

ŠŤÁHLAVY

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ŠŤÁHLAVY - 763152)
(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ŠŤÁHLAVICE - 763144)

ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

Ing.arch. Václav Stašek

Říjen 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) Označení správního orgánu vydávajícího územní plán

Zastupitelstvo obce Štáhlavy

c) Datum nabytí účinnosti územního plánu

d) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele

Jméno a příjmení: Bc. Petr Pelech

Funkce: referent odboru stavebně správního
oddělení územního plánování
Technický úřad Magistrátu města Plzně

Otisk úředního razítka, podpis

POŘIZOVATEL:

Magistrát města Plzně
Technický úřad
Odbor stavebně správní
Oddělení územního plánování
Škroupova 4
Plzeň, 301 00

SPRÁVNÍ ORGÁN
VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Zastupitelstvo obce Šťáhlavy
Masarykova 169
Šťáhlavy, 332 03

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:

AIP Plzeň spol. s r.o.
Brojova 16
Plzeň, 326 00

IČ: 46885625
DIČ: CZ46885625

VYPRACOVAL:

Ing.arch. Václav Stašek
autorizovaný architekt ČKA 04 635

razítko, podpis

Ing.arch. Václav Stašek.
Brožíkova 2496/10
Plzeň, 301 00

IČ: 88880737

Tel.: 603 426 949
e-mail: stasek.up@centrum.cz

Obec Štáhlavy

Zastupitelstvo obce Štáhlavy, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

V Y D Á V Á

usnesením Zastupitelstva obce Štáhlavy č. ze dne

ÚZEMNÍ PLÁN ŠTÁHLAVY

který obsahuje:

Textovou část územního plánu

Výrok

- obsah na straně 5 a 6 výrokové části

Odůvodnění

- obsah na straně 2 odůvodňovací části

Poučení

- na straně 99 odůvodňovací části

Grafickou část

Grafické přílohy výroku

- obsah v odstavci 1) výrokové části

Grafické přílohy odůvodnění

- obsah na straně 99 odůvodňovací části

Textová část územního plánu - výrok

OBSAH:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
 - b.1) Vymezení řešeného území
 - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
 - b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje
 - b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - c.1) Zastavěné území
 - c.2) Urbanistická koncepce a kompozice
 - c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - c.4) Vymezení ploch přestavby
 - c.5) Vymezení zastavitelných ploch
 - c.6) Vymezení systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
 - d.1) Dopravní infrastruktura
 - d.2) Technická infrastruktura
 - d.3) Občanské vybavení
 - d.4) Nakládání s odpady
 - d.5) Veřejná prostranství
- e) 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
 - e.1) Koncepce uspořádání krajiny
 - e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - e.3) Územní systém ekologické stability
 - e.4) Prostupnost krajiny
 - e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území
 - e.6) Ochrana před povodněmi
 - e.7) Rekreace
 - e.8) Dobývání nerostů

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- g) 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
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) 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
- l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Zkratky použité v textu:

ZÚR	Zásady územního rozvoje
ÚP	územní plán
ČOV	čistírna odpadních vod
ÚSES	územní systém ekologické stability
NRBK	nadregionální biokoridor
ÚAP	územně analytické podklady
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR	Politika územního rozvoje
ČSN	Česká technická norma
KN	katastr nemovitostí
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitovaná půdně-ekologická jednotka
PUPFL	pozemek určený k plnění funkcí lesa
ZVN	zvlášť vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
VN	vysoké napětí
NN	nízké napětí
VO	veřejné osvětlení
VTL	vysokotlaký
STL	středotlaký
SEK	síť elektronických komunikací
UTO	uzlový telefonní obvod
OP	ochranné pásmo

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 1.3.2020. Rozsah zastavěného území je vyznačen v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Šťáhlavy (číselný kód: 558427), které tvoří katastrální území Šťáhlavy (číselný kód: 763152) a katastrální území Šťáhlavice (číselný kód: 763144).

Řešené území se nachází v okrese Plzeň-město, v Plzeňském kraji.

b.2) Koncepce rozvoje území obce

V řešeném území se nacházejí dvě sídla, Šťáhlavy a Šťáhlavice. Obě sídla leží blízko u sebe v jihozápadní části řešeného území. Sídla plní v současné době zejména funkci obytnou. Jedná se o plochy smíšené obytné, obsahující solitérní plochy občanského vybavení. Zejména na okrajích obcí se nacházejí areály výrobní a zemědělské. Obce jsou obklopeny převážně zemědělsky využívanými plochami. Východní část řešeného území je souvisle zalesněna.

Plochy individuální rekreace se v řešeném území vyskytují v hojné míře, ve formě chatových osad, a to zejména v okrajových částech lesního porostu a podél vodotečí.

Většina rozvojových zastavitelných ploch vychází z předešlého platného územního plánu. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny, částečně redukovány a aktuální z nich byly do tohoto územního plánu zapracovány, upraveny a doplněny dle současných záměrů a požadavků obce.

Rozvíjeny jsou především plochy smíšené obytné. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídel zejména podél komunikací, ale stejně jako v předešlém platném územním plánu i vymezením výrazných zastavitelných ploch, navazujících na stávající zástavbu.

Návrhové plochy výroby a skladování jsou oproti předešlému platnému územnímu plánu redukovány a zároveň částečně rozšířeny v jiných vhodných lokalitách, které umožní přesunutí nevhodně situovaného areálu v centrální části Šťáhlav.

Stávající plochy občanského vybavení v obcích jsou zachovány. Další rozvoj občanského vybavení obcí se předpokládá v plochách umožňujících jejich umístění, zejména v plochách smíšených obytných.

V hojné míře zastoupené plochy individuální rekreace nejsou v řešeném území dále rozvíjeny s výjimkou plochy u železniční trati severně od Šťáhlav a lokality u silnice na Rokycany, které zde byly vymezeny již v předešlém platném územním plánu a drobné lokality na severním okraji řešeného území, kde se jedná o rozšíření chatové osady nacházející se v sousedním katastrálním území.

Plochy veřejných prostranství jsou v obcích zachovány. Vznik dalších veřejných prostranství není v řešeném území navržen. Nové plochy veřejných prostranství však budou vznikat v rozsáhlejších zastavitelných plochách v souladu s § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., řešící problematiku veřejných prostranství a ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m². Polohu a podobu těchto ploch veřejných prostranství řeší územní studie již zpracované pro tyto rozsáhlejší lokality nebo bude řešit studie v lokalitě předepsaná.

Do volné krajiny je výrazněji zasahováno vymezením zastavitelné plochy smíšené obytné severovýchodně od obce Štáhlavy, která byla vymezena již v předešlém platném územním plánu, koridorem přeložky silnice I. třídy procházející po jihozápadním okraji řešeného území, která je převzata ze ZÚR Plzeňského kraje a silničním obchvatem sídla Štáhlavice, který byl v obdobné podobě vymezen rovněž již v předešlém platném územním plánu. Koridor pro modernizaci železniční trati a koridor pro vzdušné el. vedení ZVN nebudou mít na krajinu vliv, jelikož se jedná o záměry v trasách již existujících staveb a zařízení. Jako územní rezerva je v řešeném území ve volné krajině vymezen koridor pro obchvat obce Štáhlavy, jehož potřeba byla vyvolána snahou města Starý Plzenec o odklonění dopravy z výrobního areálu ve Štáhlavech, probíhající v současné době přes Starý Plzenec.

Nové plochy zeleně přírodního charakteru jsou navrženy pouze v návaznosti na zastavěné či zastavitelné plochy sídel, kde plní především funkci ochrannou a izolační. Ve volné krajině je však žádoucí a předpokládán postupný vznik krajinné zeleně místo intenzivně zemědělsky využívaných pozemků v plochách územního systému ekologické stability. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Územní plán respektuje kulturní hodnoty sídel v řešeném území. Stávající urbanistická struktura sídel musí být zachována a rozvíjena přiměřeně. Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů.

V prostoru původní historické zástavby obcí musí být zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí objemově podřízena okolní stávající zástavbě. Výška okapních říms a hřebenů střech nesmí výrazně převyšovat odpovídající výšky objektů stejného funkčního charakteru. Zvláštní důraz bude dále v původní historické zástavbě kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb, zejména hmoty těchto staveb.

V řešeném území jsou vymezeny zóny s podrobnější regulací, jejich cílem je ochrana architektonických hodnot historických částí obcí a vstupního areálu zámku Kozel. V těchto zónách jsou stanoveny následující regulace:

REGULAČNÍ ZÓNA 1 - historické jádro obce Štáhlavy (náves a okolí)

Plošná regulace:

- koeficient zastavěnosti může být vyšší (historicky intenzivně zastavovaná území)
- půdorysný tvar nových objektů je přípustný obdélného tvaru o poměru stran alespoň 1:2, podmíněně přípustný je složitější tvar sestavený z jednotlivých obdélných budov do tvarů písmen L či U.

Výšková regulace:

- pro nové stavby platí max. 2 NP + podkroví, max. výška hřebene je 13 m - přípustný je tvar střechy sedlová či valbová, nepřipustný tvar střechy je mansardová střecha, plochá střecha, stanová střecha

Regulace barevnosti fasád

- přípustné jsou pastelové odstíny bílé a béžové
- podmíněně přípustné jsou historické kombinace barev vyskytující se v blízkém okolí
- podmíněně přípustné je použití surových přírodních materiálů (dřevo, kámen, hlína, režné zdivo)
- nepřipustné jsou syté odstíny historicky se v území nevyskytující

Regulace oplocení

- přípustná je výška oplocení do 1,5 m v případě plaňkového plotu nebo plotu s podezdívkou
- čelem do návsi je podmíněně přípustné realizovat oplocení zděné až do výšky 4 m
- nepřipustné je použití neprůhledných vysokých plotů a prefabrikovaných dílcových plotů

Regulace vizuálního smogu

- přípustné je realizovat decentní označení provozoven
- nepřípustné je umístění velkoplošné reklamy
- nepřípustné je umístění několika maloplošných reklam zakrývajících architektonické vzezření fasády

REGULAČNÍ ZÓNA 2 - vstupní areál zámku Kozel

Regulace barevnosti fasád

- přípustné jsou pastelové odstíny bílé a béžové
- podmíněčně přípustné jsou historické kombinace barev vyskytující se v blízkém okolí
- podmíněčně přípustné je použití surových přírodních materiálů (dřevo, kámen, hlína, režné zdivo)
- nepřípustné jsou syté odstíny historicky se v území nevyskytující

Regulace oplocení

- přípustná je výška oplocení do 1,5 m v případě plaňkového plotu nebo plotu s podezdívkou
- nepřípustné je použití neprůhledných vysokých plotů a prefabrikovaných dílcových plotů

Regulace vizuálního smogu

- přípustné je realizovat decentní označení provozoven
- nepřípustné je umístění velkoplošné reklamy
- nepřípustné je umístění několika maloplošných reklam zakrývajících architektonické vzezření fasády

REGULAČNÍ ZÓNA 3 - historické jádro obce Štáhlavice (náves a okolí)

Plošná regulace:

- koeficient zastavěnosti může být vyšší (historicky intenzivně zastavovaná území)
- půdorysný tvar nových objektů je přípustný obdélného tvaru o poměru stran alespoň 1:2, podmíněčně přípustný je složitější tvar sestavený z jednotlivých obdélných budov do tvarů písmen L či U.

Výšková regulace:

- pro nové stavby platí max. 2 NP + podkroví, max. výška hřebene je 13 m - přípustný je tvar střechy sedlová či valbová, nepřípustný tvar střechy je mansardová střecha, plochá střecha, stanová střecha

Regulace barevnosti fasád

- přípustné jsou pastelové odstíny bílé a béžové
- podmíněčně přípustné jsou historické kombinace barev vyskytující se v blízkém okolí
- podmíněčně přípustné je použití surových přírodních materiálů (dřevo, kámen, hlína, režné zdivo)
- nepřípustné jsou syté odstíny historicky se v území nevyskytující

Regulace oplocení

- přípustná je výška oplocení do 1,5 m v případě plaňkového plotu nebo plotu s podezdívkou
- čelem do návsi je podmíněčně přípustné realizovat oplocení zděné až do výšky 4 m
- nepřípustné je použití neprůhledných vysokých plotů a prefabrikovaných dílcových plotů

Regulace vizuálního smogu

- přípustné je realizovat decentní označení provozoven
- nepřípustné je umístění velkoplošné reklamy
- nepřípustné je umístění několika maloplošných reklam zakrývajících architektonické vzezření fasády

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zachovány, obnovovány a doplňovány budou zejména pohledově exponované prvky ve volné krajině, jako jsou solitérní dřevinové porosty, aleje a stromořadí, remízky v zemědělských plochách, historicky dané polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče.

Zvláštní důraz při využívání území musí být dále kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je výsadba doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavitelném území, v rámci navržených opatření systému ekologické stability, v místech kontaktu ploch určených pro bydlení a pro zemědělské využití, v místech vlivu dopravních komunikací apod.. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny zástavby a umístování další zástavby v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Štáhlavy.

c.2) Urbanistická koncepce a kompozice

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Urbanistická koncepce vychází z historických souvislostí vývoje obcí a z koncepce předešlého platného územního plánu. V návrhu jsou uplatněny zásady udržitelného rozvoje, se zohledněním specifických možností území. V řešeném území není zásadním způsobem měněno uspořádání sídelní struktury ani dosavadní úloha obcí. Koncepce je postavena na principu uzavírání založené urbanistické struktury obcí a její doplnění potřebnými rozvojovými plochami, které zajistí přirozený růst sídel. Rozvojové plochy umožňují zejména rozvoj obytné funkce sídel, avšak funkční využití těchto ploch umožňuje i vznik služeb, řemeslných provozoven či drobné nerušící výroby. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obcí a vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, hospodářský rozvoj přiměřený velikosti sídel i zachování krajinného rázu řešeného území.

Urbanistická kompozice obcí v řešeném území odpovídá historickému vývoji obcí ve vztahu k měnícím se společenským podmínkám. Územní plán zachovává historické půdorysy sídel, skladbu prostorů návsi i přilehlé původní zástavby. Obce jsou rozvíjeny jako kompaktní prostorové útvary, zůstává zachována stávající struktura existující zástavby i ráz krajiny. Pro novou zástavbu jsou stanoveny regulativy (výška zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby,...) tak, aby bylo zachováno a doplněno přiměřené měřítko a proporce zástavby.

c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle Vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a

nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

U jednotlivých konkrétních zastavitelných ploch i v plochách stabilizovaných Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, intenzitu využití stavebních pozemků apod.

c.4) Vymezení ploch přestavby

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání, včetně podmínek umístění staveb a jejich změn):

<u>Označení plochy:</u>	<u>P01</u>
Funkční využití:	plochy hromadného bydlení
Prostorové uspořádání:	max. 3 nadzemní podlaží bez obytného podkroví; max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 25%; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;
Další podmínky:	pro objekty a zařízení v ochranném pásmu železnice, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech; případné stavby a zařízení potřebné k odclonění vlivů provozu železnice je nutné řešit v rámci výstavby na stavebním pozemku, pokud nedojde k dohodě, která jejich realizaci umožní na sousedních pozemcích;
<u>Označení plochy:</u>	<u>P02</u>
	neobsazeno (vypuštěno v průběhu projednávání)
<u>Označení plochy:</u>	<u>P03</u>
Funkční využití:	plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava
Prostorové uspořádání:	plocha vymezena na základě zpracované dokumentace úpravy železničního přejezdu;
Další podmínky:	plochy nevyužité stavbou mohou být využity jako veřejná prostranství, sídelní zeleň nebo plochy smíšené obytné, pokud toto umožní existence zrealizované stavby

Plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

U jednotlivých ploch je zde uvedeno pouze prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby. Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

„Zastavěná plocha“ je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezovými lícemi obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

c.5) Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem Štáhlavy jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy: Z01

Funkční využití: plochy smíšené obytné

Prostorové uspořádání: bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“

Další podmínky: před započítáním rozhodování o umístování staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;
pro správce vodního toku zachovat přístup k otevřenému vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s drobným vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry;

Označení plochy: Z02

Funkční využití: plochy výroby a skladování – lehká výroba

Prostorové uspořádání: limitní výšková hladina zástavby je dána výškou stávajících budov v přílehlé stabilizované ploše výroby a skladování;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%;

Další podmínky: negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

Označení plochy: Z03

Funkční využití: plochy výroby a skladování – lehká výroba

Prostorové uspořádání: limitní výšková hladina zástavby je dána výškou stávajících budov v přílehlé stabilizované ploše výroby a skladování;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%;

Další podmínky: negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

Označení plochy: Z04

Funkční využití: plochy smíšené obytné

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Další podmínky: u pozemků dotčených ochranným pásmem lesa je nutné projednat možnosti a podmínky výstavby s orgány životního prostředí,

Označení plochy: Z05
Funkční využití: plochy výroby a skladování – lehká výroba
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží;
výšková hladina zástavby max. 7 m (vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz);
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%
Další podmínky: negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;
u pozemků dotčených ochranným pásmem lesa je nutné projednat možnosti a podmínky výstavby s orgány životního prostředí,

Označení plochy: Z06
Funkční využití: plochy rekreace – individuální
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
zastavěná plocha bude:
max. 35m² na pozemcích s výměrou do 400 m²,
max. 80m² na pozemcích s výměrou do 800 m²,
max. 100m² na pozemcích s výměrou nad 800 m²;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%;
Další podmínky: u pozemků dotčených ochranným pásmem lesa je nutné projednat možnosti a podmínky výstavby s orgány životního prostředí;
pro správce vodního toku zachovat přístup k vodnímu toku a možnost užívání pozemků v souběhu s drobným vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry;

Označení plochy: Z07
Funkční využití: plochy rekreace – individuální
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
zastavěná plocha bude:
max. 35m² na pozemcích s výměrou do 400 m²,
max. 80m² na pozemcích s výměrou do 800 m²,
max. 100m² na pozemcích s výměrou nad 800 m²;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 60%;
Další podmínky: pro objekty a zařízení v ochranném pásmu železnice, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech;
případné stavby a zařízení potřebné k odclonění vlivů provozu železnice je nutné řešit v rámci výstavby na stavebním pozemku, pokud nedojde k dohodě, která jejich realizaci umožní na sousedních pozemcích

- Označení plochy: Z08
 Funkční využití: plochy rekreace – individuální
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
 zastavěná plocha bude:
 max. 35m² na pozemcích s výměrou do 400 m²,
 max. 80m² na pozemcích s výměrou do 800 m²,
 max. 100m² na pozemcích s výměrou nad 800 m²;
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku – 60%;
- Označení plochy: Z09
 Funkční využití: plochy smíšené obytné
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku – 30%;
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku – 50%;
 min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;
 Další podmínky: u pozemků dotčených ochranným pásmem lesa je nutné projednat možnosti a podmínky výstavby s orgány životního prostředí;
- Označení plochy: Z10
 Funkční využití: plochy smíšené obytné
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku – 30%;
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku – 50%;
 min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;
- Označení plochy: Z11
 Funkční využití: plochy smíšené obytné
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku – 30%;
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku – 50%;
- Označení plochy: Z12
 Funkční využití: plochy výroby a skladování – lehká výroba
 Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží;
 výšková hladina zástavby max. 7 m;
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku – 40%;
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku – 15%
 Další podmínky: negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;
- Označení plochy: Z13
 Funkční využití: plochy smíšené obytné
 Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
 max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku – 30%;
 min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku – 50%;
 min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z14
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky: pro objekty a zařízení v ochranném pásmu železnice, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech;
případné stavby a zařízení potřebné k odclonění vlivů provozu železnice je nutné řešit v rámci výstavby na stavebním pozemku, pokud nedojde k dohodě, která jejich realizaci umožní na sousedních pozemcích

Označení plochy: Z15
neobsazeno (vypuštěno v průběhu projednávání)

Označení plochy: Z16
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z17
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z18
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“
Další podmínky: před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;

Označení plochy: Z19
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z20a
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: bude řešeno v rámci územní studie, základní požadavky, které může územní studie dále zpřísnit jsou uvedeny v odstavci „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“
Další podmínky: před započítáním rozhodování o umístění staveb nutno zpracovat a zaregistrovat do evidence územně plánovací činnosti územní studii;

Označení plochy: Z20b
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z20c - smíšené obytné
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z20d
neobsazeno (vypuštěno v průběhu projednávání)

Označení plochy: Z21
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z22
Funkční využití: plochy smíšené obytné
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
min. velikost stavebních pozemků bude 800 m²;

Označení plochy: Z23
Způsob využití: plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání: plocha pro realizaci komunikace je vymezen v šíři 10 metrů s plochou pro obratiště

Označení plochy: Z24
neobsazeno (vypuštěno v průběhu projednávání)

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z25</u>
Způsob využití:	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání:	plocha pro realizaci komunikace je vymezen v šíři 10 metrů
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z26</u>
Způsob využití:	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání:	plocha pro realizaci komunikace je vymezen v šíři 10 metrů včetně stávající komunikace
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z27</u>
Způsob využití:	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání:	plocha pro realizaci komunikace je vymezen v šíři 10 metrů
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z28</u>
Způsob využití:	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání:	realizace odstavného parkoviště
Další podmínky:	plocha musí být řešena tak, aby při dodržení potřebných technických parametrů v maximální možné míře umožňovala vsakování vody;
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z29</u>
Způsob využití:	plochy veřejných prostranství
Prostorové uspořádání:	prostranství s převahou zeleně (odpočinková plocha cyklostezky)
Další podmínky:	možná pouze realizace drobných staveb bez nároků na zábor ZPF (lavičky, přístřešky, informační panely, ...);

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

U jednotlivých ploch je zde uvedeno pouze prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby. Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

„Zastavěná plocha“ je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na pozemku. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezovými řezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny v odstavci „d) Koncepce veřejné infrastruktury“.

c.6) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně, zejména v plochách veřejných prostranství, v prostoru návsi a podél komunikací a vodotečí, bude zachován.

Pás sídelní zeleně či spíše pás bariérové zeleně je nově vymezen v severní části obce Štáhlavy mezi zastavěnou obytnou plochou a zastavěnou a zastavitelnou plochou výrobního areálu. Jeho účelem je zejména hlukové ale i pohledové odclonění výrobního areálu. Pás sídelní zeleně je rovněž vymezen v severní části sídla Štáhlavice, podél Hraběcí aleje, kde je jeho hlavním cílem zajištění odstupu výstavby od této aleje. Za součást systému sídelní zeleně se dá považovat i vymezení prostorově významnějších zahrad, ve kterých není umožněna výstavba.

Vznik dalších ploch sídelní zeleně se předpokládá především v plochách veřejných prostranství a v zastavitelných plochách obytných, kde se toto však dá patrně předpokládat pouze v plochách veřejných prostranství vzniklých na základě povinnosti dle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., řešící problematiku veřejných prostranství a ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m². Polohu a podobu těchto ploch veřejných prostranství řeší územní studie pro rozsáhlejší lokality již zpracované nebo budou řešit studie pro rozsáhlejší lokality předepsané. Žadoucí je v řešeném území rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1) Dopravní infrastruktura

V řešeném území je zastoupena silniční a železniční doprava.

Silniční doprava je v řešeném území zastoupena silnicemi II. a III. třídy, na které navazují místní a účelové komunikace. Přes jihozápadní okraj řešeného území prochází silnice I. třídy I/19.

Železniční doprava je v řešeném území zastoupena železniční tratí č. 191 Plzeň – Strakonice, která prochází obcí Šťáhlavy a železniční tratí č. 175 Nezvěstice – Rokycany, která prochází přes jihovýchodní okraj řešeného území.

Silniční doprava

Řešeným územím a obcí Šťáhlavy prochází od severovýchodu k jihozápadu silnice II. třídy II/183. Tato silnice vede severovýchodním směrem do města Rokycany, jihozápadně od řešeného území se napojuje na silnici I/19, která se dále napojuje na silnici I/20 Plzeň – České Budějovice. Od této silnice II. třídy se odpojuje síť silnic III. třídy, které obsluhují řešené území včetně sídla Šťáhlavice a pokračují různými směry do obcí v sousedních katastrálních územích. Silnice III. třídy se v řešeném území napojují rovněž na silnici I. třídy I/19, která v krátkém úseku prochází jihozápadním okrajem řešeného území. Na silnici III. třídy dále navazuje síť místních a účelových komunikací, obsluhujících části řešeného území lokálně.

Tato silniční struktura je v řešeném území zachována a doplněna několika koridory silniční dopravní infrastruktury. Na jihozápadním okraji řešeného území je vymezen návrhový koridor silnice I. třídy, který je vymezen v ZÚR Plzeňského kraje a řeší dopravní obchvat obce Nezvěstice. Oproti ZÚR Plzeňského kraje je tento koridor zpřesněn zohledněním zpracované územní studie „I/19 optimalizace trasy I/20 - křižovatka Šťáhlavy“ (Woring s.r.o. – 09/2018). Jižně od Šťáhlavice je vymezen návrhový koridor silnice III. třídy, který je vymezen v obdobné podobě jako v předešlém platném územním plánu a řeší dopravní obchvat sídla Šťáhlavice. Jako územní rezerva je severně od obce Šťáhlavy vymezen koridor silnice II. třídy, jehož záměrem je možnost odklonění dopravy výrobního areálu v obci Šťáhlavy mimo město Starý Plzenec, ležící severně od řešeného území.

Místní a účelové komunikace

Dopravní struktura sídel je doplněna místními a účelovými komunikacemi zajišťujícími dopravní obsluhu zastavěných ploch a blízkého okolí obcí. Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně, využitím stávajících silničních, místních a účelových komunikací a plochami pro nové místní či účelové komunikace (v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití). Další nové místní a účelové komunikace mohou vznikat v zastavitelných plochách dle konkrétních potřeb výstavby v zastavitelných plochách.

Železniční doprava

Řešeným územím procházejí dvě železniční tratě. Železniční trať č. 191 Plzeň – Strakonice prochází řešeným územím a obcí Štáhlavy ve směru od severu k jihu. Železniční tratí č. 175 Nezvěstice – Rokycany prochází přes jihovýchodní okraj řešeného území.

V trase tratě č.191 je územním plánem vymezen koridor pro modernizaci této tratě. Tento koridor je převzat ze ZÚR Plzeňského kraje a je územním plánem zpřesněn dle stanoviska Ministerstva dopravy, kde byl tento koridor v zastavitelných a zastavěných plochách zredukován na šíři 60 metrů. V místech křížení tohoto dopravního koridoru s koridorem technické infrastruktury (vzdušné el.vedení) a koridorem dopravní infrastruktury (koridor silnice I.třídy) je nutné při stavbě respektovat tyto záměry a návrhem umožnit i realizaci plánované silniční dopravní stavby a inženýrských sítí.

Komunikace pro pěší

Umístování chodníků v zastavěných a zastavitelných plochách, zejména podél komunikací, je přípustné a žádoucí, pokud prostory komunikací umožní zajištění potřebných technických parametrů těchto staveb. Územní plán vymezuje čtyři konkrétní návrhové úseky pro realizaci chodníků, které jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Doprava v klidu

Odstavování a garážování vozidel se v zastavitelných plochách předpokládá na vlastních pozemcích.

Značené turistické a cyklistické trasy

Řešeným územím prochází několik cyklotras a turistických stezek. Tyto turistické stezky a cyklotrasy budou zachovány. Zřízení dalších turistických stezek a cyklotras je v řešeném území přípustné a žádoucí.

V řešeném území je vymezena jedna nová cyklotrasa, která prochází řešeným územím od severu podél železniční trati skrz obec Štáhlavy, dále se u Štáhlavic odklání od železniční trati východním směrem k řece Úslavě a podél této řeky směřuje dále jižním směrem k obci Nezvěstice. Tato cyklotrasa může nahradit či spíše alternovat stávající cyklotrasu č.31 v úseku Starý Plzenec – Nezvěstice, která v současné době vede po silnicích, a to i po silnicích II. a I.třídy.

Hromadná doprava

Stávající zastávky autobusové hromadné dopravy a vlakové stanice budou zachovány. Zřízení nových či přesunutí stávajících autobusových zastávek či vlakových stanic není předpokládáno, je však možné, a to dle aktuální potřeby sídel.

Koridory a trasy dopravní infrastruktury

Územním plánem Štáhlavy jsou v řešeném území navrženy následující koridory a trasy dopravní infrastruktury. Koridory jsou vymezeny pro umístění dopravní infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu. Trasy určují koncepční polohu komunikace, kdy její přesné umístění bude definováno podrobnější dokumentací stavby.

<u>Označení koridoru:</u>	<u>K01</u>
Funkční využití:	dopravní infrastruktura – železniční doprava
Účel koridoru:	modernizace stávající železniční trati

Prostorové uspořádání:	při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem silniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro modernizaci tratě budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru
<u>Označení trasy:</u>	<u>K02</u>
Funkční využití:	dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace
Účel trasy:	realizace propojovací účelové komunikace, jejíž součástí je protipovodňový val dle zpracované studie
Prostorové uspořádání:	přesná poloha i parametry budou definovány podrobnější dokumentací stavby
<u>Označení koridoru:</u>	<u>K03</u>
Funkční využití:	koridory dopravní infrastruktury – silniční doprava
Účel koridoru:	realizace dopravního obchvatu sídla Štáhlavice – silnice III.třídy
Prostorové uspořádání:	při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru
<u>Označení koridoru:</u>	<u>K04</u>
Funkční využití:	koridory dopravní infrastruktury – silniční doprava
Účel koridoru:	realizace dopravního obchvatu obce Nezvěstice – silnice I.třídy
Prostorové uspořádání:	při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem železniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru

<u>Označení trasy:</u>	<u>K06</u>
Funkční využití:	dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace
Účel trasy:	realizace účelové komunikace pro dopravní obsluhu nepřístupných pozemků
Prostorové uspořádání:	přesná poloha i parametry budou definovány podrobnější dokumentací stavby

<u>Označení trasy:</u>	<u>K07</u>
Funkční využití:	dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace
Účel trasy:	realizace účelové komunikace jako pokračování komunikace navržené v ÚP Nezvěstice
Prostorové uspořádání:	přesná poloha i parametry budou definovány podrobnější dokumentací stavby

Koridory a trasy jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

U jednotlivých koridorů je zde uveden účel, prostorové uspořádání a další podmínky výstavby.

Dopravní infrastruktura v zastavitelných i zastavěných plochách řešeného území (rozvoj stávající infrastruktury) bude realizována dle konkrétní potřeby sídla za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.2) Technická infrastruktura

V řešeném území jsou přípustná zejména tato nová zařízení sítí technické infrastruktury:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu
- řady dalších účelových vodovodů
- technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou
- trasy potrubí zemědělských závlah
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace
- stoky oddílné dešťové kanalizace
- další zařízení k odvádění srážkových vod
- trasy plynovodů
- distribuční trafostanice (včetně připojovacího vedení VN 22kV)
- podzemní kabelové trasy VN 22kV
- podzemní kabelové trasy NN
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO)
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu)

Rozšiřování sítí technické infrastruktury bude přednostně řešeno bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím. Trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa.

Zásobování vodou

V sídlech Šťáhlavy i Šťáhlavice je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je vodojem na jihozápadním okraji řešeného území, který je napojen na skupinový přivaděč Plzeň – Starý Plzenec – Blovice. Z tohoto vodojemu jsou obce zásobeny vodou

gravitačně. Obyvatelé obcí, které doposud nejsou napojeny na vodovod využívají pro zásobování pitnou vodou domácí studny.

Navrhuje se v současné době již probíhající dopojení zbývajících nepřípojených obyvatel. Nové vodovodní řady budou budovány v rozvojových zastavitelných plochách.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace může být realizováno cisternami z obce Chválenice nebo vodou balenou. Užitková voda může být čerpána z řeky Úslavy a domovních studní.

Kanalizace, čištění odpadních vod

Obec Štáhlavy má vybudovanou splaškovou kanalizaci zakončenou mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod. Část nemovitostí, které doposud nejsou napojeny na tuto kanalizaci likviduje splaškové odpadní vody v septicích a v bezodtokových jímkách, které jsou vyváženy do ČOV.

Sídlo Štáhlavice má vybudovanou dešťovou kanalizaci s výústmi do řeky Úslavy. V rámci výstavby ČOV ve Štáhlavech bylo vybudováno výtlačné potrubí včetně čerpací stanice v sídle Štáhlavice. Na tento výtlačný systém je napojena část nemovitostí v obci.

Navrhuje se v současné době již probíhající rekonstrukce, dostavba a rozšiřování kanalizační sítě v obcích. V rozvojových zastavitelných plochách se navrhuje realizovat síť oddílné kanalizace. Splašková kanalizace bude napojena na stávající kanalizační síť. U nových staveb v zastavitelných plochách i v zastavěném území, kde není možnost napojení na splaškovou kanalizaci, budou splaškové odpadní vody odváděny do bezodtokových jímek (žump) na vyvážení s odvozem odpadní vody na ČOV (Štáhlavy, Starý Plzenec). Variantně je možné zřízení domovní ČOV (tj. též tříkomorový septik se zemním filtrem) s možností vypouštění předčištěné vody do bezodtokových jímek s využitím vod k zálivce, umožňují-li to geologické poměry a hygienické limity. Po vybudování splaškové kanalizace s vyústěním na ČOV je stavebník povinen připojit objekt na stokovou síť a žumpu nebo malou čistírnu odpadních vod vyřadit z provozu a asanovat.

Dešťové vody budou u nových objektů přednostně zadržovány za účelem dalšího využití, likvidovány v místě vsakem, v nezbytných případech potom odváděny napojením na kanalizaci či na systém příkopů, struh a propustků.

Elektrifikace

Rozvod ZVN

Západně a severně od obce Štáhlavy prochází trasa stávajícího vzdušného el. vedení ZVN, které svým ochranným pásmem nezasahuje do stávající a navrhované zástavby. V trase tohoto stávajícího el. vedení ZVN je vymezen koridor pro jeho rozvojový záměr (ZVN 400kV Chrást-Přeštice), který je v Politice územního rozvoje ČR označen jako E17. Tento koridor v šíři 300 metrů je v řešeném území redukován a zpřesněn dle zastavěných a zastavitelných ploch. V místech křížení tohoto koridoru technické infrastruktury s koridory dopravní infrastruktury (silniční obchvat obce Nezvěstice, koridor pro modernizaci železniční tratě) je nutné při stavbě respektovat tyto záměry a návrhem umožnit i realizaci plánovaných dopravních staveb.

Rozvod VVN

Jižní částí řešeného území prochází ve směru od jihu k severu vzdušné el. vedení VVN, které svým ochranným pásmem nezasahuje do navrhované zástavby a je zakončeno v ploše technické infrastruktury (el. rozvodna).

Rozvod VN, trafostanice

Zásobování el. energií je zajištěno ze stávajících trafostanic v majetku ČEZ Distribuce a.s.

Trafostanice jsou napojeny převážně vzdušným holým vedením 22 kV.

Navýšení potřeby navrhovanou zástavbou je možno zásobovat buď ze stávajících TS zvýšením jejich kapacity, tj. osazením většího transformátoru, nebo výstavbou nových trafostanic. Potřeba výstavby nových trafostanic se předpokládá zejména v rozsáhlejších zastavitelných plochách smíšených obytných či v rozvojových plochách výroby a skladování.

Koncepční přeložky vzdušných el. vedení územní plán nestanovuje. V lokalitách dotčených ochrannými pásmy těchto vedení je nutné tyto kolize řešit v rámci detailnějších návrhů zástavby, v ideálních případech částečnými přeložkami, případně dohodou s provozovatelem těchto sítí o podmínkách výstavby v ochranných pásmech, a to dle konkrétních prostorových a technických možností v dané lokalitě.

Rozvod NN

Stávající rozvody NN jsou ve starší zástavbě vesměs řešeny vzdušným vedením a závěsnými kabely, v novější zástavbě potom již kabely zemními. Přeložky vzdušných vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s ČEZ Distribuce a.s. zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací.

Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě ČEZ provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy.

Veřejné osvětlení

V obcích jsou rozvody veřejného osvětlení řešeny ve starší zástavbě venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN, v novější zástavbě potom již zemními kabely

Veřejné osvětlení na nově budovaných veřejných komunikacích bude napojeno ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů VO. Nové rozvody se propojí na stávající VO v obcích.

Telekomunikace

Sídla v řešeném území jsou napojena na stávající rozvody Telefonica O2 a jsou součástí UTO Plzeň. Nová přípojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí.

Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích. Umístování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

Ze severu vstupuje do řešeného území VTL plynovodní vedení zakončené regulační stanicí ve stávajícím areálu výroby a skladování v severní části obce Štáhlavy. Z této regulační stanice je plyn rozveden středtlakou sítí po zastavěném území obce Štáhlavy. Sídlo Štáhlavice není na rozvod plynu napojeno.

Stávající středtlaké rozvody plynu budou v obci Štáhlavy rozšiřovány do navržené zástavby dle postupující výstavby. Trasy nových plynovodů připojených na stávající rozvodnou síť budou přednostně vedeny v trasách komunikací a budou koordinovány s ostatními inženýrskými sítěmi. V sídle Štáhlavice se se zavedením plynu v současné době neuvažuje. Pokud by došlo ke změně tohoto předpokladu, byla by obec patrně napojena na stávající STL rozvody plynu v obci Štáhlavy a to na základě závěrů potřebné technicko-ekonomické studie.

Koridory technické infrastruktury

Územním plánem Štáhlavy je v řešeném území navržen následující koridor technické infrastruktury. Koridor je vymezen pro umístění technické infrastruktury a není považován za zastavitelnou plochu v celém svém rozsahu.

<u>Označení koridoru:</u>	K05
Funkční využití:	koridory technické infrastruktury – vzdušné el. vedení
Účel koridoru:	realizace rozvojového záměru vzdušného el. vedení ZVN (400kV Chrást-Přeštice)
Prostorové uspořádání:	koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této dopravní infrastruktury;
Další podmínky:	plochy koridoru nevyužité pro realizaci el. vedení budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru

Koridor je vymezen v grafické části územního plánu.

U koridoru je zde uveden účel, prostorové uspořádání a další podmínky výstavby.

Technická infrastruktura v zastavitelných i zastavěných plochách řešeného území (rozvoj stávající infrastruktury) bude realizována dle konkrétních potřeb sídla způsoby v místě obvyklými za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.3) Občanské vybavení

Územní plán Štáhlavy předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Vedle konkrétně vymezených ploch občanského vybavení jsou další objekty občanského vybavení (ubytování, pohostinství, služby, živnostenské provozovny,...) zahrnuty zejména v plochách smíšených obytných.

Občanská vybavenost obcí je s ohledem na velikost sídel a zejména na velmi dobrou dopravní dostupnost Plzně s kompletní nabídkou služeb vyhovující. Pro umístění dalšího nového občanského vybavení budou využívány plochy zastavěné i zastavitelné, dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména plochy smíšené obytné.

d.4) Nakládání s odpady

Současná koncepce zneškodňování odpadů v obci (svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu k recyklaci) bude zachována a bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

d.5) Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou v obcích zachovány. Územní plán nevymezuje nové plochy veřejných prostranství.

Nové plochy veřejných prostranství však budou vznikat v zastavitelných plochách obytných, patrně však pouze v rozsáhlejších plochách na základě povinnosti dle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., řešící problematiku veřejných prostranství a ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m². Polohu a podobu těchto ploch veřejných prostranství řeší územní studie pro rozsáhlejší lokality již zpracované nebo budou řešit studie pro rozsáhlejší lokality předepsané.

e) 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

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

V řešeném území se nacházejí dvě samostatná sídla, obec Štáhlavy a sídlo Štáhlavice.

Zastavěná území sídel jsou převážně obklopena zemědělsky využívanou půdou. Souvisle zalesněna je severovýchodní část řešeného území. Několik drobných soliterních lesních porostů se však nachází i na zbývající ploše řešeného území, kdy nejvýraznější je „Bažantnice“, ležící v prostoru mezi sídly.

Řešeným územím protéká od jihu k severu řeka Úslava, do které se vlévá několik drobných či bezejmenných vodotečí. Na těchto vodotečích se v řešeném území nachází několik drobných vodních ploch ve formě rybníčků a nádrží. Výraznější vodní plochy ve formě rybníků se nacházejí při řece Úslavě.

Uspořádání krajiny není koncepčně měněno. Rozvoj sídel je navržen jako jejich přirozený růst, snad jen s výjimkou rozsáhlejší lokality na severovýchodním okraji obce Štáhlavy, která byla ve svém rozsahu vymezena již v předešlém platném územním plánu.

Výraznou liniovou stavbou je železniční trať procházející řešeným územím od severu k jihu přes obec Štáhlavy. Výraznou navrženou liniovou stavbou je koridor silnice I.třídy, vymezený v ZÚR Plzeňského kraje, který prochází po jihovýchodním okraji řešeného území. Méně výrazným zásahem do krajiny je vymezený koridor obchvatu obce Štáhlavice, který lemují jihozápadní okraj obce, a který byl v obdobné podobě vymezen již v předešlém platném územním plánu. Koridory železniční tratě a vzdušného el. vedení ZVN vymezené v ZÚR Plzeňského kraje nebudou mít na tvarování krajiny zásadní vliv, jelikož jsou vymezeny v trasách stávajících staveb a zařízení.

Výrazné zásahy do volné krajiny, s výjimkou dopravních staveb vymezených v ZÚR Plzeňského kraje nejsou územním plánem navrhovány. Uspořádání krajiny není kromě popsaných dopravních koridorů výrazně měněno a její členění je zachovááno. Nové plochy zeleně přírodního charakteru jsou navrženy pouze v návaznosti na zastavěné či zastavitelné plochy sídel, kde plní především funkci ochrannou a izolační. Ve volné krajině je však žádoucí a předpokládán postupný vznik krajinné zeleně místo intenzivně zemědělsky využívaných pozemků v plochách územního systému ekologické stability. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

S výjimkou zastavitelných ploch rozšiřující stávající zastavěné území a koridorů dopravní infrastruktury není do volné krajiny formou výstavby zasahováno.

Územním plánem jsou v krajině vymezeny tyto plochy změn nestavební povahy:

Označení plochy:	N01
Způsob využití:	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel změny:	bariérní pás zeleně mezi plochami výroby a bydlení

<u>Označení plochy:</u>	N02
Způsob využití:	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel změny:	plocha zeleně umožňující realizaci opatření či zařízení pro retenci vody, přípustná je rovněž realizace cyklokrosové dráhy (pumptrack)
<u>Označení plochy:</u>	N03
Způsob využití:	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel změny:	bariérní plocha zeleně mezi plochami překladiště a rekreace
<u>Označení plochy:</u>	N04
	neobsazeno (vypuštěno v průběhu projednávání)
<u>Označení plochy:</u>	N05
Způsob využití:	plochy smíšené obytné – zahrady a sady
Účel změny:	vymezení plochy využitelné pouze bez záboru ZPF, za účelem zajištění dostatečného odstupu přílehlé aleje od zástavby v lokalitě Z18
<u>Označení plochy:</u>	N06
Způsob využití:	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel změny:	plocha zeleně zajišťující dostatečný odstupu přílehlé aleje od zástavby v lokalitě Z18
<u>Označení plochy:</u>	N07, N08
Způsob využití:	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel změny:	plocha zeleně v šíři 10-ti metrů, zajišťující odstup zastavitelné plochy výroby a skladování Z05 od přílehlé vodoteče
<u>Označení plochy:</u>	N09
Způsob využití:	plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň
Účel změny:	plocha zeleně v šíři 20-ti metrů, zajišťující odstup zastavitelné plochy rekreace Z06 od řeky

e.3) Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Nižší hierarchie byla převzata z Územně analytických podkladů Plzeňského kraje. Detailnější členění a tvarování jednotlivých prvků ÚSES bylo při zpracování územního plánu upraveno dle stávajícího stavu zastavěného území s přihlédnutím k požadavkům na vymezení zastavitelných rozvojových ploch.

V lesních plochách ve východní části řešeného území, se rozkládá nadregionální biocentrum B34, ze kterého vybíhá severozápadním směrem přes řešené území nadregionální biokoridor K64. Téměř celá západní polovina řešeného území se nachází v ochranném pásmu tohoto nadregionálního biokoridoru. V trase řeky Úslavy prochází řešeným územím regionální biokoridor RK244, který navazuje na severozápadním okraji řešeného území na

regionální biocentrum RB885. Západním i východním směrem na tento regionální biokoridor navazují biokoridory na lokální úrovni, a to vesměs v trasách drobných vodotečí.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají dvě základní funkce – zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES a zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES nebo jejich částí.

Právo na stávající využití území přitom zůstává zachováno. Jeho omezení je možné pouze tam, kde jsou splněny podmínky pro omezení práv vlastníků vyplývající z Ústavní listiny, občanského zákoníku, stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Regulativy jsou podkladem pro správní řízení a pro případné stanovení podmínek v povolujícím rozhodnutí. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. Prvky ÚSES nelze rušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, podpora koridorového efektu ochranné zóny NRBK a kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

Biocentra

Cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u entropických ekosystémů též trvalým entropickým podmínkám. Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).

Přípustné funkční využití ploch biocenter

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biocenter

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, protipovodňová opatření atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné funkční využití ploch biocenter

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do ÚSES
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Biokoridory

Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je i souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd.

Nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru je osa a ochranná zóna NRBK. V ochranné zóně je podporován koridorový efekt, takže součástí NRBK jsou všechny prvky regionálního a lokálního systému ÚSES, významné krajinné prvky, zvláště chráněná území a kostra ekologické stability krajiny, lokalizované v ploše OP NRBK.

Přípustné funkční využití ploch biokoridorů

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biokoridorů

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, ČOV, drobné technické objekty, protipovodňová opatření atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na trasu biokoridorů a v co nejmenším rozsahu.

Nepřípustné funkční využití ploch biokoridorů

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost nebo územní ochranu a možnost založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby čistírny odpadních vod
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Nefunkční skladebné části ÚSES na regionální a lokální úrovni zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

e.4) Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje síť místních účelových komunikací zpřístupňujících zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě místních účelových komunikací je zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Oplocování pozemků je přípustné pouze u pozemků zemědělských ploch, které svým funkčním charakterem oplocení vyžadují z důvodu možnosti efektivního využití těchto pozemků (hospodářské zahrady, sady, pastviny apod.).

Územním plánem je v řešeném území vymezena výrazná liniová stavba, která může měnit či omezovat prostupnost krajiny. Jedná se o silniční obchvat obce Nezvěstice, který je převzat ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Další liniovou stavbou, která může měnit či omezovat prostupnost krajiny je obchvat sídla Šťáhlavice. Zajištění prostupnosti krajiny při realizaci těchto dopravních staveb musí být zajištěno v rámci jejich detailního řešení v podrobnějších dokumentacích.

Vymezená nová cyklotrasa bude využívat stávající komunikace a cesty v řešeném území, zároveň však bude vyžadovat i vznik komunikací nových. Tyto nové potřebné komunikace budou realizovány dle detailnějších dokumentací při určení přesných tras, a to v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich funkčním využitím.

e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území

Pro účinnější zadržení vody v krajině a omezení účinků bleskových povodní navrhuje na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých nezvyšovat podíly ploch s živičným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci nádrží a malých rybníčků v území.

Na západním okraji řešeného území je vymezen pás určený pro realizaci protierozních krajinných opatření, jejichž cílem je omezení splachu ze svažitých zemědělských pozemků. Rozsah, přesná umístění i druh krajinných opatření v lokalitě bude určen detailnější dokumentací.

Obecně v místech svažitých pozemků orné půdy doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 metrů přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 metrů.

Na vodních tocích a plochách v řešeném území nenavrhujeme jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu či případnou revitalizaci koryt drobných vodních toků a vodních nádrží.

e.6) Ochrana před povodněmi

V územních plánech je všeobecně třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření popsané výše a od nich se odvíjející krajinné struktury.

Podél řeky Úslavy a Kornatického potoka je vymezena aktivní zóna záplav a hranice stoleté vody Q100. Aktivní zóna záplav sice místy drobně zasahuje i do stávajících zastavěných ploch, avšak pouze okrajově. Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v aktivní zóně záplav.

Součástí navržené účelové komunikace K02 u ČOV ve Šťáhlavech bude dle zpracované studie terénní val, který omezí rozliv vody do zastavěného území při zvýšené hladině řeky.

Okolní obce nejsou návrhem územního plánu Šťáhlavy z hlediska ochrany před povodněmi nijak ohroženy. Návrh lokálního systému ekologické stability naopak přispívá ke zvyšování retenční schopnosti krajiny. Důležitou součástí ochrany před povodněmi je udržování dobré retenční funkce nádrží a malých rybníčků, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin.

e.7) Rekrece

Plochy individuální rekreace jsou v řešeném území hojně zastoupeny, a to zejména chatovými osadami v okrajových částech lesů ve východní části řešeného území a podél vodotečí. Výraznější lokality individuální rekreace se dále nacházejí na západním okraji obce Štáhlavy a v severní části řešeného území u silnice poblíž vlakového nádraží. Plochy individuální rekreace nejsou v řešeném území dále rozvíjeny s výjimkou rozšíření lokality u vlakového nádraží a lokality u silnice na Rokycany tak, jak toto bylo vymezeno již v předešlém platném územním plánu a vymezením drobné lokality na severním okraji řešeného území, kde se jedná o rozšíření chatové osady nacházející se v sousedním katastrálním území.

Pro hromadnou rekreaci je vymezena plocha koupaliště poblíž chatové osady na západním okraji Štáhlav. K hromadné rekreaci jsou využívány veřejné či poloveřejné plochy sportovišť v sídlech.

Rekreační vyžití obyvatel obcí zajišťují vedle soukromých zahrad a veřejných či poloveřejných sportovišť také zámecký parkový areál Kozel a především lesní porosty ve východní části řešeného území, kde se rozkládá přírodní park Kornatický potok.

e.8) Dobývání nerostů

Územním plánem nejsou vymezeny plochy dobývacích prostorů ani ložiska nerostných surovin.

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

Územní plán Štáhlavy vymezuje dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Plochy smíšené obytné

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt obyvatel a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící řemeslné výroby.

Hlavní využití:

rodinné domy a související zahrady;

Přípustné využití:

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství;

stavby a zařízení pro chov hospodářských a jiných zvířat;

drobné vodní plochy a vodoteče;

dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky řemeslné výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy,...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

dělení stavebních parcel ve stabilizovaných plochách za účelem nové výstavby bude možné pouze v případě, že plochy nově vzniklých stavebních parcel budou minimálně 600 m²; v lokalitě S01 (hájozna Kozel) bude umístěn maximálně jeden hlavní obytný objekt (možnost dvojdomu) o maximální zastavěné ploše 250 m² a jeden rodinný dům o maximální zastavěné ploše 150 m², zástavba bude odpovídat tradiční venkovské architektuře, celková zastavěná plocha souvisejících hospodářských objektů bude maximálně 200 m²;

Plochy hromadného bydlení

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnují převážně objekty bytových domů, a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Hlavní využití:

bytové domy, související veřejná či poloveřejná prostranství;

Přípustné využití:

stavby a zařízení občanské vybavenosti místního významu;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

dopravní a technická infrastruktura;

sídelní zeleň;

drobné vodní plochy a vodoteče;

Podmíněně přípustné využití:

zahrady, pokud jsou využívány a obhospodařovány obyvateli bytových domů;

dětská hřiště či drobná sportoviště, určená přednostně obyvatelům bytových domů;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 35%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

Plochy občanského vybavení

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej včetně souvisejícího skladování, administrativu, tělovýchovu a sport, stravování, ubytování, služby, vědu a výzkum;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, vestavěných do budov s hlavním využitím, pokud charakter těchto objektů dovoluje umístění staveb pro bydlení;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

Plochy občanského vybavení - sportovní

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport;

Přípustné využití:

stavby a zařízení související se sportovním využitím ploch (uskladnění sportovních potřeb, provozní a sociální zázemí, šatny, klubovny,...);

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení doplňující hlavní funkční využití (občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, relaxační a rehabilitační služby,...) za podmínky, že jejich provoz a fungování je přímo spjat se souvisejícími sportovišti;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Plochy výroby a skladování - zemědělské

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro zemědělskou výrobu a skladování se souvisejícími službami a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro služby a obchod přímo související s hlavním využitím pozemků;

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

provozní budovy (administrativní a správní budovy a zařízení);

skladování a třídění odpadů (sběrné dvory);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro nezemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou mírou danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7m nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

Plochy výroby a skladování – lehká výroba

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování se souvisejícími službami a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro služby a obchod přímo související s hlavním využitím pozemků; veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (provozní, administrativní a správní budovy a zařízení);

skladování a třídění odpadů (sběrné dvory);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7m nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po posouzení vlivu na krajinný ráz;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

Plochy zeleně – zahrady a sady

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků přilehlých k zastavitelným plochám, avšak bez možnosti umístění staveb a zařízení. Plochy zahrad se významně podílejí na utváření krajinného rázu, charakteru urbanizovaného území a příznivě ovlivňují mikroklimatické podmínky v zastavěném území.

Hlavní využití:

pozemky zahrad, sadů a další zemědělské pudy související s obytným územím, včetně oplocení;

Přípustné využití:

vodní plochy a vodní prvky;
technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

drobné zahradní stavby (pergoly, altány, skleníky, kolny na nářadí, drobné stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva, ...) za podmínky, že nebudou dotčené pozemky vyjímány ze ZPF a tyto stavby výrazněji nesníží hlavní způsob využití nebo nezhorší podmínky pro existenci vegetace;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;
pro plochy stabilizované platí, že hlavní využití bude v ploše výrazně převažující;
přípustné a podmíněně přípustné využití může z plochy pozemku zabírat max. 20%;

Plochy technické infrastruktury

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch v případech, kdy jejich využití pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto ploch není možné.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a produktovodů);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;
dopravní infrastruktura;
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

koridory jsou vymezeny pro umístění technické infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu;

Plochy rekreace - individuální

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

Hlavní využití:

individuální rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související, sportoviště a jejich technická a provozní zázemí, dětská hřiště;

Přípustné využití:

zařízení, která souvisejí a jsou slučitelné s individuální rekreací;
veřejná prostranství;
vodní plochy;

dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě; stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

zastavěná plocha na pozemcích individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude

max. 35m² na pozemcích s výměrou do 400 m²,

max. 80m² na pozemcích s výměrou do 800 m²,

max. 100m² na pozemcích s výměrou nad 800 m²;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude 60%;

Plochy rekreace - hromadné

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hromadnou rekreaci a sport.

Hlavní využití:

veřejná a hromadná rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související (klubovny, sociální a provozní zázemí, odstavné plochy, ...), sportoviště, dětská hřiště;

Přípustné využití:

zařízení, která souvisejí a jsou slučitelné s veřejnou a hromadnou rekreací (občerstvení, rehabilitační a relaxační služby, ...);

veřejná prostranství;

vodní plochy;

dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch silničních dopravních staveb a zařízení a zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch, které nelze zejména z důvodu jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch.

Hlavní využití:

Dálnice, silnice a vybrané místní komunikace (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň);

Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot, chodníky);

technická infrastruktura;

železniční dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

koridory jsou vymezeny pro umístění dopravní infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu.

Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

- jsou vymezeny zejména za účelem dopravní obsluhy zastavěných a zastavitelných ploch a zajištění prostupnosti krajiny.

Hlavní využití:

místní a účelové komunikace;

Přípustné využití:

zemědělský půdní fond s mimoprodukční funkcí;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

veřejná prostranství;

technická infrastruktura;

silniční a železniční dopravní infrastruktura;

turistické stezky a cyklostezky, drobná parková architektura (lavičky, informační panely, ...);

plochy a zařízení pro retenci vody;

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch drážních dopravních staveb a zařízení, které nelze zejména z důvodu jejich intenzity a negativního působení integrovat do ostatních ploch. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

Hlavní využití:

Plochy železničních tratí (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti dráhy jako násypy, zářezy, opěrné zdi a mosty);

zařízení pro drážní dopravu (zastávky, stanice a nástupiště, přístupové cesty)

Přípustné využití:

stavby související s provozem dráhy (provozní a správní budovy, pozemky dep, opraven, vozoven a překladišť);

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

plochy a zařízení pro retenci vody;

doprovodná a izolační zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Podmínky prostorového uspořádání

objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny;

koridory jsou vymezeny pro umístění dopravní infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu;

Plochy veřejných prostranství

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

veřejná prostranství, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

silniční a železniční dopravní infrastruktura;

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;

drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, dětská hřiště, plastiky, informační panely, ..);

vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Podmíněně přípustné využití:

přístavby a dostavby stávajících objektů občanského vybavení, pokud tyto slouží veřejnému zájmu obce a jejich provoz je cílen především na potřeby obyvatel obce;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Plochy zemědělské

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Hlavní využití:

zemědělský půdní fond – orná půda, trvalé travní porosty;

Přípustné využití:

stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu;

dopravní a technická infrastruktura;

vodoteče a drobná vodní díla (max. plocha 1 ha);

pastviny pro hospodářská zvířata;

sady a produktivní zahrady;

plochy určené k plnění funkcí lesa, prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, včelíny, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu;

ohrazení (pastviny) a oplocení (sady, produktivní zahrady, ...) za podmínky, že toto vyžaduje charakter využití pozemku a nedojde k výraznému omezení prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)
těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

ohrazení a oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové;
max. zastavěná plocha - 100m²;

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

přirozené i umělé vodní plochy a koryta vodních toků včetně doprovodných porostů, odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

Přípustné využití:

plochy určené pro převažující vodohospodářské a rekreační využití, revitalizace zatrubněných vodotečí, drobná vodní díla (přehrazení, úprava břehů, přemostění, drobná parková architektura, ...);

stavby dopravní a technické infrastruktury;

prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu)

těžba nerostů;

stavební objekty a zařízení, s výjimkou staveb a zařízení vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání plochy;

Podmínky prostorového uspořádání

v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh;

v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;

Plochy lesní

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití ploch pro les, včetně hospodářských funkcí.

Hlavní využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

stavby a zařízení lesního hospodářství;

dopravní a technická infrastruktura;

prvky ÚSES;

drobná sadovnická architektura spojená s turistikou (altány, lavičky, informační panely, ...);

Podmíněně přípustné využití:

obory pro chov lesní zvěře a oplocení sazenicových polí za podmínky, že nedojde k zásadnímu omezení prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)

těžba nerostů;

stavby pro zemědělství;

oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

výstavba informačních a reklamních zařízení o celkové ploše větší než 0,6 m²;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň

- jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků a pro zvýšení retenční schopnosti území. Pozemky zemědělského půdního fondu je nutné obhospodařovat z hlediska produktivity v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

ostatní plochy krajinné zeleně;

Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

zemědělský půdní fond s upřednostněním mimoprodukčních funkcí;

stavby a zařízení lesního hospodářství;

vodní plochy a vodní toky;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny;

turistické stezky, cyklostezky, robinzonádní hřiště, přírodní sportoviště, drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, informační panely, ...);

stavby a opatření pro zlepšení obhospodařování zemědělského půdního fondu;

plochy a zařízení pro retenci vody;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu a dopadu na prvky ÚSES;

oplocené okrasné zahrady ve formě bludiště za podmínky vyloučení negativních dopadů na prvky ÚSES a to pouze v lokalitě u parkoviště Kozel ve Šťáhlavicích;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)
těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

oplocení s výjimkou dočasných oplocení pro ochranu nově vysazené zeleně;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty či zajistit nové;

max. zastavěná plocha - 60m²;

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno ve výkresu č.2 (Hlavní výkres).

V řešeném území není možné umístit fotovoltaické ani větrné elektrárny. Fotovoltaické panely je možno umístit pouze na střešní pláště budov. Fotovoltaické panely není možno umístit na střešní pláště kulturních památek, v blízkosti kulturních památek a na pohledově exponovaných místech.

g) 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

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter, platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Územním plánem Štáhlavy jsou dle § 170 stavebního zákona vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

Dopravní infrastruktura:

- D01 - koridor silnice I.třídy (dopravní obchvat obce Nezvěstice)
- D02 - koridor silnice III.třídy (dopravní obchvat sídla Štáhlavice)
- D03 - koridor železnice - modernizace stávající trati
(ŽD4 Plzeň-České Budějovice-hranice ČR)
- D04 - trasa místní účelové komunikace jako součást protipovodňového valu
- D05 - trasa místní účelové komunikace jako pokračování komunikace
navržené v ÚP Nezvěstice
- D06 - trasa chodníku podél stávající komunikace
- D07 - trasa chodníku podél východní strany stávající komunikace
- D08 - trasa chodníku podél stávající komunikace
- D09 - trasa chodníku podél stávající komunikace
- Z23 - plocha dopravního napojení zastavitelné plochy
- Z25 - plocha dopravního propojení do plochy územní rezervy
- Z26 - plocha dopravního napojení zastavitelné plochy
- Z27 - plocha dopravního napojení zastavitelné plochy
- Z28 - plocha odstavného parkoviště
- P03 - plocha pro úpravu silnice (železničního přejezdu)

Technická infrastruktura:

- T01 - koridor pro vzdušné el. vedení ZVN (E17 Chrást-Přeštice)

Navržené trasy místních účelových komunikací (D04; D05) lze následnými podrobnějšími dokumentacemi dle přírodních, terénních, geologických, technických či ekonomických možností částečně upravit při respektování zastavěných ploch, minimalizace omezení ploch zastavitelných a zachování koncepce navržené trasy.

Navržené chodníky (D06 - D09) budou realizovány v souběhu s komunikacemi po jejich libovolné straně (s výjimkou D07, kde bude chodník realizován v souběhu s komunikací po její východní straně). Součástí těchto chodníků mohou být cyklostezky ve formě společné stezky pro chodce a cyklisty.

Veřejně prospěšnými stavbami jsou dále pátevní sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. vedení,), zajišťující funkčnost a využitelnost jednotlivých zastavěných i zastavitelných ploch. Jejich polohu určí následné detailnější dokumentace dle konkrétních místních podmínek (přírodních, terénních, geologických, technických, ekonomických,).

Veřejně prospěšnou stavbou je i případná realizace plynovodu zásobujícího sídlo Štáhlavice, pokud by oproti aktuálním předpokladům mělo dojít k jeho realizaci.

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Územním plánem Štáhlavy jsou dle § 170 stavebního zákona vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

Založení ochranných prvků:

- N01 vymezení ochranné bariérní zeleně
- N02 vymezení zeleně pro možné využití plochy k retenci vody
- N07-N09 vymezení zeleně pro zajištění ochrany vodních toků před vlivy přilehlých zastavitelných ploch

Založení prvků ÚSES:

- Ns chybějící části prvků územního systému ekologické stability

Plochy pro asanaci nejsou územním plánem Štáhlavy vymezeny.

Plochy staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou územním plánem Štáhlavy vymezeny.

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č.4 (Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona

Územním plánem Štáhlavy nejsou dle § 101 stavebního zákona vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územním plánem Štáhlavy nejsou ovlivněny ani dotčeny žádné ptačí oblasti ani evropsky významné lokality.

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územním plánem Štáhlavy je vymezena jedna plocha územní rezervy. Jedná se o plochu R01 s funkčním využitím plochy smíšené obytné, která je obklopena zastavěnými a zastavitelnými plochami shodného funkčního využití.

U této plochy územní rezervy je důvodem jejího vymezení zajištění možného budoucího v době, kdy bude potřeba dalších zastavitelných ploch aktuální a opodstatněná. Ve vymezené ploše územní rezervy nejsou přípustné zásahy, které by znehodnotily území pro tento účel.

Podmínkou pro prověření budoucího využití je především prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch uvedeného funkčního využití. Další podmínkou je možnost napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu.

Územním plánem Štáhlavy je vymezen jeden koridor územní rezervy. Jedná se o koridor územní rezervy R04 s funkčním využitím dopravní infrastruktura – silniční doprava, který je v řešeném území vymezen za účelem budoucí možné realizace dopravního obchvatu obce Štáhlavy, jehož úkolem je odklonění dopravy z výrobního areálu mimo město Starý Plzenec, ležící v sousedním katastrálním území.

Ve vymezeném koridoru územní rezervy nejsou přípustné stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru, ani zásahy, které by území pro tento účel znehodnotily.

Podmínkou pro prověření budoucího využití je prokázání aktuální potřeby vymezení tohoto koridoru pro uvedený záměr. Aktuální potřeba tohoto vymezení musí být nejdříve posouzena a vymezena v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

k) 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

Územním plánem Štáhlavy jsou vymezeny 3 zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o plochy smíšené obytné Z01, Z18 a Z20a. Podmínka zpracování územní studie je v těchto plochách určena z důvodu větší rozlohy těchto zastavitelných ploch a s tím spojené potřeby vymezit jasnou koncepci dopravní dostupnosti a obslužnosti celých zastavitelných ploch. Účelem této podmínky je zajištění vzniku urbanisticky hodnotné, ekonomické a efektivní zástavby v těchto zastavitelných plochách.

Základní požadavky, které mohou být územními studiemi dále zpřísněny jsou následující:

Z01: - v rámci výstavby zajistit dopravní obslužnost celé lokality;
- v rámci výstavby vymezit plochy veřejných prostranství
dle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.;

Z18: - v rámci výstavby zajistit dopravní obslužnost celé lokality;
- v rámci výstavby vymezit plochy veřejných prostranství
dle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.;

Z20a: - v rámci výstavby zajistit dopravní obslužnost celé lokality;
- v rámci výstavby zajistit dopravní průjezdnost do plochy územní rezervy R01;
- v rámci výstavby vymezit plochy veřejných prostranství
dle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.;

Územní studie musí být zpracována a zaregistrována do evidence územně plánovací činnosti před započítáním rozhodování o umístění staveb v této lokalitě, nejpozději však do 4 let od vydání tohoto územního plánu. V případě marného uplynutí této lhůty zůstávají výše uvedené základní požadavky v platnosti pro výstavbu v těchto lokalitách.

l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část má 45 stran (včetně titulního listu).

Grafická část územního plánu obsahuje 4 výkresy:

- 1. Výkres základního členění území
- 2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce
- 3. Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury
- 4. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření