

M Ě S T O D O B Ř A N Y

Náměstí T.G.M. 1, 334 41 Dobřany

Územní plán
Dobřany

Úplné znění po vydání změny č. 2a

2025

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I

Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal: Zastupitelstvo města Dobřany,

Pořadové číslo poslední změny: 2a

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

.....

Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

.....

Bc. Martin Sobotka, starosta města

Otisk úředního razítka:

Identifikační údaje zakázky:

Objednatel: Město Dobřany, náměstí T. G. M. 1, 334 41 Dobřany
Zastoupené určeným zastupitelem, starostou Bc. Martinem Sobotkou
a ve věcech technických a realizace díla: Mgr. Davidem Šmúlou

Pořizovatel: Městský úřad Dobřany,
zástupce pořizovatele: Bc. Jaromír Trtík



Digitálně podepsal Ing.
arch. Martin Wedell
Datum: 2025.11.03
07:35:47 +01'00'

Zhotovitel úplného znění po změně č. 2a:

Ing. arch. Martin Wedell, Plzeňská 27, 266 01 Beroun

Zhotovitel změny č. 2a územního plánu: Ing. arch. Martin Wedell, Plzeňská 27, 266 01 Beroun

Zhotovitel změny č. 1 územního plánu: Atelier T-plan, s. r. o., Na Šachtě 497/9, 170 00 Praha 7

Zhotovitel územního plánu: Atelier T-plan, s. r. o., Na Šachtě 497/9, 170 00 Praha 7

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
B.1. Koncepce rozvoje území obce	5
B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce.....	6
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	10
C.1. Urbanistická koncepce	10
C.2. Vymezení zastavitelných ploch	12
C.3. Vymezení transformačních ploch	18
C.4. Systém sídelní zeleně	19
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	21
D.1. Dopravní infrastruktura	21
D.2. Technická infrastruktura.....	35
D.3. Občanské vybavení	38
D.4. Veřejná prostranství.....	39
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	40
E.1. Návrh ÚSES	40
E.2. Plochy a prvky krajinné zeleně.....	43
E.3. Prostupnost krajiny	45
E.4. Vodohospodářská opatření v krajině	46
E.5. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin	47
E.6. Místní hodnoty území.....	47
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	48
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	65
G.1. Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)	65
H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY	70
I. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY	70
J. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	70
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	70
K.1. Vymezení ploch územních rezerv	70
K.2. Vymezení koridorů územních rezerv	70
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU.....	71
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	72

N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9	72
O. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE.....	72
P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	73
Q. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	73
R. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	74
S. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	77
SEZNAM VYBRANÝCH POUŽITÝCH ZKRATEK	79

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

I.1 Výkres základního členění území (členěn na výkres A, B, C, D, E a výkres legendy)	1 : 5 000
I.2 Hlavní výkres (členěn na výkres A, B, C, D, E a výkres legendy)	1 : 5 000
I.3 Výkres koncepce veřejné infrastruktury (členěn na výkres A, B, C, D, E a výkres legendy)	1 : 5 000
I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (členěn na výkres A, B, C, D, E a výkres legendy)	1 : 5 000
I.5 Výkres částí území s prvky regulačního plánu	1 : 2 880
 II.1 Koordinální výkres (členěn na výkres A, B, C, D, E a výkres legendy)	 1 : 5 000

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo v rámci správního území města Dobřany vymezeno pro potřeby zpracování ÚP k datu 1. 2. 2024. Hranice intravilánu, která byla výchozím podkladem pro stanovení hranice zastavěného území, byla rozšířena dle údajů vyplývajících z podkladové katastrální mapy a dle aktuálního stavu zástavby. Zastavěné území je tvořeno kompaktní zástavbou 3 částí obce: Dobřany, Šlovice a Vodní Újezd. Nově byla vymezena zastavěná území menších izolovaných osad a lokalit v krajině mimo tyto sídelní útvary.

Hranice zastavěného území je vyznačena ve všech výkresech grafické části územního plánu a odůvodnění s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkresu širších vztahů.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1. Koncepce rozvoje území obce

Územní plán je zpracován pro celé správní území města Dobřany, které zahrnuje 3 katastrální území: Dobřany, Šlovice u Plzně, Vodní Újezd.

Základní principy rozvoje obce:

- Vytvořit předpoklady pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Zajistit rozvoj funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel, v souladu s ochranou hodnot území a při respektování limitů využití území.
- Vytvořit předpoklady pro rozvoj území města vyplývající z polohy řešeného území v rámci rozvojové oblasti republikového významu OB5 Plzeň s ohledem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Posílit stabilitu obyvatelstva vytvořením podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a občanského vybavení v souvislosti s pozicí města v rámci sídelní struktury jako silného lokálního centra, v blízkosti regionálního centra pracovních příležitostí a vyšší občanské vybavenosti Plzně a v souvislosti s rozvojem průmyslové zóny Plzeň – Líně.
- Vytvořit podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit zaměřených na tradiční obory podnikání, při minimálních negativních dopadech na životní prostředí.
- Rozvoj občanského vybavení zaměřeného na sportovně rekreační využití pro zajištění každodenních volnočasových aktivit obyvatel města.

- Vytvořit podmínky pro využití přírodního a kulturně historického potenciálu území pro rozvoj turistických a rekreačních aktivit a rozšíření stávajících aktivit s ohledem na ochranu hodnot území.
- Vytvořit předpoklady pro využití nevyužívaných objektů a areálů (brownfields) přednostně před výstavbou „na zelené louce“. Výstavbu ve volné krajině připustit jen v odůvodněných případech.
- Rozvoj a zkvalitnění technické a dopravní infrastruktury pro zlepšení životních podmínek obyvatel. Zlepšit dopravní dostupnost území. Omezit průjezdnou dopravu zastavěným územím vymezením koridoru pro obchvat Dobřan a Vodního Újezdu v souvislosti s rozvojem průmyslové zóny Plzeň – Líně.
- Zvýšit ekologickou stabilitu území a prostupnost krajiny.
- Vytvořit podmínky pro ochranu zastavěných území před povodněmi a přívalovými dešti.

B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce

B.2.1. Přírodní hodnoty

Územní plán respektuje přírodní hodnoty řešeného území, kterými jsou:

- lokalita Natura 2000 - EVL Dobřany (lokalita kuňky žlutobřiché)
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy)
- přechodně chráněná plocha vyhlášená v roce 2007
- ÚSES na regionální a lokální (místní) úrovni
- vodní útvary povrchových a podzemních vod (zejména řeka Radbuza a kvartérní sedimenty Radbuzy)
- plochy zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany
- místa a oblasti se zachovaným krajinným rázem (zejména niva řeky Radbuzy)
- ostatní místní hodnoty krajinného rázu
 - bezprostředně navazující zemědělské plochy, které dovářejí prostor vlastní nivy Radbuzy;
 - pohledově exponované horizonty a návrší (zejména Hujáb, vrch nad Dobřánkami, osamělá návrší u Šlovic);
 - kulturní krajina uspořádaná jako pestrá mozaika menších přírodních a hospodářsky využívaných ploch;
 - členité okraje lesů, remízy a vodní toky včetně navazujícího území jako ekotony přírodních společenstev;
 - krajina záhumních zahrad a polností s vazbou na hospodářské jednotky zejména jih místní části Vodní Újezd mezi Radbuzou a jádrem obce, a dále severozápad území místní části Šlovic;

- izolovaná krajinná zeleň a liniová zeleň;
- ložiska nerostných surovin

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability, jehož cílem je obnova a zvýšení ekologické stability krajiny řešeného území.

Architektonické řešení a výšková hladina zástavby musí respektovat krajinný ráz území a nesmí narušit pohledové osy na dominanty města Dobřany i sídel Šlovice a Vodní Újezd.

B.2.2. Kulturní hodnoty

Územní plán respektuje kulturní hodnoty řešeného území, kterými jsou:

- městská památková zóna Dobřany
- nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR
- území s archeologickými nálezy

Na území městské památkové zóny nesmí být při úpravách, opravách stávajících staveb i nových staveb dotčena architektonická forma, měřítko, členění, materiál a barva staveb, jejich historický charakter, urbanistický význam stanovený půdorysem a výškou zastavění, charakterem ulic, prostranství a náměstí a celkovou strukturou památkové zóny města.

Územní plán dále stanovuje místní kulturní hodnoty:

- historická veřejná prostranství včetně staveb, které se projevují na obraze sídla a spoluutvářejí kvalitní charakter vystavěného prostředí;
- architektonicky významné stavby a urbanisticky hodnotné celky;
- charakteristické pohledové scény (veduty) a průhledy, které propojují veřejná prostranství a hodnotné prvky kompozice území včetně hodnotných prvků krajinné scény;
- síť historických cest a stávající zvykové cesty včetně krajinných kompozičních prvků KP1 – KP7 a Šlovický vrch vymezených územním plánem v kapitole E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY;
- drobné sakrální stavby a křížky v krajině;
- zvláštní stavby technické nebo průmyslové povahy, které jsou hodnotným dokladem stavební kultury minulosti;

Územní plán pro ochranu kulturních hodnot území stanovuje následující zásady (principy) a při rozhodování o změnách v území vyžaduje:

- Usilovat o zachování harmonického a vyváženého měřítka sídla a krajiny.
- Nové záměry a změny v území posuzovat ve vztahu ke stávající místní hodnotné zástavbě. Nepřipouštět stavební záměry, které nerespektují principy utváření místní hodnotné struktury zástavby, podle jejích charakteristik (sledují se zejména obvyklé rozeštypy a odstupy staveb, intenzita zastavění a výšková hladina zástavby, tvar střech a podobně).

- Nepřipouštět změny v území, které by znamenaly narušení urbanistických hodnot a principů urbanistické kompozice a kompozice krajiny. Zejména chránit pohledové kvality vizuální scény před zakrytím charakteristických průhledů na pozitivní vizuální dominanty území méně hodnotnými stavbami. To se týká pohledových vedut města i krajiny, (Chránit pohledy na vrch Hujáb s navazující kaplí Panny Marie Pomocnicí křesťanů v sousedním území v Chlumčanech zejména od Vodního Újezdu a pohled na návrší nad Dobřánkami z protilehlého břehu Radbuzy jako dvou důležitých prvků kompozice krajiny doplňujících hlavní osu území tvořenou tokem Radbuzy před umístěním nových infrastrukturních staveb mimo stavby, které již dnes územní plán vymezuje.
- Stanovenou výškovou hladinu zástavby lze překročit odůvodněně pouze v případě staveb a zařízení technické infrastruktury. Pro stavby, které již převyšují povolenou výškovou hladinu, platí, že je lze udržovat a obnovovat, ale není přípustné je dále stavebně upravovat způsobem, který by znamenal další zvýšení výškové hladiny nad povolenou výškovou hladinou.

B.2.3. Civilizační hodnoty

Územní plán respektuje civilizační hodnoty řešeného území, kterými jsou:

- urbanistická struktura a architektura sídel
- silniční, železniční a cestní síť, letiště
- technická infrastruktura

Obecné podmínky

Zachování urbanistických a architektonických hodnot území je zajištěno stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání území. Změny v území musí respektovat charakter území, zejména základní hmotové a prostorové parametry hodnotné navazující zástavby. Vnitřní uspořádání-a členění zastavitelných a transformačních ploch musí respektovat stávající urbanistickou strukturu sídel. Největší pozornost je nutno věnovat zachování charakteru historických jádrových částí sídel.

Ke zkvalitnění dopravní infrastruktury, zlepšení kvality životního prostředí a zvýšení bezpečnosti provozu v Dobřanech přispějí navržené přeložky silnic, zejména silnice II/180.

Technická vybavenost v některých částech obce nevyhovuje současným požadavkům. Koncepce rozvoje vytváří předpoklady pro zlepšení kvality života obyvatel obce rozvojem technické infrastruktury: zejména rozšíření vodovodní a kanalizační sítě, včetně řešení čištění odpadních vod, doplnění elektrické rozvodné sítě a nezbytných trafostanic v rozvojových lokalitách pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek elektrické energie.

K ochraně obyvatelstva a majetku přispějí navržená opatření zvyšující míru zabezpečení území proti ohrožení záplavami a přívalovými dešti.

Územní plán vymezuje jako místní urbanistické hodnoty konkrétní charakteristické urbanistické struktury vymezené ve výkrese I.1 Výkres základního členění území a ve výkrese I.5

Výkres částí území s prvky regulačního plánu, a pro tato území stanovuje zvýšené požadavky na zajištění ochrany charakteru území:

- struktura zástavby jádrových území historických sídel;
- struktura ulicové formy zástavby;
- struktura zástavby předměstských vilových čtvrtí;
- areál nemocnice Dobřany;
- struktura sídlištní zástavby;

Ochrana místních urbanistických hodnot území, zejména hodnotné urbanistické struktury zástavby, je zajištěna vymezením území s prvky regulačního plánu. Pro tato území jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového upořádání v textové části územního plánu v kapitole R. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU a formou vymezení prvků prostorové regulace ve výkrese: I.5 Výkres částí území s prvky regulačního plánu.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1. Urbanistická koncepce

Při stanovení urbanistické koncepce je třeba vycházet z požadavků Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, zejména požadavků pro OB5 rozvojovou oblast Plzeň, jejíž součástí je řešené území.

Rozvoj bydlení, rekreace, občanského vybavení a výroby je soustředěn zejména do jádrové části řešeného území, místní části Dobřany.

Vzhledem k limitům využití území, které zásadním způsobem omezují rozvoj města Dobřany, jsou stanoveny hlavní směry rozvoje města, a to severovýchodním a jihozápadním směrem.

Rozvoj bydlení se soustřeďuje do severní, jižní a jihozápadní části města ve vazbě na stávající a současně budované obytné území a sportovně rekreační zázemí města v okolí nově vzniklého přírodního koupacího biotopu. Uvnitř zastavěného území je navrženo rozsáhlé přestavbové území pro rozvoj bydlení v bytových domech a občanského vybavení v prostoru bývalých kasáren.

V osadě Dobřánky severozápadně od Dobřan jsou navrženy pouze tři plochy pro bydlení.

Vzhledem k blízkosti krajského města Plzně a v souladu s předpokládaným vývojem počtu obyvatel je větší rozvoj bydlení navržen také v místní části Šlovice. Rozvojové plochy jsou vymezeny v prolukách zastavěného území a na severním a jihozápadním okraji Šlovic ve vazbě na stávající obytné území.

V místní části Vodní Újezd jsou v souladu s předpokládaným vývojem počtu obyvatel v návaznosti na zastavěné území navrženy plochy bydlení, které dotvářejí urbanistickou strukturu sídla.

Vzhledem ke snaze o zachování charakteru zástavby sídel a krajinného rázu je v místních částech Šlovice a Vodní Újezd navržena výstavba výhradně formou rodinných domů. V Dobřanech jsou vymezeny rozvojové plochy pro výstavbu rodinných a bytových domů.

Ochrana charakteru urbanisticky hodnotných částí území je zajištěna vymezením území územního plánu s prvky regulačního plánu. V těchto územích jsou identifikovány hodnotné struktury zástavby a stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání prostřednictvím prvků prostorové regulace.

V rámci dalších stupňů projektové dokumentace je třeba u ploch bydlení, smíšených obytných ploch, ploch rekreace a ploch občanského vybavení řešit vymezení veřejných prostranství s veřejnou zelení pro potřeby obyvatel daných ploch.

Pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu je, v souvislosti s koncepcí územního plánu na využití řeky Radbuzy pro vodáckou turistiku, v Dobřanech navrženo tábořiště pro doplnění potřebné vybavenosti a zázemí pro vodáky.

Pro rozvoj individuální rekreace, která je v řešeném území zastoupená zejména plochami zahrádkářských kolonií a staveb pro rodinnou rekreaci (chatových osad), územní plán vymezuje plochy pro zahrádkářské kolonie ve Šlovicích a v osadě Dobřánky. Další rozvoj ploch staveb pro rodinnou rekreaci a zahrádkářských kolonií se nepřipouští.

Vymezení ploch pro výrobní a obslužné aktivity se koncentruje zejména do města Dobřany, do jeho západní části. Zastavitelné plochy v lokalitách Pod nádražím, Nad nádražím a U bílých muk navazují na stávající výrobní areály. Ve Šlovicích je navržen rozvoj zemědělské výroby rozšířením stávající farmy na severovýchodním okraji sídla.

V souladu se ZÚR PK jsou v severozápadní části řešeného území vymezeny plochy pro mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně. Plocha využívající stávající areál letiště v bezprostřední vazbě na vzletovou a přistávací dráhu je vymezena v etapě návrhu. Plocha v jižní části zóny směrem k sídlu Vodní Újezd a osadě Dobřánky je vymezena jako územní rezerva. Její budoucí využití se prověří po naplnění kapacity transformační plochy, napojení průmyslové zóny Plzeň – Líně na dálnici D5 a realizaci přeložky silnice II/180.

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů lze umisťovat v rámci vymezených stávajících a návrhových ploch pro výrobu a skladování a v plochách technické infrastruktury. Výrobní energie z obnovitelných zdrojů je žádoucí umisťovat přednostně na vybraných objektech (průmyslové a logistické areály) nebo v nevyužívaných areálech brownfields.

Rozvojové plochy je třeba vymezovat přednostně uvnitř zastavěného území a transformačních území, případně v bezprostřední vazbě na zastavěné území. Zastavitelné plochy ve volné krajině budou vymezeny jen ve výjimečných a odůvodněných případech.

Součástí urbanistické koncepce je i návrh koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny, které jsou specifikovány v kapitole D. Koncepce veřejné infrastruktury a E. Koncepce uspořádání krajiny.

Urbanistickou kompozici území určuje pozice sídla v krajině, přičemž hodnotné prvky krajinné kompozice chrání koncepcí uspořádání krajiny. Hodnotné prvky kompozice sídla představují výrazné historické a kvalitní architektonické stavby, které se významně podílejí na obryse sídla.

Urbanistická kompozice je výsledkem charakteristického utváření vztahů v prostoru města a krajiny, přičemž pro zachování kvalit urbanistické kompozice území je při posuzování záměrů v území nutné sledovat soulad s následujícími principy:

- respektování krajinného a historického rámce území, který představuje kontrast utváření ploché nivy Radbuzy a vertikálních prvků, městské věže a kostelů sv. Víta a sv. Mikuláše v Dobřanech;
- v pohledových scénách se projevují táhlé horizonty nízkých hřbetů krytých zpravidla lesem, které jsou citlivé pro umísťování novotvarů v těchto pozicích;
- respektovat půdorys území podle katastrální mapy včetně potenciálu území pro obnovu historických cest;
- chránit charakter veřejných prostranství a hustou tkáň cest a propojení;

- sledovat urbanistickou strukturu zástavby a upřednostňovat taková řešení, která umožňují zachování hodnotných prvků struktury území. Při jejich doplňování nebo zahušťování zástavby volit citlivá řešení, která respektují charakter území.

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.1a	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,47	respektovat ochranné pásmo silnice III/18032e využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
Z.1b	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,40	respektovat ochranné pásmo silnice III/18032e využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
Z.1c	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,37	vysázet 10 m pás izolační zeleně v sousedství výrobní plochy využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.1d	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,58	využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.2(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,39	vysázet 10 m pás izolační zeleně v sousedství výrobní plochy
Z.3a	Šlovice u Plzně	převedeno do stavu		-
Z.3b	Šlovice u Plzně	převedeno do stavu		-
Z.3c	Šlovice u Plzně	převedeno do stavu		-
Z.5(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,24	-
Z.6	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,39	respektovat ochranné pásmo VN
Z.7	Šlovice u Plzně	občanské vybavení sport	0,09	-
Z.8	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,24	respektovat návaznost LBC.22
Z.9	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,57	-
Z.10a(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,31	využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury hlavní objekty v ploše budou umístovány v té části pozemku, která je přilehlá k příslušné přístupové komunikaci

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.10b	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,28	využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.10c	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,69	využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.10d(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,49	využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury, hlavní objekty v ploše budou umístovány v té části pozemku, která je přilehlá k příslušné přístupové komunikaci
Z.10e(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,80	respektovat ochranné pásmo VN využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.10f(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,40	využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury, hlavní objekty v ploše budou umístovány v té části pozemku, která je přilehlá k příslušné přístupové komunikaci
Z.10g(2.)	Šlovice u Plzně	Zeleň ve veřejných prostranstvích	0,01	-
Z.11a	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,27	respektovat ochranné pásmo trafostanice, území s archeologickými nálezy typu I a II využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.11b	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,43	respektovat ochranné pásmo trafostanice, území s archeologickými nálezy typu I a II využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.11c	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,33	respektovat území s archeologickými nálezy typu I a II využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.11d(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,41	území s archeologickými nálezy typu I a II využití plochy je podmíněno vybudováním dopravní a technické infrastruktury
Z.12a(2.)	Šlovice u Plzně	rekreace v zahrádkářských osadách	1,12	respektovat ochranné pásmo silnice III/18032e v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
Z.12b(2.)	Šlovice u Plzně	veřejné prostranství	0,08	Jedná se zároveň o novou místní komunikaci MK4(2.)
Z.13(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,1	respektovat ochranné pásmo silnice III/18034, území s archeologickými nálezy typu I a II

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.14(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,09	respektovat území s archeologickými nálezy typu I a II
Z.15(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,19	-
Z.16a(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	0,07	respektovat území s archeologickými nálezy typu I a II
Z16b(2.)	Šlovice u Plzně	veřejné prostranství	0,11	respektovat území s archeologickými nálezy typu I a II
Z.17b	Šlovice u Plzně	veřejné prostranství	0,25	-
Z.19	Šlovice u Plzně	převedeno do stavu	-	-
Z.20	Šlovice u Plzně	technická infrastruktura	0,04	respektovat ochranné pásmo silnice III/18034
Z.21	Šlovice u Plzně	občanské vybavení sport	0,09	respektovat ochranné pásmo dálnice D5, železnice
Z.23	Vodní Újezd	bydlení individuální	1,91	-
Z.24	Dobřany	občanské vybavení sport	0,46	respektovat vzdálenost 30 m od okraje lesa, poddolované území
Z.25	Dobřany	rekreace v zahrádkářských osadách	1,33	respektovat ochranné pásmo VN, vzdálenost 30 m od okraje lesa
Z.27	Dobřany	bydlení individuální	0,24	respektovat stanovené záplavové území, ochranné pásmo silnice II/180, území s archeologickými nálezy typu I a II v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
Z.28	Dobřany	občanské vybavení veřejné	0,19	respektovat stanovené záplavové území, regionální ÚSES
Z.29a	Dobřany	převedeno do stavu	-	-
Z.29c	Dobřany	převedeno do stavu	-	-
Z.31	Dobřany	technická infrastruktura	0,25	-
Z.32	Dobřany	občanské vybavení sport	0,83	
Z.33	Dobřany	bydlení individuální	4,98	respektovat ochranné pásmo ČOV
Z.34	Dobřany	převedeno do stavu	-	-
Z.35	Dobřany	převedeno do stavu		
Z.36	Dobřany	bydlení individuální	0,25	-
Z.37	Dobřany	občanské vybavení sport	3,23	respektovat ochranné pásmo silnice III/18036, ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, území s archeologickými nálezy typu I a II
Z.38	Dobřany	převedeno do stavu	-	-

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.39	Dobřany	bydlení individuální	1,20	respektovat ochranné pásmo silnice III/18035, ochranné pásmo VN a trafostanice
Z40(2.)	Dobřany	bydlení – v rodinných domech	4,04	respektovat ochranné pásmo silnice III/18035 a III/18037, ochranné pásmo VN a trafostanic. V západní části plochy bude zajištěn dostatečný prostor pro doprovodnou zeleň občasného toku a pro rekreační využití včetně rekreačního propojení území, které bude umožňovat volný pohyb mezi předprostorem u západního vstupu do areálu nemocnice a plochou K.2a s možností výhledového prodloužení trasy severním směrem kolem zastavitelné plochy Z.41 do prostoru nivy Radbuzy.
Z.41	Dobřany	bydlení individuální	2,35	respektovat ochranné pásmo silnice III/18037, ochranné pásmo VN, regionální ÚSES
Z.42	Dobřany	bydlení individuální	0,59	respektovat ochranné pásmo VN, regionální ÚSES
Z.43a	Dobřany	technická infrastruktura	1,42	respektovat ochranné pásmo VN a trafostanice, stanovené záplavové území, regionální ÚSES
Z.43b	Dobřany	technická infrastruktura	0,14	respektovat stanovené záplavové území, regionální ÚSES
Z.44a	Dobřany	převedeno do stavu	-	-
Z.44b	Dobřany	rekreace hromadná	1,08	respektovat stanovené záplavové území, ochranné pásmo vodního zdroje, regionální ÚSES
Z.47	Dobřany	výroba a skladování – výroba lehká	0,21	respektovat ochranné pásmo železnice
Z.49	Dobřany	výroba a skladování – výroba lehká	1,56	respektovat ochranné pásmo silnice III/18034, ochranné pásmo železnice, lokální ÚSES
Z.50	Dobřany	občanské vybavení veřejné	1,21	respektovat lokalitu Natura 2000 - EVL Dobřany
Z.51	Dobřany	občanské vybavení sport	66,01	respektovat ochranné pásmo VN a trafostanice, lokální ÚSES, vzdálenost 530 m od okraje lesa respektovat lokalitu Natura 2000 - EVL Dobřany
Z.52a,	Dobřany	výroba a skladování – výroba lehká	0,74	ochranné pásmo železnice,
Z.52b(2.)	Dobřany	výroba a skladování – výroba lehká	6,15	respektovat ochranné pásmo silnice II/180, ochranné pásmo VN a trafostanice, zachovat propojení mezi trafostanicí a prostorem EVL východním směrem

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.53	Dobřany	občanské vybavení veřejné	1,43	respektovat ochranné pásmo silnice II/180, ochranné pásmo železnice
Z.54a	Dobřany	občanské vybavení veřejné	0,52	respektovat ochranné pásmo silnice II/180 a III/18033, ochranné pásmo VN
Z.54b	Dobřany	převedeno do stavu		
Z.55a	Dobřany	převedeno do stavu	-	-
Z.55b(2.)	Dobřany	občanské vybavení	3,31	respektovat lokální biokoridor respektovat ochranné pásmo silnice II/180
Z.55c(2.)	Dobřany	plochy výroby a skladování, výroba lehká	0,35	Respektovat pruh 15 m podél silnice II/180 pro zajištění funkčního lokálního biokoridoru ÚSES
Z.56	Dobřany	převedeno do rezerv		
Z.57	Dobřany	bydlení individuální	3,07	využití plochy je podmíněno vybudováním přeložky železniční trati č. 183 respektovat ochranné pásmo navrhované železnice respektovat trasu vodovodu, plynovod vč. ochranného a bezpečnostního pásma v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
Z.58	Dobřany	výroba a skladování, výroba zemědělská a lesnická	0,49	-
Z.59	Dobřany	výroba a skladování, lehký průmysl a služby	42,00	Podmínkou pro možnosti budoucího využití je úplné využití transformační plochy T.3, napojení průmyslové zóny Plzeň – Líně na dálnici D5 a realizaci přeložky silnice II/180.
Z.60	Dobřany	bydlení individuální	0,66	-
Z.61	Dobřany	občanské vybavení hřbitovy	0,41	plochu Z.61 pro obřadní síň se zájemům vhodnou formu oddělit od rodinných domů v ulici U Lomy, nároky na parkování vozidel řešit v rámci plochy
Z.1(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy zeleně jiné – na veřejných prostranstvích	0,56	Bez stanovení podmínek.
Z.5(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy bydlení individuální	0,15	V územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech.
Z.6(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy občanského vybavení sportu	0,91	Stavby umístit v západní části plochy v návaznosti na zastavěné území.

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.7(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy výroby a skladování, výroba zemědělská a lesnická	0,13	Respektovat vymezený izolační pás zeleně Z.34(1.).
Z.10(1.)	Dobřany	Plochy bydlení individuální	0,65	Plocha bude využita a napojena na dopravní a technickou infrastrukturu v koordinaci s využitím a napojením plochy Z.60. Zajistit prostorovou provázanost s plochou Z.60.
Z.21(1.)	Dobřany	Plochy technické infrastruktury	0,57	V rámci plochy navrhnout pás izolační a krajinně zeleně směrem do volné krajiny. Respektovat regionální biocentrum v bezprostřední vazbě na plochu a stanovené záplavové území.
Z.23(1.)	Dobřany	Plochy bydlení hromadné	0,15	Respektovat ochranné pásmo trafostanice.
Z.28(1.)	Dobřany	Plochy výroby a skladování – výroba drobná a služby	1,82	V rámci plochy navrhnout pás izolační a krajinně zeleně podél silnice III/18034, železniční trati a směrem do volné krajiny. Podmínkou využití zastavitelné plochy je respektování drobného bezejmenného vodního toku (IDVT 10252711), ke kterému bude správci vodního toku zachován přístup po komunikaci MK3 (1.). Respektovat navržený koridor DI.DZ1, ochranné pásmo železnice.
Z.33(1.)	Vodní Újezd	Plochy bydlení individuální	0,85	Bez stanovení podmínek.
Z.34(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy zeleně, zeleň-ochranná a izolační	0,33	Bez stanovení podmínek.
Z.62(2.)	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	1,22	Zajistit v ploše pěší propojení podle vymezených pěších tras DP2(2.), DP3(2.) a DP4(2.)
Z.65(2.)	Dobřany	Plochy technické infrastruktury	0,41	Plocha je vymezena současně pro veřejně prospěšnou stavbu VT.K3(2.), kterou představuje umístění technologické části zařízení ČOV Dobřany
Z.66(2.)	Dobřany	Plochy veřejných prostranství	0,14	Plocha je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.MK17(2.)
Z.67(2.)	Dobřany	Plochy technické infrastruktury	3,01	Prověření podmínek území ve vztahu k výskytu zvláště chráněných druhů a zajištění podmínek ochrany životního prostředí.

C.3. Vymezení transformačních ploch

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
T.1	Šlovice u Plzně	občanské vybavení veřejné	0,48	respektovat území s archeologickými nálezy typu I a II v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
T.2	Šlovice u Plzně	převedeno do stavu	-	-
T.3	Vodní Újezd, Dobřany	plocha dopravní infrastruktury, doprava-letecká	99,90	respektovat vzdálenost 30 m od okraje lesa, lokální ÚSES, poddolované území, vodovodní řady
T.4	Dobřany	občanské vybavení veřejné	0,59	respektovat městskou památkovou zónu, předpokládaná náplň plochy: muzeum vozidel a veřejný prostor nové stavby musí být svou hmotou a tvarem v souladu s okolní zástavbou
T.5	Dobřany	občanské vybavení veřejné	0,38	-
T.6a	Dobřany	plocha smíšená obytná městská	4,62	respektovat ochranné pásmo železnice v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
T.6b	Dobřany	občanské vybavení veřejné	0,99	respektovat ochranné pásmo železnice, inženýrské sítě
T.6c	Dobřany	plocha smíšená obytná městská	0,13	respektovat inženýrské sítě
T.7(2.)	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	1,80	Využití transformační plochy (plochy přestavby) je podmíněno zpracováním územní studie US.1, realizací nového dopravního propojení území na ulici Přeštická v koridoru CNU.MK11a(2.) pro místní komunikaci MK11(2.) a dále zajištění dopravního propojení území skrze transformační plochu mezi vymezenými místními komunikacemi MK11(2.) a MK17(2.), s možností zajištění napojení také na vymezenou místní komunikaci MK14. Respektovat v části plochy ochranné pásmo železnice. V územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech

Označení plochy	Katastrální území	Navrhované využití	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
T.8	Dobřany	občanské vybavení veřejné	1,68	respektovat lokální ÚSES
T.12(1.)	Dobřany	Plochy veřejných prostranství	0,09	Respektovat stanovené záplavové území a regionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu, území s archeologickými nálezy typu I a II.
T.13(1.)	Dobřany	převedeno do stavu	-	-
T.22(1.)	Dobřany	Plochy bydlení hromadného	0,10	Bez stanovení podmínek.
T.24(1.)	Dobřany	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích	0,12	Bez stanovení podmínek.
T.25(1.)	Dobřany	Plochy výroby a skladování výroba drobná a služby	0,27	Respektovat ochranné pásmo železnice. Negativní vlivy z výroby (hluk, emise) nenaruší okolní obytnou zástavbu.
T.26(1.)	Dobřany	Plochy dopravní infrastruktury, doprava silniční	0,95	Respektovat navržený koridor DI.DZ1, ochranné pásmo železnice.
T.27(2.)	Dobřany	Plochy občanské vybavenosti veřejné	0,07	Respektovat ochranné pásmo železnice. V územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nejsou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb i v chráněných venkovních prostorech
T.33(2.)	Dobřany	Plocha smíšená obytné městská	0,07	Bez stanovení podmínek
T.38(1.)	Dobřany	Plochy bydlení individuální	0,05	Bez stanovení podmínek.
T.39(2.)	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	0,03	Bez stanovení podmínek

C.4. Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezuje v zastavěném území a zastavitelných plochách plochy sídelní zeleně za účelem zachování, ochrany a rozvoje zeleně jako nedílné součásti obrazu sídla a krajinného rázu území.

Plochy zeleně jsou v ÚP podrobněji rozlišeny takto:

- plochy zeleně – zeleň na veřejných prostranstvích,
- plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová a ostatní soukromé zeleně, která je většinou zahrnuta do funkčních ploch obytného území,
- plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační,
- plochy zeleně – zeleň krajinná.

Podmínky využití těchto ploch zajišťují ochranu sídelní zeleně před nežádoucím zastavěním.

Součástí systému sídelní zeleně je zeleň situovaná v plochách smíšených obytných, v plochách bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování, dopravní a technické infrastruktury.

V souvislosti s rozvojem obytné zástavby v jižní části Dobřan jsou vymezeny plochy zeleně na veřejných prostranstvích T.6d, T.6e, T.61, T.37a, T.37b, T.37c, T.7a pro rozšíření rekreačního zázemí města ve vazbě na novou zástavbu města a realizovaný přírodní koupací biotop.

Pro každodenní rekreaci obyvatel sídla Šlovice je vymezena plocha zeleně na veřejných prostranstvích Z.1(1.). Dále je ve Šlovicích vymezena plocha zeleně na veřejných prostranstvích Z.10g(2.)

Územní plán navrhuje zkultivování ploch zeleně na sídlištích, úpravu stávajících parkově upravených ploch s doplněním městského mobiliáře, rozšíření a zkultivování zeleně v ulicích. Vymezená plocha T.24(1.) umožňuje doplnění veřejné zeleně a podmínky pro nové pěší spojení přednádražního prostoru a ulice Loudů.

U ploch, které mohou z hygienických nebo estetických důvodů negativně ovlivňovat sousední plochy, je podmínkou využití vysázení pásů ochranné a izolační zeleně. Plocha ochranné a izolační zeleně Z.34(1.) je vymezena ve Šlovicích pro prostorové oddělení obytné zástavby od ploch výroby a skladování (VD, VZ).

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. Dopravní infrastruktura

D.1.1. Silniční doprava

Silnice I/27 je v úseku Šlovice (– Přestice) v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) navržena v novém koridoru jako čtyřpruhová silnice I. třídy včetně všech souvisejících staveb, které představuje přestavba křižovatky silnice I/27 a III/18033, přestavba navazující účelové komunikace a přestavba silnice III/18033 v oblasti skládky Vysoká – koridor CNU.DI1 (veřejně prospěšná stavba – šířka koridoru 100 m, související stavby – 20 m).

Pro zvýšení bezpečnosti motorového provozu v prostoru stávající mimoúrovňové křižovatky silnice I/27 se silnicemi I/27H a II/180 je navržena dispoziční úprava křižovatkové větve se směrovou preferencí hlavního směru s napojením na silnici II/180 – překryvnou plochou dopravní infrastruktury DI.4.

Pro napojení rozvojových ploch ve východní okrajové části Dobřan je navržena první část koridoru přeložky silnice II/180 vedeného mezi stávajícími silnicemi II/180 a III/18033 – koridor CNU.DI.2 s novou křižovatkou v místě napojení přeložky silnice II/180 a navrhované přeložky silnice III/18034 – v překryvné ploše dopravní infrastruktury DI.7 (veřejně prospěšné stavby VD.DI.2 – šířka koridoru 20 m, VD.DI.7 – plocha-křižovatky 120 x 20 m)

Silnice II/180, součást regionálního okruhu Plzeňské aglomerace, je výhledově navržena v plném rozsahu v novém koridoru územní rezervy s jihozápadním obchvatem Dobřan a severním obchvatem Vodního Újezdu – R.DR1. Stabilizace koridoru územní rezervy je podmíněna podrobným prověřením územních podmínek a upřesněním trasy (územní rezerva – šířka koridoru územní rezervy 200 m).

V souladu se ZÚR PK je zpřesněn koridor územní rezervy pro silniční propojení Dobřany – Líně – Úherce – dálnice D5 (R.DR2), v prostoru Vodního Újezdu navazující na navrhovaný koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/180 se severním obchvatem Vodního Újezdu (územní rezerva – šířka koridoru územní rezervy 100 m).

V návaznosti na navrhovanou územní rezervu R.DR1 pro přeložku silnice II/180 je navržený koridor územní rezervy R.DR1(1.) pro přeložku silnice III/18035 v úseku od navrhovaného koridoru územní rezervy R.DR1 jižním směrem ke správní hranici Dobřan s návazností na vymezenou územní rezervu „Přeložka silnice III/18035 Chlumčany – U Keramičky“ R509 – v územním plánu Chlumčany (koridor územní rezervy – šířka 30 m).

V koordinaci s rozvojem území mezi silnicemi II/180 a III/18033 ve východní části Dobřan je navržena částečná přeložka silnice III/18033 – DI.11 s napojením na stávající silnici II/180 v místě navrhované okružní křižovatky – DI.8, umístěné vstřícně proti stávající místní komunikaci zpřístupňující průmyslové plochy severně od silnice II/180 (veřejně prospěšné stavby VD.DI.11 – šířka koridoru 20 m, VD.DI.8 - plocha pro okružní křižovatku o průměru 40 m).

Opuštěný úsek stávající silnice III/18033 je navržen k úpravě s novým napojením na přeložku silnice III/18033 – CNU.MK15 (veřejně prospěšná stavba – šířka koridoru 10 m) a převedením do sítě místních komunikací dopravně zklidněných (funkční podskupina D1) s návazností na stávající účelovou komunikaci zpřístupňující zahrádkářskou kolonii. Koncový úsek s napojením na silnici II/180 je navržen k asanaci – VA.1.

Z důvodu zvýšení bezpečnosti všech účastníků silničního provozu je na vybraných křižovatkách na průtahu silnice II/180 zastavěnou částí Dobřan vymezená překryvná plocha pro dopravní infrastruktury a doporučená úprava:

- DI.1(1.) – Dobřany, přestavba křižovatky silnice II/180 a místní komunikace ulice Nádražní vedoucí od železniční stanice Dobřany (veřejně prospěšná stavba – rozsah koridoru 1,02 ha),
- úprava křižovatky silnice II/180, III/18035 a místní komunikace Lipová

Pro zajištění vyšší bezpečnosti křížení silnice III/18043 s nemotorovou dopravou při vstupu do lesoparku Martinská stěna je vymezen koridor pro přestavbu silnice s umístěním bezpečného přechodu pro pěší a cyklisty včetně oboustranného rozšíření přidruženého prostoru pro umístění nástupní plochy pro pěší a cyklisty CNU.DI.2(1.) (veřejně prospěšná stavba – šířka koridoru 20 m).

V souladu s rozvojem bydlení v jihozápadní okrajové části Dobřan oboustranně při silnici III/18037 (Z.40(2.), Z.42) je na silnici III/18037 navržena okružní křižovatka – DI.12 s napojením severní a jižní větve vnitřních místních komunikací zpřístupňujících obě rozvojové plochy (veřejně prospěšné stavby VD.DI.12 – plocha pro okružní křižovatku o průměru 40 m a navazující koridory šíře 10 m pro související stavby). Navrhovaná křižovatka bude současně sloužit jako zpomalující prvek na vjezdu do zastavěné části sídla.

Pro snížení rychlosti a zajištění vyšší bezpečnosti motorové a nemotorové dopravy na vjezdech do zastavěných částí sídel jsou navrženy na příslušných silnicích I. a II. třídy následující úpravy a přestavby křižovatek:

- Dobřany, východ – silnice II/180; přestavba stávající křižovatky s účelovou komunikací zpřístupňující stávající areál Kovošrotu, v návrhu nástupní místo ke sportovně rekreačnímu areálu Šlovický vrch – překryvná plocha dopravní infrastruktury DI.6,
- Dobřany – silnice III/18037; přestavba křižovatky silnic III/18037, III/18035 a navrhované místní komunikace MK13 v koridoru CNU.MK13 – překryvná plocha dopravní infrastruktury DI.10.

Pro obsluhu a zpřístupnění navrhovaných rozvojových ploch jsou v jednotlivých sídlech využity dílčí úseky stávajících místních, případně účelových komunikací, doplněné nově navrhovanými místními komunikacemi obslužnými (funkční skupiny C) a dopravně zklidněnými (funkční skupiny D1 a D2), které by měly společně se stávající sítí vytvořit vnitřní provázaný komunikační systém vzájemně propojující a obsluhující jednotlivé lokality s návazností na nadřazenou komunikační síť řešeného území. Vybrané místní komunikace jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby (šířka koridorů 10 m).

V koordinaci s územní rezervou silnice II/180 je navržena územní rezerva pro koridor místní komunikace R.DR3 propojující obchvat se stávající a nově navrhovanou komunikační sítí v prostoru přestavbové (transformační) lokality bývalých kasáren.

Síť vybraných stávajících účelových komunikací je navržena k částečné přestavbě, v dílčích úsecích a spojeních využita pro zpřístupnění zastavitelných a transformačních ploch. Ve volné krajině je ve vybraných spojeních navrženo obnovení původních historických cest, které budou jako účelové komunikace se sdruženou funkcí zajišťovat zpřístupnění pozemků a vedení značených cyklistických a pěších tras. Jejich obnova v krajině, doplněná krajinnou zelení, případně vybaveností by měla tvořit jeden z významných krajinotvorných prvků zajišťujících potřebnou prostupnost krajiny. Územní plán vymezuje koridory CNU.UK2(1.) – CNU.UK18(1.) pro přestavbu stávajících a novostavbu účelových komunikací s prioritním provozem pěší a cyklistické dopravy. Vybrané účelové komunikace jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby (šířka koridorů 8 m).

Návrh komunikačního zpřístupnění a obsluhy jednotlivých navrhovaných zastavitelných a transformačních ploch uvádí následující tabulky:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
Z.1a	Šlovice u Plzně	Bydlení individuální	CNU.MK1	zpřístupnění po nově navržené místní komunikaci z III/18032e; nová MK v počátečním úseku navržena jako obslužná, v dalším úseku jako zklidněná (funkční skupina C, v dalším úseku funkční podskupina D1)
Z.1b	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK1	zpřístupnění po nově navržené místní komunikaci z III/18032e; nová MK navržena jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.1c	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK1	zpřístupnění po nově navržené místní komunikaci z III/18032e; nová MK navržena jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.1d	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK1	zpřístupnění po nově navržené místní komunikaci z III/18032e; nová MK navržena jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.2	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK1	zpřístupnění po stávající místní komunikaci a navazující nové koncové místní komunikaci – navržena jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.3a	Šlovice u Plzně	bydlení individuální		převedeno do stavu
Z.3b	Šlovice u Plzně	bydlení individuální		převedeno do stavu
Z.3c	Šlovice u Plzně	bydlení individuální		převedeno do stavu

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
Z.5	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.6	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.7	Šlovice u Plzně	občanské vybavení sport	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.8	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.9	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK3	zpřístupnění od silnice III/18032e po navazující stávající místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C)
Z.10a(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK4	zpřístupnění od silnice III/18032e po nově navrhované místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a jižní část plochy po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.10b	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK4	zpřístupnění od silnice III/18032e po navrhované místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.10c	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK4	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.10d(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK4	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající a nově navrhované místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.10e(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK4	zpřístupnění od silnice III/18032e po navrhované místní komunikaci, navržené jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.10f(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK4 MK4(2.)	zpřístupnění od silnice III/18032e po navrhované místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C)
Z.11a	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK5	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající místní komunikaci, navržené k přestavbě jako

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
				obslužná komunikace (funkční skupina C) a severní část pozemků po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.11b	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK5	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.11c	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK5	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a severní část pozemků po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.11d(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK5	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a západní část pozemků po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.12	Šlovice u Plzně	rekreace v zahrádkářských osadách	CNU.MK4	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající místní komunikaci, navržené k přestavbě jako obslužná komunikace (funkční skupina C) a po nové navazující místní komunikaci navržené jako zklidněná (funkční podskupina D1), případně přímo ze silnice III/18032e
Z.13(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající silnice III/18034
Z.14(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK6	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací s posílením vnitřního propojení nově navrhovanou propojovací místní komunikací zklidněnou (funkční podskupina D1)
Z.15(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	CNU.MK6	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.16a(2.)	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.17b	Šlovice u Plzně	veřejné prostranství	CNU.MK6	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací s posílením vnitřního propojení nově navrhovanou propojovací místní komunikací zklidněnou (funkční podskupina D1)
Z.19	<u>Šlovice u Plzně</u>	převedeno do stavu	-	

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
Z.20	Šlovice u Plzně	technická infrastruktura	-	zpřístupnění ze stávající silnice III/18034
Z.21	Šlovice u Plzně	občanské vybavení sport	-	zpřístupnění od silnice III/18034 po stávající účelové komunikaci
Z.23	Vodní Újezd	bydlení individuální	CNU.MK9	zpřístupnění od silnice II/180 po stávající místní a návazně účelové komunikaci navržené k přestavbě a prodloužení s převedením do sítě místních komunikací
Z.24	Dobřany	občanské vybavení sport	CNU.UK1	zpřístupnění od silnice III/18043 po stávající účelové komunikace a dále navazující účelové komunikaci, která je navržena k přestavbě
Z.25	Dobřany	rekreace v zahrádkářských osadách	-	zpřístupnění od silnice II/180 po stávající místní komunikaci a navazující účelové komunikaci
Z.27	Dobřany	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající silnice II/180
Z.28	Dobřany	občanské vybavení veřejné	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací.
Z.29a	Dobřany	převedeno do stavu	-	
Z.29c	Dobřany	převedeno do stavu	-	
Z.31	Dobřany	technická infrastruktura	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.32	Dobřany	občanské vybavení sport	CNU.MK10	zpřístupnění od stávající silnice III/18034 ze stávající místní komunikace a nově navrhované navazující místní komunikace obslužné (funkční skupina C)
Z.33	Dobřany	bydlení individuální	CNU.MK10	zpřístupnění ze dvou stran; z jihovýchodu nově navrhovanou krátkou přístupovou komunikací od silnice III/18034, od západu od stávající silnice III/18034, navazující místní komunikací a nově navrhovanou místní komunikací obslužnou (funkční skupina C)
Z.34	Dobřany	občanské vybavení veřejné	-	převedeno do stavu
Z.35	Dobřany	občanské vybavení veřejné		převedeno do stavu
Z.36	Dobřany	bydlení individuální	-	převedeno do stavu
Z.37	Dobřany	občanské vybavení sport	CNU.MK11(2.),	zpřístupnění ze dvou stran; od silnice III/18036 po nově navrhované místní komunikaci ob-

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
				služné – funkční skupina C (MK11), od východu po nově navrhované vnitřní obslužné komunikaci – funkční skupina C (MK12)
Z.38	Dobřany	bydlení individuální	-	převedeno do stavu
Z.39	Dobřany	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace, případně přímo ze silnice III/18035
Z.40(2.)	Dobřany	bydlení individuální	-	zpřístupnění ze silnic III/18035 a III/18037; podmíněno vždy jednou novou křižovatkou na příslušné silnici III. třídy a navazující vstupní komunikací; křižovátku na silnici III/18037 řešit v koordinaci s napojením zastavitelné plochy Z.41.
Z.41	Dobřany	bydlení individuální	CNU.MK13	zpřístupnění ze silnice III/18037; podmíněno novou křižovatkou na silnici III. třídy řešenou v koordinaci s napojením a zpřístupněním rozvojové plochy Z.40(2.). Doplnkově zpřístupněno od silnice III/18037 po stávající místní komunikaci navržené k přestavbě a prodloužení (MK13)
Z.42	Dobřany	Bydlení individuální	CNU.MK13	zpřístupnění od silnice III/18037 po stávající místní komunikaci navržené k přestavbě a prodloužení jako místní komunikace zklidněná (funkční podskupina D1)
Z.43a	Dobřany	technická infrastruktura všeobecná	-	zpřístupnění ze stávající vnitřní účelové komunikace
Z.43b	Dobřany	technická infrastruktura všeobecná	-	zpřístupnění ze stávající vnitřní účelové komunikace
Z.44a	Dobřany	občanské vybavení sport	-	převedeno do stavu
Z.44b	Dobřany	rekreace hromadná	CNU.UK4(1.)	zpřístupnění od silnice III/180354 po stávající komunikaci a dále po stávající účelové komunikaci navržené k přestavbě
Z.47	Dobřany	výroba a skladování, výroba lehká	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací
Z.49	Dobřany	výroba a skladování, výroba lehká	CNU.MK3(1.)	zpřístupnění od stávající silnice III/18034 po nově navrhované místní komunikaci
Z.50	Dobřany	občanské vybavení veřejné	CNU.UK3	zpřístupnění od navrhované přeložky silnice III/180434 po stávající účelové komunikaci, navržené k přestavbě

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
Z.51	Dobřany	občanské vybavení sport	CNU.UK3, CNU.UK4	zpřístupnění ze dvou stran; od západu od navrhované přeložky silnice III/180434 po stávající účelové komunikaci, navržené k přestavbě, od jihovýchodu od silnice II/180 po stávající účelové komunikaci, navržené k přestavbě
Z.52a	Dobřany	výroba a skladování, výroba lehká	DS3	zpřístupnění z navrhované přeložky silnice III/18034 navazující na stávající silnici II/180 a stávající silnici III/18034
Z.52b(2.)	Dobřany	výroba a skladování, výroba lehká	-	Zpřístupnění ze stávající místní komunikace nebo z navrhované místní komunikace ve vymezeném koridoru CNU.MK18(2.)
Z.53	Dobřany	občanské vybavení výroba a skladování, výroba lehká	-	zpřístupnění od stávající silnice II/180 koncovou účelovou komunikací. Úprava napojení na silnici II. třídy bude řešeno jako součást přeložky silnice III/18033 a napojení připravovaného areálu Penny a přestavby křižovatky na silnici II/180
Z.54a	Dobřany	občanské vybavení veřejné	CNU.DI11	zpřístupnění přímo ze stávající silnice III/18033 a z navrhované přeložky této silnice s novým napojením na silnici II/180
Z.54b	Dobřany	výroba a skladování, výroba lehká		převedeno do stavu
Z.55a	Dobřany	výroba a skladování, výroba lehká		převedeno do stavu
Z.55b(2.)	Dobřany	občanské vybavení veřejné	DI.7, DI.6	zpřístupnění ze stávající silnice II/180 Zpřístupnění novou křižovatkou v ploše DI.6.
Z.55c(2.)	Dobřany	plochy výroby a skladování, výroba lehká	-	Zpřístupnění plochy ze stávajícího parkoviště nebo z navazující plochy Z.55b(2.)
Z.56	Dobřany	plocha smíšená obytná městská		převedeno do rezerv
Z.57	Dobřany	bydlení individuální	CNU.MK12	zpřístupnění z nově navržené místní komunikace obslužné – funkční skupina C (podmíněno realizací přeložky trati č. 183 a možným využitím tělesa opuštěné trati pro vedení místní komunikace), navazující na stávající síť místních komunikací a nově navrhovanou místní komunikaci MK11a(2.) s napojením na silnici III/18036
Z.58	Dobřany	Výroba a skladování, výroba	-	zpřístupnění napojením na silnici III/18034

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
		zemědělská a lesnická		
Z.59	Dobřany	Výroba a skladování, výroba lehká	R.DR1	Zpřístupnění průmyslové zóny Plzeň – Líně na dálnici D5 (MÚK Nová Ves) a realizaci přeložky silnice II/180.
Z.61	Dobřany	Občanské vybavení hřbitovy		Zpřístupnění ze silnice III/18036 (ul. Přestická), nároky na parkování řešit v rámci plochy Z.61.
Z.1(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy zeleně jiné – na veřejných prostranstvích	-	-
Z.5(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy bydlení individuální	CNU.MK2(1.) CNU.MK7	zpřístupnění od silnice III/18032e po stávající místní komunikaci navržené k rozšíření a přestavbě a navazující stávající účelové komunikaci navržené k přestavbě a převedení do sítě místních komunikací s napojením na silnici III/18032e.
Z.6(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy občanského vybavení sportu	CNU.UK1(1.)	zpřístupnění po stávající místní komunikaci doporučené k rozšíření a dále po stávající účelové komunikaci navržené k přestavbě a prodloužení
Z.7(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy výroby a skladování, výroba zemědělská a lesnická	-	zpřístupnění bude zajištěno přes stávající areál zemědělské výroby
Z.10(1.)	Dobřany	Plochy bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.21(1.)	Dobřany	Plochy technické infrastruktury	CNU.MK1(1.)	zpřístupnění ze stávající místní komunikace navržené k přestavbě a rozšíření
Z..23(1.)	Dobřany	Plochy bydlení individuální	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.28(1.)	Dobřany	Plochy výroby a skladování, výroba drobná a služby	CNU.MK3(1.)	zpřístupnění od stávající silnice III/18034 po nově navrhované místní komunikaci. Správci vodního toku bude zachován přístup po komunikaci MK3 (1.).
Z.33(1.)	Vodní Újezd	Plochy bydlení individuální	-	zpřístupnění od silnice II/180 po stávající místní komunikaci, doporučené k rozšíření
Z.34(1.)	Šlovice u Plzně	Plochy zeleně, zeleň ochranná a izolační	-	-

ZASTAVITELNÉ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
Z.62(2.)	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	MK17(2.)	zpřístupnění ze stávající místní komunikace a z navrhované místní komunikace MK17(2.)
Z.65(2.)	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.66(2.)	Dobřany	Plochy veřejných prostranství	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace
Z.67(2.)	Dobřany	technická infrastruktura	-	zpřístupnění z úseku obslužné silnice, která navazuje na silnici III/18033

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění transformačních ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
T.1	Šlovice u Plzně	občanské vybavení veřejné	-	zpřístupnění ze stávající III/18034, případně přímo ze stávající silnice III/18032e
T.2	Šlovice u Plzně	bydlení individuální	-	převvedeno do stavu
T.3	Vodní Újezd, Dobřany	plocha dopravní infrastruktury – doprava letecká	-	zpřístupnění ze strany Dobřan není v návrhové etapě umožněno. Napojení rozvojové plochy v širších souvislostech zajištěno z dálnice D5 a navrhované nové MÚK Nová Ves (ZÚR PK), dále od silnice I/26 po stávajících místních a účelových komunikacích
T.4	Dobřany	občanské vybavení veřejné	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací
T.5	Dobřany	občanské vybavení veřejné	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací
T.6a	Dobřany	plocha smíšená obytná městská	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací
T.6b	Dobřany	občanské vybavení veřejné	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací
T.6c	Dobřany	plocha smíšená obytná městská	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací
T.7(2.)	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	CNU.MK14, CNU. MK11a(2.), CNU.MK17(2.)	zpřístupnění od stávajících místních komunikací ze severu; zpřístupnění plochy z jihu bude zajištěno novou místní komunikací MK11a(2.) umístěnou v koridoru CNU.MK11a(2.) navazující na Přeštickou ulici; od východu bude území propojeno s nově navrhovanými zklidněnými místními

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění transformačních ploch	
			Kód navrhované komunikace	Popis zpřístupnění
				komunikacemi – funkční podskupina D1 MK17(2.) a MK14)
T.8	Dobřany	občanské vybavení veřejné	CNU.UK4	zpřístupnění od silnice II/180 po stávající účelové komunikaci navržené k přestavbě a prodloužení
T.12(1.)	Dobřany	Plochy veřejných prostranství	-	zpřístupnění od silnice II/180 po stávající místní komunikaci
T.13(1.)	Dobřany	Plochy bydlení – individuální	-	převedeno do stavu
T.22(1.)	Dobřany	Plochy bydlení hromadného	-	zpřístupnění od silnice II/180 oboustranně po stávajících místních komunikacích
T.24(1.)	Dobřany	Plochy zeleně jiné – na veřejných prostranstvích	-	-
T.25(1.)	Dobřany	Plochy výroby a skladování, výroba drobná a služby	-	zpřístupnění ze stávající místní komunikace, která je součástí plochy T.26(1.)
T.26(1.)	Dobřany	Plochy dopravní infrastruktury, doprava silniční	-	zpřístupnění ze stávajících místních komunikací; součástí plochy je i místní komunikace pro automobilovou dopravu propojující místní komunikace Nádražní a Alšova
T.27(2.)	Dobřany	Plochy občanské vybavenosti	-	zpřístupnění ze stávající komunikace
T.32(1.)	Dobřany	Plochy dopravní infrastruktury, doprava silniční	-	převedeno do stavu
T.33(2.)	Dobřany	plocha smíšená obytná městská	-	zpřístupnění ze stávající komunikace
T.38(1.)	Dobřany	Plochy bydlení – individuální	-	zpřístupnění ze stávající komunikace
T.39(2.)	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	-	zpřístupnění ze stávající komunikace

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV – NÁVRH ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Ozna- čení plo- chy	Katastrální území	Funkční využití	Návrh zpřístupnění navrhovaných ploch územních rezerv	
			Kód navrho- vané komu- nikace	Popis zpřístupnění
R.1	Vodní Újezd	výroba a sklado- vání, výroba lehká	CNU.DR1, CNU.DR2	zpřístupnění z navrhované výhledové přeložky silnice II/180 se severním obchvatem Vodního Újezdu a navazujícího výhledového propojení Dobřany – Líně – dálnice D5 (územní rezerva)
R.2	Dobřany	bydlení —indivi- duální	CNU.MK11, CNU.MK12	Zpřístupnění plochy po provedení přeložky stavby v koridoru CNZ.DZ1.
R.3	Dobřany	bydlení individu- ální	CNU.MK11, CNU.MK12	Podmínkou pro prověření vhodnosti budoucího využití je zpřístupnění plochy po provedení přeložky stavby v koridoru CNZ.DZ1.
R.4	Dobřany	Plochy občan- ského vybavení	CNU.MK11, CNU.MK12	Podmínkou pro prověření vhodnosti budoucího využití je zpřístupnění plochy po provedení přeložky stavby v koridoru CNZ.DZ1.

D.1.2. Železniční doprava

V souladu se ZÚR PK je celostátní trať č. 183 Plzeň – Klatovy – Železná Ruda v úseku Plzeň – Klatovy navrhována k modernizaci se směrovými úpravami a přeložkou v Dobřanech. V řešeném území je zpřesněn koridor modernizace, tj. zdvojkolejnění stávající tratě a přeložka tratě v úseku jižně od žst. Dobřany v koridoru CNZ.DZ1 (veřejně prospěšná stavba – šířka koridoru pro zdvojkolejnění 10 m, pro novostavbu 200 m). Severní úsek opuštěné tratě bude výhledově využitý pro vedení nově navrhované místní komunikace obslužné (MK12), jižní úsek je navržen ke zrušení a asanaci – VA.2.

V souvislosti s obsluhou nových rozvojových ploch pro bydlení v jižní části Dobřan je v koordinaci s přeložkou železniční tratě navrhována nová železniční zastávka pro každodenní příměstskou kolejovou dopravu v přepravním rameni Plzeň – Dobřany – Klatovy.

D.1.3. Letecká doprava

Stávající neveřejné mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně je v souladu se ZÚR PK respektováno pro rozvoj letecké dopravy s prodloužením vzletové a přistávací dráhy – součást transformační plochy T.3.

D.1.4. Nemotorová doprava

D.1.4.1. Cyklistická a pěší doprava

V souladu se ZÚR PK, resp. s Aktualizací č.1 ZÚR PK, zpracovanou Územní studií „Dobřany – Generel cyklistické dopravy“ (Atelier T-Plan, s.r.o.,06/2016) a dalšími dokumentacemi

je v územním plánu zpřesněno vedení nadregionálních cyklistických tras CT3 Praha – Plzeň – Regensburg, č. 3A Plzeň – Klatovy – Železná Ruda a cyklistické trasy nadmístního významu Dobřany – Šlovický vrch – Šlovice – (Útušice – řeka Úhlava).

Nadregionální cyklistická trasa CT3 Praha – Plzeň – Regensburg DC1(1.) je vymezená v koridorech pro umístění účelových komunikací CNU.UK2(1.), CNU.UK3(1.), CNU.UK4(1.) a stezky pro chodce a cyklisty CNU.KC1(1.).

Nadregionální cyklistická trasa č. 3A Plzeň – Klatovy – Železná Ruda DC2(1.) je vymezená v koridoru pro umístění stezky pro chodce a cyklisty CNU.KC2(1.).

Cyklistická trasa nadmístního významu Dobřany – Šlovický vrch – Šlovice – (Útušice – řeka Úhlava) DC3(1.) je vymezená v koridorech pro umístění účelových komunikací CNU.UK5(1.), CNU.UK3, CNU.UK6(1.) a stezek pro chodce a cyklisty CNU.KC3(1.), CNU.KC4(1.).

V návaznosti na nadregionální cyklistické trasy DC1(1.), DC2(1.) a cyklistickou trasu nadmístního významu DC3(1.) je navržena síť lokálních cyklistických tras DC4(1.) – DC16(1.) a DC17(2.). Navrhované cyklistické trasy svým vedením zohledňují zejména potřeby každodenního dojíždění obyvatel do Dobřan a okolí, přírodní, rekreačně sportovní a kulturní atraktivity řešeného území v oblasti Dobřan, řeky Radbuzy, Šlovického vrchu, lesoparku v Dobřánkách i atraktivity širšího okolí, v dílčích spojeních ve volné krajině jsou vedeny ve stopách historických cest, navržených k obnově jako účelové komunikace:

- Cyklistická trasa DC4(1.) Dobřany – Dobřánky – Vodní Újezd (DC5(1.)) je vymezená v koridoru pro umístění stezky pro chodce a cyklisty CNU.KC5(1.).
- Cyklistická trasa DC5(1.) (Vstíř – Vodní Újezd – K letišti – (Zbůch) je vymezená v koridoru pro umístění účelové komunikace CNU.UK7(1.).
- Cyklistická trasa DC6(1.) Dobřany (DC1(1.)) – lesopark Martinská stěna je vymezená v koridoru pro umístění stezky pro chodce a cyklisty CNU.KC6(1.).
- Cyklistická trasa DC7(1.) Dobřany – (Nová Ves – cyklotrasa 2259) je vymezená v koridorech pro umístění stezek pro chodce a cyklisty CNU.KC7(1.), CNU.KC8(1.) a zčásti vedená v koridoru pro umístění účelové komunikace CNU.UK8(1.).
- Cyklistická trasa DC8(1.) Šlovický vrch (DC9(1.)) – Šlovice DC3(1.)) je vymezená v koridoru pro umístění účelové komunikace CNU.UK18(1.).
- Cyklistická trasa DC9(1.) Wartův Mlýn (DC1(1.)) – Šlovický vrch, východ – Dobřany, přírodní koupací biotop je vymezená v koridorech pro umístění účelových komunikací CNU.UK9(1.), CNU.UK10(1.), CNU.UK11(1.), CNU.UK12(1.), CNU.UK13(1.).
- Cyklistická trasa DC10(1.) Dobřany, Stromořadí – Dobřany, Průmyslová je vymezená v koridoru pro umístění stezky pro chodce a cyklisty CNU.KC9(1.).
- Cyklistická trasa DC11(1.) (Lhota) – Šlovice (DC3(1.)) – obalovna – křižovatka silnice II/180 a I/27 – (Vysoká – Jelenní vrch – řeka Úhlava) je vymezená koridory pro umístění stezek pro chodce a cyklisty CNU.KC10(1.), CNU.KC11(1.) a zčásti vedená v koridoru pro umístění účelové komunikace CNU.UK14(1.).

- Cyklistická trasa DC12(1.) Dobřany – Vysoká (DC11(1.)) je vymezená koridory pro umístění stezek pro chodce a cyklisty CNU.KC12(1.), CNU.KC13(1.) a CNU.KC14(1.).
- Cyklistická trasa DC13(1) Dobřany, silnice III/18033 (DC12(1.)) – (Chlumčany) je vymezená v koridoru pro umístění účelové komunikace CNU.UK15(1.).
- Cyklistická trasa DC14(1.) Dobřany – (Chlumčany) je vymezená v koridoru pro umístění účelové komunikace CNU.UK16(1.).
- Cyklistická trasa DC15(1.) Dobřany DC1(1.) – (Vstíř) je vymezená v koridoru pro umístění účelové komunikace CNU.UK17(1.).
- Cyklistická trasa DC16(1.) řeka Radbuza DC1(1.) – Šlovický vrch (Z51) je vymezená v koridorech pro umístění stezek pro chodce a cyklisty CNU.KC15(1.) a CNU.KC16(1.) a zčásti vedená v koridoru pro umístění místní komunikace CNU.MK3(1.).
- Cyklistická trasa DC17(2.) je vymezená v samostatném koridoru CNU.KC17(2.) a propojuje přednádražní prostor s cyklotrasou DC3(1.) za viaduktem odkud trasa směřuje do rekreačního území Šlovického vrchu.

Šířka koridoru pro stezku pro chodce a cyklisty a účelovou komunikaci využívanou pro cyklistickou dopravu je navržena 8 m. Šířka koridoru pro stezku pro chodce a cyklisty, která byla zpřesněna na základě zpracované dokumentace (DÚR), je 5 m (cyklistická trasa DC10(1.)).

Pro zajištění pěší prostupnosti sídla je v prostoru železniční stanice Dobřany navržena samostatná stezka pro pěší s lávkou nad železniční tratí DP1, navazující na nově navrhovanou zastávku autobusové dopravy a navrhované rozvojové plochy při silnici II/180 (veřejně prospěšná stavba).

D.1.4.2. Alternativní nemotorová doprava

Řeka Radbuza, vodácky sjízdná od Horšovského Týna, je navržena k dílčím úpravám a doplnění potřebné vybavenosti a zařízení pro vodácké outdoorové využití s doporučeným zázemím v prostoru navrhovaného tábořiště v Dobřanech – součást komplexní nabídky pro rozvoj rekreace, sportu a turistiky.

Navrhovaný sportovně rekreační areál Šlovický vrch (plocha Z.51) je navržen mimo jiné pro zřízení sítě stezek, tras a zařízení pro alternativní nemotorový pohyb s návazností na navrhovanou síť cyklistických a pěších tras řešeného a širšího území.

D.1.5. Doprava v klidu

Pro rozvoj integrované dopravy s vyšším podílem využití železnice pro každodenní osobní přepravu je v prostoru žst. Dobřany vymezená transformační plocha pro umístění terminálu

veřejné integrované dopravy T.26(1.), jejíž součástí je rozšíření parkoviště pro osobní automobily typu P+R (Park and Ride) a parkovací stání typu P+R a B+R (Bike and Ride).

Pro krátkodobé občasné stání autobusu je v ulici Pobřežní navrženo jedno stání.

V nástupních místech ke sportovně rekreačnímu areálu Šlovický vrch je jako součást navrhované plochy Z.50 a transformační plochy T.8 navrženo parkovací a odstavné stání pro osobní automobily.

Stávající nároky na parkování a odstavení osobních vozidel v oblasti sídliště Pančava je navrženo řešit na stávajících dopravních plochách s nezbytnou dispoziční a architektonickou úpravou, řešenou postupně v rámci celkové úpravy veřejného prostoru.

Nároky na parkování a stání vozidel vyvolané požadavky Psychiatrické léčebny Dobřany je navrženo řešit v převažujícím rozsahu na volných plochách uvnitř areálu léčebny.

Nároky na parkování a odstavování osobních i nákladních vozidel v navrhovaných rozvojových plochách bude zajištěno na vlastních pozemcích, nebo jako součást stavby.

D.1.6. Veřejná hromadná doprava

Veřejnou dopravu bude i nadále zajišťovat doprava autobusová a doprava železniční s cílem její vzájemné provázanosti – integrace.

V rámci rozvoje a posílení integrované veřejné dopravy je v prostoru železniční stanice Dobřany navržena transformační plocha T.26(1.) pro umístění terminálu veřejné integrované dopravy s přímými přestupními vazbami mezi autobusy, vlaky a individuální automobilovou dopravou (veřejně prospěšná stavba). Součástí plochy je i místní komunikace pro automobilovou dopravu, propojující místní komunikace – ul. Nádražní a ul. Alšova.

Pro vyšší využití železnice ke každodenní osobní přepravě ve směru na Plzeň, příp. Klatovy je v blízkosti zastavitelné plochy pro bydlení (Z.57) navržena nová železniční zastávka, která je součástí navrhovaného koridoru přeložky tratě CNZ.DZ1. Zastávka je umístěná cca 1200 m jižně od stávající železniční stanice Dobřany (veřejně prospěšná stavba – součást koridoru přeložky tratě).

Stávající prostorové rozložení autobusových linek a zastávek je v řešeném území i výhledově respektováno. V souvislosti s navrhovanými rozvojovými plochami pro komerční využití na východním okraji Dobřan je navržena autobusová zastávka pro oba směry DH1, situovaná při stávající silnici II/180 v blízkosti navrhované okružní křižovatky s přeložkou silnice III/18033.

D.2. Technická infrastruktura

D.2.1. Energetika a spoje

Zásobování průmyslové zóny Plzeň – Líně elektrickou energií a plynem řešit odděleně od ostatních rozvojových ploch s ohledem na vysoký nárůst potřeby energie v zóně.

Energetickou koncepci ostatních navržených rozvojových ploch založit zásadně na dvojcestném zásobování energiemi, a to:

- elektřina + zemní plyn
- elektřina + dodávkové teplo
- elektřina + ekologická paliva nezávislá na sítích

Územní plán vymezuje jako VPS koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Chlumčany – Úherce vymezený v ZÚR Plzeňského kraje jako E 12N. Koridor územní rezervy R.ER2 je zpřesněn a veden jako odbočka z vedení VVN 110 kV pro zásobování průmyslové zóny Plzeň – Líně.

Vybudovat nová nadzemní a podzemní vedení VN 22 kV pro napojení rozvojových ploch na stávající síť. Trasy vedení ve výkresech mohou být v územním řízení upřesněny.

Vybudovat distribuční trafostanice 22/0,4 kV pro rozvojové plochy.

Vybudovat VTL přípojku z plynovodu na území obce Nová Ves do průmyslové zóny Plzeň – Líně.

Na území průmyslové zóny Plzeň – Líně vybudovat regulační stanici VTL.

Stávající NTL plynovodní síť nebude rozšiřována s výjimkou připojení jednotlivých objektů ve stabilizovaných plochách, kde je tato síť zavedena.

Veškeré nové rozvody plynu budovat jako středotlaké, s regulací u každého objektu nebo skupiny objektů. Trasy plynovodů, zakreslené ve výkresech mohou být v územním řízení upřesněny.

Územní plán vymezuje trasy teplovodů pro připojení rozvojových ploch k systému CZT. Tyto trasy mohou být v územním řízení upřesněny.

Stávající telekomunikační síť nebude zásadním způsobem měněna, připojení rozvojových ploch navázat na stávající trasy.

Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma elektrických, plynových a telekomunikačních rozvodů a navazujících objektů.

Územní plán nevymezuje rozvojové plochy v trasách radioreléových spojů.

Pro budování optických telekomunikačních sítí je třeba přednostně využívat trasy stávajících komunikačních vedení, vyloučit, resp. minimalizovat vedení přes pozemky v soukromém vlastnictví a veřejnou zeleň.

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů s charakterem veřejné technické infrastruktury¹ lze umísťovat v plochách výroby VL, VZ a v plochách technické infrastruktury TU.

Umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů volně v krajině se nepřipouští mimo případy, kdy lze prokázat soulad těchto záměrů s charakterem území.

¹ s instalovaným výkonem více jak 1MW

D.2.2. Vodní hospodářství

D.2.2.1 Odvádění a čištění odpadních vod

Při budování kanalizace postupovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.31 pro rozšíření čistírny odpadních vod Dobřany a zastavitelnou plochu Z.21(1.) pro rozšíření čistírny odpadních vod a technických služeb města Dobřany.

Pro doplnění technologické části provozu čistírny odpadních vod Dobřany je vymezena zastavitelná plocha Z.65(2.)

V místní části Šlovice vybudovat gravitační splaškovou kanalizaci, ukončenou čerpací stanicí. Z čerpací stanice vést tlakovou kanalizaci na ČOV Dobřany.

V místní části Vodní Újezd vybudovat gravitační splaškovou kanalizaci, ukončenou čerpací stanicí. Z čerpací stanice vést tlakovou kanalizaci podél silnice II/180 na ČOV Dobřany.

Vybudovat splaškovou kanalizaci v průmyslové zóně Plzeň – Líně (částečně tlakovou podle konfigurace terénu), splašky svést novou stokou na ČOV Dobřany.

Zastavitelné a transformační plochy připojit na stávající kanalizační síť.

Veškerou novou kanalizaci budovat zásadně jako oddílnou splaškovou.

Trasy kanalizačních stok, zakreslené ve výkresech mohou být v územním řízení upřesněny.

Územní plán neřeší detailně odvádění dešťových vod, v dalších stupních projektové přípravy je nutno respektovat následující zásady: Odvádění dešťových vod do kanalizační sítě je přípustné jen ve výjimečných případech se souhlasem správce kanalizace. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zasakovány na pozemcích příslušných jednotlivým objektům. Pro zasakování dešťové vody z komunikací a jiných veřejných ploch musí být v územním řízení vymezeny vhodné vsakovací plochy, nebo stanoveny jiné vhodné recipienty.

Respektovat ochranná pásma stávající kanalizace.

D.2.2.2. Zásobování pitnou vodou

Při budování vodovodní sítě postupovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

Vybudovat vodovodní řad podél silnice II/180, napojený na přivaděč k letišti pro zásobování místní části Vodní Újezd.

Pro zásobování průmyslové zóny Plzeň – Líně uvést znovu do provozu bývalý vojenský vodojem. Rekonstruovat přivaděč k tomuto vodojemu ve stávající trase.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z.43a, Z.43b pro rozšíření úpravny vody Dobřany.

Rozvojové plochy připojit na stávající vodovodní síť. Trasy vodovodu, zakreslené ve výkresech mohou být v územním řízení upřesněny. Uliční řady v rozvojových plochách musí mít minimální profil DN 80 a být osazeny požárními hydranty v maximální vzájemné vzdálenosti 200 m.

Respektovat ochranná pásma stávajícího vodovodu.

D.2.3. Odpadové hospodářství

Při dalším rozvoji odpadového hospodářství vycházet z Plánu odpadového hospodářství Plzeňského kraje a Plánu odpadového hospodářství města Dobřany.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.21(1.) pro rozšíření čistírny odpadních vod a technických služeb města Dobřany.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.67(2.) pro rozvoj plochy technické infrastruktury pro recyklační centrum skládky Vysoká.

D.3. Občanské vybavení

Územní plán vymezuje a respektuje stabilizované plochy občanského vybavení.

Koncepce občanského vybavení je navržena v souladu s požadavky Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje pro rozvojovou oblast OB5 Plzeň, s velikostí sídla a s předpokládaným rozvojem území. Rozvoj občanského vybavení je soustředěn zejména do místní části Dobřany.

V souvislosti s rozvojem obytné zástavby jsou vymezeny plochy občanského vybavení v rámci transformačních ploch areálu bývalých kasáren, v ulici Chlumčanské v jižní části Dobřan a ve Šlovicích.

Pro zkvalitnění a doplnění stávajících ploch občanského vybavení jsou vymezeny plochy v centrální části Dobřan v ulici Tyršova a v ulici Školní.

Ve Vodním Újezdu nejsou, vzhledem k velikosti sídla, vymezeny samostatné rozvojové plochy pro občanské vybavení.

Stavby a zařízení občanského vybavení je možné situovat i rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných městských v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Plochy pro sport a rekreaci jsou vymezeny na Šlovickém vrchu, v návaznosti na zástavbu rodinných domů v ulici Plzeňská, na severním okraji sídliště Pančava, ve vazbě na areál fotbalového hřiště v jihozápadní části Dobřan, mezi ulicí Přeštickou a Oty Kovala v jižní části Dobřan, ve Šlovicích, v návaznosti na lesopark Kamínek a u chatové osady v severozápadní části k. ú. Šlovice u Plzně.

V návaznosti na navrhovaný sportovně rekreační areál Šlovický vrch jsou vymezeny plochy pro zázemí a doprovodné občanské vybavení areálu na přístupové cestě ze severní části města a v severní části areálu Druso na přístupové cestě ze silnice II/180.

D.4. Veřejná prostranství

V územním plánu jsou respektovány stávající plochy a vymezeny nové plochy veřejných prostranství, které představují především náměstí, návesní prostory, plochy veřejné zeleně a síť místních komunikací.

Podmínky využití těchto ploch zajišťují ochranu veřejných prostranství před nežádoucím využitím a zastavěním.

Územní plán navrhuje, při řešení vnitřního členění rozvojových ploch bydlení, ploch rekreace, smíšených obytných ploch a ploch občanského vybavení, vymezovat plochy veřejných prostranství se společenskou a rekreační funkcí pro potřeby obyvatel daných ploch.

Územní plán vymezuje transformační plochu T.12(1.), která připouští využití plochy jako záchytné parkoviště s uplatněním prvků veřejné zeleně.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro veřejné prostranství Z.66(2.), která zlepšuje podmínky prostupnosti území mezi obytnými lokalitami v Dobřanech.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.12b(2.) ve Šlovicích pro zajištění plnohodnotného a bezpečného dopravního napojení rozvojové obytné lokality Šlovice–jih na silnici III/18032e.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. Návrh ÚSES

Územní plán vymezuje na území města Dobřany tyto skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES):

- 1) regionální biokoridor RBK.204
 - biokoridor řeky Radbuzy – hydrofilní (vodní tok) a hygrofilní (říční niva)
- 2) regionální biokoridor RBK.205
 - biokoridor řeky Radbuzy – hydrofilní (vodní tok) a hygrofilní (říční niva)
- 3) regionální biokoridor RBK.2013
 - mezofilní biokoridor lesů a křovinatých lad v severovýchodní části území
- 4) regionální biocentrum RBC.1717 Dobřánky
 - hygrofilní biocentrum v nivě řeky Radbuzy
- 5) lokální (místní) biokoridory
 - hygrofilní podél vodních toků a v zamokřených polohách plochých údolnic, s krátkými přechody mezofilních úseků v polohách rozvodnic (biokoridory LBK.1717-ST026, LBK.ST027-20/01, LBK.PŘ021-ST027, LBK.PŘ051-2013/03, LBK.2013/03-ST046)
 - mezofilní v polohách svahů a elevací (biokoridory LBK.ST087-ST044, LBK.ST045-ST062, LBK.ST065-ST062, LBK.PŘ014-ST069, LBK.ST062-ST063, LBK.2013/04-ST046, LBK.ST064-ST065, LBK.ST063-ST066, LBK.ST063-ST064, LBK.205/04-2013/04, LBK.2013/03-ST047, LBK.2013/03-ST047, LBK.2013/07-ST047, LBK.ST045-205/04 (A), LBK.ST045-205/04 (B), LBK.ST045-ST066)
- 6) lokální (místní) biocentra
 - hygrofilní v nivě řeky Radbuzy, v mělkých údolnicích potoků i na plošinách rozvodnic (biocentra LBC.205/01, LBC.205/02, LBC.205/05, LBC.205/03, LBC.204/01, LBC.ST027)
 - mezofilní v polohách svahů a elevací (biocentra LBC.2013/02, LBC.2013/04, LBC.2013/06, LBC.ST062, LBC.ST063, LBC.ST064, LBC.ST066, LBC.ST079, LBC.ST085)
 - kombinovaná v místě křížení hygrofilních a mezofilních biokoridorů (LBC.205/04, LBC.2013/03, LBC.2013/05, LBC.2013/07, LBC.2013/08, LBC.ST046, LBC.ST080, LBC.ST045, LBC.ST065, LBC.PŘ016)

E.1.1. Minimální prostorové parametry skladebných částí ÚSES

A/ Biocentra (minimální výměra):

- 1) regionální biocentrum RBC.1717 Dobřánky – 30 ha (bez vodních ploch a toků)
- 2) lokální (místní) biocentra
 - hygrofilní (LBC.205/02, LBC.205/04, LBC.205/03, LBC.ST026, LBC.205/01, LBC.ST027, LBC.ST011, LBC.204/01) – 1 ha (bez vodních ploch a toků)
 - mezofilní (biocentra LBC.2013/04, LBC.ST063, LBC.ST064, LBC.ST025, LBC.2013/02, LBC.2013/06, LBC.ST047, LBC.ST062, LBC.ST066, LBC.ST086, LBC.2013/07, LBC.ST085, LBC.205/04, LBC.ST079) – 3 ha
 - kombinovaná (biocentra LBC.205/04, LBC.2013/03, LBC.2013/05, LBC.2013/08, LBC.2013/07, LBC.ST046, LBC.2013/06, LBC.ST080, LBC.ST045, LBC.ST060, LBC.P5016) – 4 ha (bez vodních ploch a toků)

B/ Biokoridory (minimální šířka):

- 1) regionální biokoridory
 - RBK.204 – 40 m (bez šířky vodního toku)
 - RBK.205 – 40 m (bez šířky vodního toku)
 - RBK.2013 – 40 m
- 2) lokální (místní) biokoridory
 - hygrofilní (biokoridory LBK.1717-ST026, LBK.ST011-ST026, LBK.1717-ST026, LBK.ST002-ST025, LBK.ST046-205/03, LBK.ST027-205/01, LBK.ST027-205/01, LBK.PŘ021-ST027, LBK.PŘ051-2013/03, LBK.2013/03-ST046, LBK.2013/03-ST046, LBK.ST041-204/01, LBK.ST026-PŘ021) – 20 m
 - mezofilní (biokoridory LBK.ST087-ST045, LBK.ST065-ST062, LBK.PŘ014-ST069, LBK.ST062-ST063, LBK.2013/04-ST046, LBK.ST045-ST066, LBK.ST064-ST065, LBK.ST063-ST066, LBK.ST063-ST066, LBK.ST063-ST064, LBK.ST063-ST064, LBK.ST064-ST065, LBK.ST046-PŘ016, LBK.205/04-2013/05, LBK.205/04-2013/04, LBK.2013/07-ST047, LBK.ST086-PŘ040, LBK.2013/03-ST047, LBK.PŘ016-ST079, LBK.2013/03-ST047, LBK.2013/07-ST047, LBK.PŘ051-2013/03, LBK.ST062-ST063, LBK.ST045-205/04 (A), LBK.ST045-205/04 (B), LBK.ST045-ST066, LBK.205/04-2013/04) – 15 m

Minimální prostorové parametry skladebných částí ÚSES stanovují nezbytné minimum – v případě nedosažení tohoto minima je prokázáno, že skladebná část ÚSES neplní svoji funkci.

E.1.2. Možnosti přerušení biokoridorů

V případě stávajících nepříznivých podmínek v území lze, v ojedinělých případech, považovat systém za vzájemně propojený i tehdy, je-li propojení přerušeno maximálně na vzdálenost:

- Lokální (místní) biokoridor hygrofilní LBK.ST027-205/01 – 50 m (zpevněná plocha).
- Lokální (místní) biokoridor hygrofilní LBK.2013/03-ST-046 – 50 m (zpevněná plocha).

E.1.3. Podmínky pro využití vymezených ploch a koridorů ÚSES

1) Ve skladebných částech v kategorii „funkční“:

- neměnit současné zařazení předmětných ploch dle evidence druhu pozemků v Katastru nemovitostí, s výjimkou možnosti změny v důsledku umístění liniových staveb veřejné infrastruktury v případě krátkého křížení biokoridorů,
- hospodařit na předmětných plochách v souladu s právním stavem daným zařazením k druhu pozemků v Katastru nemovitostí,
- po zpracování dokumentace typu „Projekt ÚSES“ přistoupit k realizaci opatření ke zvýšení ekologické stability předmětných ploch a dosažení cílového stavu ekosystémů dle této dokumentace.

2) Ve skladebných částech v kategorii „nefunkční“:

- neumísťovat do předmětných ploch jakékoliv stavby, které by znesnadňovaly či znemožňovaly budoucí založení skladebných částí ÚSES, s výjimkou liniových staveb veřejné infrastruktury v případě krátkého křížení chybějících úseků biokoridorů,
- neumísťovat zařízení a výrobní energie z obnovitelných zdrojů včetně FVE ani jako dočasné stavby,
- po zpracování dokumentace typu „Projekt ÚSES“ přistoupit k realizaci opatření k založení chybějících skladebných částí ÚSES dle této dokumentace.

E.1.4. Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL) platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.
- Pro nové skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii zemědělská půda (ZPF) platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení v rámci komplexních pozemkových úprav (KoPÚ), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.

E.2. Plochy a prvky krajinné zeleně

Návrh systému krajinné zeleně vytváří předpoklady pro soulad existujících hodnot krajiny a tendencí jejího funkčního využití:

- předpoklady udržitelnosti využití nezastavěného území;
- předpoklady rekreačního využití území;
- předpoklady pro vznik nových estetických hodnot a posílení identity a rázu krajiny.

Základním a obecným cílem péče o krajinu a přírodní prostředí zakotvené v územním plánu je ochrana, péče a rozvoj podmínek pro uskutečňování přírodních a sociálně-ekonomických procesů jako předpokladu udržitelného rozvoje, resp. využití území.

K uskutečnění uvedených cílů slouží následující opatření:

- zachování existujících a vytváření nových ploch a linií zeleně, zvýšení jejich funkčnosti, kvality a rekreační využitelnosti;
- zachování existujících ploch zeleně v zastavěném území;
- začlenění přírodních a přírodě blízkých prvků městské krajiny do funkčního systému zeleně jejich zapojením do systému ekologické stability a do systému rekreačních (pěších a cykloturistických) tras;
- zvýšení ekologické hodnoty, estetické hodnoty a prostorotvorného účinku ploch;
- propojování ploch přírodního a přírodě blízkého charakteru do systému ekologické stability a propojení biotopů, zachování a posílení biodiverzity území, ochrana rostlinných a živočišných druhů.

Přehled navrhovaných krajinných kompozičních prvků:

Označení	Popis	Návrh
KP1	Stávající účelová komunikace Šlovice – Litice	Založení liniové doprovodné zeleně
KP2	Stávající účelová komunikace Šlovice – lom Litice	Doplnění liniové doprovodné zeleně
KP3	Šlovice – Šibeniční vrch (Březový vrch) – Šlovický vrch	Založení liniové doprovodné zeleně s výrazným stromovým patrem v úsecích cesty procházející polními kulturami
		Doplnění a údržba doprovodné a krajinné zeleně při stávajících úsecích cesty
KP4	Obnova cesty Šlovice – ke křížku	Založení liniové doprovodné zeleně se stromovým a keřovým patrem v úsecích cesty procházející polními kulturami

Označení	Popis	Návrh
KP5	Šlovický vrch – ke Křížku	Založení liniové doprovodné zeleně se stromovým a keřovým patrem v úsecích cesty procházející polními kulturami
KP6	Šlovický vrch – Hujáb	Založení liniové doprovodné zeleně se stromovým a keřovým patrem
KP7	Dobřany – Nová Ves u Plzně	Založení liniové doprovodné zeleně se stromovým a keřovým patrem
	Šlovický vrch (úpravy v rámci zastavitelné plochy Z.51)	Úprava stávajícího bikrosového parku, provedení krajinářských úprav přírodě blízkých, vytvoření podmínek pro vytvoření druhově pestrých společenstev, výsadba vegetačních prvků odpovídající daným druhovým podmínkám, zvýšení různorodosti způsobů využití území, vytvoření ploch rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště apod. Návrh musí respektovat stanovištní nároky kuňky žlutobíché, která je v této lokalitě předmětem ochrany (EVL Dobřany)

Přehled navrhovaných ploch zeleně ochranné a izolační:

Číslo	Popis	Návrh
K.1a	Farma pro chov prasat Vysoká a.s., Dobřany	Výsadba izolační zeleně u farmy
K.1b	Zahrádkářská kolonie Dobřánky	Výsadba ochranné a izolační zeleně
K.1c	Zahrádkářská kolonie Dobřánky	Výsadba ochranné a izolační zeleně
K.2a	Vodní nádrž u plochy Z.40(2.)	Vodní a vodohospodářská plocha, WU
K.2b	Vodní nádrž ve Šlovicích	Vodní a vodohospodářská plocha, WU
K.37a	Zeleň při ulici Přeštická	Zeleň jiná – na veřejných prostranstvích, ZX
K.37b	Zeleň při ulici Přeštická	Zeleň jiná – na veřejných prostranstvích, ZX
K.37c	Zeleň při ulici Přeštická	Zeleň jiná – na veřejných prostranstvích, ZX
K.37d(2.)	Doplnění zeleně v ploše původně určené pro dopravní koridor	Zeleň na veřejných prostranstvích, ZX

V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení Z.40(2.) v Dobřanech je navržena úprava okolní krajinné zeleně a vybudování vodní plochy K.2a.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, přičemž plochy K.3(2.) – K.49(2.) jsou vymezené na podporu nefunkčních prvků nebo úseků prvků ÚSES:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Účel, ozn. prvku ÚSES
K.3(2.), K.4(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST046-205/03
K.5(2.), K.38(2.), K.39(2.), K.47(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.2013/03-ST047
K.6(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.2013/07-ST047

<i>Označení plochy</i>	<i>Způsob využití plochy</i>	<i>Účel, ozn. prvku ÚSES</i>
K.7(2.), K.8(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.2013/03-ST046
K.9(2.), K.55(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST046-PŘ016
K.10(2.), K.11(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBC.PŘ016
K.12(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.PŘ016
K.13(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.PŘ016-ST079
K.14(2.), K.15(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBC.ST027
K.16(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBC.ST026
K.17(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.1717-ST026
K.18(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST064-ST065
K.19(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST064-ST065
K.20(2.), K.21(2.), K.22(2.), K.23(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST041-204/01
K.24(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST063-ST064
K.25(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST063-ST066
K.26(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST062-ST063
K.27(2.), K.28(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST045-ST066
K.29(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBC.205/04
K.30(2.), K.31(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.205/04, 2013/05
K.32(2.), K.33(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	RBK.2013/05-2013/06
K.34(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	RBK.2013/06-2013/07
K.35(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBC.2013/07
K.36(2.), K.37(2.), K.48(2.), K.49(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.2013/07-ST047
K.40(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBC.ST047
K.41(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBC.ST086
K.42(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.ST086-PŘ040
K.43(2.), K.44(2.), K.45(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	LBK.PŘ051-2013/03
K.46(2.)	zeleň ochranná a izolační, ZO	RBK.20212/02-2013/03

E.3. Prostupnost krajiny

Pro zajištění a zkvalitnění prostorové prostupnosti krajiny je navržena úprava vybraných stávajících účelových komunikací a obnova některých již zaniklých cest, které umožní ve své sdružené funkci zpřístupnění pozemků a průchod značených cyklistických a pěších tras. Nově je navržen i přechod přes řeku Radbuzu.

Především obnova zaniklých cest a nové trasy a stezky ve volné krajině, doplněné vhodnou vybaveností (např. altány, posezení apod.), mají kromě dopravní a rekreační funkce i výrazný krajinnotvorný efekt. Jejich rozsah může být dále rozšířen v rámci případných komplexních pozemkových úprav.

E.4. Vodohospodářská opatření v krajině

Krajinářsky má řešené území vysokou estetickou hodnotu s převahou přírodních prvků, s nimiž je sídelní zástavba v harmonickém souladu. Dominantním prvkem je široká údolní niva meandrující Radbuzy, prostorově omezená Šlovickým a Březovým vrchem. Zásahy do této vyvážené kulturní krajiny nesmí dosavadní rovnováhu narušit.

Z hlediska požadavků vodního zákona spadá celé zájmové území do zranitelných oblastí, v nichž dochází nebo může dojít ke zhoršení jakosti vod v důsledku koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů. Podzemní voda odebíraná z kvarteru Radbuzy je přitom dnes pro Dobřany výhradním zdrojem pitné vody. Celkový stav vodních útvarů povrchových i podzemních vod vyhodnocuje pro současnost i pro výhled k r. 2015 Plán povodí Berounky jako nepříznivý.

Pro významný vodní tok Radbuzy bylo v r. 2022 stanoveno Krajským úřadem Plzeňského kraje záplavové území včetně jeho tzv. aktivní zóny. Územní plán tento územní limit plně respektuje a průchod velkých vod proto nebude (v souladu s požadavky vodního zákona) negativně ovlivňován.

Ochrana před povodněmi – návrhy opatření:

- Zachovat přirozený charakter meandrujícího toku Radbuzy a při nezbytných úpravách v údolní nivě stabilizovat koryto a břehy především další výsadbou zeleně. Radbuza je tokem převážně v přírodním stavu pouze s upraveným spádem jezovými stupni. V říčním km 21,0 – 22,5 v prostoru Dobřan je zastavěné území chráněno pouze na vodu dvacetiletou (pro výhled se uvažuje ochrana na vodu padesátiletou), k rozsáhlým škodám zde však nedochází.
- Snížit vysoký podíl orné půdy v údolní nivě Radbuzy (24 %) převedením její rozhodující části do trvalých travních porostů.
- Vymezit záplavová území na retenčních nádržích podle skutečného průběhu povodní: z přítoků Radbuzy je nejvýznačnější Chlumčanský potok s dvěma retenčními nádržemi rybníčního typu Kotynka horní a Kotynka dolní. V prostoru mezi nádržemi je rekreační areál s rozsáhlým koupalištěm. Při průchodu velkých vod vznikají na obou nádržích povodňová vzdutí, významně přesahující běžně provozované hladiny.
- Vymezit území určené k řízeným rozlivům povodní: potok P1 je při průchodu centrem Dobřan zatrubněn, kapacita tohoto profilu je však nedostatečná. Územní plán proto navrhuje v povodí potoka výstavbu dvou retenčních suchých nádrží – poldrů. Dolní nádrž (TI.VO2) je situována ve strži nad drážním propustkem, horní nádrž (TI.VO1) o cca 800 m výše proti toku v terénní prohlubni.
- Vybudovat na ochranu intravilánu Vodního Újezda před přívalovými srážkami protierozní záchytný příkop (TI.VO3), situovaný na severozápadním okraji zástavby.

- Vybudovat retenční vodní nádrž (plocha změny v krajině K.2b) ve Šlovicích pro snížení přítoku extravilánových vod do obce.
- Vymezit území řízené inundace na řece Radbuze: Územní plán vymezuje územní rezervu pro území řízené inundace INU06-O Chotěšov – Dobřany. Toto území je určeno k přirozenému rozlivu povodně s možností realizace dalších dílčích protipovodňových opatření. Umístění záměrů nesouvisejících s protipovodňovou ochranou je podmíněno souhlasem vodoprávního úřadu.

E.5. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán respektuje chráněná ložisková území:

- Chlumčany stanovené pro ochranu výhradního ložiska kaolinu a minerálního barviva
- Dobřany stanovené pro ochranu výhradního ložiska kaolinu
- Lhota u Dobřan stanovené pro ochranu výhradního ložiska jílu/jílů keramických nežáruvzdorných
- Litice u Plzně stanovené pro ochranu výhradního ložiska stavebního kamene

V takto vymezeném území je nutno respektovat omezení činností, tj. zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, lze jen pokud je to nezbytné v zákonem chráněném obraném zájmu.

Zakládání staveb na poddolovaném území se řídí příslušnými předpisy.

E.6 Místní hodnoty území

Pro posouzení souladu záměru s charakterem území při postupu podle § 122 stavebního zákona jsou v územním plánu doplněny hodnotné prvky přírody a krajiny v kapitole B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE. Při posuzování souladu záměru s charakterem území se předpokládá priorita zájmů ochrany přítomných hodnot území před umísťováním nových záměrů technické infrastruktury, které nejsou územním plánem vymezeny. Dále se při rozhodování v území vyžaduje postup v souladu s těmito principy:

- Ochrana krajiny jako přirozeně komponovaného území přírodních prvků a pozitivních lidských intervencí s vysokou užitnou a estetickou hodnotou.
- Při umísťování záměrů chránit území s hodnotnou a pestřejší skladbou prvků krajiny a pro nezbytné umísťování prvků technické infrastruktury typu FVE, VVE volit (preferovat) jednotvárné krajiny při zohlednění krajinných horizontů.
- Ochrana hodnotných prvků krajiny (niv vodních toků, izolovaných prvků zeleně, historických a nových rekreačních tras) pro zachování prostupnosti krajiny, včetně dostatečně širokých pruhů bezprostředně navazujícího území)
- Obecně, podporovat postupy a zásahy v krajině, které směřují k celkovému posílení ekologické stability území před postupy a intervencemi, které stabilitu krajiny snižují a vyžadují dlouhodobé neúměrně vysoké energetické vstupy.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY BYDLENÍ, BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech;

Přípustné využití:

- bytové domy včetně doplňkových staveb;
- zahrady okrasné a užitkové;
- stavby a zařízení občanské vybavenosti lokálního významu, integrované ke stavbám pro bydlení, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště lokálního významu nerušící obytnou funkci;
- související dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 5 nadzemních podlaží;
 - pro každé dva souvislé hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²;
- Doplňující ustanovení pro plochu Z.39: výšková hladina zástavby bytových domů bude maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující podlaží, koeficient zastavěné plochy je stanoven maximálně na 50 %, včetně zpevněných ploch;

PLOCHY BYDLENÍ, BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- rodinné domy včetně doplňkových staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení lokálního významu, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- sportovní hřiště a dětská hřiště lokálního významu nerušící obytnou funkci;
- veřejná prostranství, zeleň, drobné vodní plochy;
 - stavby a zařízení lokálního významu drobné řemeslné výroby a pěstitelství a chovatelství, které nesnižují kvalitu prostředí a neruší funkci bydlení;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

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;
- výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustné 2 nadzemní podlaží a podkroví;
 - pro každé dva souvislé hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²;

PLOCHY REKREACE HROMADNÉ (RH)

Hlavní využití:

- plochy pro sportovně rekreační aktivity;

Přípustné využití:

- plochy pro pobytovou rekreaci bez nároku na trvalé stavby (např. veřejná tábořiště, rekreační pobytové louky, přírodní koupaliště a pláže) a související zařízení;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství
- zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stavby šaten a sociálních zařízení;
- stavby a zařízení občanského vybavení sloužící potřebám dané plochy;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a zařízení, které zhoršují kvalitu prostředí (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.), narušují rekreační funkci a negativně ovlivňují sousední pozemky a veřejné pozemky;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží;

PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)

Hlavní využití:

- rodinná rekreace ve stavebách pro individuální rodinnou rekreaci;
- zahrady;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby a zařízení související s rodinnou rekreací;
- sportovní a dětská hřiště lokálního významu;
- zahrady s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují rekreační funkce (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží;
- zastavěná plocha staveb bude maximálně 55 m²;
- pro každé dva souvislé hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²;

PLOCHY REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH (RZ)

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně zahrad a sadů;

Přípustné využití:

- hospodářské stavby pro obhospodařování pozemku a stavby plnící doplňkovou funkci;
- související dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a zařízení, které zhoršují kvalitu prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.), narušují rekreační funkci a negativně ovlivňují sousední pozemky;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- zastavěná plocha staveb bude maximálně 25 m²;
- pro každé dva souvislé hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví;

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO (OV)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej a služby, administrativu a veřejnou správu, ubytování, veřejné stravování, vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotnictví a sociální péči, kulturu, církevní účely a pro ochranu obyvatelstva;

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- plochy a stavby a zařízení pro sport a hromadnou rekreaci;
- veřejná prostranství, zeleň;
- doplňkové stavby související s hlavním využitím;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

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

- výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustné 4 nadzemní podlaží a podkroví;

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORTU (OS)

Hlavní využití:

- plochy a stavby pro sport a hromadnou rekreaci;

Přípustné využití:

- navazující stavby zabezpečující provoz a potřeby území;
- stavby doplňující hlavní využití (maloobchod, veřejné stravování, ubytování, zařízení pro majitele, správce a obsluhu apod.);
- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství, zeleň;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
 - výšková hladina zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží;
- výšková hladina zástavby pro občanskou vybavenost na pozemku, parc. č. st. 1635 k. ú. Dobřany připouští až 4 nadzemní podlaží;

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ HŘBITOVY (OH)

Hlavní využití:

- hřbitovy, včetně technického zázemí pro pohřebnictví;

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství, zeleň;
- stavby občanského vybavení sloučitelné s účelem pohřebnictví;
- sakrální a hřbitovní stavby;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím a činnosti a stavby narušující pietu;

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH (PU)

Hlavní využití:

- náměstí a návsi;
- prostranství, ulice, cesty, které mají významnou veřejnou prostorotvornou a komunikační funkci;
- parkově upravená zeleň včetně drobných vodních ploch;
- související odstavné a parkovací plochy určené pro veřejné užívání;

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství;
- sportovní a dětská hřiště určené pro veřejné užívání slučitelné s účelem veřejných prostranství;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- V souvislosti se zúžením místní komunikace je na pozemcích p. č. 554 v k. ú. Šlovice u Plzně a p. č. 3703/58 v k. ú. Dobřany nutné zajistit dopravně organizační opatření pro zvýšení bezpečnosti motorové a nemotorové dopravy v dotčeném území.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových i rodinných domech;

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- veřejná prostranství, zeleň;
- drobná sportovní a dětská hřiště související s hlavním využitím;
- občanské vybavení, služby, drobná výroba lokálního významu respektující měřítko a charakter okolní zástavby, nenarušující životní prostředí a neobtěžující okolní zástavbu;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti jejichž negativní účinky překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a tím narušují funkce bydlení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výška zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně jsou však přípustné 3 nadzemní podlaží;
- pro každé dva souvislé hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²;
- Doplnující ustanovení pro transformační plochu T.6a: výšková hladina staveb bude max. 5 nadzemních podlaží;

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

- dopravní stavby a zařízení (silnice I., II. a III. třídy, místní a účelové komunikace) a navazující plochy pro pěší a cyklisty;
- plochy a stavby, které jsou součástí a příslušenstvím dopravních staveb a zařízení (autobusové zastávky, mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy apod.);
- garáže a čerpací stanice;
- odstavné a parkovací plochy;

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň;
- související technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží;

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení drážní dopravy, pozemky zařízení pro drážní dopravu;

Přípustné využití:

- související technická a dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;
- občanská vybavenost integrovaná do staveb a zařízení drážní dopravy;

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 2 nadzemní podlaží;

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, DOPRAVA LETECKÁ (DL)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení letecké dopravy;

Přípustné využití:

- garáže, parkoviště a odstavné plochy, související s hlavním využitím;
- související technická a dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;
- transformační plocha T.3 – stavby a zařízení související s letištním provozem;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat architektonické, urbanistické a krajinářské hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 6 m nad okolním terénem, nebo 1 nadzemní podlaží;
- koeficient zastavěné plochy je stanoven maximálně na 50 % včetně zpevněných ploch;

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VŠEOBECNÉ (TU)

Hlavní využití:

- uzlové a liniové stavby technické infrastruktury a s nimi související zařízení;

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 3 nadzemní podlaží;

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ, VÝROBA LEHKÁ (VL)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení lehké průmyslové výroby a výrobních služeb;
- stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy;
- zařízení doplňkových a souvisejících zařízení (komunální provozy, technické služby, drobná řemeslná výroba);

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- prodejní sklady;
- administrativa a správa, obslužné zázemí pro zaměstnance;
- veřejná prostranství;
- doprovodná a izolační zeleň;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- garáže, parkoviště a odstavné plochy, související s hlavním využitím;

Podmínečně přípustné využití:

- výroby energie z obnovitelných zdrojů za podmínky, že nesousedí s vojenskými areály;
- veřejná občanská vybavenost (sídlo integrovaných záchranných sborů, zdravotnická, vzdělávací nebo sportovní zařízení) pouze za podmínky umístění v plochách Z.52a nebo Z.52b(2.);

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a zařízení, které nesplňují podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí;
- výrobní elektrické energie a energie z obnovitelných zdrojů v ploše Z.59;
- stavby pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii a zemědělské stavby;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude max. 3 nadzemní podlaží při dodržení maximální výšky zástavby 17 m nad okolním terénem;
- přípustnost nových staveb a změn stávající zástavby, jejichž výška by přesahovala v částech 17 m nad okolní terén (např. technologická zařízení, komíny, antény, apod.) je podmíněna odborným posouzením vlivu záměru na krajinný ráz;
- koeficient zastavěné plochy je stanoven maximálně na 70 %;

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ, VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, výrobní služby, lokální skladování, servis a opravy;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení drobné řemeslné výroby a skladování, které svým provozem nezhoršují kvalitu prostředí (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, apod.) a nebudou mít rušivý vliv na okolní zástavbu, zejména obytnou;
- administrativa a správa, obslužné zázemí pro zaměstnance;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství;
- doprovodná a izolační zeleň;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a zařízení, které svými negativními vlivy nad limity uvedené v příslušných předpisech přesahují hranice pozemku;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat architektonické, urbanistické a krajinářské hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude maximálně 3 nadzemní podlaží;

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ, VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení zemědělské výroby;
- stavby a zařízení pro rostlinnou a živočišnou výrobu;
- stavby a zařízení pro chov ryb;
- stavby a zařízení pro zahradnictví;
- stavby a zařízení pro skladování a manipulační plochy pro účely zemědělské výroby;

Přípustné využití:

- administrativa a správa a stravovací zařízení v návaznosti na zemědělskou výrobu;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- bioplynové stanice
- výrobní energie z obnovitelných zdrojů na střechách stávajících budov;
- veřejná prostranství;
- doprovodná a izolační zeleň;
- stavby a zařízení pro agroturistiku s možností výstavby staveb pro ubytování a stravování a dalších doprovodných staveb souvisejících s agroturistikou;

Nepřípustné využití:

- ostatní výše neuvedené výrobní energie z obnovitelných zdrojů
- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a zařízení, které svými negativními vlivy (zápach, hluk, apod.) mohou ovlivnit sousední obytnou zástavbu;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude v území s plošnou památkovou ochranou (Památková zóna města Dobřany) omezena na max. 3 nadzemní podlaží při dodržení maximální výšky zástavby 10 m nad okolním terénem; mimo území s plošnou památkovou ochranou pak na max. 3 nadzemní podlaží při dodržení maximální výšky zástavby 12 m nad okolním terénem;

PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (ZX)

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy veřejně přístupné zeleně, zejména na náměstí a na návších s prvky drobné architektury a uličního mobiliáře;

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- sportovní a dětská hřiště související s hlavním využitím;

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

PLOCHY ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÉ (ZZ)

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně zahrad a sadů;

Přípustné využití:

- oplocení;
- stavby a zařízení pro obhospodařování a údržbu ploch;
- související dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží;
- nové stavby i změny stávajících staveb mohou mít max. zastavěnou plochu 25 m²;

PLOCHY ZELENĚ – OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ (ZO)

Hlavní využití:

- plochy zeleně s převažující funkcí ochrannou a izolační, určené k prostorové, hygienické a pohledové izolaci zastavěných ploch, vůči rušícím stavbám a zařízením či liniovým stavbám;

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;

- pěší a cyklistické trasy a stezky, přístřešky;
- stavby a zařízení vyplývající z komplexních pozemkových úprav (např. revitalizace vodních toků, poldry, protierozní příkopy, průlehy, hrázky, apod.);
- vodní plochy a toky;
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

PLOCHY ZELENĚ, ZELEŇ KRAJINNÁ (ZK)

Hlavní využití:

- plochy zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň;
- plochy zahrnující zeleň doprovodnou podél vodotečí, liniových tras technické a dopravní infrastruktury;

Přípustné využití:

- pěší a cyklistické trasy a stezky, přístřešky;
- stavby a zařízení vyplývající z komplexních pozemkových úprav (např. revitalizace vodních toků, poldry, protierozní příkopy, průlehy, hrázky, apod.);
- vodní plochy a toky;
- plochy ÚSES;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- drobné sakrální stavby (křížky, kapličky, boží muka apod.);

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží;
- nové stavby i změny stávajících staveb mohou mít max. zastavěnou 25 m²;

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VŠEOBECNÉ (WU)

Hlavní využití:

- vodní plochy a stavby, vodní toky;

Přípustné využití:

- zařízení pro údržbu, sledování a regulaci vodního režimu;
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní opatření (poldry, hráze, náspy apod.);
- stavby a zařízení vyplývající z komplexních pozemkových úprav (např. revitalizace vodních toků, protierozní příkopy, průlehy, hrázky, apod.);
- plochy ÚSES;
- související dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa;

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA (AP)

Hlavní využití:

- plochy orné půdy;

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- stavby a zařízení vyplývající z komplexních pozemkových úprav (např. revitalizace vodních toků, poldry, protierozní příkopy, průlehy, hrázky, apod.);
- vodní plochy a toky;
- pěší a cyklistické trasy a stezky, přístřešky;
- plochy ÚSES;
- doprovodná a rozptýlená zeleň, meze, terasy a terénní úpravy;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- změny stávajících staveb musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží;

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRÁVNÍ POROSTY (AL)

Hlavní využití:

- plochy trvalých travních porostů;

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura;
- pěší a cyklistické trasy a stezky, přístřešky;
- stavby a zařízení vyplývající z komplexních pozemkových úprav (např. revitalizace vodních toků, poldry, protierozní příkopy, průlehy, hrázky, apod.);
- vodní plochy a toky;
- plochy ÚSES;
- doprovodná a rozptýlená zeleň, meze, terasy a terénní úpravy;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- změny stávajících staveb musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude max. 12 m nad okolním terénem, nebo 1 nadzemní podlaží;

PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ – LESY HOSPODÁŘSKÉ (LU.h)

Hlavní využití:

- plochy určené k plnění funkcí lesa a myslivosti;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- cesty pro pěší, stezky pro cyklisty, stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa) pěší a cyklistické trasy a stezky, přístřešky;
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat krajinný ráz daného místa;

PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ – LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ (LU.z)

- plochy určené k plnění funkcí lesa a myslivosti;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství;
- informační centra a kulturní a společenská zařízení a stavby nenarušující hlavní využití a související s hlavním využitím;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- cesty pro pěší, stezky pro cyklisty, stavby pro turistiku (altány, odpočinková a informační místa) pěší a cyklistické trasy a stezky, přístřešky;
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat krajinný ráz daného místa;

PLOCHY TĚŽBY VŠEOBECNÉ (GU)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- povrchové doly, lomy a pískovny;
- stavby a technologická zařízení pro těžbu;

Přípustné využití:

- pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů (výsypky, odvaly a kaliště);
- pozemky rekultivací;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty daného místa;
- výšková hladina zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží;

VŠEOBECNÉ USTANOVENÍ

Stávající veřejná dopravní a technická infrastruktura, zobrazená v ÚP, je územním limitem sloužícím pro orientaci při navrhování využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V případě, že při návrhu řešení využití těchto ploch bude nalezeno racionálnější a optimálnější řešení, je možné stávající veřejnou infrastrukturu přemístit nebo zrušit, aniž by to bylo v rozporu s územním plánem.

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ PRO NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ – PLOCHY TYPU ZO, ZK, WU, AP, AL, LU.h, LU.z, GU

ÚP v souladu s § 122 odst. 3 stavebního zákona vylučuje tyto činnosti:

- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost území (např. trvalé oplocení);
- farmové chovy zvířete a jezdecké areály;
- stavby a zařízení hromadné nebo individuální rekreace nesouvisející s přípustným využitím.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G.1. Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)

G.1.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

VD.DI.1	Silnice I/27; Šlovice – Přestice, přeložka včetně všech souvisejících staveb; 4-pruh
VD.DI.2	Silnice II/180; Dobřany, přeložka v úseku silnice II/180 - III/18033; 2-pruh
VD.DI.7	Silnice II/180; Dobřany, křižovatka stávající silnice II/180 a navrhovaných přeložek silnic II/180 (DS2) a III/18034 (DS3)
VD.DI.8	Silnice II/180; Dobřany, okružní křižovatka stávající silnice II/180, přeložky silnice III/18033 (DS11) a stávající účelové komunikace
VD.DI.10	Silnice III/18037; Dobřany, přestavba křižovatky silnic III/18037, III/18035 a navrhované místní komunikace MK13 (průsečná křižovatka)
VD.DI.11	Silnice III/18033; Dobřany, přeložka silnice s napojením na navrhovanou křižovatku DS8; 2-pruh
VD.DI.12	Silnice III/18037; Dobřany, okružní křižovatka včetně souvisejících staveb s napojením vnitřních místních komunikací rozvojových ploch Z40 a Z41
VD.MK1	Šlovice, místní komunikace obslužné a zklidněné, novostavba
VD.MK3	Šlovice, místní komunikace obslužná, přestavba
VD.MK4	Šlovice, místní komunikace zklidněné, novostavba
VD.MK4(2.)	Šlovice, místní komunikace zklidněné, novostavba, (nový úsek MK4)
VD.MK5	Šlovice, místní komunikace zklidněné, novostavba
VD.MK6	Šlovice, místní komunikace zklidněné, přestavba
VD.MK7	Šlovice, místní komunikace obslužné, přestavba a novostavba
VD.MK9	Vodní Újezd, místní komunikace zklidněná, přestavba a novostavba
VD.MK10	Dobřany, místní komunikace obslužné, novostavba
VD.MK11a(2.)	Dobřany, místní komunikace obslužné, novostavba, přeložka MK11
VD.MK11b(2.)	Dobřany, místní komunikace obslužné, novostavba, prodloužení MK11a(2.)
VD.MK12	Dobřany, místní komunikace obslužná, novostavba (využívá opuštěné těleso železniční tratě)
VD.MK13	Dobřany, místní komunikace zklidněná, přestavba a novostavba
VD.MK14	Dobřany, místní komunikace zklidněná, přestavba účelové komunikace

VD.MK15	Dobřany, úprava napojení stávající silnice III/18033 (návrh na přeřazení jako místní komunikace)
VD.MK16	Dobřany, místní komunikace obslužná, přestavba a novostavba
VD.MK17(2.)	Dobřany, místní komunikace obslužná, novostavba
VD.MK18(2.)	Dobřany, místní komunikace obslužná, novostavba
VD.UK1	Dobřánky, přestavba stávající účelové komunikace
VD.UK3	Dobřany, přestavba a prodloužení stávající účelové komunikace
VD.UK4	Dobřany, přestavba a prodloužení stávající účelové komunikace
VD.DZ1	Železniční trať č. 183, modernizace se zdvojkolejněním a přeložkou tratě včetně nové železniční zastávky v Dobřanech
VD.DP1	Stezka pro pěší s lávkou nad železniční tratí
VD.DI.1(1.)	Silnice II/180, Dobřany, přestavba křižovatky silnice II/180 a místní komunikace ulice Nádražní
VD.DI.2(1.)	Silnice III/18043; přestavba silnice s umístěním bezpečného přechodu pro pěší a cyklisty
VD.T.26(1.)	Dobřany, terminál veřejné integrované dopravy
VD.MK1(1.)	Dobřany, místní komunikace obslužná, přestavba
VD.MK2(1.)	Šlovice, místní komunikace obslužná, přestavba
VD.UK2(1.)	Dobřany, účelová komunikace, přestavba a novostavba
VD.UK3(1.)	Dobřany, účelová komunikace, přestavba a novostavba
VD.UK4(1.)	Dobřany, účelová komunikace, přestavba a novostavba
VD.UK5(1.)	Dobřany, účelová komunikace, přestavba a novostavba
VD.UK6(1.)	Dobřany, Šlovice, účelová komunikace, přestavba a novostavba
VD.KC1(1.)	Dobřany, stezka pro chodce a cyklisty, novostavba
VD.KC2(1.)	Dobřany, stezka pro chodce a cyklisty, novostavba
VD.KC3(1.)	Šlovice, stezka pro chodce a cyklisty, novostavba
VD.KC4(1.)	Šlovice, stezka pro chodce a cyklisty, novostavba
VD.KC5(1.)	Dobřany, Vodní Újezd, stezka pro chodce a cyklisty, novostavba
VD.KC9(1.)	Dobřany, stezka pro chodce a cyklisty, novostavba
VD.KC17(2.)	Dobřany, stezka pro chodce a cyklisty, novostavba

Odvádění a čištění odpadních vod

VT.K2	Čerpací stanice Šlovice
VT.K1(1.)	Výtlačné potrubí splaškových vod Vodní Újezd – Dobřánky

VT.K3(2.) Rozšíření plochy čistírny odpadních vod v Dobřanech

Zásobování vodou

VT.V1(1.) Vodovodní řad pro připojení místní části Vodní Újezd

Energetika

VT.E1(1.) Nadzemní vedení VVN 110 kV Chlumčany – Úherce

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů vymezuje územní plán pro koridory technické infrastruktury věcné břemeno takto:

Odvádění a čištění odpadních vod

VT.K4 Kanalizační stoka pro připojení transformační plochy T.3

VT.K6 Kanalizační stoka pro připojení rozvojových ploch T.7, Z.57

VT.K9 Výtlačné potrubí splaškových vod Šlovice – ČOV Dobřany

Energetika

VT.E1 Nadzemní vedení VN 22 kV pro napojení zastavitelné plochy Z.33

VT.E2 Nadzemní vedení VN 22 kV pro napojení zastavitelné plochy Z.10

VT.E4 Nadzemní vedení VN 22 kV pro napojení zastavitelné Z.57

VT.E5 Nadzemní vedení VN 22 kV pro napojení transformační plochy T.3

VT.E8 Nadzemní vedení VN 22 kV pro napojení transformační plochy T.3

VT.E12 Kabelová vedení VN 22 kV pro napojení transformační plochy T.6

VT.PN4 STL plynovod pro připojení zastavitelných ploch Z.23, Z.33(1.)

VT.PN7 STL plynovod pro připojení rozvojových ploch T.7, Z.57

G.1.2. Veřejně prospěšná opatření

Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi

VN.VO1 Retenční suchá nádrž – poldr

VN.VO2 Retenční suchá nádrž – poldr

VN.VO3 Protierozní záchytný příkop

Opatření pro zajištění ÚSES, Územní systémy ekologické stability

VU.4a(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST046-205/03
VU.4b(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST046-205/03
VU.5(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/03-ST047
VU.6(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/07-ST047
VU.7(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/03-ST046
VU.8(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/03-ST046
VU.9(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST046-PŘ016
VU.10(2.)	Lokální biocentrum, LBC.PŘ016
VU.11(2.)	Lokální biokoridor, LBK.PŘ016
VU.12(2.)	Lokální biokoridor, LBK.PŘ016
VU.13(2.)	Lokální biokoridor, LBK.PŘ016-ST079
VU.14(2.)	Lokální biocentrum, LBC.ST027
VU.15(2.)	Lokální biocentrum, LBC.ST027
VU.16(2.)	Lokální biocentrum, LBC.ST026
VU.17(2.)	Lokální biokoridor, LBK.1717-ST026
VU.18(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST045-ST066
VU.19(2.)	Lokální biocentrum, LBC.205/04
VU.20(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST041-204/01
VU.21(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST041-204/01
VU.22(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST041-204/01
VU.23(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST041-204/01
VU.24(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST063-ST064
VU.25(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST063-ST066
VU.26(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST062-ST063
VU.27(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST045-ST066
VU.28(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST045-ST066
VU.29(2.)	Lokální biocentrum, LBC.205/04
VU.30(2.)	Lokální biokoridor, LBK.205/04-2013/05
VU.31(2.)	Lokální biokoridor, LBK.205/04-2013/05
VU.32(2.)	Regionální biokoridor, RBK.2013/05-2013/06
VU.33(2.)	Regionální biokoridor, RBK.2013/05-2013/06
VU.34(2.)	Regionální biokoridor, RBK.2013/06-2013/07
VU.35(2.)	Lokální biocentrum, LBC.2013/07

VU.36(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/07-ST047
VU.37a(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/07-ST047
VU.37b(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/07-ST047
VU.38(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/03-ST047
VU.39(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/03-ST047
VU.40(2.)	Lokální biocentrum, LBC.ST047
VU.41(2.)	Lokální biocentrum, LBC.ST086
VU.42(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST086-PŘ040
VU.43(2.)	Lokální biokoridor, LBK.PŘ051-2013/03
VU.44(2.)	Lokální biokoridor, LBK.PŘ051-2013/03
VU.45(2.)	Lokální biokoridor, LBK.PŘ051-2013/03
VU.46(2.)	Regionální biokoridor, RBK.2012/02-2013/03
VU.47a(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/03-ST047
VU.47b(2.)	Lokální biokoridor, LBK.2013/03-ST047
VU.48(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST045-ST066
VU.55b(2.)	Lokální biokoridor, LBK.ST046-PŘ016

G.1.3. Plochy pro asanaci území

VA.1 Dobřany, opuštěný úsek silnice III/18033 po realizaci přeložky (DI.11)

VA.2 Dobřany, opuštěné těleso železniční tratě po realizaci přeložky tratě (DI.DZ1)

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

I. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Územní plán nečlení území podle převažujícího charakteru na lokality.

J. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán nevymezuje zastavitelné území.

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

K.1. Vymezení ploch územních rezerv

<i>Označení plochy</i>	<i>Katastrální území</i>	<i>Výhledové využití</i>	<i>Rozsah plochy (ha)</i>	<i>Podmínky pro prověření</i>
R.1	Vodní Újezd, Dobřany	výroba a skladování – lehká výroba	90,72	Podmínkou pro prověření vhodnosti budoucího využití je zajištění bezkolizních podmínek ve vztahu ke stávajícímu a plánovanému využití transformační plochy T.3, napojení průmyslové zóny Plzeň – Líně na dálnici D5 a realizaci přeložky silnice II/180.
R.2	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	3,20	Podmínkou pro prověření vhodnosti budoucího využití je zpřístupnění plochy po provedení přeložky stavby DI.DZ1.
R.3	Dobřany	Plochy bydlení individuálního	2,43	Podmínkou pro prověření vhodnosti budoucího využití je zpřístupnění plochy po provedení přeložky stavby DI.DZ1.
R.4	Dobřany	Plochy občanského vybavení	2,34	Podmínkou pro prověření vhodnosti budoucího využití je zpřístupnění plochy po provedení přeložky stavby DI.DZ1.

Územní plán vymezuje jako plochu územní rezervy území řízené inundace na řece Radbuze INU06-O Chotěšov – Dobřany. Území je určeno k volnému rozlivu povodně.

K.2. Vymezení koridorů územních rezerv

K.2.1. Dopravní infrastruktura

Silnice II/180, v ZÚR PK sledovaná jako součást regionálního okruhu Plzeňské aglomerace, je v ÚP Dobřany výhledově navrhována v plném rozsahu v novém koridoru s jihozápadním obchvatem Dobřan a severním obchvatem Vodního Újezdu – koridor územní rezervy R.DR1. Stabilizace koridoru je podmíněna podrobným prověřením územních podmínek a možného vedení trasy s doporučením zpracování koridoru do aktualizace ZÚR PK.

V souladu se ZÚR PK je zpřesněn koridor územní rezervy pro silniční propojení Dobřany – Líně – Úherce – dálnice D5 (koridor územní rezervy R.DR2), v prostoru Vodního Újezdu navazující na navrhovaný koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/180 se severním obchvatem Vodního Újezdu.

V rámci výhledové přestavby silnice II/180 s obchvatem Dobřan je navržena územní rezerva koridoru místní komunikace (R.DR3), napojující od přeložky silnice II/180 východní část Dobřan a navrhované rozvojové plochy pro bydlení a vybavenost.

V návaznosti na navrhovaný koridor územní rezervy R.DR1 pro přeložku silnice II/180 je navržený koridor územní rezervy R.DR1(1.) pro přeložku silnice III/18035 v úseku od navrhované územní rezervy R.DR1 jižním směrem ke správní hranici Dobřan s návazností na vymezenou územní rezervu „Přeložka silnice III/18035 Chlumčany – U Keramičky“ R509 – v územním plánu Chlumčany (územní rezerva – šířka 30 m).

K.2.2. Technická infrastruktura

Územní plán převádí koridor územní rezervy ER1 do územního plánu jako návrhový koridor CNZ.E1(1.), koridor pro výstavbu vedení VVN 110 kV Chlumčany – Úherce.

Územní plán vymezuje koridor územní rezervy R.ER2 jako odbočku z koridoru E1(1.) pro zásobování průmyslové zóny Plzeň – Líně.

Územní plán vymezuje koridor územní rezervy R.ER3.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán vymezuje plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Obecně se pro zpracování územních studií stanovuje podmínka jednoznačně vymezit veřejný a neveřejný prostor, dále způsob využití a formu zástavby v odpovídající podrobnosti katastrální mapy.

Rozhodování o změnách v území v transformační ploše T.7(2.) je podmíněná zpracováním územní studie US.1, přičemž územní plán stanovuje tyto podmínky pro její pořízení

- Územní studie US.1 zajistí propojení plochy T.7(2.) a ulice Přestická novou místní komunikací MK11a,b(2.) ve vymezených koridorech CNU.MK11a(2.) a CNU.MK11b(2.).
- Uspořádání území v ploše T.7(2.) zajistí dopravní propojení území pro IAD mezi navazujícími lokalitami pro bydlení novým dopravním propojením místních komunikací MK17(2.) a MK11a(2.)

Lhůta pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu Dobřany.

N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

O. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územní plán nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.

P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán vymezuje jako architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky následující stavby a celky:

- stavby evidované jako kulturní nemovité památky nebo stavby situované v ochranném pásmu nemovité kulturní památky;
- stavby situované v městské památkové zóně, které prostorově vymezují veřejná prostranství nebo svým objemem a výškou převyšují okolní zástavbu.
- stavby občanské vybavenosti včetně pavilónů a rozhodných staveb technického vybavení v areálu nemocnice, stavby na st. poz. parc. č. 467/1, 514, 513, 511, 512, 459, 455, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466/1, 899, 997, 444/2, 444/3, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 445, 446, 447, 448, 449, 492, 526, 528, 534, 551, 571, 625, 2433, 550, 560, 568, 569, 583, 623, 624, vše k. ú. Dobřany;
- historické budovy bývalého pivovaru v Dobřánkách. Jedná se o stavby na st. poz. parc. č. 425/10, 425/9, 425/8, 425/5, 412/2, vše k. ú. Dobřany;

Q. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Podmínka etapizace (stanovení pořadí změn v území) je určena pro využití plochy Z.57. Využití plochy Z.57 je podmíněno předchozí realizací přeložky a zdvoukolejněním železniční trati č. 183 v navrženém koridoru CNZ.DZ1 územního plánu.

R. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán vymezuje části území obce, ve kterých stanovuje požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu. Jedná se o části území obce, které zároveň představují „hodnotná území charakteristické urbanistické struktury“ dle kapitoly B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE textové části územního plánu. Tato území jsou vymezena ve výkrese I.1 Výkres základního členění území a ve výkrese, I.5 Výkres částí území s prvky regulačního plánu. Jsou to:

U.A – JÁDROVÁ ÚZEMÍ MÍSTNÍCH ČÁSTÍ, (U.A1 Jádru sídla Šlovice, U.A2 Jádru sídla Vodní Újezd)

U.B – ÚZEMÍ ULICOVÉ ZÁSTAVBY, (U.B1 Dobřánky, U.B4 Jiráskova, U.B3 Přeštická, U.B2 Luční, U.B5 Plzeňská)

U.C – ÚZEMÍ PŘEDMĚSTSKÝCH VILOVÝCH ČTVRTÍ, (U.C1 Plzeňská – Alšova, U.C2 Habrmanova – Palackého, U.C3 Krále Jiřího, U.C4 Oty Kovala – Chlumčanská)

U.D – AREÁL NEMOCNICE (U.D1 Areál nemocnice, U.D2 Hvízdalka)

U.E – ÚZEMÍ SÍDLIŠŤ, (U.E1 Hornické sídliště, U.E2 sídliště Pančava)

U.A1, U.A2 JÁDROVÁ ÚZEMÍ MÍSTNÍCH ČÁSTÍ (VODNÍ ÚJEZD, ŠLOVICE)

Sledovaný charakter (struktura a typ) zástavby: Zástavba protažených obdélných stavení se sedlovou střechou v obvyklém sklonu (35 – 45°) seskupených kolem hlavních veřejných prostranství (návsi). Štítové stěny staveb tvoří zároveň rozhraní veřejného prostranství (odpovídá uliční čáře) a jedna z navazujících kolmých obvodových stěn budovy je současně hranou sousedního pozemku. Budovy jsou jednopodlažní s podkrovím. Stavební čára je otevřená, tzn. že jednotlivé budovy bezprostředně nenasazují, ale jsou v rozestupech, které uvolňují průjezdy na pozemek. Sledovaný charakter určují zejména urbanisticky hodnotné stavby v území, které utvářejí² urbanisticky hodnotné celky, jádra místních částí Vodní Újezd a Šlovice. Sledovaný charakter zástavby dotváří obvykle jen mírné přesahy střech ve štítových stěnách a drobnější formát skládané střešní krytiny.

Prvky prostorové regulace:

- stavební čára;
- stavební blok;
- typ střechy hlavního objektu: sedlová;
- sklon střech hlavního objektu (35 – 45°);

² Viz kap. (dle přílohy č. 8 nového stavebního zákona, odst. 2 písm. h): Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků,

- nezastavitelná část území: zahrady v jižním cípu území U.A2 hodnotné zástavby ve Vodním Újezdu orientované k Radbuze.

U.B1, U.B2, U.B3, U.B4, U.B5 ÚZEMÍ ULICOVÉ ZÁSTAVBY

Charakter zástavby: Ulicová zástavba v řešeném území představuje strukturu volně nebo sériově řazených domů pro bydlení nebo jiné funkce s pozicí štítové nebo okapní hrany střechy objektu přímo na uliční čáře. Typ stavební čáry je uzavřená nebo otevřená.

Prvky prostorové regulace:

- stavební čára;
- stavební blok;
- typ střechy hlavního objektu: sedlová, valbová;
- sklon střech (30 – 50°);

U.C1, U.C2, U.C3, U.C4, U.C5 ÚZEMÍ PŘEDMĚSTSKÝCH VILOVÝCH ČTVRTÍ

Charakter zástavby: Zástavba předměstských vilových čtvrtí představuje lokality izolovaných rodinných domů v zahradě s jednotným odstupem od hranice pozemku a s fasádou orientovanou rovnoběžně s uliční čarou. Pozici objektů lze vyjádřit otevřenou stavební čarou vedenou ve vzdálenosti 5 nebo 3 m od hranice uliční čáry (s odchylkou 1 metr), výjimečně jsou domy umístěné přímo na hraně veřejných prostranství. Pro tuto formu zástavby je charakteristická stavební čára otevřená.

Prvky prostorové regulace:

- stavební čára;
- stavební blok;

U.D1, U.D2 AREÁL NEMOCNICE A HVÍZDALKY

Charakter zástavby: Pavilónový charakter zástavby v parkově upraveném areálu nemocnice je komponován kolem centrální stavby kostela Povýšení sv. Kříže v centru dispozice. Charakter areálu určují protažené historizující stavby umístěné v základní pravoúhlé síti areálu. Charakter území dotvářejí výrazné stavby věžových vodojemů. Hodnotnou součástí areálu jsou vedle doprovodné zeleně také pěstební plochy a ovocný sad. Západní segment území areálu nemocnice se dnes využívá nezávisle na vlastním léčebném zařízení pro drobné výrobní funkce a zařízení obchodu a služeb. Obytný soubor Hvízdalka představuje symetricky komponovaný urbanistický celek s harmonicky rozvrženým prostorovým uspořádáním, které se promítá do provozních vztahů a jako doklad dobové stavební kultury zasluhuje ochranu před poškozením, realizací nevhodných přístaveb, nástaveb etc.

Prvky prostorové regulace:

- stavební čára;
- stavební blok;

- ochrana kompozice areálu:
 - průhled z města na věžový vodojem;
 - předprostor kostela Povýšení sv. Kříže (nezastavitelná část);

U.E1, U.E2 ÚZEMÍ SÍDLIŠŤ

Charakter zástavby sídlišť vykazuje jednotný výraz, který odpovídá plánovanému založení.

Hornické sídliště je zachovalým příkladem poválečné bytové výstavby z druhé poloviny 50. let a disponuje charakteristickými atributy stavebnictví této doby odkazující na klasickou architekturu (výrazné vstupní portály, oddělený sokl budovy a naznačená římsa).

Charakter Hornického sídliště určují třípatrové bytové domy s valbovou střechou bez obytného podkroví a charakteristickou krytinou, kterou představuje klasická pálená střešní taška. Sídliště je koncipováno částečně symetricky podle severojižní osy. Východní část sídliště představuje dokonponovaný částečně uzavřený stavební blok, který vymezuje vnitřní polosoukromý prostor pro obyvatele sídliště. Západní část sídliště je pouze segment ideálního celku, ale také zde je patrná vnitřní klidová část na jižní straně bytových domů charakter tohoto území je potřeba respektovat a vnímat jako obdobně hodnotný jako vnitroblok první části.

Charakter sídliště Pančava utváří zástavba deskových čtyřpatrových a osmipatrových bytových domů, rozmístěných kolem zařízení místní občanské vybavenosti. Sídliště zaujímá pozici v těžišti území, které je z jihu a ze severu vymezeno hlavními dopravními tahy, silnice II/180 a Plzeňská. Na západě sídliště bezprostředně navazuje jádro města Dobřany a na východě je blízko těleso dráhy a nádraží. Potřeba zachovat a rozvíjet pozitivní hodnoty území pro zajištění dobré kvality obytného prostředí je zde zvláště naléhavá. Podmínky využití území je zachovat charakter území, zejména veřejných prostranství s dostatkem zeleně a zachování stávajícího charakteru bytových domů fixovanou stávající výškovou hladinou jednotlivých bytových domů a plochých střech bytových domů.

Regulační prvky území:

- stabilizovaná výšková hladina bytových domů, nelze doplňovat nástavby a přístavby u stávajících bytových domů;
- charakter zastřešení území U.E1: valbová střecha, sklon střešní roviny cca 30°;
- charakter zastřešení území U.E2: ploché střechy (do 5° sklonu střešní roviny);
- nezastavitelná část území: vnitroblok Hornického sídliště;

S. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Výklad vybraných použitých pojmů

Pojem	Výklad
Urbanistická koncepce	Syntéza řešení odborných úseků včetně hledisek architektonických, majících vliv na způsob využívání území, principiálně sledující ochranu a rozvoj kulturních, civilizačních i krajinářských a přírodních hodnot území.
Urbanistická struktura	Prostorové uspořádání urbanizovaných území z hlediska provozního materiálního i kulturně historického
Brownfield	Dříve využívaná území, areál, či jednotlivý objekt, které jsou zcela nebo částečně opuštěné a v důsledku toho, nebo i vlivem dřívějšího používání jsou devastované, někdy i kontaminované, čímž je omezena jejich atraktivita pro budoucí využití.
Maloobchodní zařízení	Obchodní zařízení jejichž prodejní plocha (tj. plocha na které při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem, nikoliv sklady, administrativní plochy apod.) nepřesahuje 400 m ² .
Lehká průmyslová výroba	Výroba průmyslového charakteru, která svými negativními vlivy (tj. vlivy nad rámec limitů stanovených příslušnými předpisy) nepřesahuje hranice vlastního provozního objektu či areálu.
Drobná řemeslná výroba	Výroba řemeslného charakteru (převážně nesériová), jejíž provoz svými negativními vlivy (tj. vlivy nad rámec limitů stanovených příslušnými předpisy) nepřesahuje hranice objektu či areálu ve kterém působí.
Městský a uliční mobiliář, drobná architektura	Zařízení zaměřená na poskytování informačního servisu, zajištění veřejného pořádku a bezpečnosti, poskytnutí odpočinku, kulturního vyžití, která jsou nutná pro uživatele intenzivně využívaného veřejného prostoru (lavičky, altány, umělecká díla, směrníky a ukazatele, odpadkové koše apod.)
Cyklostezka	Samostatná komunikace určená cyklistickému provozu, oddělená a nepřístupná provozu silničních motorových vozidel (dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací funkční skupina D2).
Cyklotrasa	Víceúčelově využívaná silnice, místní nebo účelová komunikace, po které je současně s automobilovým provozem veden cyklistický provoz (značená cyklistická trasa).
Hipostezka, jezdecká stezka	Samostatná komunikace určená pro pohyb jezdců na koni, oddělená a nepřístupná provozu silničních motorových vozidel.
Hipotrasa	Víceúčelově využívaná místní nebo účelová komunikace, která je současně s automobilovým provozem určena pro pohyb jezdců na koni (značená hipotrasa), většinou je vedená po polních a lesních cestách.
Outdoorové využití	Sportovní, turistické a relaxační aktivity provozované ve speciálních zařízeních nebo se speciální výbavou ve volné přírodě mimo uzavřené objekty.
Agroturistika	Kombinace zemědělské výroby se zařízením pro turistické aktivity – ubytování, stravování, sportovní aktivity – jízda na koni, péče o zvířata, provozování tradičních zvyků a aktivit apod.
Typ P+R (Park and Ride)	„Zaparkuj a jed“ - forma kombinované přepravy s návazností individuální automobilové dopravy na veřejnou dopravu. Umožňuje se zřizováním parkovišť typu P+R v blízkosti železničních stanic, terminálů veřejné dopravy apod. Parkoviště P+R umožňují vyšší využívání veřejné hromadné dopravy a integrovaných dopravních systémů.

Integrovaná veřejná doprava	Časově a prostorově propojené a vzájemně navazující druhy městské a regionální veřejné dopravy, zajišťující kvalitní dopravní obslužnost jednotlivých částí městského prostoru, příměstských spádových oblastí či regionu. Cílem je maximální omezení individuální automobilové dopravy.
Poldry, retenční nádrže	Vodohospodářské prostory, ve kterých se předpokládá za mimořádných povodňových situací dočasná akumulace vody, ve formě, která neohrozí bezpečnost obyvatel ani nezpůsobí podstatné materiální škody.
Koncepce uspořádání krajiny	Zásahy do krajiny, které jsou v kompetenci územního plánování směřující k vytváření cílevědomého řešení posilující biologickou diverzitu, zdraví krajiny, estetické hodnoty krajiny, její obytnost a průchodnost. Uvedené zásahy nabývají formy – obnova cestní sítě, návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), kultivace a obnovy systémů vodního hospodářství, opatření na ochranu území před povodňovými vlivy atd.
Výšková hladina	Výšková úroveň zástavby, (vzhledem k rovinnému terénu v Dobřanech lze uvažovat absolutní hodnoty). Obvyklá, případně požadovaná výšková hladina se odvozuje od navazujících staveb obdobného charakteru vzhledem k posuzovanému objektu. Výšková hladina se vztahuje a posuzuje jednak vzhledem k výšce římsy nebo hlavní atiky objektů a zároveň jako absolutní výška objektů tedy výška hlavního hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží, nástavby a podobně.
Zastavěná plocha	Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy příjezdových cest, parkovišť, manipulačních ploch, chodníky nebo terénní úpravy a konstrukce inženýrských staveb pozemku.
Koeficient zastavěné plochy	Maximální podíl zastavěných ploch včetně zpevněných ploch vůči celkovému rozsahu příslušného stavebního pozemku
Podkroví	Vnitřní prostor budov nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití
Podlaží	Je část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
Charakter území	Charakter území určují přítomné limity využití území a místní a obecné hodnoty území podle kapitoly B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce tohoto územního plánu. Charakter území se (dále dle SZ) určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci
Charakter zástavby	Spolupůsobení stavebního výrazu budov a struktury zástavby
Struktura zástavby	Je určena půdorysem zástavby a prostorovým členěním zástavby, které zahrnuje podlažnost, objemové řešení, orientace hřebenů střech.
Stavební výraz budov (stavební charakter zástavby)	architektonický výraz budov, členění fasády budov, střešní krajina, aplikované materiálové řešení, obvyklé stavební formy.
Ulicová zástavba	Sevřená řadová zástavba bezprostředně navazujících domů (s okapovou nebo štítovou orientací budov)
Stavební blok	Prvek prostorové regulace, který v plochách s rozdílným způsobem využití podrobněji vymezuje obvod území, které je určené k zastavění nebo ve kterém je zastavění přípustné. Stavební blok je zpravidla ohraničený stávajícími nebo navrhovanými veřejnými prostranstvími, dále pozemky, které nesou určené k zastavění případně nezastavitelným územím.

SEZNAM VYBRANÝCH POUŽITÝCH ZKRATEK

CZT	centrální zásobování teplem
ČOV	čistírna odpadních vod
CHLÚ	chráněné ložiskové území
DN	jmenovitý vnitřní průměr potrubí
EVL	Evropsky významná lokalita
FVE	fotovoltaická elektrárna
MK	místní komunikace
MPZ	městská památková zóna
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NTL	nízkotlaký plynovod
OZE	obnovitelné zdroje energie
P+R	parkovací systém Park and Ride
STL	středotlaký plynovod
ÚK	účelová komunikace
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VTL	vysokotlaký plynovod
VVN	velmi vysoké napětí
ZEMMEL	zemní meliory
ZÚR PK	Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje