

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo obce Zruč-Senec
b) pořadové číslo poslední změny	2
c) datum nabytí účinnosti poslední změny	
d) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele změny č. 2 ÚP Zruč-Senec jméno a příjmení : funkce: podpis a úřední razítko:	MÚ Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Zruč-Senec po změně č. 2

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš, **UrbioProjekt**® atelier urbanismu, architektury a ekologie,
301 64 Plzeň, Bělohorská 3

listopad 2022

Obsah územního plánu

1. Textová část územního plánu

a) vymezení zastavěného území	2
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	5
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	8
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 umístění 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)	9
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	19
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 dle § 8 katastrálního zákona	19
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	19
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	19
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	19
l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	20
m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	20

2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	
b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	
b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury	b2) dopravní infrastruktura b3) technická infrastruktura
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	
koordináční výkres	

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZRUČ-SENEC PO ZMĚNĚ č. 2

1. Textová část

a) vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území obce Zruč – Senec provedl úřad územního plánování MÚ Nýřany na žádost obce v souladu s § 58 – 60 zákona č. 183/2006 Sb., zastavěné území bylo vymezeno s účinností k datu 1.6.2021 a je zakresleno na samostatném mapovém podkladu v měřítku 1:5000 (vydáno formou opatření obecné povahy). Hranice současně zastavěného území jsou převzaty do grafické dokumentace návrhu Územního plánu

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

b1) Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Hlavní zásady koncepce rozvoje obce Zruč – Senec jsou tyto:

- respektovat a úměrně posílit současný charakter obce jako jednoho ze satelitních, úzce aglomerovaných sídel kolem jádra regionu – města Plzně

- v tomto smyslu jsou navrženy v sídle nové rozvojové zastavitelné plochy s převážným určením pro novou rodinnou zástavbu; to se týká převážně jižních a východních partií, zčásti i severních partií sídla

b2) ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

Kvalitní přírodní prostředí tvořící zázemí osídlení navazuje na zastavěné území na západním okraji (souvislé lesní porosty). Na jihovýchodním okraji je území obce v kontaktu s údolní nivou Berounky s přesahujícími svahovými polohami při údolní nivě.

Tato hodnotná území přírody jsou chráněna vymezenými prvky ÚSES.

Kulturní hodnoty

Územní plán respektuje stávající památkově chráněné objekty. Pro zachování charakteru osídlení v původní historické zástavbě Zruče budou zásahy do stávajících objektů zachovávat venkovský charakter zástavby. Ve vlastním historickém jádru nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy. V koordinačním výkresu je vymezeno území s možností archeologických nálezů.

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

c1) Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce obce Zruč – Senec vychází z celkového charakteru sídla popsaného podrobně v průzkumech a rozbořech z r. 2007 a ze Zadání ÚP z téhož roku. Zohledněny jsou přitom obecné požadavky vycházející z příslušné legislativy a programové teze obsažené v Zásadách územního

rozvoje (ZÚR) Plzeňského kraje.

S ohledem na dosavadní vývoj a charakter sídla, konkrétní požadavky na využití území a již založené tendence a dílčí prvky dalšího rozvoje dále posiluje urbanistická koncepce „satelitní“ charakter sídla Zruč – Senec ve vazbě na blízkou Plzeň s upřednostněním individuální bytové výstavby jako nosného prvku celkového řešení.

Jednotlivé funkce jsou v řešení území zastoupeny následovně:

- bydlení: v důsledku značného zájmu o rodinné bydlení a požadavků na realizaci vhodných pozemků pro daný účel byly navrženy reálné rozvojové plochy bez rezerv max. pro cca 430 RD (vč. proluk v zastavěném území) a cca 120 bytů v hromadné výstavbě; naplněním těchto ploch (převážně zábořem ZPF v jižním a východním a částečně i severním sektoru sídla) by vzrostl počet obyvatel obce o cca 1600 (z dnešních cca 3000 na více než 4600 obyvatel).

Nové obytné plochy obecně jsou vymezeny převážně stávající zástavbou, stávajícím koridorem vzdušného vedení VN a navrženým biokoridorem z východní strany, drobnou vodotečí z jižní strany a dále pak ostatními trasami inženýrských sítí (především produktovody). Na část individuální bytové výstavby bylo již v minulosti vydáno územní rozhodnutí (50 + 90 RD v jižní části sídla).

- smíšené plochy bydlení, drobné nerušící výroby, výrobních služeb a skladů: jsou navrhovány převážně v SV části sídla v návaznosti na obchvat II/180 a rovněž koridory el. vedení VN a ÚSES; kapacity bydlení jsou zahrnuty do celkové bilance obytných ploch.

- smíšené plochy bydlení a individuální rekreace: doplňují již existující plochy tohoto účelu v JZ části sídla (lokality „V Koutě“ po obou stranách silnice II/231).

- smíšené území obytné venkovské zůstává stabilizováno v rámci ploch bývalých zemědělských usedlostí Zruče a Senec.

Veřejná infrastruktura:

- dopravní řešení vychází jednak z potřeby přeložky silnice II/180 (vnější okruh Plzně) zakotvené v ZÚR Plzeňského kraje a jednak z nutnosti optimálního dopravního napojení a obsluhy nových rozvojových ploch nacházejících se severně, východně a jižně od současné zástavby tak, aby současná obytná zástavba byla dopravní obsluhou nových ploch co nejméně narušena; nejsou řešeny místní a obslužné komunikace uvnitř jednotlivých rozvojových ploch.

- technická infrastruktura je zaměřena k doplnění potřebných zařízení vztahujících se k nárůstu počtu obyvatel a k obsluze ostatních funkčních ploch v sídle. Jde především o problematiku vodního hospodářství a zčásti i o zásobování energiemi; nároky na nové plochy jsou přitom minimální.

- občanská vybavenost s většími nároky na pozemku (ZŠ, MŠ) zůstává z hlediska současné lokalizace stabilizována s nutností prověření možných přístaveb příslušných objektů pro event. navýšení kapacity pokrývající potřeby nových ploch pro bydlení; ostatní vybavenost veřejná i komerční (obecní úřad, pošta, zdr. středisko, lékárna, prodej potravin i nepotravinářského zboží, veřejné stravování apod.) zůstává

rovněž zachována s tím, že event. nalepšení či doplnění stavu lze příp. výhledově realizovat na rezervní ploše R 1 (parter obyt. objektů), nebo drobné aktivity též v rámci ploch pro obytnou zástavbu, včetně smíšených ploch a výjimečně též v rámci výrobních ploch. Bohatě jsou naproti tomu dimenzovány sportovní plochy včetně ubytování a souvisejících služeb mající zčásti i nadmístní charakter.

- veřejná prostranství jsou v sídle zastoupena všemi veřejně přístupnými plochami slučitelnými s pojmem veřejné prostranství včetně drobných návší v historických částech (Zruč a Senec) a veřejné zeleně; téměř zcela chybí rozptylové či shromažďovací prostory v nejvíce frekventovaných místech v blízkosti občanské vybavenosti. Územní plán navrhuje možnost event. jejich doplnění v rezervní ploše R 3 formou malého náměstí plnícího funkci podružného centra pro novou zástavbu ve V a JV části sídla. V rámci řešení těchto obytných ploch ve východní části nutno počítat dále i s realizací veřejných prostranství o celkové ploše min. 7 – 8 tis. m² zejména formou menších ploch veřejné zeleně s drobnými sportovišti a dětskými hřišti.

Výroba

- výroba, drobná výroba, výrobní služby a sklady jsou především zastoupeny stávajícími areály na západě sídla (býv. OSP) a v jižní části (IMPA, Elektro ŠTAIF). Sem patří i drobné provozovny výroby, skladů a služeb uvnitř zástavby a též provozovny Apetito a pily v severní části. Všechny tyto aktivity zůstávají zachovány i do budoucna. Nové plochy výrobního charakteru jsou navrženy mezi stávající zástavbou a obchvatem II/180 v SV části sídla.

- specifickou problematiku tvoří stávající areál ZD Třemošná. Zatímco hlavní provoz v SV části sídla (živočišná výroba, sklady, služby) zůstává i do budoucna zachován s tím, že jeho jižní část na styku se zástavbou staré Zruče je z hygienického i estetického hlediska předurčena k přestavbě a dílčí likvidaci ve prospěch oddělující plochy izolační zeleně, je bývalý areál nacházející se v jižní části předurčen k likvidaci a na uvolněné ploše bude realizován objekt pro sociální účely v atraktivní krajinné poloze s dalekým výhledem.

Rekreace

- individuální rekreace je realizována v čisté formě jednak na severních a východních březích Drahotínského rybníka, jednak v úzkém údolí při drobné vodoteči vlévající se v JV části řešeného území do Berounky. Obě lokality zůstávají zachovány a nové plochy nejsou navrhovány. Součástí individuální rekreace jsou i smíšené lokality „V koutě“, kde je navržena dostavba na dosud volných pozemcích.

Sídelní zeleň

- urbanizovaná (sídelní) zeleň je v návrhu kromě veřejné zeleně (součást veřejného prostranství) zastoupena zelení soukromou a vyhrazenou a zelení izolační (ochrannou);

zeleň soukromá a vyhrazená je de facto součástí všech pozemků individuální bytové výstavby, dále součástí některých zařízení občanského vybavení a k nim přiřazených ploch a v neposlední řadě sem patří i některé nezastavěné soukromé pozemky a zahrady;

zeleň izolační (ochranná) je povětšinou doprovodným prvkem kolem dopravních tras a některých sítí a

tras technické infrastruktury. Zčásti sem patří i některé svažité pozemky oddělující přírodní zázemí sídla (krajinu) od urbanizovaných ploch a doprovodné plochy při místní vodoteči.

c2) vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy zahrnují většinou menší proluky v zastavěném území v rozsahu do desti stavebních pozemků. Ve větších lokalitách určených k výstavbě rodinných domů se pak jedná s výjimkou lokality Z61 o dostavbu v lokalitách, v nichž byla výstavba již zahájena včetně realizace dopravní a technické infrastruktury.

Senec

Z1 – bydlení individuální

Z2 – bydlení individuální

Z3 – bydlení individuální

Z4 – bydlení individuální

Z5 – bydlení individuální

Z6 – bydlení individuální

Z7 – bydlení individuální

Z8 – bydlení individuální

Z9 – bydlení individuální

Z10 – bydlení individuální

Z11 – bydlení individuální

Z12 – bydlení individuální

Z13 – bydlení individuální

Z14 – bydlení hromadné

Z15 – bydlení individuální

Z16 – bydlení individuální

Z17 – bydlení individuální

Z18 – bydlení individuální

Z19 – bydlení individuální

Z20 – bydlení individuální

Z21 – bydlení individuální

Z22 – bydlení individuální

Z23 – bydlení individuální

Z24 – bydlení individuální

Z25 – bydlení individuální

Z26 – smíšené obytné-venkovské

Z27 – občanské vybavení-veřejné
Z28 – bydlení individuální
Z29 – bydlení individuální
Z30 – bydlení individuální
Z31 – bydlení individuální
Z32 – bydlení individuální
Z33 – smíšené obytné-venkovské
Z34 – smíšené obytné-venkovské
Z35 – smíšené obytné venkovské
Z36 – smíšené obytné-venkovské
Z37 – smíšené obytné-venkovské
Z38 – smíšené obytné-venkovské
Z39 – doprava silniční (místní komunikace)
Z40 – bydlení individuální
Z41 – bydlení individuální
Z42 – bydlení individuální
Z43 – bydlení individuální
Z44 – bydlení individuální
Z45 – bydlení individuální
Z46 – výroba drobná a služby
Z47 – zeleň ochranná a izolační
Z48 – zeleň-zahrady, sady
Z49 – výroba lehká
Z50 – bydlení individuální
Z51 – bydlení individuální
Z52 – občanské vybavení-specifické
Z53 – bydlení individuální
Z54 – smíšené obytné-venkovské
Z55 – občanské vybavení-sport
Z56 – rekreace-zahrádkové osady
Z57 – výroba lehká
Z58 – zeleň-zahrady, sady
Z59 – doprava silniční (místní komunikace)
Z60 – bydlení individuální
Z2.3 – bydlení individuální

Z2.4 – občanské vybavení – sport
Z2.6 – zeleň-zahrady, sady
Z2.7 – zeleň-zahrady, sady
Z2.9 – zeleň-zahrady, sady (využití ve vzdálenosti do 50 metrů od hranice lesa bez nových stavebních objektů, případně na základě výjimky)
Z2.10 – bydlení individuální

Zruč

Z61 – bydlení individuální
Z62 – bydlení individuální
Z63 – bydlení individuální
Z64 – bydlení individuální
Z65 – bydlení individuální
Z66 – bydlení individuální
Z67 – bydlení individuální
Z68 – bydlení individuální
Z69 – bydlení individuální
Z70 – bydlení individuální
Z71 – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
Z72 – smíšené obytné venkovské
Z73 – smíšené obytné venkovské
Z74 – smíšené obytné venkovské
Z75 – výroba drobná a služby
Z76 – výroba drobná a služby
Z77 – výroba lehká
Z78 – výroba lehká
Z79 – výroba lehká
Z80 – výroba zemědělská a lesnická
Z81 – zeleň ochranná a izolační
Z82 – zeleň ochranná a izolační
Z83 – rekreace individuální
Z84 – bydlení individuální
Z85 – bydlení individuální
Z86 – bydlení individuální
Z87 – bydlení individuální

Z88 – doprava silniční (místní komunikace)

Z89 – doprava silniční (místní komunikace)

Z2.1 – občanské vybavení – sport

Z2.2 – bydlení individuální

Z2.5 – rekreace individuální (využití ve vzdálenosti do 50 metrů od hranice lesa bez nových stavebních objektů, případně na základě výjimky)

c3) plochy přestavby

Senec

P2.2 – bydlení individuální

P2.3 – smíšené obytné venkovské

P2.7 – doprava silniční-účelová komunikace (oprava, zpevnění)

Zruč

P2.1 – smíšené obytné venkovské (správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6 metrů od břehové čáry vodního toku)

P2.4 – bydlení hromadné

P2.5 – smíšené obytné venkovské, přípustná výstavba maximálně 2 rodinné domy (správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6 metrů od břehové čáry vodního toku)

P2.6 – smíšené obytné venkovské

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

d1) dopravní infrastruktura

d1.1) silniční doprava

Hlavní dopravní kostru katastrálního území Zruč - Senec tvoří silnice II. třídy č. 180 a 231 a silnice III. třídy č.1809, 18012 a 2311.

Silnice II. třídy

Navrhovaná trasa obchvatu silnice II/180 vychází z polohy vedení II/180 v rámci ÚP Třemošná, severně od obce obloukem obchází zastavěné území a vrací se na průběh stávající II/180 v blízkosti Drahotínského rybníka. Obchvat je navržen v kategorii S 9,5/70. Stávající trasa silnice v obci je částečně využita převedením silnice II/231 do této polohy a zbytek je zařazen mezi místní komunikace.

Při realizaci přeložky silnice II/180 budou respektovány stávající sítě technické infrastruktury (produktovod) a nebude-li možné se kolizi vyhnout, bude součástí stavby přeložky II/180 také přeložka produktovodu.

Pro obchvat je vymezen:

CNZ-1 – koridor vymezený nad plochami **RZV** z nadřazené dokumentace (přeložka II/180 – SD 180/03).

Návrh řešení

Na průtahu silnice II/231 v zastavěné části obce jsou na začátku a na konci tohoto úseku navrženy dvě okružní křižovatky. První na konci předpokládané rekonstrukce silnice od hranice katastru Bolevec v křižovatce se silnicí III/18012 ve směru na Druztovou a druhá na severu zastavěného území ve styku se stávající II/180. V návrhu ÚP pak silnice II/231 od této okružní křižovatky pokračuje západním směrem (po stávající II/180) s novým napojením na obchvat II/180. Její další pokračování severním směrem ve směru na Kaceřov je řešeno odbočením z obchvatu II/180 v jeho severovýchodním úseku.

Silnice III. třídy

Silnice III/1809 odbočuje v upravené trase severním směrem z okružní křižovatky na silnici II/231 na severním okraji obce a dnes neprochází žádnou obytnou zástavbou. Křížení s navrhovaným obchvatem silnice II/180 je řešeno průsečnou křižovatkou v nové trase přeložky silnice.

Silnice III/18012 odbočuje na jižním okraji zastavěného území („V Koutě“) z okružní křižovatky na silnici II/231 a pokračuje ve směru na Druztovou. Za obytnou zástavbou je navržena přeložka silnice s okružní křižovatkou. Přeložka upravuje stávající serpentiny klesající k přemostění potoka. Do okružní křižovatky je pak napojena navrhovaná místní komunikace, která po jihovýchodním okraji zástavbového území zpřístupňuje lokality bez nutnosti průjezdu dopravy stávající zástavbou.

Pro úpravy trasy je vymezen:

CNU-1 – koridor vymezený nad plochami RZV územním plánem (směrové úpravy silnice III/18012, okružní křižovatka)

Silnice III/2311 je v návrhu ÚP přeřazena mezi místní komunikace.

Návrh upravuje napojení místních komunikací (stávající i nová) na průtahy silnic II. a III. třídy.

Místní komunikace

Základní dopravní kostru ještě doplňuje navrhovaná místní komunikace (lokality **Z88**, **Z89**), která se na severovýchodním okraji zástavbového území napojuje na obchvat II/180. Tato komunikace zpřístupňuje lokality **Z75**, **Z76**. Místní komunikace označená **Z39** napojuje na jihovýchodním okraji zastavěného území lokality **Z1**, **Z23**, **Z27**, **Z42**, **Z43**, **Z44**, **Z45**, **Z46** na silnici III/18012 bez nutnosti průjezdu dopravy stávající zástavbou.

Na silnicích i místních komunikacích budou postupně realizovány šířkové úpravy dle typu příčného uspořádání komunikací. V dotyku s obytnou zástavbou budou dovybudovány doprovodné chodníky pro pěší.

Zastavitelné plochy budou zpřístupněny stávajícími (rekonstruovanými) nebo nově vybudovanými místními komunikacemi funkční skupiny C a D1.

Účelové komunikace

Pro zajištění přístupu do stávající zástavby na západním okraji Sence je na lesním pozemku navržena úprava stávající účelové komunikace (lesní cesta, lokalita **P2.7**)

Návrhové kategorie silnic

silnice II. a III. tř. - S 9,5/70, S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání :

MO2 11/8/50 - C - v zastavěném území - II/231

MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území - silnice III. třídy

místní komunikace MO2 10/7/50,30 – C

Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití:

Koridory se vymezují zejména pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících, úprav dotčených sítí a zařízení technické infrastruktury, úprav krajiny souvisejících s umístěnou dopravní stavbou a případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

Na území vymezeném koridorem má při jeho využívání přednost využití stanovené koridorem. Využití ploch nad kterými je koridor vymezen je v souladu s jejich regulativy možné až po realizaci a uvedení do provozu stavby, pro kterou je koridor vymezen.

V koridoru jsou přípustné přeložky sítí technické infrastruktury a produktovodů (jejich součástí či příslušenství).

3. Křížení koridorů:

Při křížení koridorů je v dokumentaci staveb, pro které jsou koridory vymezeny nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci.

4. Rozsah koridoru:

Koridor je vymezen pro hlavní stavbu, u staveb vedlejších může dojít k přesahu do sousedního území.

d1.2) komunikace pro pěší a cyklistické trasy

Komunikace pro pěší sledují hlavní silniční trasy, jsou součástí převážně většiny místních komunikací a přes lokality zeleně propojují lokality rodinných domků.

Vyznačená stávající stezka pro pěší a cyklisty je v souběhu se silnicí II/231 od hranice okresu Plzeň – město ke křižovatce se silnicí III/18012. Další využívaná trasa vede po účelové komunikaci z Bílé Hory ve směru na starý Senec a Druztovou. Jako návrh je zakresleno již projekčně připravené propojení těchto dvou cest při hranici katastru v jižní části řešeného území.

d1.3) Autobusová doprava a doprava v klidu

Zruč – Senec má autobusové spojení s okolím a s vazbou na Plzeň jednak městskou hromadnou dopravou města Plzně a jednak linkami ČSAD, které napojují okolní vesnice. Počet linek je dán současnou možností dopravce a potřebami přemístovacích vztahů vzhledem k pracovním příležitostem a k potřebám vazby na sídlo s vyšší občanskou vybaveností. Umístění autobusových zastávek - viz. situace dopravy 1:5000.

Zastávky autobusů jsou v návrhu uvažovány v zálivech (v rekonstruovaném průtahu již provedenými) a budou zpřístupněny chodníky v odpovídajících parametrech

Nové lokality řadových garáží a parkovišť se v obci nenavrhují. Garážování se předpokládá na vlastních pozemcích a parkování na plochách jednotlivých subjektů.

d2) technická infrastruktura

d2.1) zásobování vodou a odkanalizování

d2.1.1) zásobování vodou

V současné době je obec Zruč – Senec zásobována vodou z vodovodního systému města Plzně přírodním řadem z litiny DN 150 mm od východního okraje obce Třemošná. Kapacita přírodného vodovodního řadu od Třemošné postačí zhruba do velikosti obce 4000 až 4200 obyvatel, pro návrhovou velikost obce 4600 obyvatel už stačit nebude.

Navržené řešení

Pro odstranění nebezpečí nedostatku kapacity přírodného řadu vodovodu při špičkách ve spotřebě vody je realizována stavba věžového vodojemu s akumulací 300 m³ v blízkosti dnešní redukční šachty u západního okraje obce podle již zpracované dokumentace pro územní řízení (PPAA Plzeň, Ing. A. Samek, 03/2012).

Ve výhledu pro zásobování celé skupiny (včetně Dolan a Druztové až 5950 obyvatel) navrhujeme vybudování nového druhého přírodného řadu pro obec od Závodu jaderného strojírenství Škoda – Orlík do ulice V Mokřinách nebo od rybníka Košinář do Plzeňské ulice (Aktuální návrh – studie, Ing. V. Zítek Plzeň), aby mohla být obec (skupina) zásobována vodou ze dvou stran. Do doby realizace nového

přiváděče bude sloužit akumulace v novém vodojemu.

Pro novou zástavbu navrhujeme dobudování sítě vodovodu pro veřejnou potřebu v intencích Generelu vodovodu 2001 a podle zásad Plzeňského standardu vodovodu 2005.

d2.1.2) kanalizace a čištění odpadních vod

Z celého území obce Zruč – Senec jsou převáděny odpadní vody do kanalizace města Plzně ke zpracování na centrální ČOV pomocí systému čtyř čerpacích stanic odpadních vod v obci. Je počítáno s výstupním množstvím odpadních vod $Q_m = 9,4 \text{ l.s-1}$ ($Q_{dešť} = 37,6 \text{ l.s-1}$) převáděným z obce Zruč – Senec do kanalizace města Plzně do počtu odkanalizovaných obyvatel cca 4000 (v teoretickém maximu). Pro návrhový rozvoj obce (cca 4600 obyvatel) bude nezbytné provést úpravy a modernizaci kanalizační sítě s cílem snížit množství vnikajících balastních vod a přiváděných dešťových vod a provést výměnu čerpací techniky ve výstupní čerpací stanici ČS 2.

Navržené řešení

- 1) Na křižovatce pod návsi ve staré Zručí před vyústěním dešťových stok do potoka a přívodem kanalizace do čerpací stanice č. 1 provést komplexní rekonstrukci složitého uzlu křížení různých stok staré a nové kanalizace, opravit nevyhovující stokové úseky (vodotěsnost) a zjednodušit současné složité křížení stok a možnosti provozu sítě.
- 2) Provést rekonstrukci kanalizace v povodí sběrače „B“ (vodotěsnost) v jižní části Sence s cílem omezit přítoky balastních vod do ČS 2.
- 3) V Senecké ulici a okolí vybudovat systém splaškové kanalizace (nové sběrače „F“ a „G“) včetně čerpací stanice ČS 4 s výtlakem do retenčního potrubí u ČS 2.
- 4) V Senecké ulici vyčistit a rekonstruovat dešťovou kanalizaci a vybudovat na ní usazovací nádrž před vyústěním do potoka.
- 5) V území rekreačního a rodinného bydlení pod Bílou Horou (V Pařezí) vybudovat splaškovou kanalizaci s čerpáním na Bílou Horu, bude-li zde pokračovat výstavba dalších RD stálého bydlení.
- 6) Dobudovat postupně kanalizační síť ve všech plochách rozvoje výstavby v intencích Generelu kanalizace 2001. Ve všech nově navrhovaných okrcích výstavby budovat zásadně kanalizaci oddílnou, do systému čerpání odpadních vod do Plzně přivádět pouze splašky. Dešťové vody v co největší míře přirozeným způsobem vsakovat do půdy i ze zpevněných ploch (využít nezpevněné pozemky, zatravněné průlehy apod.), pouze jejich nevyužitelné přebytky odvádět do dešťové kanalizace a do vodotečí.

Všechny části nové kanalizační sítě v obci včetně rekonstruovaných úseků staré kanalizace budou budovány podle zásad Plzeňského standardu kanalizace 2005 a při dodržení podmínek Generelu odvodnění města Plzně, protože celé území obce je nutno považovat za příměstskou oblast města Plzně s přímou vazbou na kanalizaci pro veřejnou potřebu města.

d2.2) zásobování elektrickou energií, telekomunikace, radiokomunikace

Vedení velmi vysokého napětí

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení velmi vysokého napětí napěťové hladiny 110 kV. Trasy vycházejí z blízké rozvodny vvn Chrást a obcházejí obec po severním a jižním okraji. Vedení nemají přímou návaznost na řešené území, ale výrazně svým ochranným pásmem omezují využití dotčeného území.

Vedení vysokého napětí

Předmětné území je zásobováno elektrickou energií z vedení vn napěťové hladiny 22 kV. Hlavní napájecí vedení prochází řešeným územím severo-j jižním směrem. Vedení se dále větví a z tohoto vedení jsou samostatnými odbočkami napojeny stávající transformační stanice.

Kabelové rozvody 22 kV na území jsou zastoupeny jedinou kabelovou přípojkou vn 22 kV k transformační stanici „Škola“, ozn. ve výkrese TS6. Ochranné pásmo kabelového vedení je 1 m od povrchu vodiče.

Nově je navrženo propojení venkovním vedením směr Třemošná a dílčí přeložky venkovních vedení vn do kabelových vedení v rámci intravilánu a napojení nových kabelových transformačních stanic tam, kde stávající venkovní vedení zásadně omezují kvalitu využití lokality.

Návrh řešení napojení nové zástavby

V řešeném území se nachází tři stávající transformační stanice 22/0,4 kV v majetku odběratele a devatenáct stanic distribučních, jejichž majitelem je rozvodný závod ČEZ.

Nově jsou navrženy trafostanice TS-A až TS-K, a to včetně přívodních vedení vn, určená pro napojení zástavby bydlení a ostatních návrhových lokalit. Trafostanice včetně kabelových napojení vn TS-D a TS-E jsou zahrnuty až do rezervy. TS-11 bude po rekonstrukci využita pro napojení lokality Z40 - Z45.

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území.

Veřejné osvětlení

Bude doplněno v zastavitelných plochách.

Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů. Přípustné je jejich umístění v plochách RZV v souladu s podmínkami využití těchto ploch.

d2.3) zásobování plynem a teplem, produktovody

V zastavitelných plochách je navržena výstavba celkem 425 rodinných domů a 120 bytů v bytových a integrovaných domech. Drobné výrobní objekty se považují za součást rodinných domů.

U všech bytů je počítáno s užitím zemního plynu jednak pro vaření a jednak pro přípravu teplé vody a vytápění. Přitom je uvažováno s užitím jednoho agregátu pro ohřev vody i vytápění. Je třeba dávat přednost etážovému vytápění před domovní plynovou kotelnou.

U rodinných domů se počítá s přednostním užitím plynu pro vaření, ohřev vody, vytápění, ale je možno použít i jiná ekologická paliva a energie jako je dřevo, elektřina, tepelná čerpadla apod. U zásobování teplem nejsou navrženy žádné nové tepelné zdroje.

Řešeným územím prochází 2 trasy produktovodu, spravované a provozované podnikem ČEPRO. V ochranných pásmech těchto tras je omezena či zcela vyloučena investiční činnost. Trasy produktovodu včetně ochranných pásem jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

d2.4) ukládání a zneškodňování odpadů

Likvidaci nebezpečných odpadů zajišťuje společnost ELIOD; v průmyslových areálech ve Stavařské ulici jsou umístěny sběry odpadů plastů a papíru. Provoz odpadového hospodářství, tj. způsob svozu odpadků je ponechán.

d3) občanské vybavení

Občanské vybavení veřejné infrastruktury zůstává zachováno (základní škola, mateřská škola, zdravotní služba, pošta, úřadovna obecního úřadu) s tím, že do budoucna bude event. možno zdravotnické zařízení, poštu a obecní úřad realizovat v nově navrhovaných event. rezervních plochách budoucí zástavby. Nově je v JV části sídla lokalizován areál sociálních služeb v přestavbové ploše Z27 (likvidace chátrajícího zemědělského areálu) s výhledem do širšího okolí sídla. ZŠ a MŠ podmíněně vyhoví i pro nárůst počtu obyvatel; v případě nutnosti možno event. realizovat navýšení kapacity menší přístavbou obou zařízení.

Obecní úřad, pošta i zdravotnické zařízení rovněž podmíněně vyhovují, bylo by však vhodné uvažovat o vhodnějším umístění zejména pro zlepšení prostorových poměrů a možnosti parkování.

V obci prakticky chybí zařízení pro kulturně – společenské akce i přednášky, výstavní prostory apod. (vyjma restauračního provozu); pro tento účel se navrhuje využít rezervních ploch .

Občanské vybavení ostatní (převážně komerční) zahrnuje pozemky a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování a služby.

- prodej: do budoucna nutno realizovat další 1 – 2 menší zařízení ve vhodné poloze ve východní části sídla
- tělovýchova a sport: organizovaná tělovýchova a zčásti i tělovýchova pro širší veřejnost má vybudován

nový areál v lesním komplexu v centrální části sídla; zařízení nabízí poměrně širokou škálu dílčích aktivit. Je žádoucí realizovat drobná a dětská hřiště v nově navrhovaných obytných plochách včetně veřejné zeleně.

- ubytování: je rovněž součástí sportovního areálu

- stravování: současná kapacita vyhovuje podmíněně, do budoucna je třeba uvažovat s další kapacitou ve východní event. i v severní části sídla

- služby nevýrobní i výrobní: bude zapotřebí rovněž doplnit dle potřeby v rámci nově navrhovaných rozvojových ploch

d4) veřejná prostranství

Sem patří především návsi ve Zručí a Senci, veřejná zeleň a obecně veškeré veřejně přístupné prostory (viz § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích a vyhláška č. 501/2006 Sb. včetně novelizace).

V obci chybí větší shromažďovací či rozptylová plocha v okolí současného těžiště občanské vybavenosti při Plzeňské ulici, je navržena do výhledu takováto rezervní účelová plocha ve východní části sídla v lokalitě **R 1** ve vazbě na smíšenou plochu hromadného bydlení a drobné občanské vybavenosti.

Další plochy veřejného prostranství by měla tvořit veřejná zeleň s drobnými hřišti ve východní části sídla, realizovaná v rámci obytných ploch.

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

e1) Územní systém ekologické stability

Návrh ÚSES je převzat z územně analytických podkladů. Systém na území obce zahrnuje lokální ÚSES jehož prvky jsou vymezeny v lesních plochách při západní hranici území obce. Nadregionální biokoridor prochází po jihovýchodní hranici území obce v údolní nivě Berounky. Je doplněn severním směrem směřující větví lokálního ÚSES.

Tyto systémy propojuje biokoridor sledující tok místní vodoteče v Senci. Pro zajištění jeho funkčnosti je navržena revitalizace vodoteče.

Drobná úprava lokálního biokoridoru byla provedena v sousedství vymezené zastavitelné plochy **Z2.9** posunutím biokoridoru za hranici území obce do lesního porostu na sousedním katastru. Je tak odstraněna kolize se zastavitelným územím bez dopadu na funkčnost biokoridoru.

Regulace využití ploch prvků ÚSES:

- přípustné využití: opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)

- podmíněně přípustné využití: opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES

- nepřípustné využití: v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení, pěstování invazivních rostlin či plantáží dřevin (rychle rostoucí dřeviny, vánoční stromky a pod.); v biokoridorech umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení, pěstování invazivních rostlin či plantáží dřevin (rychle rostoucí dřeviny, vánoční stromky a pod.)

e2) zvláště chráněná území

Zvláště chráněná území se na řešeném území obcí nevyskytují. Jihovýchodní částí prochází hranice ochranného pásma NRBK řeky Berounky. Lesní partie, jakož i zemědělské pozemky jižně od silnice III/18012 jsou součástí přírodního parku Horní Berounka.

e3) významné krajinné prvky, krajinný ráz

Na území obcí jsou významné krajinné prvky (VKP) podle § 3 zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, tj. lesy, rybníky, vodní toky a přilehlé údolní nivy, mokřiny a další prvky, které zasluhují registraci.

Krajinný ráz a uspořádání krajiny vychází ze současného stavu. Změny nastanou u zahrad a přilehlých pozemků ZPF v kontextu s navrhovanou zástavbou a dotykem se současným a výhledovým řešením technické a zejména dopravní infrastruktury. Rozlehlé plochy nezastavěného území v centrálních částech sídla se týkají lesních partií a jejich budoucího využití s převodem do lesoparku.

e4) prostupnost krajiny

Pro výhledové období bude bariérou pouze trasa silnice II/180, která bude přesunuta do nové polohy, severně od Zruče. Její dělicí efekt se projeví v otevřené krajině, protože se přiblíží k přirozeným stanovištím zvěře (stávající lesíky, travnaté plochy) a jejich okolí. V případě nové trasy komunikace bude nutno vyřešit jak migraci živočichů, tak provozní potřeby zemědělského a lesního hospodářství či rekreační i turistické přechody k lesům a do navazující krajiny.

e5) navržená opatření

Senec

K1 – plochy přírodní (revitalizace vodoteče, LBK)

K2 – plochy přírodní (revitalizace vodoteče, LBK)

K3 – plochy přírodní (revitalizace vodoteče, LBK)

K4 – plochy přírodní (revitalizace vodoteče, LBK)

K5 – rekreační les

Zruč

K6 – rekreační les

K7 – rekreační les

K8 – rekreační les

K9 – rekreační les

K10 – rekreační les

K11 – rekreační les

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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f1) plochy s rozdílným způsobem využití

Bydlení individuální (BI)

1. Hlavní využití-plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, místní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístovat:

- rodinné domy

- vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)

- veřejná prostranství

- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

- chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat

- zařízení občanské vybavenosti a sportu sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m² pokud svým charakterem a negativními vlivy nenarušují kvalitu obytného prostředí a slouží pro potřeby plochy

- pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- veškeré výrobní aktivity
- chov domácího zvířectva pro komerční účely
- zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, která by mohla potenciálně narušit kvalitu obytného prostředí

5. Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz
- maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách 30%
- minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 50%
- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná:
 - jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví
 - dvě nadzemní podlaží s maximální výškou objektu 8 metrů nad nejvýše položeným upraveným terénem na hranici stavby

Bydlení hromadné (BH)

1. Hlavní využití-plochy bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnují převážně objekty bytových domů, doplněné občanskou vybaveností místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní dopravní a technická infrastruktura, zeleň a malé vodní plochy a toky.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- bytové domy
- veřejná prostranství
- související plochy dopravní a technické infrastruktury
- související občanská vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 250 m²

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- další plochy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit:

- všechny aktivity výrobního charakteru
- občanskou vybavenost, která by mohla potenciálně ohrozit kvalitu obytného prostředí.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz

- maximální podíl zastavění 30%

- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná:

- bytové domy -3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví

- v lokalitě **P2.4** jsou přípustná 4 nadzemní podlaží bez využití podkroví (výška bytového domu nepřesáhne výšku stávajícího Sport Hotelu)

Rekreace individuální (RI)

1. Hlavní využití-plochy zahrnují převážně pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zpravidla soustředěných do chatových lokalit. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro rekreační objekty
- zařízení sportu pro potřeby těchto ploch
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí
- zařízení veřejného stravování, pokud jejich provoz nenarušuje kvalitu prostředí

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- veškeré výrobní aktivity
- chov domácích zvířat pro komerční účely
- chov užitkových zvířat

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 10%
- přízemní objekty s možností využití podkroví

Rekreace-zahrádkové osady (RZ)

1. Hlavní využití-plochy zahrnují převážně pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit. Součástí plochy mohou být pozemky pro parkování a technickou infrastrukturu, případně lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- rekreační a užitkové zahrádky
- přístřešky na nářadí do 16 m² zastavěné plochy
- veřejná prostranství

- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- jakékoliv komerční aktivity

- objekty trvalého a rekreačního bydlení

Občanské vybavení-veřejné (OV)

1. Hlavní využití-plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému). Součástí plochy mohou být dále pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

- staveb pro výchovu a vzdělávání

- zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu

- kultury

- pro ochranu obyvatelstva

- pro veřejné stravování a ubytování

- služeb

- vědy a výzkumu

- veřejné administrativy

- hřbitovy, krematoria

- veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku

- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku

- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Občanské vybavení-komerční (OK)

1. Hlavní využití-plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro

administrativu, služby, ubytování, stravování, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci. Součástí plochy mohou být veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy, parkovací plochy i hromadné garáže s motoristickými službami včetně nezbytné související dopravní a technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zařízení komerčního občanského vybavení bez významných nároků na dopravní obsluhu zatěžující obytné území obce

- související plochy dopravní infrastruktury včetně parkovacích ploch, hromadných garáží a motoristických služeb

- související plochy a zařízení technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- zařízení výroby a výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

4. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 60% z celkové plochy pozemku

- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku

- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz)

Občanské vybavení-specifické (OX)

1. Hlavní využití-plochy pro umístění staveb a zařízení komerční občanské vybavenosti pro kombinované aktivity výrobního, sportovního a ubytovacího charakteru (chov koní – stáje, sklady, dále malokapacitní ubytování, doplňkové zařízení pro sportovní a terapeutické využití – např. parkur, hippoterapie apod., drobná zařízení technické infrastruktury apod.)

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- stavby pro veřejné ubytování a stravování

- hospodářské objekty

- plochy a objekty sportu

- místní a obslužné komunikace

- plochy pro dopravu v klidu

- garáže integrované do objektů

- vyhrazená zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 30% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 50 z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů

Občanské vybavení-sport (OS)

1. Hlavní využití-plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení. Tyto plochy mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území a dále vodní plochy a toky, plochy zeleně a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- hřiště a stadiony
- sportovní haly, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly
- rehabilitační zařízení
- bazény
- kluziště
- zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování sloužící převážně potřebám této plochy
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu plochy, včetně dostatečných pozemků odstavných ploch

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- zařízení výrobních a dalších služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

4. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška zástavby - 10 metrů (možné i vyšší, pokud je to z technických nebo provozních důvodů nutné, podmínkou je posouzení vlivu na krajinný ráz

Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)

1. Hlavní využití-plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
 - pěší a cyklistické komunikace
 - parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
 - veřejnou zeleň, parky
 - vodní plochy
 - ochrannou zeleň
 - prostory pro sběr tříděného odpadu a bioodpadu
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.
4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)

1. Hlavní využití-plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků, např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách doplněné zpravidla systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- v nezbytné míře obslužné komunikace včetně související technické infrastruktury
- pěší a cyklistické komunikace
- veřejnou zeleň, parky
- vodní plochy
- ochrannou zeleň

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Zeleň sídelní (ZS)

1. Hlavní využití-plochy zeleně v sídle, které se vymezují jako samostatná plocha, pokud je potřeba stabilizovat důležitou úlohu zeleně v zastavěném území a není možné či účelné použít jinou kategorii plochy zeleně.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- parkově upravenou zeleň
- zeleň přírodního charakteru

- vodní toky a plochy

3. Podmíněně přípustné využití:

-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

4. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřipustné využití v rozporu s odstavcem 2. a 3.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

1. Hlavní využití-plochy ochranné a izolační zeleně se vymezují v případech, kdy je potřeba zvýraznit, stabilizovat či založit plochu zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- ochrannou zeleň
- technická opatření na ochranu proti hluku

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související stavby dopravní a technické infrastruktury pokud nenarušují hlavní funkci plochy

4. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřipustné využití v rozporu s odstavcem 2. a 3.
- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše.

Zeleň-zahrady, sady (ZZ)

1. Hlavní využití-plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet.

Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vyhrazená zeleň
- vodní plochy toky
- zařízení pro obsluhu plochy do 25 m² zastavěné plochy

3. Nepřípustné využití:

- v plochách je nepřipustná funkce trvalého, přechodného a rekreačního bydlení nebo ubytování
- v plochách je nepřipustné využití v rozporu s odstavcem 2

- na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace

Smíšené obytné venkovské (SV)

1. Hlavní využití-plochy smíšené obytné venkovské se obvykle vymezují ve venkovských sídlech zejména pro bydlení (včetně hospodářského zázemí), rodinnou rekreaci, obslužnou sféru a výrobní činnosti, včetně zemědělských, omezeného rozsahu, tak aby byla zachována kvalita obytného prostředí a pohoda bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- obytné nízkopodlažní objekty
- garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
- zařízení občanské vybavenosti a sportu
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů v dosahu možného ovlivnění
- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřipustné umístit:

- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, krajinný ráz
- maximální podíl zastavění v zastavitelných plochách 40%
- minimální podíl zeleně v zastavitelných plochách 30%
- maximální výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustná 2 nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví nebo přízemní objekty s možností využití podkroví

Doprava silniční(DS)

1. Hlavní využití-plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do

jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

2. Přípustné využití:

- silniční komunikace (silnice II. a III. třídy)
- místní komunikace
- účelové komunikace
- plochy pro pěší a cyklistickou dopravu a její obsluhu
- logistická centra (pozemky a zařízení terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování)
- plochy hromadné silniční dopravy (autobusové terminály a zastávky)
- plochy dopravy v klidu (parkoviště, odstavná stání, garáže)
- obslužná zařízení silniční dopravy (čerpací stanice pohonných hmot, nabíjecí stanice elektromobilů, myčky, areály údržby komunikací)
- pozemky pro součásti komunikací (mosty, náspy, plochy zářezů, doprovodná a izolační zeleň, retenční nádrže)
- související stavby technické infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Technická infrastruktura-vodní hospodářství (TW)

1. Hlavní využití-samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích. Součástí ploch mohou být dále nezbytné pozemky dopravní infrastruktury, zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
- ochranná pásma vodních zdrojů
- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
- vodní toky a plochy pro uspokojování potřeb území
- související zařízení dopravní infrastruktury

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Výroba lehká (VL)

1. Hlavní využití-plochy lehké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit plochy a zařízení například pro:

- lehké strojírenství a spotřební průmysl
- potravinářství
- výroby oděvů, obuvi
- spotřební elektroniky, domácích spotřebičů
- papírenství a polygrafie
- farmaceutické výroby
- výrobních služeb
- činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury
- skladování
- drobné výroby
- služby včetně výrobních
- zařízení pro vědu a výzkum, apod.
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti a služeb nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 60%
- minimální podíl zeleně 15%
- maximální výška zástavby 12 metrů nad nejvýše položeným terénem na hranici stavby

Výroba drobná a služby (VD)

1. Hlavní využití-plochy drobné výroby a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s

hlavním využitím.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro drobnou výrobu
- pozemky pro řemeslnou výrobu
- pozemky pro výrobní a nevýrobní služby
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury
- plochy veřejných prostranství
- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti a služeb nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení
- v plochách je nepřípustné umístit výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 60%
- minimální podíl zeleně 15%
- maximální výška zástavby 12 metrů nad nejvýše položeným terénem na hranici stavby

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

1. Hlavní využití-plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují převážně stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, apod. Součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení zemědělství
- pozemky pro zemědělské služby
- pozemky pro výrobní zařízení lesnictví
- pozemky pro zpracování zemědělské produkce
- pozemky pro zpracování dřeva
- pozemky pro chov a zpracování ryb
- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

- ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

- zařízení pro vědu a výzkum

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

- pozemky pro bydlení

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%
- minimální podíl zeleně 20%

Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)

1. Hlavní využití-plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů zahrnují převážně pozemky staveb nebo areály elektráren solárních, vodních, větrných, geotermálních, apod. Součástí plochy mohou být místní technická a dopravní infrastruktura, malé vodní plochy a toky.

2. Přípustné využití-v území je přípustné umístit:

- fotovoltaické panely
- rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro energetické zdroje a zařízení transformační stanice a měničny proudu
- zabezpečovací zařízení
- související plochy dopravní a technické infrastruktury
- chov zvířat pro údržbu pozemku

3. Nepřípustné využití-v území je nepřípustné umístit:

- ostatní zařízení výroby
- jiné druhy výroby energie

Smíšené výrobní-výroby a služeb (HS)

1. Hlavní využití-plochy smíšené výroby a služeb zahrnují převážně stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby a zařízení pro služby výrobní i nevýrobní. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro výrobní zařízení nenarušující výrazně prostředí v sousedství v dosahu možného působení
- pozemky pro výrobní a nevýrobní služby
- pozemky skladů
- zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území
- dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu tohoto území

3. podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- pozemky staveb pro bydlení (služební byty, byty majitelů, přechodné bydlení) při splnění hygienických požadavků na kvalitu bydlení

4. Nepřípustné využití

- v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2. a 3.

- v plochách je nepřípustné umísťovat výrobní a jiná zařízení vyjmenovaná v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 60%

- minimální podíl zeleně 20%

- maximální výška zástavby 12 metrů nad nejvýše položeným terénem na hranici stavby

Vodní a vodohospodářské-vodní plochy a toky (WT)

1. Hlavní využití-do ploch vodních a vodohospodářských se zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením ploch vodních a vodohospodářských se zajišťují územní podmínky zejména pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- vodní toky (přirozené i umělé)

- vodní plochy (přirozené i umělé)

- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

- plochy pro revitalizaci vodních toků

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

4. Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Zemědělské (AZ)

1. Hlavní využití-plochy zemědělské se v řešeném území vymezují samostatně za účelem územní ochrany příznivých přírodních podmínek, zejména půdních a terénních, pro jejich žádoucí zemědělské využití. Intenzivní hospodaření na vymezené zemědělské ploše nesmí být ve výraznějším střetu s mimoprodukčními funkcemi zemědělského půdního fondu v řešeném území. Součástí plochy mohou být jen stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy. Dále mohou být součástí plochy účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení,

protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond

- související dopravní a technickou infrastrukturu

- vodní toky a plochy

- doprovodnou zeleň účelových komunikací a vodních toků

- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů, . Doplnková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Lesní

hospodářské(LE.h)

zvláštního učení (LE.z)

ochranné (LE.o)

1. Hlavní využití-plochy lesní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

- vodní toky a plochy

- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami

- související dopravní a technickou infrastrukturu

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, těžbu nerostů, . Doplnková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná

- chov včel

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Lesní jiné – lesy rekreační (LX)

1. Hlavní využití-plochy lesní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních rekreačních funkcí lesa v řešeném území. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

drobné vodní plochy a toky.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- vodní toky a plochy
- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami
- související dopravní a technickou infrastrukturu
- zařízení pro rekreační využití lesa zahrnující prvky drobné architektury, tělocvičné zařízení přírodního charakteru apod.
- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, těžbu nerostů. Doplňková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná
- chov včel

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

Přírodní (NP)

1. Hlavní využití-plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodní plochy lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky ostatních zvláště chráněných území
- pozemky biocenter

3. Nepřípustné využití

-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

- v plochách je nepřípustné využití podle §18, odst. 5 stavebního zákona

Smíšené nezastavěného území (MN)

1. Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území

2. Přípustné využití-plochy zahrnují např.:

- nezastavěné krajinné plochy
- rozptýlenou krajinnou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách, plochy zeleně s

krajinotvornou funkcí)

- mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru

- ochrannou zeleň

- opatření na ochranu před erozí a přívalovými srážkami

- revitalizace území (návrat k přírodě blízké krajině)

- související stavby dopravní a technické infrastruktury

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů. Doplňková funkce bydlení a rekreace není u přípustných staveb možná

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

f2) vymezení pojmů

Řemeslná výroba a služby – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná

pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobná a nezávadná výroba - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem.

Chov drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chov domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

Zemědělská malovýroba – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě, při jejichž provozování nedochází k významnému narušení kvality obytného prostředí v dosahu možného ovlivnění nad míru přípustnou dle platných právních předpisů a norem, vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

Veřejné ubytování – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

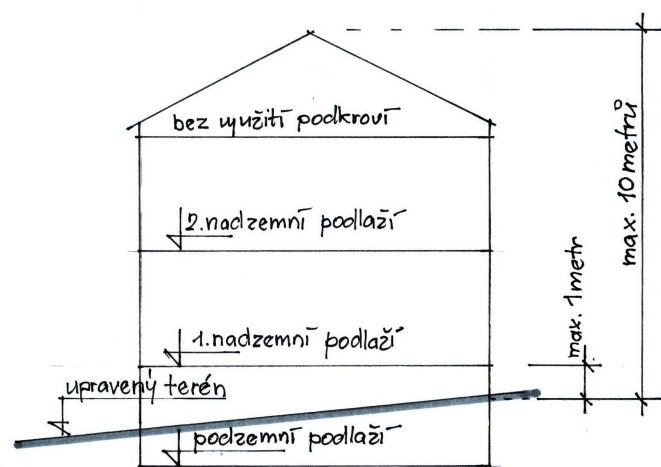
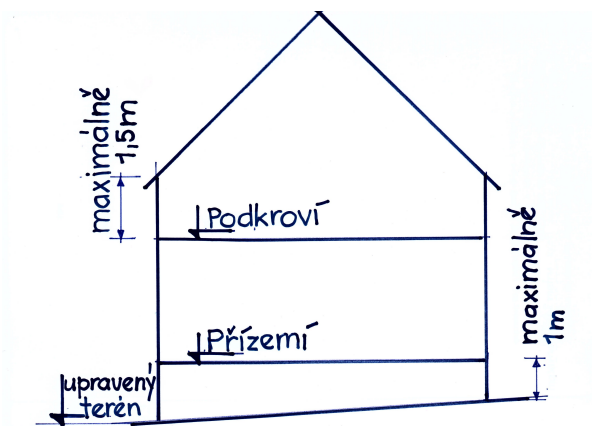
Maximální podíl zastavění – podíl všech ploch zastavěných stavbami podle vymezení v § 2, odst. 7 stavebního zákona k celkové ploše pozemku v procentech. Součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška nadezdívky obvodového zdiva a šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru



Okolní zástavba – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

Prvky drobné architektury – rozumí lavičky, jednoduché altány, tělocvičné prvky přírodního charakteru, informační systém, cesty pro pěší, umělecká díla, osvětlení parkového charakteru, pítka, kašny, vodotrysky, prvky pro hry dětí a podobné charakterem i velikostí

f3) podmínky využití území

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem

využití.

Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

V navržených zastavitelných plochách je možnost využití a další podrobnější regulace upřesněna v doplňující regulaci zastavitelných ploch.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

V nezastavěném území musí stavby umísťované v souladu s § 18 odst. 5 pokud nejsou přímo vyloučeny v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití splňovat následující podmínky:

- různé sklady, včelíny, stáje, seníky, přístřešky na loukách polích v lese u vody (jako stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, ochranu přírody a krajiny, pro účely rekreace a cestovního ruchu, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, oplocení) nesmí být vybaveny záchodem, koupelnou, vytápěním, přívody či výrobou elektřiny, zateplením, podsklepením, nesmí být oplocené, bez zajištění užitkové vody či zachycování dešťové vody (umístění nádrží, studnou), bez parkování, bez zpevněných ploch a přístupu k těmto stavbám, bez exteriérového pobytového vybavení. Bezprostřední okolí bez oplocení a omezení průchodu, volně průchozí prostupnost krajiny pro lidi (dohoda o prostupnosti volné krajiny) a zvířata.

- přístřešky, turistická a informační centra ve volné krajině veřejně přístupné (nezamykatelné), neoplocené, bez doprovodné technické infrastruktury. V nezastavěném území nesmí být umístěna stavba pro parkování (pro obsluhu zemědělských pozemků), pobytovou i krátkodobou rekreaci, zahrádkářská osada či kolonie, nouzové přespání u „zahrady“ či „pastvy zvířat“, stožáry větrných elektráren.

f5) specifická regulace vybraných zastavitelných ploch

Lokalita Z2.4

Funkční využití	Občanské vybavení-sport	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	5 %
	Minimální podíl zeleně	80 %
	Maximální výška objektů	4 metry
Limity využití	-	
Specifické podmínky	- sportovní plocha pro lukostřelbu - ponechána sečený trvalý travní porost	

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

g1) Dopravní infrastruktura (VPS)

VD 1 – obchvat silnice II/180 včetně koridoru šířky 200 m

VD 5 – okružní křižovatka na severu zástavby na silnici II/231 včetně připojení jednotlivých větví (II/231, III/1809, MK) a koridoru šířky 15 m od OK

VD 7 – přeložka silnice III/18012 včetně okružní křižovatky, připojení jednotlivých větví (III/18012, MK) a koridoru šířky 50 m

VD 8 – místní komunikace propojující na jihovýchodním okraji obce silnici III/18012 s navrhovanou místní komunikací

VD 9 – přeložka místní komunikace (bývalá II/180) s napojením na obchvat silnice II/180 po východním okraji zástavby

g2) Technická infrastruktura (VPS)

VT 2 – vybudování splaškové kanalizace s čerpáním na Bílou Horu v území rekreačního a rodinného bydlení pod Bílou Horou (V Pařezi), bude-li zde pokračovat výstavba RD

VT 4 – trafostanice TS-A včetně přípojky VN

VT 5 – trafostanice TS-B včetně přípojky VN

VT 8 – trafostanice TS-F včetně přeložky vzdušného do kabelového vedení VN

VT 9 – trafostanice TS-G včetně přípojky VN

VT 10 – trafostanice TS-H včetně přípojky VN

VT 11 – přeložka venkovního vedení VN včetně kabelového vedení a trafostanice TS-I a TS-J

VT 12 – trafostanice TS-K včetně přípojky

VT 13 – nové nadzemní vedení VN – propojení na rozvod v Třemošné

VT 14 – kabelové propojení VN mezi severní a jižní větví vedení VN včetně přípojky k novému vodojemu

g3) Založení prvků územního systému ekologické stability

VU1 - lokální biokoridor 11-14

VU2 - lokální biokoridor 14-8

VU3 - lokální biokoridor 6-5

VU4 - lokální biokoridor 5-7

g4) asanace

VA1 - likvidace zemědělského areálu pro realizaci domu sociálního bydlení a služeb

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

Tyto veřejně prospěšné stavby a opatření územní plán nevymezuje

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

Tato opatření územní plán nestanovuje.

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

V územním plánu jsou vymezeny:

R1 – bydlení hromadného(BH)

R2 – bydlení individuální (BI)

R3 – bydlení individuální (BI)

R4 – zeleň sídelní (ZS)

R5 – zeleň sídelní (ZS)

R6 – občanské vybavení – komerční (OK)

R7 – smíšené obytné - jiné (SX)

Plochy územních rezerv je možno převést do ploch zastavitelných změnou územního plánu. Podmínkou je vyčerpání ploch pro danou funkci z podstatné části (75%).

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Je vymezena lokalita označená **Z70**.

Územní studie vyřeší:

- členění území na stavební pozemky, případně umístění staveb

- koncepci dopravní a technické infrastruktury

- podrobné regulační podmínky pro výstavbu

- požadavky na architektonické řešení

- upřesní limity prostorového využití území

- vymezí plochy veřejné zeleně v souladu s §7 vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území v platném znění

Územní studie budou zpracovány a data o nich vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti změny č .2 územního plánu Zruč.Senec.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Etapizace využití ploch není stanovena. Většina zastavitelných ploch leží v prolukách zastavěného území, případně ve větších lokalitách, kde již jejich využití bylo zahájeno. Doporučeno je přednostně využívat pozemky s již existující dopravní a technickou infrastrukturou.

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán obsahuje:

20 stánek formátu A3

5 grafických příloh formátu 841/1000 mm

2. Grafická část územního plánu

a ● výkres základního členění území	1 : 5 000
b ● hlavní výkres- b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
b ● hlavní výkres- b2) dopravní infrastruktura	1 : 5 000
b ● hlavní výkres- b3) technická infrastruktura	1 : 5 000
c ● výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
● koordinační výkres	1 : 5 000