



ATELIER PRO ARCHITEKTURU A URBANISMUS

Ing. arch. Petr Frei

Tel. : 377 527 972, 776 757 911

Fibichova 7

323 00 Plzeň

ÚZEMNÍ PLÁN

ŠTĚNOVICE

Textová část

Plzeň, září 2008

Obsah :

1.	Vymezení zastavěného území	3
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3.	Základní urbanistická koncepce	6
4.	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	12
5.	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	17
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	19
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu a plochy pro asanaci	29
8.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	30
9.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	30
10.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30

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.

Do zastavěného území byly zahrnuty :

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

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

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Koordinační výkres

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2.1. Hlavní cíle rozvoje

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

Dále je nutné :

- a) Zajištění územního a ekonomického rozvoje sídla
- b) Návrh takového funkčního uspořádání území, které zajistí bezproblémovou funkci sídla i jednotlivých funkčních ploch
- c) Stanovení regulativů funkčního využití jednotlivých vymezených ploch

- d) Pro návrhové období dosáhnout optimální funkce dopravního systému v území při minimalizaci materiálových a investičních nákladů
- e) Zajištění dostatečné úrovně zdrojů a technických systémů nutných k zásobování obce pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod, odstraňování komunálních a ostatních odpadů a zásobování sídla el. energií a teplem.
- f) Ověření celkových možností rozvoje sídla zejména ve vazbě na existující urbanistické záměry

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

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

2.2. Souhrnné hodnocení a vytyčení hlavních okruhů problémů k řešení

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

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

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

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

2.3. Plánovaný rozvoj bytového fondu a odpadu přestárých fondu

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

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

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

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

2.4.1. Krajinářské poměry a ochrana zeleně v sídle

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

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

2.4.2. Kulturně historické a stavební hodnoty území

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

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

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

Likvidaci odpadů nelze provádět na území obce ani v jejím blízkém okolí z důvodu ochrany toku řeky Úhlavy, která je vodním zdrojem pro město Plzeň, před znečištěním. Shromažďování směsných komunálních odpadů je řešeno pomocí sběrných nádob rozmístěných na území sídla. Místem uložení je skládka Vysoká. Bývalé černé skládky byly již většinou odstraněny a rekultivovány.

Ochrana čistoty ovzduší

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

Ochrana před hlukem

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

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

3. Základní urbanistická koncepce

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 kame-nolomu 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 Úhluvu nedávají předpoklady pro převedení zvyšujících se dopravních zátěží v návrhovém období. Silnice III/18027 by měla v budoucnosti převádět dopravní zatížení z rekreačně obytného území Štěnovice-Předence přímo na II/180, silnice III/18025 pak převážně nákladní dopravu z průmyslových areálů ve Štěnovicích a Losiné a dále pak dálkovou dopravu směřující ze silnice I/20 (České Budějovice) na I/27, zejména do prostoru měst Dobřany, Chlumčany a Chotěšov mimo dálnici D5. Vzhledem k nepřehlednému a složitému připojení silnice II/180 v prostoru Černice se třemi okružními křižovatkami bude stále více dopravců využívat zkratku přes průmyslové území v Losiné.

3.2. Plochy bydlení

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

3.3. Plochy občanské vybavenosti

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

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.

I. Školství a výchova

I.1. Mateřské škola

Stávající zařízení s kapacitou 90 míst vyhovuje.

I.2. Základní škola

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

II. Kultura a osvěta

II.1. Knihovna a čítárna

Knihovna je umístěna v budově nového obecního úřadu.

II.2. Kino

V ÚPN beze změny.

II.3. Kulturní dům (Lidový dům)

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

III. Tělovýchova a sport

III.1. Hřiště pro děti, mládež a dospělé

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

III.2. Tělocvičny

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

IV. Zdravotnictví a sociální péče

IV.1. Zdravotní středisko

Z důvodu stísněného pozemku není možná podstatnější přístavba.

IV.2. Dům s pečovatelskou službou

Stávající zařízení vyhoví beze změny po celé návrhové období.

V. Maloobchod

V.1. Základní prodejny potravin

Plánovaná výstavba nákupního centra „Obora“ nebude realizována, protože mezitím došlo k výstavbě rozsáhlých obchodních ploch v sousedních Černicích. Část území byla začleněna do nového průmyslového území a do nově navržených ploch smíšeného území. Další drobné

provozovny budou zřizovány přímo v plochách obytné zástavby v rámci platného regulativu.

V.2. Prodejny potravin specializované

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

V.3. Prodejny nepotravinářského zboží

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

V.4. Komplexní nákupní centrum „Obora“

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

VI. Veřejné stravování a ubytování

VI.1. Odbytové středisko s funkcí stravovací

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

VII. Služby

VII.1. Základní vybavení

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

VII.2. Zařízení pohřebnictví

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

VIII. Veřejná administrativa a ostatní

VIII.1. Obecní úřad

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

VIII.2. Hasičská zbrojnice

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

3.4. Průmysl, zemědělství, těžba nerostných surovin

3.4.1. Průmysl

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

3.4.2. Zemědělství

V návrhovém období nepředpokládáme obnovení zemědělské výroby. Zemědělská půda bude obhospodařována subjekty, sídlícími mimo řešené území. Uvolněná území jsou v územním plánu vymezena jako smíšená obytná specifická s možností umístění poměrně pestré škály funkcí a zařízení (viz. kapitola 6).

3.4.3. Těžba nerostných surovin

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

3.5. Plochy přestavby

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

3.6. Systém sídelní zeleně

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

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

Systém sídelní zeleně musí být vytvářen ve vazbě na navrhované stávající plochy zeleně a kvalitní zeleň okolní krajiny, zejména nachází-li se v těsném kontaktu se zastavěnou částí. Rovněž je nutné přihlídnout ke geomorfologickému utváření krajiny a rozložení ploch luk, orné půdy, lesů a ostatní zeleně v řešeném prostoru. Pro území obce jsou ze širšího hlediska důležité zejména následující přírodní útvary :

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

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

4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

4.1. Doprava

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. Záměrně nejsou stanovována a navrhována žádná konkrétní dopravní řešení, podléhající dopravním normám a souladu se zákonem č.13/1997 ve znění pozdějších předpisů. Základní řešení je natolik velkorysé, aby všechny tyto prvky (např. řešení křižovatek, výstavba chodníků, zastávek hromadné dopravy, atd.) bylo možné řešit v rámci navazující projektové dokumentace jednotlivých staveb na vymezených plochách. Tímto přístupem zabráňujeme enormně rychlému zastarávání dokumentace a vršení spousty drobných ve své podstatě potom nepřehledných změn o časovém hledisku nemluvě. Autor územního plánu nemůže nikdy mít dostatečné podklady jak z hlediska požadavků na detailní řešení, tak z hlediska údajů o území (např. detailní výškové zaměření terénu, zaměření stromů, atd.), aby mohl předložit technicky bezchybné řešení. Navíc podle zkušeností je pak při konkrétní projekční činnosti řešení stejně odchylné a do důsledku by vyžadovalo vyhotovit a projednat změnu územního plánu byť nepatrnou. Jinak by se jednalo z hlediska zákona o nesoulad s územně plánovací dokumentací.

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

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

4.1.1. Silniční doprava

a) Státní silniční síť

II/180 Dobřany – Starý Plzenec

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

III/18028 Štěnovice – Losiná

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

III/18027 Štěnovice – Čižice

Silnice začíná na kraji obce v prostoru stávající křižovatky se silnicí II/180. Tato silnice tvoří páteřní osu sídla a intenzita dopravy je zde poměrně vysoká zejména o víkendech, kdy se zde projevuje vliv rekreační dopravy do chatových oblastí podél řeky Úhlavy. V návrhu stáv. územně plánovací dokumentace se předpokládá zřízení chodníků, úprava směrových oblouků a rozšíření vozovky dle navržené kategorie. Úpravy komunikace se předpokládají zejména u mostu přes řeku Úslavu, v prostoru křižovatky na Losinou a dále podél pravostranné zástavby (nad tarasem) a kolem stávajícího hřbitova, směrem na 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

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

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

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

c) Účelové komunikace

Tvoří samostatnou kategorii přístupových komunikací. Patří mezi ně příjezdové cesty k podnikům, lomům, sportovním areálům, atd., ale též

lesní a polní cesty. Vzhledem k velkému podílu zastavěné části obce na celkové ploše katastrálního území se vyskytují v řešení ÚP pouze okrajově, výhradně jako polní a lesní cesty. Jejich úprava nebo případná nová výstavba není v územním plánu navrhována.

d) Komunikace pro pěší

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

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

e) Doprava v klidu

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

4.1.2. Železniční, letecká a další doprava

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

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

4.2. Zásobování vodou a odkanalizování

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

Obec je odkanalizována na čistírnu odpadních vod umístěnou na levém břehu řeky Úhlavy v blízkosti centrální části sídla (cca 200 m severozápadně od obecního úřadu). Čistírna byla několikrát modernizována a kapacitně vyhovuje i pro navrhovaný rozvoj. Je nutné preferovat výstavbu oddělené kanalizace se samostatným vedením dešťových stok mimo ČOV. Vzhledem k pásmu hygienické ochrany vodního zdroje by bylo žádoucí zřízovat na dešťové kanalizaci akumulární a retenční nádrže.

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

4.3. Elektrická energie

4.3.1. Vedení velmi vysokého napětí

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

4.3.2. Vedení vysokého napětí

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

Severní větev vede z prostoru Černice východním směrem, překračuje dálnici až do odbočení Přeštice. Z této větve je napojeno na území obce celkem 5 transformačních stanic 22/0,4 kV. Tři jsou součástí zásobování dálničního tunelu Valík, z toho dvě u západního portálu jsou ze stávajícího vedení napojeny kabelem. T3 při severní hranici zásobuje již zástavbu na území města Plzně. Jediná trans. stanice (výkrmna býků) je umístěna ve východní části obce. Činnost zem. provozu byla již ukončena, předpokládáme využití trasy tohoto vedení pro zásobování rozvojových lokalit smíšené a obytné zástavby na východním okraji sídla z rekonstruované, popř. přemístěné stávající TS a nové TS při silnici na Losinou na konci nové zástavby. Konkrétní řešení a trasy nejsou součástí územního plánu. Ze severní větve se plánuje i napojení rozsáhlého průmyslového území „Obora I.“ a „Obora II.“. Konečný počet a umístění jednotlivých TS bude určen až jednotlivými projekty. První etapa pro kterou je již zpracováno technické řešení předpokládá rekonstrukci stávající trasy vedení Valcha-Starý Plzenec v úseku mezi odbočeními směr Přeštice-Losiná a směr Přeštice-Blovice na dvojité vedení 2x110 mm² v délce cca 3,5 km. V závislosti na druhu umístěvaných provozů v dalších rozvojových plochách průmyslového území není vyloučena nutnost dalšího posílení distribuční sítě. Vzhledem k chybějícím informacím nelze prozatím vyvozovat konkrétní požadavky. Pro napojení plánované lokality „Obora I.“ je stávající stav vyhovující.

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

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

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

ná území obytné zástavby. Konkrétní požadavky vyplnou až z urbanistického a technického řešení jednotlivých ploch.

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

4.3.3. Sekundární rozvody, veřejné osvětlení

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

4.4. Zásobování plynem

Na jižním a západním okraji obce prochází vysokotlaký plynovod DN 600, severně od sídla se nachází VTL plynovod DN 500. Z plynovodu DN 600 je na jižním okraji zástavby zásobována nová regulační stanice Štěnovice, na kterou jsou napojeny středotlaké zásobovací řady. Stávající regulační stanice v sídlišti byla rekonstruována na středotlakou. Zařízení vyhovuje jak z hlediska současného stavu, tak z hlediska zásobování nových rozvojových ploch na jižním okraji obce, kapacitně pak pro celou oblast na jih od Losinského potoka (mimo průmyslová území „Obora I.“ a obytné území „Obora II.“). Z plynovodu DN 500 je v severozápadní části provedena přípojka DN 100 pro regulační stanici Štěnovice plynárny s výkonem 1200 m³/hod, ze které je zásobována malá severní, převážně průmyslová část v okolí zámku. Ze severního plynovodu DN 500 je dále navrženo připojení nové regulační stanice s kapacitou 2500 m³/hod. Tento výkon umožní výhledově plynofikaci celé průmyslové zóny „Obora“ včetně menší lokality rodinných domů na západním okraji (cca 80 RD Obora II.). Tato RS je součástí zpracované dokumentace k územnímu rozhodnutí a současné době je před realizací.

Odhad spotřeby plynu v nově navržených rozvojových plochách, určených pro obytnou a smíšenou zástavbu vychází ze stávající územně plánovací dokumentace. Větší část ploch byla totiž již součástí této dokumentace a je novým územním plánem pouze převzata. U výstavby nových rodinných domů je počítáno s komplexní plynofikací. Také pro případné objekty občanského vybavení a malých řemeslných či průmyslových provozoven ve smíšeném území je předpokládáno využití plynu, zejména pro vytápění objektů. Při předpokládané spotřebě kolem 6 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.

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

S ohledem na životní prostředí a výhledovou palivoenergetickou situaci je třeba využít zemního plynu v maximálním rozsahu, zejména k vytápění

objektů. Kromě toho je nutné vytvářet podmínky pro další zvýšení využití plynu u stávající zástavby.

5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

5.1. Koncepce uspořádání krajiny

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 nezasahuje.

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 Čížice (u té včetně předpokládané přeložky) a Předence a ve východním směru jako III/18025 na Losinou. Nově při severním okraji území situovaná část dálnice se svojí přítomností v krajině projevuje jako nadregionální krajinný prvek, který je nutno respektovat, ovšem kromě vlastní existence nemá k území obce žádný přímý vztah. Je ovšem rovněž skutečností, že v trase dálnice byl na území obce umístěn tunel, takže v této délce nebylo touto významnou dopravní stavbou krajinné území narušeno.

Sídlo se začalo kdysi rozvíjet při soutoku řeky s výše zmíněným potokem, kde byla později pomocí mlýna vodní energie i využita a tento vývoj se prostorově soustředil na pravobřežní říční terasu včetně prostoru kolem ústí a dolního toku Losinského potoka. Tato poloha byla historicky pro další plošný rozvoj sídla využita a v podstatě determinuje i jeho další vývoj. Sídlo

dnes plošně představuje značnou část území obce, takže volná krajina zastavěná pouze liniovými antropogenními prvky tvoří již jen cca 2/3 správního území. V sídle volná krajina přechází v krajinu sídelní se všemi jejími artefakty. Rozvojové 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 Čížice), v severovýchodní části území (rozvojové lokality charakteru průmyslové výroby mezi II/180 a dálnicí D5) a ve středovýchodní poloze podél silnice na Losinou (smíšené plochy a dále venkovské bydlení).

5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny ve využití těchto ploch

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.

5.3. Územní systém ekologické stability

Dle požadavku orgánu ochrany přírody uplatněném ve stanovisku z 3.října 2007 je do územního plánu zapracován ÚSES dle nové verze z 1.6.2007, upravené v řešeném území zpracovatelem této dokumentace tak, jak bylo dohodnuto při ústním jednání. Prvky územního systému ekologické stability byly do územního plánu zavedeny v rozsahu a podrobnosti předaných podkladů bez dodatečných úprav.

5.4. 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 Čížic. Losinský potok v tomto směru významnou překážku nepředstavuje, přesto je na něm navržen nový most v trase nové místní komunikace pro obsluhu navrhované lokality smíšeného území pro výrobu, zemědělství a služby „Obora“. Dálnice a dálniční most přes Úhlavu nemá přímo pro řešené území zvláštní význam.

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

ně regionálního významu, neboť v širém okolí je to jediný možný přechod přes D5.

5.5. Protierozní opatření

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

5.6. Rekreace

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

Další rozvoj podobných aktivit nebude nadále i vzhledem k vyhlášeným ochranným pásmům podél Úhlavy coby vodárenského toku. Jsou však součástí nově navrhovaných smíšených území pro bydlení a individuální rekreaci a v tomto smyslu vymezeny příslušným regulativem.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

6.1. Územní plán vymezuje tyto druhy ploch :

- (1) *Bydlení v bytových domech BH*
- (2) *Bydlení v rodinných domech BI*
- (3) *Bydlení v rodinných domech - venkovské BV*
- (4) *Občanského vybavení O*
- (5) *Občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS*
- (6) *Občanského vybavení – hřbitovy OH*
- (7) *Rekreace R*
- (8) *Smíšené obytné specifické SX*
- (9) *Výroby a skladování V*
- (10) *Systému sídelní zeleně Z*
- (11) *Systému sídelní zeleně – zeleň soukromá ZS*
- (12) *Dopravní infrastruktury D*
- (13) *Zemědělské NZ*
- (14) *Vodní a vodohospodářské VV*
- (15) *Lesní NL*

6.2. Stanovení podmínek pro využití ploch

(1) *Plocha bydlení v bytových domech BH*

A/ Charakteristika plochy

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) obytné domy s okrasnými zahradami nebo obklopené veřejnou zelení
- 2) maloobchod, stravovací zařízení, služby, hygienicky nezávadné a okolí neobtěžující řemeslnické provozy sloužící převážně pro obsluhu vlastního funkčního území
- 3) školní a výchovná zařízení
- 4) kulturní a sociální zařízení
- 5) zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- 6) pošty, bankovní pobočky a administrativní provozy všeho druhu
- 7) doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové pokud nejsou samostatnou funkční plochou
- 8) ubytovací zařízení do 20 lůžek
- 9) hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb
- 10) garáže při zajištění hygienických ochranných pásem a pásem ochrany vodních zdrojů
- 11) maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území

(2) *Plocha bydlení v rodinných domech BI*

A/ Charakteristika plochy

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) rodinné domy s užitkovými a okrasnými zahradami, individuální rekreační objekty vzhledově i funkčně obdobného charakteru jako rodinná zástavba
- 2) stavby pro chov drobného domácího zvířectva malého rozsahu
- 3) maloobchod, stravovací zařízení, služby, hygienicky nezávadné a okolí neobtěžující řemeslnické provozy sloužící převážně pro obsluhu vlastního funkčního území
- 4) drobná školní a výchovná zařízení
- 5) kulturní a sociální zařízení
- 6) zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- 7) pošty a malé administrativní provozy všeho druhu
- 8) doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové pokud nejsou samostatnou funkční plochou
- 9) zahradnictví
- 10) malé bytové domy do cca 4 b. j.
- 11) ubytovací zařízení do 12 lůžek
- 12) hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb
- 13) maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území

(3) *Plocha bydlení v rodinných domech - venkovské BV*

A/ Charakteristika plochy

Plocha je určena pro bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech na samostatných pozemcích, které u většiny zástavby přesahují rozlohu 1 200 m², případně pro individuální rekreaci v objektech odpovídajících vzhledově i velikostně rodinné zástavbě na vlastních stavebních pozemcích.

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) rodinné domy s užitkovými a okrasnými zahradami, individuální rekreační objekty vzhledově i funkčně obdobného charakteru jako rodinná zástavba
- 2) stavby pro chov hospodářských zvířat malého rozsahu při dodržení hygienických limitů obytné zástavby
- 3) maloobchod, stravovací zařízení, služby, řemeslnické provozy sloužící převážně obsluze okolní zástavby

- 4) pošty a malé administrativní provozy všeho druhu
- 5) doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové pokud nejsou samostatnou funkční plochou
- 6) zahradnictví
- 7) hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné výroby a služeb
- 8) ubytovací zařízení malého rozsahu
- 9) maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území

(4) *Plocha občanského vybavení O*

A/ Charakteristika plochy

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v území umísťovat bez omezení

- 1) kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení
- 2) školní zařízení všeho druhu
- 3) objekty samosprávy a státní správy
- 4) pošty a administrativní provozy
- 5) stavby pro církevní účely
- 6) maloobchodní prodejní síť, stravovací zařízení a služby všeho druhu
- 7) řemeslnické provozy, sloužící převážně obsluze přiléhajících ploch
- 8) ubytovací zařízení
- 9) plochy a koridory pro dopravu, zejména sloužící obsluze daného území
- 10) bytové a rodinné domy
- 11) zahradnictví
- 12) hygienicky nezávadné a hlavní funkci nerušící zařízení drobné řemeslné výroby a služeb

(5) *Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS*

A/ Charakteristika plochy

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) sportovní a rekreační hřiště, tělocvičny, venkovní a kryté bazény včetně doprovodných zařízení
- 2) hygienická a sociální zařízení
- 3) zdravotnická a kulturní zařízení, doplňující hlavní funkci
- 4) maloobchod, stravovací zařízení a služby, převážně menšího rozsahu, sloužící i širšímu spádovému obvodu než činí vlastní plocha
- 5) ubytovací zařízení
- 6) hygienicky nezávadné a okolí neobtěžující řemeslné provozy, které mají vazbu na zákl. sport. funkci
- 7) klubová zařízení
- 8) byty služební a majitelů zařízení
- 9) obchodní síť, zejména prodej potravinářských výrobků a restaurační zařízení
- 10) školní zařízení převážně ve vztahu k základní funkci území (např. sportovní školy)

(6) *Plocha občanského vybavení – hřbitovy OH*

A/ Charakteristika plochy

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) hřbitovy s pohřbíváním do země
- 2) urnové háje
- 3) drobné doplňující stavby jako márnice, sklady nářadí a pomůcek, atd.
- 4) objekty piety, zejména obřadní síně
- 5) objekty pohřebních služeb
- 6) zeleň, rozptylné plochy, atd.
- 7) maloobchod, zejména prodejny květin a doplňků používaných při údržbě hrobových míst

(7) *Plocha rekreace R*

A/ Charakteristika plochy

Plocha je určena pro rekreační objekty individuálního charakteru s rekreačními i užitkovými zahradami.

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) chaty a chalupy, rekreační domy, zahradní domky a další obdobné objekty
- 2) plochy a koridory dopravy, sloužící obsluze daného území
- 3) drobná sportovní zařízení, doplňující rekreační funkci plochy
- 4) klubová zařízení
- 5) hromadné rekreační popř. ubytovací zařízení (např. typu penzionů)
- 6) koupaliště
- 7) maloobchod, veřejné stravování
- 8) stavby pro drobné chovatelství zvířat

(8) *Plocha smíšená obytná specifická SX*

A/ Charakteristika plochy

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) rodinné domy s užitkovými a okrasnými zahradami
- 2) byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení
- 3) maloobchod, stravovací zařízení a služby, převážně menšího rozsahu, sloužící i širšímu spádovému obvodu než činí vlastní plocha
- 4) pošty a administrativní provozy všeho druhu
- 5) hygienicky nezávadné a ostatní funkce nerušící zařízení drobné průmyslové výroby a služeb do 1000 m² zastavěné plochy a 25 zaměstnanců

- 6) 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 rostlinou výrobu a skladování do velikosti 1000 m² zastavěné plochy a 25 zaměstnanců
- 7) sklady a obchodní zařízení
- 8) plochy pro dopravu, zejména sloužící obsluze daného území, pokud nejsou samostatnou funkční plochou
- 9) hromadné ubytovací zařízení typu hotelů, motelů a penzionů
- 10) kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení
- 11) školní zařízení

(9) *Plocha výroby a skladování V*

A/ Charakteristika plochy

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) 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.
- 2) administrativní objekty
- 3) plochy pro dopravu, zejména sloužící obsluze daného území pokud nejsou samostatnou funkční plochou
- 4) velkoobchodní sklady, dopravní, průmyslové a obchodní terminály
- 5) nákupní centra
- 6) inženýrská infrastruktura všeho druhu
- 7) byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení
- 8) kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení
- 9) obchodní síť, zejména prodej potravinářských výrobků a restaurační zařízení
- 10) školní zařízení převážně ve vztahu k základní průmyslové funkci území (např. školící střediska, učňovské školy atd.)

(10) *Plocha systému sídelní zeleně Z*

A/ Charakteristika plochy

Plocha je určena převážně pro umístění parků a dalších druhů městské (sídelní) zeleně soustředěné do ucelených ploch a celků.

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) zeleň
- 2) sportovní plochy, zpravidla rekreační pouze s minimálním doprovodem trvalých stavebních objektů
- 3) zahradnictví, zoologické a botanické zahrady a další obdobná zařízení
- 4) lázeňské zařízení
- 5) maloobchod, veřejné stravování a ubytování zejména při okraji funkčních ploch nebo jako výjimečné (soliterní) stavby v parcích
- 6) kulturní, sociální, hygienická a zdravotnická zařízení (dtto jako bod 2)

(11) *Plocha systému sídelní zeleně – zeleň soukromá ZS*

A/ Charakteristika plochy

Plocha slouží převážně pro umístění soukromých zahrad bez trvalých stavebních objektů popřípadě s chovem drobného hospodářského zvířectva menšího rozsahu.

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) zahrady bez stavebních objektů
- 2) sportovní plochy a zařízení (zpravidla pro neorganizovanou tělovýchovu)
- 3) klubová zařízení
- 4) drobná zemědělská výroba (zahradnictví, sady, vinice, chov hosp. zvířat)
- 5) malá ubytovací zařízení umístěná mimo plochy soukromých zahrad

(12) *Plocha dopravní infrastruktury D*

A/ Charakteristika plochy (koridoru)

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

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) komunikace motoristické (státní komunikace, komunikace rychlostní, sběrné a obslužné)
- 2) komunikace účelové
- 3) komunikace zklidněné
- 4) komunikace cyklistické a pěší cesty
- 5) doprovodná zeleň v uličních koridorech, podél komunikací (např. aleje) a ostatní přidružená zeleň
- 6) autobusové zastávky
- 7) zeleň
- 8) parkoviště aut pouze s odlučovači ropných látek
- 9) drobná obchodní zařízení a služby (drobné, zpravidla mobilní, prodejní stánky)
- 10) reklamní plochy a zařízení

(13) *Plocha zemědělská NZ*

A/ Charakteristika plochy

Plocha zahrnuje zejména pozemky zemědělského půdního fondu a ze staveb pouze ty, které se nacházejí mimo zastavěné území ve volné krajině v přímé vazbě na zemědělský půdní fond. Dále potom související dopravní a technickou infrastrukturu.

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) orná půda
- 2) louky a pastviny
- 3) speciální kultury (např. chmelnice či vinice)
- 4) zemědělské komunikace
- 5) meliorační stavby
- 6) silážní a senážní jámy
- 7) polní hnojiště
- 8) seníky
- 9) přístřešky pro hosp. zvířata, krmná zařízení, ovčiny

(14) *Plocha vodní a vodohospodářská VV*

A/ Charakteristika plochy

Plocha se vymezuje za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů.

B/ Výčet činností a zařízení, které je možné v ploše umisťovat bez omezení

- 1) vodní plochy, koryta vodních toků
- 2) ostatní vodní zdroje jako studny, vrty, apod.
- 3) technické objekty na vodních tocích (např. hráze, odběrná místa, atd.)
- 4) zařízení pro chov hospodářských zvířat a ryb (např. kachní farmy, sila pro skladování krmiva ryb, atd.)
- 5) malé vodní elektrárny

(15) *Plocha lesní NL*

A/ Charakteristika plochy

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

6.3. Všeobecné podmínky pro využití ploch

- 1) Na pozemcích, v zařízeních a objektech je možné dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce (cí) území nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona.
- 2) Stavby a zařízení umisťovat a rozhodovat o změně využití území je možno jen v souladu s charakteristikou území nebo plochy.
- 3) Ve všech druzích funkčních území je přípustné umisťovat :
 - a) komunikace vozidlové sloužící pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu
 - b) zeleň

6.4. Speciální podmínky pro využití ploch

- 1) V lokalitě „Na zbytkách“ budou umisťovány nové stavby rodinných domů do vzdálenosti výše stromového patra od stávajícího lesního porostu (cca 30 m). Jsou zde povoleny pouze sedlové střechy, výška zástavby do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Na pozemcích budoucích rodinných domů musí být zřízeno 1 parkovací místo.

6.5. Podmínky prostorového uspořádání

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

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

7.1. Veřejně prospěšné stavby

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

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

Tyto plochy jsou uvedeny v hlavním výkresu a ve výkresu veřejně prospěšných staveb.

7.2. Veřejně prospěšné opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v tomto územním plánu uplatňována.

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

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

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

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

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

9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

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

3. Obora I.
4. Obora II.
5. Na potoku
8. U lomu
9. Pod lesem I.
10. Na průhonu
11. U Myslivny
12. Pod lesem II.
14. Pod boreckou cestou
15. K Čižicům

Lhůta pro schválení těchto studií pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena nejdéle do 31.12.2020.

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

Územní plán obsahuje 30 listů.

Grafická část obsahuje 5 výkresů.