# Úplné znění územního plánu
# ŠTĚNOVICE

## po vydání Změny č. 5

TEXTOVÁ ČÁST

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI | |
|---|---|
| Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal: | Zastupitelstvo obce Štěnovice,<br>pod č. usn. 1/2024 ze dne 22.1.2024 |
| **Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:** | **22.2.2024** |
| Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: | |
| Jan Polívka,<br>starosta obce Štěnovice | Ing. arch. Radek Boček,<br>osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona |
| *Podpis a otisk úředního razítka:* | *Podpis a otisk úředního razítka:* |


Projektant:
**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Projektant: Zuzana Iterská


**Únor 2024**

# Obsah

**1. Vymezení zastavěného území ..... 4**
**2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... 5**
**3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..... 7**
3.1. Základní urbanistická koncepce ..... 8
3.2. Vymezení zastavitelných ploch ..... 9
3.3. Plochy přestavby ..... 14
3.4. Systém sídelní zeleně ..... 14
**4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 16**
4.1. Dopravní infrastruktura ..... 16
4.2. Technická infrastruktura ..... 18
4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury ..... 19
**5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně ..... 20**
5.1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití ..... 20
5.2. Územní systém ekologické stability ..... 21
5.3. Prostupnost krajiny ..... 24
5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi ..... 25
5.5. Rekreace ..... 25
5.6. Dobývání ložisek nerostných surovin ..... 25
**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 umisťování 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) 26**
6.1. Druhy ploch s rozdílným způsobem využití ..... 26
6.2. Stanovení podmínek pro využití ploch ..... 27
6.3. Všeobecné podmínky pro využití ploch ..... 42
6.4. Speciální podmínky pro využití ploch ..... 43
**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 ..... 44**
7.1. Veřejně prospěšné stavby ..... 44
7.2. Veřejně prospěšná opatření ..... 45
7.3. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu a plochy pro asanaci... 45
**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 46**
**9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 46**
**10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) ..... 46**

**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 ..... 47**
**12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 50**

# 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.

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

## 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

## Kulturně historické a stavební hodnoty území

Hodnota školní budovy v centru obce (dnes obecní úřad).

- 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).

Nemovité kulturní památky.

Celá lokalita na levém břehu řeky Úhlavy, ohraničená železobetonovým mostem, zámeckým areálem s bažantnicí, areálem bývalého hospodářského dvora, bývalou pivovarskou restaurací a areálem bývalého zámeckého pivovaru.

## Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí a na využitelnost přírodních zdrojů

Likvidaci odpadů nelze provádět na území obce ani v jejím blízkém okolí.

Shromažďování směsných komunálních odpadů je řešeno pomocí sběrných nádob rozmístěných na území sídla. Místem uložení je skládka Vysoká.

### Ochrana před hlukem

Účelová doprava kamene z místního kamenolomu bude, po realizaci stavby, využívat novou komunikaci, navrženou v ÚP v severovýchodní rozvojové oblasti na rozhraní mezi obytnou a smíšenou zónou s dostatečnými parametry a přímo napojenou na obchvatovou komunikaci III/18025 (III/18025a), spo-

jující v podstatě průmyslové území Losiná (APB Březina) a průmyslové území Obora. Po této komunikaci bude probíhat i veškerá doprava průmyslového areálu Streicher.

# 3. 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 $m^2$ zastavěné plochy.

**Středně velké objemy, hmoty staveb =** zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150-500 $m^2$ zastavění plochy.

**Velké objemy, hmoty staveb =** zástavba středněpodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), a zpravidla nad 500 $m^2$ 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.

**Nepravidelné 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).

**Nepravidelná parcelace** = Taková parcelace, kde stavební pozemek není ani obdélníkem ani čtvercem. Svým polygonálním uspořádáním pak koresponduje s nepravidelnou 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 navrhujeme 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-Předenice 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$^2$) | SV sídla Štěnovice | - dopravní napojení na komunikace nižších tříd | NE |
| **Z2** | Plochy smíšené obytné specifické | SX (39 295 m$^2$) | SV sídla Štěnovice | - pro celou plochu max. jedno dopravní napojení ze silnice II/180<br>- max. zastavitelnost 30% | ANO ÚS1 |
| **Z3** | Plochy bydlení v rodinných domech,<br><br>Plochy systému sídelní zeleně - zeleň soukromá,<br><br>Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň,<br><br>Plochy dopravní infrastruktury | BI (80 143 m$^2$)<br><br>ZS (1 146 m$^2$)<br><br>ZV (1 702 m$^2$)<br><br>DI (679 m$^2$) | SV sídla Štěnovice | - dopravní napojení z místní komunikace v severní části plochy<br>- uliční čára daná založením první stavby<br>- plochy veřejné zeleně navazující na plochy lesních ploch (východ, severozápad)<br>- malé objemy staveb<br>- max. zastavitelnost 30%<br>- nepravidelná struktura parcelace<br>- venkovská zástavba | ANO ÚS2 |
| **Z4** | Plochy bydlení v rodinných domech,<br><br>Plochy systému sídelní zeleně - zeleň soukromá | BI (4 047 m$^2$)<br>BI (9 907 m$^2$)<br><br>ZS (2 498 m$^2$)<br>ZS (3 224 m$^2$) | SV sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající (jih) a navržené krajské komunikace (východ, severovýchod)<br>- malé objemy staveb<br>- venkovská zástavba | ANO ÚS4 |
| **Z5** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (13 487 m$^2$) | V sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající krajské komunikace<br>- malé objemy staveb<br>- venkovská zástavba<br>- nepravidelná parcelace | NE |
| **Z6** | Plochy výroby zemědělské | VZ (24 968 m$^2$) | 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 $m^2$) | V sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající komunikace<br>- max. 1 RD | NE |
| **Z8** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (4 021 $m^2$) | V sídla Štěnovice | - malé objemy staveb<br>- dopravní napojení ze stávajících komunikací<br>- uliční čára daná založením prvního objektu | ANO<br>ÚS8 |
| **Z9** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (5 090 $m^2$) | V sídla Štěnovice | - malé objemy staveb<br>- dopravní napojení ze stávajících komunikací<br>- uliční čára daná založením prvního objektu | ANO<br>ÚS8 |
| **Z10** | Plochy bydlení v rodinných domech,<br><br>Plochy systému sídelní zeleně - zeleň soukromá | BI (12 750 $m^2$)<br><br>ZS (1 924 $m^2$) | V sídla Štěnovice | - malé objemy staveb<br>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace | ANO<br>ÚS3 |
| **Z11** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (12 534 $m^2$) | V sídla Štěnovice | - plocha se dopravně prováže se severní a západní komunikací<br>- malé objemy staveb<br>- nepravidelná struktura parcelace<br>- při severní straně dodržena uliční čára daná založením prvního objektu | ANO<br>ÚS5a<br>ÚS5b |
| **Z12** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (8 407 $m^2$) | V sídla Štěnovice | - dopravně napojené ze stávající komunikace<br>- malé objemy staveb | NE |
| **Z13** | Plochy bydlení v rodinných domech,<br><br>Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá | BI (24 076 $m^2$)<br><br>ZS (1 816 $m^2$) | JZ sídla Štěnovice | - dopravní napojení z navržené místní komunikace<br>- malé objemy staveb<br>- uliční čára daná založením prvního objektu | ANO<br>ÚS7 |
| **Z14** | Plochy systému sídelní zeleně - zeleň soukromá | ZS (821 $m^2$) | 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 $m^2$)<br>BI (10 353 $m^2$) | JV sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávajících komunikací<br>- malé objemy staveb<br>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou | NE |
| **Z16** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (918 $m^2$) | JV sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající komunikace | NE |
| **Z17** | Plochy bydlení v rodinných domech,<br><br>Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá | BI (4 127 $m^2$)<br><br>ZS (659 $m^2$) | J sídla Štěnovice | - malé objemy staveb<br>- jednostranně orientovaná zástavba | NE |
| **Z18** | Plochy bydlení v rodinných domech,<br><br>Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá | BI (1 764 $m^2$)<br><br>ZS (1 549 $m^2$) | J sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající místní komunikace<br>- malé objemy staveb<br>- jednostranně orientovaná zástavba<br>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou | ANO<br>ÚS6a |
| **Z19** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (4 891 $m^2$) | J sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající místní komunikace<br>- malé objemy staveb<br>- jednostranně orientovaná zástavba<br>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou | NE |
| **Z20** | Plochy bydlení v rodinných domech | BI (15 662 $m^2$) | J sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající severní a jižní komunikace<br>- malé objemy staveb<br>- uliční čára korespondující s již existující zástavbou | NE |
| **Z21** | Plochy bydlení v rodinných domech,<br><br>Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá | BI (1 950 $m^2$)<br>BI (7 524 $m^2$)<br>BI (12 119 $m^2$)<br><br>ZS (7 813 $m^2$) | J sídla Štěnovice | - malé objemy staveb<br>- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací | ANO<br>ÚS6a<br>ÚS6b |

| Plocha | Navržené funkční využití | Kód funkčního využití, výměra | Umístění | Podmínky pro využití ploch | Územní studie |
|---|---|---|---|---|---|
| **Z22** | Plochy výroby a skladování | V (2 070 $m^2$) | Z sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávajících ploch výroby<br>- malé objemy staveb | NE |
| **Z23** | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení | OS (1 512 $m^2$) | Z sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající komunikace | NE |
| **Z24** | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení | OS (2 461 $m^2$) | Z sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající komunikace | NE |
| **Z25** | Plochy výroby a skladování | V (884 $m^2$) | Z sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávajících ploch výroby<br>- malé objemy staveb | NE |
| **Z28** | Plochy technické infrastruktury | TI (883 $m^2$) | Z sídla Štěnovice | - dopravní napojení z ploch TI-S<br>- pro rozšíření ČOV a související stavby veřejného zájmu | NE |
| **Z29** | Plochy technické infrastruktury | TI (548 $m^2$) | V sídla Štěnovice | - dopravní napojení ze stávající komunikace<br>- pro rozšíření vodojemu vč. souvisejících staveb | NE |
| **Z30** | Plochy občanského vybavení - hřbitovy | OH (4 681 $m^2$) | J sídla Štěnovice | - dopravní napojení z navržené komunikace<br>- dominantně kompoziční jedna stavba<br>- dominantně se uplatňující zeleň | NE |
| **Z31** | Plochy smíšené obytné specifické<br><br>Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá | SX (13 080 $m^2$)<br><br>ZS (11 713 $m^2$)<br>ZS (2 179 $m^2$) | JV sídla Štěnovice, mezi ulicí Pod Ba-žantnicí a K Lomu | - malé a středně velké objemy staveb<br>- přípustné funkce s omezenými logistickými nároky na obsluhu<br>- 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<br><br>Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá | V (3 456 $m^2$)<br><br>ZS (1 662 $m^2$)<br>ZS (1 781 $m^2$) | V sídla Štěnovice, ulice K Lomu | - malé a středně velké objemy staveb<br>- přípustné funkce s omezenými logistickými nároky na obsluhu<br>- prověření akustickou a dopravní studií<br>- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací<br>- pro plochu ZS - možnost oplocení a dalšího využití dle regulativu plochy ZS v kap. 6.2. (11) | NE |
| **Z33** | Plochy výroby a skladování – II. etapa | V (119 462 $m^2$) | SV sídla Štěnovice, Na Škra-bochu | - pro celou plochu max. jedno dopravní napojení ze silnice II/180<br>- koeficient zeleně min. 30 %<br>- zastavěná plocha jednotlivé stavby max. 2500 $m^2$<br>- podmínka řešení centrálního odkanalizování a zásobování vodou<br>- realizace až ve II. etapě (viz kap. 10) | ANO ÚS9 |
| **Z34** | Plochy rekreace | R (1 197 $m^2$) | SV sídla Štěnovice, mezi dál-nicí D5 a silnicí II/180 | - dopravní napojení ze stávající komunikace | NE |
| **Z35** | Plochy výroby a skladování | V1 (2 174 $m^2$) | V sídla Štěnovice, lokalita Na Skalce | - dopravní napojení z plochy P1 a ze stávající plochy V1<br>- na vnějším okraji této plochy na dnes již vymezené ploše sídelní zeleně budou vysázeny 2 pásy stromů s min. výškou 6 m (ve vzrostlém stavu), min. výška 2,5 m při výsadbě, s tím, že po celou dobu užívání této výrobní plochy budou stromořadí udržována | NE |

## 3.3. Plochy přestavby

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 | V1 (7 603 $m^2$) | JV sídla Štěnovice | - přípustné funkce s omezenými logistickými nároky na obsluhu<br>- prověření akustickou a dopravní studií<br>- dopravní napojení ze stávajících místních komunikací<br>- výšková hladina nově přistavovaných hal nepřekročí 16 m (návaznost na stávající výšku hal)<br>- stavby, které budou vytvářet fasádní průčelí při hraně sousedící proti obytné zástavbě budou vysoké max. 10 metrů (odskočení na limitních 16 metrů je možné realizovat až s odstupem min. 23 metrů) |
| **P2** | Bydlení | Plochy výroby a skladování | V (2 514 $m^2$) | S sídla Ště-novice | - malé a středně velké objemy staveb<br>- dopravní napojení ze stávající sběrné komunikace v areálu<br>- nepřípustná ubytovna |
| **P3** | Bydlení | Plocha občanského vybavení | O (2 861 $m^2$) | S sídla Ště-novice | - malé a středně velké objemy staveb<br>- dopravní napojení ze stávající sběrné komunikace v areálu<br>- nepřípustná ubytovna |

## 3.4. 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.

Nedostatek urbanistické zeleně v sídle je do jisté míry nahrazován velkým množstvím ostatní zeleně v okolí obce (lesní plochy, doprovodná zeleň vodních toků, atd.).

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.

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.

b) Areál bývalých žulových lomů na jihovýchodním okraji zastavěné části obce rovněž většinou pokrytý souvislým stromovým porostem.

c) Bývalá bažantnice 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. 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 umisťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

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

## 4.1. Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení územního plánu obce Štěnovice je ryze generelní a vymezuje návrhové koridory (u nově umísťovaných 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. 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.

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 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.

**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 – Čižice**

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 Čižice. Dále se v návrhu předpokládá realizace přeložky silnice III/18027. Přeložka začíná na začátku obce ve směru od Čižic, 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**

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 MO 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 zřizována 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. Jejich úprava nebo případná nová výstavba není v územním plánu navrhována.

**d) Komunikace pro pěší a cyklisty**

Podél motoristických komunikací se 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.

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**

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.

## 4.2. 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“.

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.

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 se navrhuje zřizovat na dešťové kanalizaci akumulační a retenční nádrže.

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

### 4.2.2. Elektrická energie

**Vedení velmi vysokého napětí**

V rámci výstavby průmyslového území „Obora“ je navržena přeložka stávající trasy v délce cca 900 m a její posunutí o 95 m východním směrem na okraj lokality.

**Vedení vysokého napětí**

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.

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.

### 4.2.3. Zásobování plynem

Zařízení vyhovuje jak z hlediska současného stavu, tak z hlediska zásobování nových rozvojových ploch na jižním okraji obce.

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 součásti 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 m3/hod (4200 m3/rok) na 1 rodinný dům byla celková spotřeba nové zástavby v platném ÚP odhadnuta na 600 m3/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 m3/hod. Spotřeba ve smíšeném území, kde je předpokládána výstavba velmi různorodých objektů a zařízení, lze jen těžko předpokládat. Pravděpodobně by neměla přesáhnout 300-400 m3/hod.

S ohledem na životní prostředí a výhledovou palivoenergetickou situaci 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 |
|---|---|---|
| **Z23**<br>**Z24** | Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) | západní okraj sídla |
| **Z30** | Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH) | jižně od sídla, lokalita Na Václavovic vršku |

# 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání 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 nímž 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 Čižice (u té včetně předpokládané přeložky) a Předenice 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 správního území. V sídle volná krajina přechází v krajinu sídelní se všemi jejími artefakty. Rozvojo-

vé plochy ovšem není možno umisťovat jinam, 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 Čižice), 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).

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 umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby a zařízení, které jsou uvedeny v přípustných a podmíněně přípustných využitích ploch v kap. 6.

## 5.2. Územní systém ekologické stability

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

| označení | typ | rozloha v řešeném území | kat. území |
|---|---|---|---|
| **RBC 887 Val** | Regionální biocentrum funkční | cca 21,2 ha | Štěnovice |
| **LBC 240/06** | Lokální biocentrum funkční | cca 24,7 ha | Štěnovice |
| **LBC 240/05** | Lokální biocentrum funkční | cca 314 ha | Štěnovice |
| **LBC 240/04** | Lokální biocentrum funkční | cca 8,62 ha | Štěnovice |
| **LBC PŘ011** | Lokální biocentrum funkční | cca 4,1 ha | Štěnovice |
| **LBC PŘ018** | Lokální biocentrum funkční | cca 2,7 ha | Štěnovice |
| **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 biokoridor částečně nefunkční | funkční část: cca 662 m délka, cca 202 m šířka<br>nefunkční část: cca 409 m délka,<br>cca 22 m šířka | Štěnovice |
| **RBK 240/05-240/06** | Regionální biokoridor funkční | cca 558 m délka, cca 95 m šířka | Štěnovice |
| **RBK 240/04-240/05** | Regionální biokoridor funkční | cca 475 m délka,<br>cca 102 m šířka | Štěnovice |
| **LBK 887-PŘ019** | Lokální biokoridor částečně nefunkční | funkční část: cca 265 m délka,<br>cca 77 m šířka<br>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<br>funkční část: cca 542 m délka, cca 38 m šířka<br>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<br>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<br>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<br>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 biokoridor funkční | cca 390 m délka, cca 60 m šířka | Štěnovice |
| **LBK 240/04-PŘ011** | Lokální biokoridor částečně nefunkční | funkční část: cca 1160 m délka, cca 56 m šířka<br>nefunkční část: cca 301 m délka, cca 42 m šířka | Štěnovice |
| **LBK PŘ019-PŘ011** | Lokální biokoridor funkční | cca 306 m délka, cca 101 m šířka | Štěnovice |
| **LBK 240/05-PŘ019** | Lokální biokoridor částečně nefunkční | funkční část: cca 711 m délka, cca 79 m šířka<br>nefunkční část: cca 887 m délka, cca 51 m šířka<br>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 dojit 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 přerušení kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd.

**Nepřípustné využití:**

- umisťování 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 využiti, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod. mimo činnosti podmíněně přípustné

### Využití ploch BIOKORIDORŮ 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, zatravnění 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, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, protipovodňové stavby, ČOV atd.
- umístěni liniových staveb pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu

**Nepřípustné využití:**

- umisťování 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 umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněně přípustných

## 5.3. 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“.

## 5.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

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.

## 5.5. Rekreace

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. 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 umisťování 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)

## 6.1. 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, V1**
(10) Plochy výroby zemědělské – objekty a areály **VZ**
(11) Plochy systému sídelní zeleně – zeleň soukromá **ZS**
(12) Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň **ZV**
(13) Plochy dopravní infrastruktury **DI**
(14) Plochy technické infrastruktury **TI**
(15) Plochy zemědělské **NZ**
(16) Plochy vodní a vodohospodářské **VV**
(17) Plochy lesní **NL**
(18) Plochy přírodní zeleně **Z**
(19) Plochy těžby nerostů **NT**

## 6.2. Stanovení podmínek pro využití ploch

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

BH

BH

**Převažující využití**

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

**Přípustné využití**

- obytné domy s okrasnými zahradami s jejich drobným vybavením (pergoly, altány apod.) nebo obklopené veřejnou zelení
- maloobchod, 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)
- kulturní zařízení
- zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- administrativní provozy
- 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
- 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 BI

BI

BI

**Převažující využití**

- 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

**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, 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 zařízení
- zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- malé administrativní provozy
- zahradnictví
- malé bytové domy do cca 4 b. j.
- 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
- 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

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

BV

BV

**Převažující využití**

- bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech na samostatných pozemcích, které u většiny zástavby přesahují rozlohu 1 200 m$^2$, případně pro individuální rekreaci v objektech odpovídajících vzhledově i velikostně rodinné zástavbě na vlastních stavebních pozemcích

**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, 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)
- malé administrativní provozy
- zahradnictví
- hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb
- penziony pouze jako doplněk rodinného domu (nemohou být umístěny jen ony samostatně na daném stavebním pozemku)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

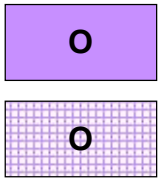
**Nepřípustné využití**

- 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 O




**Převažující využití**

- občanské vybavení zpravidla v oblasti školství, zdravotnictví, kultury, obecní samosprávy, státní správy, obchodu a služeb.

**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
- penziony
- 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

OS

OS

**Převažující využití**

- sportovní a rekreační hřiště a navazující zařízení

**Přípustné využití**

- sportovní a rekreační hřiště, tělocvičny, venkovní a kryté bazény včetně doprovodných zařízení
- hygienická 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 majitelů a správců zařízení
- obchodní síť, zejména prodej potravinářských výrobků a restaurační zařízení - pouze ve vazbě na využití sportoviště
- 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

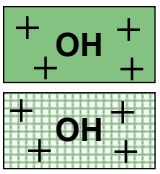
**Nepřípustné využití**

- 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




**Převažující využití**

- umístění hřbitovů, urnových hájů, ostatních zařízení pohřebnictví a doplňujících funkcí (zejména zeleně)

**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

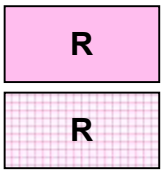
**Nepřípustné využití**

- 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




**Převažující využití**

- 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, zimní zahrady
- rekreační zeleň, přírodní koupaliště, tábořiště, veřejná prostranství
- omezené zahradnické okrasné pěstitelství, dále užitkové ovoce a zelenina pro vlastní potřebu (do 1000 $m^2$)

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

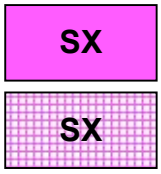
**Nepřípustné využití**

- 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 prostorového uspořádání 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




**Převažující využití**

- 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

**Přípustné využití**

- rodinné a bytové domy s užitkovými a okrasnými zahradami a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny apod.)
- byty
- maloobchod, stravovací zařízení a služby, převážně menšího rozsahu, sloužící i širšímu spádovému obvodu než činí vlastní plocha
- penziony
- administrativní provozy
- hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné průmyslové výroby a služeb do 1000 $m^2$ 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 $m^2$ zastavěné plochy a 25 zaměstnanců
- sklady a obchodní zařízení
- penziony
- kulturní, zdravotnická a sportovní 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, V1

V, V1

V, V1

**Převažující využití**

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

**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
- velkoobchodní sklady, dopravní, průmyslové a obchodní terminály
- byty majitelů a správců – max. 1 bytová jednotka na 1 výrobní provoz
- stravovací zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území (závodní jídelny pro zaměstnance)
- 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

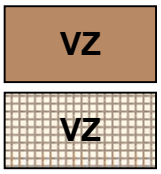
**Nepřípustné využití**

- 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
- pro plochy V1 platí, že výšková hladina přistavovaných hal nepřekročí 16 m (návaznost na stávající výšku hal)
- pro plochu V1 platí, že stavby, které budou vytvářet fasádní průčelí při hraně sousedící proti obytné zástavbě budou vysoké max. 10 metrů (odskočení na limitních 16 metrů je možné realizovat až s odstupem min. 23 metrů)
- pro plochu V1 platí, že na vnějším okraji této plochy na dnes již vymezené ploše sídelní zeleně budou vysázeny 2 pásy stromů s min. výškou 6 m (ve vzrostlém stavu), min. výška 2,5 m při výsadbě, s tím, že po celou dobu užívání této výrobní plochy budou stromořadí udržována
- pro plochu V1 platí, že v její severozápadní části budou v navazujících řízeních umísťovány přednostně skladové objekty

## (10) Plochy výroby zemědělské – objekty a areály VZ




**Převažující využití**

- 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
- byty majitelů a správců – max. 1 bytová jednotka na 1 výrobní provoz
- lokální parkoviště
- 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

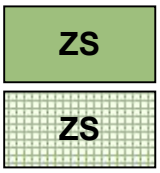
**Nepřípustné využití**

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů a výše nevyjmenovaných staveb a zařízení

**Podmínky prostorového uspořádání 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




**Převažující využití**

- umístění soukromých zahrad s možností oplocení popřípadě s chovem drobného hospodářského zvířectva menšího rozsahu

**Přípustné využití**

- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- sportovní plochy a zařízení (zpravidla pro neorganizovanou tělovýchovu)
- drobná zemědělská výroba (zahradnictví, sady, vinice, chov hosp. zvířat)
- 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 $m^2$

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

ZV

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 $m^2$
- stavby občanské vybavenosti do 30 $m^2$ 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

## (13) Plochy dopravní infrastruktury DI

DI

DI

**Převažující využití**

- nadmístní a místní doprava a dopravní zařízení

**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 $m^2$ zastavěné plochy
- reklamní plochy a zařízení
- technická infrastruktura

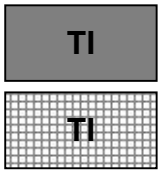
**Nepřípustné využití:**

- 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, akumulační 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 $m^2$ 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)

## (15) Plochy zemědělské NZ

**NZ**

**Převažující 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, ovčíny)
- 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 $m^2$ (Boží muka apod.)
- další výše nevyjmenovaná dopravní a technická infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití**

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše (přednostně umísťované 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 prostorového uspořádání 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 $m^2$

## (16) Plochy vodní a vodohospodářské VV

VV

VV

**Převažující využití**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

**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 $m^2$
- 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

## (17) Plochy lesní NL

**NL**

**Převažující využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

**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 $m^2$ (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 přírodní zeleně Z

Z

Z

**Převažující využití**

- plochy nelesní zeleně v krajině

**Přípustné využití**

- 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 $m^2$ (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 $m^2$

## (19) Plochy těžby nerostů NT

**NT**

**Převažující využití**

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

**Přípustné využití**

- pozemky rekultivací
- oplocení areálu
- stavby a technologická zařízení pro těžbu
- 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 převažující využití plochy nad přípustnou míru, přičemž nesmí být dále rozšiřovány a rozvíjeny.

2) Stavby a zařízení je možno na území obce umisťovat 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.

4) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

- Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany, koridor radioreléových směrů, kdy v tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany a v případě kolize může být výstavba omezena.

- Na celém správním území umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad te-

rénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

5) Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a dále v souladu s požadavky ČSN 73 0873 - Zásobování požární vodou, popř. ČSN 75 2411 - Zdroje požární vody. Komunikace pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802- Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, popřípadě 73 0804 - Požární bezpečnost staveb – Výrobní objekty.

## 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.

# 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 Štěnovice vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (odst. a). Jedná se o následující plochy v k.ú. Štěnovice:

| Ozn. | Název stavby |
|---|---|
| **VD1** | Státní komunikace III. třídy vč. souvisejících staveb |
| **VD2** | Místní komunikace obslužná vč. souvisejících staveb |
| **VD3** | Státní komunikace III. třídy a místní komunikace obslužná vč. souvisejících staveb |
| **VD4** | Chodník „Mezi Ploty“ vč. souvisejících staveb |
| **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

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 |
|---|---|
| **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 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

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 |
|---|---|---|
| **PO1** | 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 $m^2$) | SV sídla Štěnovice, Na Škrabochu | vydání územních rozhodnutí pro min. 80% navržených ploch výroby v obci |

# 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:

**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 Škrabochu**
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 $m^2$
- 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

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

**Územní plán Štěnovice**

Územní plán obsahuje 30 listů.

Grafická část obsahuje 5 výkresů.

**Úplné znění po vydání změny č. 5**

Textová část **úplného znění** ÚP Štěnovice po vydání změny č. 5 čítá 50 stran A4.

Grafická část **úplného znění** ÚP Štěnovice po vydání změny č. 5 obsahuje 4 výkresy:

| | | |
|---|---|---|
| **N1** | **VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ** | **1 : 5 000** |
| **N2** | **HLAVNÍ VÝKRES** | **1 : 5 000** |
| **N3** | **VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ** | **1 : 5 000** |
| **O1** | **KOORDINAČNÍ VÝKRES** | **1 : 5 000** |