
- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

## (1213) Plochy dopravní infrastruktury DI

### ~~A/ Charakteristika plochy (koridoru)~~

### Převažující využití

- ~~- Výjimečná plocha vytvářející vlastní systém, do značné míry autonomní, zahrnující celé území obce. Plocha slouží převážně dopravě a dopravním zařízením a napojuje nižší dopravní síť, která je zpravidla přímo součástí jednotlivých ploch.~~
- nadmístní a místní doprava a dopravní zařízení



### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

### Přípustné využití

- komunikace motoristické (státní komunikace, komunikace rychlostní, sběrné a obslužné)
- komunikace **místní** a účelové
- komunikace zklidněné
- komunikace cyklistické a pěší cesty
- doprovodná zeleň v uličních koridorech, podél komunikací (např. aleje) a ostatní přidružená zeleň
- autobusové zastávky
- zeleň
- parkoviště aut pouze s odlučovači ropných látek

- drobná obchodní zařízení a služby (drobné, zpravidla mobilní, prodejní stánky) – do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- reklamní plochy a zařízení
- technická infrastruktura

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

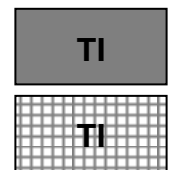
### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží

## (14) Plochy technické infrastruktury TI

### Převažující využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury



### Přípustné využití

- vodovod, vrty, studny, jímky, vodojemy, akumulární nádrže, úpravny vody, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kanalizace, čistírny odpadních vod, čerpací stanice a stavby a zařízení s nimi související
- kalové a sedimentační nádrže
- elektrické vedení, rozvodny, transformovny, trafostanice a stavby s nimi související
- plynovod, regulační stanice plynovodu a stavby a zařízení s nimi související
- komunikační zařízení
- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu
- drobné stavby občanského vybavení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ochranná a clonící zeleň
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- další výše nevyjmenovaná technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím
- ubytovny

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží (kromě technologických objektů)

## **(1315) Plochy zemědělské NZ**

NZ

### **Převažující Hlavní využití**

- plnění pěstitelských a pastevních zemědělských funkcí
- plochy ZPF, tj. orné půdy, trvalé travní porosty (louky a pastviny), spec. kultury (ovocné sady, chmelnice, vinice)

### **Přípustné využití**

- související dopravní a technická infrastruktura (účelové zemědělské komunikace, meliorační stavby, silážní a senážní objekty, polní hnojiště, seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, krmná zařízení, ovčiny)
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- plochy smíšené nezastavěného území (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- lesy
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny, zemědělství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- další výše nevyjmenovaná dopravní a technická infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

~~- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách~~

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše (přednostně umístované mimo plochy v I. a II. třídě ochrany BPEJ) a případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - ekologická a informační centra, rozhledny a hygienická zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu

### **Nepřípustné využití**

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení
- ubytovny



## Podmínky, ~~zásady~~ prostorového uspořádání — ~~urbanistické limity~~ a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- využívání pozemků a staveb nesmí ohrožovat hygienické limity vymezené obytné zóny, zejména z hlediska kvality ovzduší a vod, např. hnojením statkovými hnojivy v bližší vzdálenost než 100 m či nadměrnými emisemi z chovu hospodářských zvířat
- při hospodářském využívání pozemků a staveb musí být splněny požadavky ochrany vnitřního části II. stupně PHO vodního zdroje (II.a.) Plzeň – Homolka (dle rozhodnutí býv. Západočeského KNV v Plzni z 27. 11. 1985, čj. VLHZ/1838/83-233)
- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží, případně 7 metrů ke koruně římsy
- maximální zastavěná plocha 300 m<sup>2</sup>

### (14/16) Plochy vodní a vodohospodářské VV

#### ~~A/ Charakteristika plochy~~

##### Převažující využití

- ~~- Plocha se vymezuje za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů.~~
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

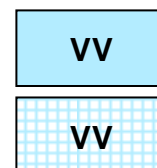
#### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umísťovat bez omezení~~

##### Přípustné využití

- vodní plochy, koryta vodních toků, retenční nádrže
- ostatní vodní zdroje jako studny, vrty, apod.
- technické objekty na vodních tocích (např. hráze, odběrná místa, atd.)
- zařízení pro chov hospodářských zvířat a ryb (např. kachní farmy, sila pro skladování krmiva ryb, atd.)
- malé vodní elektrárny
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady
- dopravní a technická infrastruktura

##### Podmíněně přípustné využití

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - plochy smíšené nezastavěného území, trvalé travní porosty, lesy
  - nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny
  - stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
  - ekologická a informační centra, rozhledny a hygienická zařízení pro účely rekreace a cestovního



ruchu

- rekreační vybavení vodní plochy
- realizace návrhové vodní plochy **VV** na SV okraji sídla (označena jako VPO VR2 Retenční nádrž)

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím, včetně těžby nerostů a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- ubytovny

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží
- maximální zastavěná plocha 20 m<sup>2</sup>
- pro návrhovou plochu **VV** na SV okraji sídla (označena jako VPO VR2 Retenční nádrž) platí tyto požadavky:
  - max. respektování významného krajinného prvku les
  - realizace pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
  - případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu

## (1517) Plochy lesní NL

NL

### ~~A/ Charakteristika plochy~~

### Převažující využití

- ~~Plocha zahrnuje zejména~~ pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství ~~a pozemky související dopravně a technické infrastruktury.~~

### Přípustné využití

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- mobiliář lesoparku (lavičky, altány, dětské hřiště, informační tabule, jezírka, studánky ...)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- dopravní a technická infrastruktura

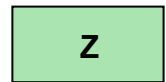
## Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím, včetně těžby nerostů a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení pro zemědělství
- ubytovny

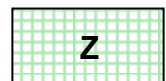
## Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží

## (18) Plochy ~~systemu sídelní přírodní zeleně Z~~



### ~~A/ Charakteristika plochy~~



### Převažující využití

- ~~- Plocha je určena převážně pro umístění parků a dalších druhů městské (sídelní) zeleně soustředěné do ucelených ploch a celků.~~
- plochy nelesní zeleně v krajině

### ~~B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umístit bez omezení~~

### Přípustné využití

- ~~- zeleň~~
- ~~- sportovní plochy, zpravidla rekreační pouze s minimálním doprovodem trvalých stavebních objektů~~
- ~~- zahradnictví, zoologické a botanické zahrady a další obdobná zařízení~~
- ~~- lázeňské zařízení~~
- ~~- maloobchod, veřejné stravování a ubytování zejména při okraji funkčních ploch nebo jako výjimečné (soliterní) stavby v parcích~~
- ~~- kulturní, sociální, hygienická a zdravotnická zařízení (dříve jako bod 2)~~
- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)
- trvalé travní porosty
- lesy
- sady
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství a pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)
  - ekologická a informační centra, rozhledny a hygienická zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu
- pro návrhovou plochu přírodní zeleně Z na parc. č. 590/1 je navíc přípustné:
  - prostor pro konání kulturních akcí vč. drobných souvisejících mobilních staveb (hygienické zařízení, občerstvení, altány, posezení apod.)

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- ubytovny

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví
- maximální zastavěná plocha 100 m<sup>2</sup>

## (1619) Plochy těžby nerostů NT

NT

### Hlavní Převažující využití

- povrchové doly, lomy, pískovny a hliníky pro těžbu nerostných surovin a úpravu nerostů
- ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a surovin, např. odvaly, výsyvky, odkaliště

### Přípustné využití

- pozemky rekultivací
- oplocení areálu
- stavby a technologická zařízení pro těžbu
- ~~související~~ dopravní a technická infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití

- drobné rekreační stavby, jež byly již dříve povolené

### Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- ubytovny

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- výška deponií a mezideponií nepřekročí 8 metrů

### 6.3. Všeobecné podmínky pro využití ploch

- 1) Na pozemcích, v zařízeních a objektech, jež byly právoplatně povoleny, je možno dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou podmínek pro využívání příslušné plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat stanovené **hlavní převažující** využití plochy nad přípustnou míru, přičemž nesmí být dále rozšiřovány a rozvíjeny.
- 2) Stavby a zařízení je možno na území obce umísťovat a povolovat jen v souladu s charakteristikou území a zástavby a stanovenými podmínkami využití specifikovaných ploch
- 3) Při realizaci záměrů v plochách s rozdílným způsobem využití sousedících s vodními toky musí být respektovány podmínky stanovené oprávněným investorem – správcem vodního toku.

### 6.4. Speciální podmínky pro využití ploch

- 1) Stanovené speciální podmínky pro využití ploch:
  - V lokalitě „Na zbytkách“ a u plochy rekreace na p.č. 1072/1 budou umísťovány nové stavby do vzdálenosti výše stromového patra od stávajícího lesního porostu (cca 30 m).
  - Na pozemcích rodinných domů musí být zřízeno 1 parkovací místo.

### ~~6.5. Podmínky prostorového uspořádání~~

- ~~(1) Nová zástavba bude respektovat charakter sídla i jeho jednotlivých částí.~~
- ~~(2) Nové i stávající objekty mohou mít maximálně 4 nadzemní podlaží, suterén a využitě podkroví nebo ustupující podlaží, zástavba nesmí překročit výškovou hladinu 16 m nad přilehlým terénem.~~

~~7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu a plochy pro asanaci~~

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tyto plochy jsou uvedeny ve výkresu veřejně prospěšných staveb (N3).

### 7.1. Veřejně prospěšné stavby

Dle §170 zák. č.183/2006 Sb. jsou v územním plánu ~~obce~~ Štěnovice vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (odst. a). Jedná se o následující plochy v k.ú. Štěnovice:

- ~~1. státní komunikace III.třídy (p.č. PK 164/1,164/2,166,167,168,172/1, 172/3,173/2,174,176/1,176/2,177,715,752,761/9,765,779/1,811,767,769, 770/2, PP 779/1)~~
- ~~2. státní komunikace III.třídy (p.č. 712/20,715/2,715/3,715/6,715/12,764/5)~~
- ~~3. místní komunikace obslužná (p.č. PK 413/1, KN 897)~~
- ~~4. místní komunikace obslužná (p.č. PK 415/1,415/2,415/19)~~
- ~~5. místní komunikace obslužná (p.č. PK 417,427/1, KN 934/5)~~
- ~~6. místní komunikace obslužná (p.č. PK 417,427/1,439,796, KN 923,931/1, 934/10, 934/13, 934/14, 934/15, 936/5, 936/7, 937/1)~~
- ~~7. místní komunikace obslužná (p.č. PK 541,542/1,543,544,581)~~
- ~~8. státní komunikace III.třídy, místní komunikace obslužná (p.č. PK 581,582,584,594/1,595,596,597,598,601,602,613,796,797,804, PP 580)~~
- ~~9. retenční nádrž (p.č. KN 971,972/1,972/2,972/3)~~

Ozn.	Název stavby
<del>4.</del> VD1	Státní komunikace III. třídy vč. souvisejících staveb
<del>7.</del> VD2	Místní komunikace obslužná vč. souvisejících staveb
<del>8.</del> VD3	Státní komunikace III. třídy a místní komunikace obslužná vč. souvisejících staveb
VD4	Chodník „Mezi Ploty“ vč. souvisejících staveb

Ozn.	Název stavby
VD5a	Cyklostezka Úhlava vč. souvisejících staveb – úsek podél řeky Úhlava a silnice II/180
VD5b	Cyklostezka Úhlava vč. souvisejících staveb – úsek odbočky směřující do sídla Štěnovice včetně lávky přes řeku
VD5c	Cyklostezka Úhlava vč. souvisejících staveb – úsek od křížení silnice III/18032 na okraji správního území Štěnovic a pokračování do sousedního správního území obce Útušice
VD6	Místní komunikace obslužná k novému hřbitovu vč. souvisejících staveb
VT1	Rozšíření vodojemu vč. souvisejících staveb (zastavitelná plocha Z29)
VT2	Rozšíření ČOV vč. souvisejících staveb (zastavitelná plocha Z28)
VT3	Vodovodní přivaděč Černice – Štěnovice vč. souvisejících staveb (koridor technické infrastruktury K.TI.1)

## 7.2. Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v tomto územním plánu uplatňována.

Dle §170 zák. č. 183/2006 Sb., odst. b), jsou v územním plánu Štěnovice vymezeny veřejně prospěšná opatření, konkrétně ke zvyšování retenčních schopností území. Jedná se o následující plochy v k.ú. Štěnovice:

Ozn.	Název opatření
<del>9.</del> VR1	Retenční nádrž
VR2	Retenční nádrž

## 7.3. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci dle zák. č. 183/2006 Sb. nebo stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu v územním plánu nebyly vymezeny.

~~8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

8. 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 § 8 katastrálního zákona

~~K vymezeným veřejně prospěšným stavbám v k.ú. Štěnovice uvedeným v kap. č. 7 lze podle § 101 Stavebního zákona uplatnit předkupní právo v Katastru nemovitostí ve prospěch obce Štěnovice:~~

- ~~1. státní komunikace III. třídy (p.č. PK 164/1,164/2,166,167,168,172/1, 172/3,173/2,174,176/1,176/2,177,715,752,761/9,765,779/1,811,767,769, 770/2, PP 779/1)~~
- ~~2. státní komunikace III. třídy (p.č. 712/20,715/2,715/3,715/6,715/12,764/5)~~
- ~~3. místní komunikace obstužná (p.č. PK 413/1, KN 897)~~
- ~~4. místní komunikace obstužná (p.č. PK 415/1,415/2,415/19)~~
- ~~5. místní komunikace obstužná (p.č. PK 417,427/1, KN 934/5)~~
- ~~6. místní komunikace obstužná (p.č. PK 417,427/1,439,796, KN 923,931/1, 934/10, 934/13, 934/14, 934/15, 936/5, 936/7, 937/1)~~
- ~~7. místní komunikace obstužná (p.č. PK 541,542/1,543,544,581)~~
- ~~8. státní komunikace III. třídy, místní komunikace obstužná (p.č. PK 581,582,584,594/1,595,596,597,598,601,602,613,796,797,804, PP 580)~~
- ~~9. retenční nádrž (p.č. KN 971,972/1,972/2,972/3)~~

Na základě §101 zák. č. 183/2006 Sb., odst. (1), je v územním plánu Štěnovice uplatněno předkupní právo ve prospěch obce Štěnovice u této stavby (v k.ú. Štěnovice):

Ozn.	Název stavby	Parcelní čísla
P01	Hřbitov vč. souvisejících staveb (zastavitelná plocha Z30)	751/63, 751/37, 751/42



## 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## 10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

### Návrh (= I. etapa)

Není-li uvedeno jinak, jsou zastavitelné plochy realizovatelné v etapě návrhu (I. etapa), tedy kdykoli v době platnosti územního plánu.

### II. etapa

zastavitelná plocha	funkční využití	Kód funkčního využití, výměra	umístění	podmínka využití
Z33	Plochy výroby a skladování	V (119 462 m <sup>2</sup> )	SV sídla Štěnovice, Na Škrabocho	vydání územních rozhodnutí pro min. 80% navržených ploch výroby v obci

- ~~9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování~~
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V územním plánu obce Štěnovice (viz Výkres základního členění území) jsou vymezeny následující lokality, u kterých je stanovena nutnost zpracování územní studie jako podmínka pro další zpracování:

~~3. Obora I.~~

~~4. Obora II.~~

~~5. Na potočku~~

~~8. U tomu~~

~~9. Pod lesem I.~~

~~10. Na průhonu~~

~~11. U Mystivny~~

~~12. Pod lesem II.~~

~~14. Pod boreckou cestou~~

~~15. K Čižicům~~

~~Lhůta pro schválení těchto studií pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena nejdéle do 31. 12. 2020.~~

### Územní studie ÚS1 Obora III.

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS1** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z2** s funkčním využitím **SX** (plocha smíšená obytná specifická).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 8 let od vydání poslední změny územního plánu.

Nad rámec požadavků ostatních kapitol textové části ÚP prověří následující:

- pro celou plochu max. jedno dopravní napojení ze silnice II/180
- plochy veřejné zeleně situovat ve vazbě na plochy lesní
- nepravidelná struktura parcelace
- max. zastavitelnost 30%
- dopravní a hluková studie
- řešení dešťových vsaků

### **Územní studie ÚS2 Obora II.**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS2** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z3** s funkčním využitím **BI**, **ZS** a **ZV** (bydlení v rodinných domech, soukromá zeleň, veřejná zeleň).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 8 let od vydání poslední změny územního plánu.

Nad rámec požadavků ostatních kapitol textové části ÚP prověří následující:

- dopravní napojení z místní komunikace v severní části plochy
- uliční čára daná založením první stavby
- plochy veřejné zeleně navazující na plochy lesních ploch (východ, severozápad)
- malé objemy staveb
- max. zastavitelnost 30%
- nepravidelná struktura parcelace
- venkovská zástavba

### **Územní studie ÚS3 Na průhonu**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS3** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z10** s funkčním využitím **BI** a **ZS** (bydlení v rodinných domech, soukromá zeleň).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 8 let od vydání poslední změny územního plánu.

Nad rámec požadavků ostatních kapitol textové části ÚP prověří následující:

- malé objemy staveb
- dopravní napojení ze stávající místní komunikace
- omezení staveb v procházejícím lokálním biokoridoru

### **Územní studie ÚS4 Na potoku**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS4** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z4** s funkčním využitím **BI** a **ZS** (bydlení v rodinných domech, soukromá zeleň).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 8 let od vydání poslední změny územního plánu.

Nad rámec požadavků ostatních kapitol textové části ÚP prověří následující:

- dopravní napojení ze stávající (jih) a navržené krajské komunikace (východ, severovýchod)
- malé objemy staveb
- venkovská zástavba
- omezení staveb v procházejícím lokálním biokoridoru

### **Územní studie ÚS5a Pod lesem I. – severní část**

V území platí stávající, již vypracovaná územní studie „Pod lesem I. – severní část“.

### **Územní studie ÚS5b Pod lesem I. – jižní část**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS5b** je stanovena pro jižní část zastavitelné plochy **Z11** s funkčním využitím **BI** (bydlení v rodinných domech) a pro navazující **stávající plochy BI** na východní straně.

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 8 let od vydání poslední změny územního plánu.

Nad rámec požadavků ostatních kapitol textové části ÚP prověří následující:

- plocha se dopravně prováže se severní a západní komunikací
- malé objemy staveb
- nepravidelná struktura parcelace

### **Územní studie ÚS6a Pod Boreckou cestou – jižní část**

V území platí stávající, již vypracovaná územní studie „Pod Boreckou cestou a K Čižicům“.

### **Územní studie ÚS6b Pod boreckou cestou – severní část**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS6** je stanovena pro severní část zastavitelné plochy **Z21** s funkčním využitím **BI** (bydlení v rodinných domech).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 8 let od vydání poslední změny územního plánu.

Nad rámec požadavků ostatních kapitol textové části ÚP prověří následující:

- malé objemy staveb
- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací

### **Územní studie ÚS7 K Čižicům**

V území platí stávající, již vypracovaná územní studie „Pod Boreckou cestou a K Čižicům“.

### **Územní studie ÚS8 U lomu**

V území platí stávající, již vypracovaná územní studie „U lomu (K hájovně)“.

### **Územní studie ÚS9 Na Škraboču**

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií **ÚS9** je stanovena pro zastavitelnou plochu **Z33** s funkčním využitím **V** (plocha výroby a skladování).

Územní studie pro tyto plochy bude schválena do 8 let od vydání poslední změny územního plánu.

Nad rámec požadavků ostatních kapitol textové části ÚP prověří následující:

- pro celou plochu max. jedno dopravní napojení ze silnice II/180
- koeficient zeleně min. 30 %

- zastavěná plocha jednotlivé stavby max. 2500 m<sup>2</sup>
- podmínka řešení centrálního odkanalizování a zásobování vodou
- prověření možnosti vsakování srážkových vod v areálu (srážkové vody z výrobního a skladovacího areálu je třeba likvidovat v souladu s vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění, TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a příp. ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod)
- realizace až ve II. etapě

## **4012. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

~~Územní plán obsahuje 30 listů.~~

~~Grafická část obsahuje 5 výkresů.~~

Textová část územního plánu Štěnovice ve znění Změny č. 3 obsahuje 61 stran formátu A4.

Textová část Změny č. 3 obsahuje 44 stran formátu A4.

Grafická část Změny č. 3 územního plánu Štěnovice obsahuje 3 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000