

# ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## Zbiroh

po změnách č. 1, 2, 4

<b>Záznam o účinnosti</b>	
správní orgán, který poslední změnu vydal: <b>Zastupitelstvo města Zbiroh</b>	pořadové číslo poslední změny: <b>4</b>
	datum nabytí účinnosti poslední změny:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Simona Toupalíková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis:  jméno a příjmení: Mgr. Pavel Vlček funkce: tajemník města Zbiroh	otisk úředního razítka pořizovatele

## Obsah dokumentace

### I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### Obsah textové části

a) vymezení zastavěného území.....	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrana hodnot jejího území .....	3
c) urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	5
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod. ....	7
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	8
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	15
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	15
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	15
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....	15
k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	15
l) stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	16
m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	16
n) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	16

#### Obsah grafické části

a) výkres základního členění	1 : 5 000
b) hlavní výkres	1 : 5 000
c) veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

## ÚZEMNÍ PLÁN ZBIROH

### Který obsahuje:

- Textovou část územního plánu
- Grafickou část

### I. VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 20. 2. 2021. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

#### b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrana hodnot jejího území

##### b1) rozvoj území města

Území města Zbiroh je tvořeno 5 katastrálními územími

číslo k.ú.	katastrální území	část města
631 787	Chotětín	Chotětín
655 872	Jablečno	Jablečno
655 881	Přisednice	Přisednice
631 795	Třebnuška	Třebnuška
791 504	Zbiroh	Františkov, Švabín, Zbiroh

Rozvoj je soustředěn do vlastního Zbiroha, který tvoří přirozené centrum osídlení. V menších venkovských částech města jsou vymezeny pouze omezené rozvojové plochy pro zajištění stabilizace osídlení.

##### b2) ochrana a rozvoj hodnot území

###### Přírodní podmínky

Podstatná část území města včetně části sídelního útvaru Zbiroh a venkovských částí Přisednice a Jablečno leží na území CHKO Křivoklátsko. Na jeho území jsou přednostně respektovány zájmy ochrany přírody.

Mimo území CHKO nejsou na území města vyhlášena další zvlášť chráněná území, zůstává tak zachována pouze ochrana významných krajinných prvků podle zákona. Ta je v územním plánu zajištěna vymezením přírodních ploch v údolní nivě Zbirožského potoka a to i v zastavěném území města Zbiroh.

##### b3) Ochrana kulturních hodnot území

Řešením územního plánu nejsou dotčena památkově chráněná území s výjimkou VPZ Jablečno níž je navržena úprava prostoru návsi, ani konkrétní památkově chráněné objekty).

Nová výstavba ve Zbiroze a především v blízkosti zámku bude výškově limitována tak, aby nedošlo k narušení charakteristického panoramatu.

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

##### c1) Urbanistická koncepce

###### Chotětín

Stávající urbanistická koncepce zůstává zachována, budou upraveny veřejné prostory v sídle.

###### Jablečno

Je předpokládána úprava návsi a omezená možnost územního rozvoje na východním okraji sídla (možnost využití zahrad a volného pozemku mezi stávajícím zastavěným územím města a areálem zemědělského areálu pro bydlení venkovského charakteru).

###### Přisednice

Venkovské sídlo v údolí Zbirožského potoka a bočního údolí. Sídlo je v rozvoji limitováno přírodními podmínkami, nepředpokládá se jeho další územní rozvoj, mimo stávající zastavěné území s výjimkou menší lokality na západním okraji zastavěného území.

Je navržena úprava komunikace při příjezdu do sídla (její napojení na silnici do Jablečna vylučující nevyhovující stávající křižovatku místní komunikace se silnicí II. třídy).

###### Třebnuška

Územní rozvoj je omezen na dostavbu pozemků na východním okraji sídla při hranici současně zastavěného území.

###### Zbiroh

Centrum osídlení území s funkcí obytnou, rekreační a správní, včetně soustředěné ekonomické základny.

Urbanistická koncepce je dána rostlou zástavbou pod Zbirožským zámekem podél komunikací do sousedních sídel. Centrum města tvoří náměstí s výraznou ulicovou formou. Nový rozvoj je navržen na volných plochách navazujících na stávající zastavěné území města severně a jižně od náměstí. Přitom je ponechána volná údolní niva Zbirožského potoka, která tvoří přírodní osu území. Výškové členění území i stávající zástavba tvoří hlavní limity dopravního napojení území podél údolní nivy. V územním plánu je proto navrženo nové komunikační propojení silnice III/2353 do Cerhovic na silnici II/235 na jižním okraji města zhruba proti čerpací stanici pohonných hmot. Tato komunikace po východním okraji města zajistí zklidnění městského centra, lepší přístup do obytných území jižně od náměstí a podmínky pro architektonickou úpravu plochy náměstí.

Největší nová plocha pro bydlení je navržena v proluce zastavěného území jižně od zámku. Součástí této lokality je i vyřešení dopravního napojení zámeckého areálu, ochranné zeleně a odstavného parkoviště pro vozidla návštěvníků.

Výrobní zóna je navržena na jižním okraji města u silnice II/235 proti areálu podniku Zbirovia. Severní část stávajícího areálu Zbirovie je možno využít pro občanskou vybavenost.

Na pravém břehu Zbirožského potoka je v souladu se stávajícím využitím převážně pro funkci rekreace a cestovního ruchu navržen pouze minimální rozvoj doplňující proluky v zastavěném území a menší volné plochy navazující na stávající zastavěné území města, většinou s funkcí rekreace a rekreačního sportu. Tato část města je hůře přístupná po stávajících komunikacích, proto je navržen po severním okraji města obchvat silnice III/23510.

Další menší funkční plochy vymezené pro rozvoj města mají malý rozsah a neovlivňují zásadním způsobem urbanistickou koncepci města.

## **c2) Zastavitelná území**

### **Jablečno**

**J2** – možnost výstavby objektů venkovského bydlení v zahradách

**J3** – venkovské bydlení v proluce mezi zastavěným územím a areálem zemědělské farmy

### **Přísednice**

**P2** – komunikační napojení sídla ze silnice III/235 do Jablečna

**P3** – venkovské bydlení (výstavba postupně od zastavěného území)

### **Třebnuška**

**T1** – venkovské bydlení

**T2** – venkovské bydlení

## **Zbiroh**

**Z1** – nízkopodlažní bytové domy (maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, na jižním okraji přípustné i rodinné domy, podmínkou využití lokality je realizace navržené komunikace zajišťující zpřístupnění lokality – propojení silnic II/235 a III/2353).

**Z2** – rodinné domy (podmínkou využití lokality je realizace navržené komunikace zajišťující zpřístupnění lokality – propojení silnic II/235 a III/2353)

**Z3** – rodinné domy

**Z4** – rodinné domy

**Z5** – rodinné domy (při využití budou respektována ochranná pásma vedení VN)

**Z6** – rodinné domy

**Z7** – rodinné domy

**Z8** – rodinné domy (při využití budou respektována ochranná pásma vedení VN)

**Z9** – rodinné domy

**Z10** – rekreace

**Z11** – rekreace

**Z12** – rekreace

**Z13** – rodinné domy

**Z14** – rozšíření hřbitova

**Z15** – parkoviště a obslužná komunikace hřbitova

**Z17** – výrobní zóna **Z17a** – 1. etapa využití vymezená komunikačním propojením II/235 a III/2353

**Z17b** – 2. etapa bude využita postupně od severu

**Z18** – propojení II/235 a III/2353 (křížení s vodotečemi bude řešeno přemostěním zajišťujícím funkčnost biokoridoru a odtok velké vody)

**Z19** – parkoviště

**Z24** – parkoviště

**Z25** – koupaliště (včetně obslužné komunikace a parkoviště)

**Z27** – přístupová komunikace do areálu zámku

**Z28** – odstavné parkoviště pro návštěvníky zámku

**Z32** – obchvat silnice III/23510 do Líšné

**Z33** – fotovoltaická výroba elektřiny (podmínkou realizace je výsadba ochranné zeleně navazující na lokalitu a zajišťující její zakrytí při pohledu ze silnice II/235)

**Z36** – bydlení městského charakteru (maximálně 3 nadzemní podlaží, minimální podíl zeleně v ploše 50 %)

**Z37** – rodinné domy

**Z38** – bydlení městského charakteru

**Z40** – rodinné domy

**Z41** – občanské vybavení - obecné

### **c3) Plochy přestavby**

#### **Jablečno**

**J1** – úprava návsi

#### **Přísednice**

**P1** – úprava návsi

#### **Zbiroh**

**Z16** – občanské vybavení - obecné

**Z22** – obnova zámeckého parku

**Z35** – bydlení městského charakteru

**Z39** – občanské vybavení – obecné

### **c4) Nezastavitelné plochy v zastavěném území**

#### **Zbiroh**

**Z20** – ochranná zeleň

**Z21** – ochranná zeleň

**Z26** – ochranná zeleň

**Z29** - ochranná zeleň

**Z30** – ochranná zeleň

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

#### **d1) Dopravní infrastruktura**

##### **Silniční doprava**

##### **Katastrální území Zbiroh :**

- silnice II/235 a silnice III. třídy procházející zastavěným územím :

postupně budou realizovány šířkové úpravy dle typu příčného uspořádání komunikací, v dotyku s obytnou zástavbou budou dovybudovány doprovodné chodníky pro pěší s návazností na zastávky veřejné autobusové dopravy ;

- na silnici II/235 v jižní části řešeného území u čerpací stanice pohonných hmot je navržena okružní křižovatka, která jednak umožní bezpečné napojení nově navrženého propojení se silnicí III/2352 na

Týček, jednak zpomalí dopravu na vjezdu do města a dále umožní přístup do navazujících navržených výrobních ploch (**Z17a, Z17b**).

- západně od náměstí, na dnešní křižovatce silnic III/2352 a III/2353 s navazující MK, je navržena úprava křižovatkového napojení formou nové okružní křižovatky. Tato křižovatka kromě bezpečného kapacitního napojení umožní i připojení komunikačního propojení ve směru od jižního okraje zástavby města. Realizace si vyžádá demolici stávajícího RD v návaznosti na stávající křižovatku.

- v blízkosti okružní křižovatky je navrženo nové napojení ulice K Praporci – obytné zóny

- v návrhu je silnice III/2353 ve směru od Třenic v nové trase napojena na navrhované propojení po jihovýchodním okraji zástavby. Do této průsečné křižovatky je prodloužena také ulice Majerové vedoucí z náměstí.

- v části Františkov je navržena nová trasa silnice III/23510 v délce cca 470 m s novým napojením na silnici II/235. Stávající napojení s průjezdem kolem rybníka je naprosto nevyhovující svými technickými parametry. Tento úsek komunikace bude převeden mezi místní komunikace.

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

- zastavitelné plochy budou zpřístupněny stávajícími nebo nově vybudovanými místními komunikacemi funkční skupiny C a D1;

- pod hřbitovem je navržena nová MK s parkovištěm;

- u hřbitova je při silnici III/2351 navrženo rozšíření stávajícího parkoviště.

- nově navržena místní komunikace, která bude zpřístupňovat v I. etapě část lokality RD (Z5) a záchytné parkoviště pro návštěvníky zámku (Z28) vychází z ulice Švabinské a končí v úrovni ulice Pod Parkem, kde napojuje další plochu parkoviště (Z24). Ve výhledu pokračuje přes území bývalých kasáren a napojuje se zpět na ulici Švabinskou. Toto propojení by zpřístupnilo případné podnikatelské subjekty v této lokalitě.

- zastávky autobusů jsou v návrhu uvažovány v zálivech, v místech s odpovídajícími parametry je lze realizovat i v jízdním pruhu a budou zpřístupněny chodníky v odpovídajících parametrech.

- nové lokality řadových garáží se nenavrhují

- návrh neřeší novou lokalitu pro umístění čerpací stanice pohonných hmot, zachovává stávající při silnici II/235.

Návrhové kategorie silnic: silnice II. a III. tř. - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání: MO2 11/8/50 - C - v zastavěném území - II/235

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

místní komunikace MO2 10/7/50 - C

(norma ČSN 736110 - projektování místních komunikací)

### **Katastrální území Chotětín**

- u silnice III/2351 budou postupně realizovány šířkové úpravy dle kategorizace silniční sítě ;
- ke zpřístupnění stávající i nové zástavby budou vybudovány komunikace odpovídajících technických parametrů.
- část místních komunikací bude upravena jako jednopruhové obousměrné s výhybnami ;
- budou zlepšeny technické parametry účelové komunikace zpřístupňující skládku včetně jejího rozšíření
- na místní komunikace budou navazovat účelové komunikace resp. polní cesty v dostatečných technických parametrech

návrhové kategorie silnic : silnice III. tř. - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : místní komunikace MO2 8,5/6,5/30 - C - v zastavěném území  
MO1k -/ 4/30 - C

(norma ČSN 736110- projektování místních komunikací)

### **Katastrální území Jablečno**

- silnice III/235 11 procházející ZÚ :
- postupně budou realizovány šířkové úpravy silnice dle kategorizace silniční sítě ;  
v dotyku s obytnou zástavbou budou vybudovány minimálně jednostranné doprovodné chodníky pro pěší ;
- uvnitř obce bude provedena úprava návsi včetně napojení místních komunikací na silnici III. třídy a úprava zálivů pro autobusy
  - zastavitelné plochy budou dopravně napojeny nově vybudovanými místními komunikacemi na silnici III/23511

Návrhové kategorie silnic : silnice III. tř. - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území - silnice III. třídy  
místní komunikace MO2 8/6,5/30 - C

(norma ČSN 736110- projektování místních komunikací)

### **Katastrální území Přisednice**

- místní komunikace napojující obec na nadřazenou silniční síť bude směrově upravena částečnou přeložkou s novým místem napojení na silnici III/23511
- bude řešeno celkové prostranství v centru obce včetně kategorií místních komunikací

Typ příčného uspořádání : místní komunikace MO2 8/7/50 - C  
MO2 8/6,5/30 - C

(norma ČSN 736110- projektování místních komunikací)

### **Katastrální území Třebnuška**

- silnice III/23513 procházející řešeným územím bude šířkově upravena dle kategorizace silniční sítě ;
- v dotyku s obytnou zástavbou budou vybudovány minimálně jednostranné doprovodné chodníky pro pěší;
- bude zrealizována úprava všech napojení místních komunikací v centru obce na silnici III/23513
  - zastavitelné plochy budou dopravně napojeny na stávající místní komunikace, které budou upraveny do vyhovujících technických parametrů
  - je navržena úprava plochy pro otáčení autobusů včetně vybudování nástupní hrany a propojení chodníkem s centrem obce

Návrhové kategorie silnic : silnice III. třídy - S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání : MO2 10/7/50 - C - v zastavěném území - silnice III. třídy  
místní komunikace MO2 10/7/30 - C  
MO2 8,5/6,5/30 - C

(norma ČSN 736110- projektování místních komunikací)

### **Cyklistická doprava**

Zůstanou zachovány stávající cyklostezky vedené po silnicích II. a III. třídy. Přes Třebnušku po silnici III/23513, přes Zbiroh směrem na Kařez po silnici II/235 a z náměstí po silnici III/2352 směrem na Týček

## **d2) Technická infrastruktura**

### **d2.1) – Vodní hospodářství**

#### **Zásobování vodou-návrh opatření:**

- Vybudovat nový vodojem pro nejnižší tlakové pásmo Františkov na kótě 440/444 m n.m. o objemu 150 m<sup>3</sup>.
- Zvýšit akumulaci pro střední (dnes dolní) a horní tlakové pásmo – dnešní vodojem 2 x 75 m<sup>3</sup> nahradit novou komorou o objemu 500 m<sup>3</sup> a u vodojemu horního pásma přistavět druhou komoru 250 m<sup>3</sup>. Tak bude zajištěna dostatečná akumulace protipožární vody.
- Vybudovat samostatný výtlačný řad z úpravny vody do vodojemů středního (dolního) tlakového pásma.
- Doplnit vodovodní síť o nové zásobovací řady pro nově navržené okrsky výstavby Pro bydlení (Z3 – Z9), občanskou vybavenost (Z13) a výrobu (Z17). Vodovodní síť při jejím rozšiřování vhodně okružovat, v lokalitě Z8 zajistit ochranu sousedního vodního zdroje blízko u ochranného pásma vodních zdrojů pro město.
- V osadě Třebnuška doplnit zásobovací řady vodovodu pro navržené stavební okrsky RD (venkovského bydlení).

### **Kanalizace a čištění odpadních vod-návrh opatření:**

- Doplňit kanalizační síť o nové stokové úseky pro odkanalizování nově navržených okrsků výstavby pro bydlení (Z1-Z9) a výrobu (Z17). V okresech Z1, Z2, Z3, Z5 a Z17 uvažovat zásadně s budováním oddílné kanalizační soustavy, nezvyšovat zatížení dosavadní sítě dešťovými vodami. Z okrsku Z3 bude nutno splaškové odpadní vody přečerpávat do výše položeného kanalizačního sběrače. Splaškové odpadní vody z okrsku Z5 nad Švabínem přečerpávat do stoky v Tyršově ulici. Se zástavbou okrsku Z8 raději neuvažovat, území leží částečně v ochranném pásmu vodních zdrojů.

- Ve výhledu, po realizaci kanalizační sítě pro výrobní zónu Z17, je možno uvažovat s připojením splaškových odpadních vod ze zástavby pod Čápským rybníkem u silnice od nádraží. Rovněž je možno dále uvažovat i s připojením splaškových odpadních vod z areálu statku a oblasti rekreace nad Babí skálou do sběrače „G“ a na centrální ČOV.

### **Vodní toky-návrh opatření**

Obnovit malé vodní nádrže pro zdržení průtoků přívalových srážek s možným využitím pro sportovní rybářství.

Kromě pravidelné údržby a stavebních úprav vodních děl na tocích a čištění koryt vodních toků nenavrhujeme pro účely územního plánu žádné větší investiční akce na síti vodních toků v území.

### **d2.2) – Zásobování elektřinou**

#### **Návrh řešení napojení nové zástavby**

V řešeném území se nachází třicet stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV, z toho šest je v majetku odběratele.

Nově jsou navrženy trafostanice TS-A pro obec Třebnuška, TS-B pro obec Jablečno, TS-C až TS-J pro lokality bydlení v obci Zbiroh a TS-F pro zónu výrobní na jižním okraji zástavby. Navrženy jsou vesměs jednosloupové transformační stanice o výkonu do 400kVA s napojením venkovními vedeními vn. Pouze TS-H je stanice kiosková, napojená kabelovým přívodem vn 22kV vedeným zemí. Návrh je včetně přívodních vedení vn, určené pro napojení zástavby bydlení a smíšených území, trafostanice určené pro plochy podnikání a výroby budou navrženy dle konkrétních požadavků, jednotlivými odběratelskými odbočkami z vedení vn procházejícími v těsné blízkosti návrhových ploch.

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

### **Výroba elektrické energie**

V jižní části katastru obce Zbiroh jsou navrženy plochy pro výrobu elektrické energie ve fotovoltaické elektrárně. Napojení bude přes vlastní trafostanici do vedení procházejícího lokalitou.

### **Rozvody nízkého napětí**

Nové rozvody budou v zásadě prováděny podzemními kabely.

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci stávající zástavby a doplněno o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

### **d2.3) – Zásobování plynem**

Distribuční soustava středotlakých plynovodů má dostatečnou kapacitu pro další rozvoj plynovodní sítě. Jižní části řešeného území je možné zásobovat zemním plynem výstavbou nových STL distribučních plynovodů ze stávající VTL RS, případně rekonstrukcí některé z průmyslových regulačních stanic na distribuční.

### **d2.4) – Zásobování teplem**

V zásobování teplem je hlavní zásadou omezení negativních vlivů na kvalitu životního prostředí exhalacemi.

Ve Zbiroze se bude zásobování teplem orientovat přednostně na využívání zemního plynu. Obecně lze uvažovat o spalování pevných paliv (uhlí) pouze ve větších tepelných zdrojích s technologií zajišťující minimalizaci negativních vlivů. Ve venkovských částech, kde není dostupný zemní plyn, bude dáována přednost spalování dřeva a dřevního odpadu.

### **d2.5) – Spoje**

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

### **e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

Město Zbiroh leží na okraji CHKO Křivoklátsko. Podstatná část území města tak leží v této CHKO (hranice prochází středem města). Na území CHKO nejsou předpokládány zásahy do krajiny a krajinného rázu.

Dominantní krajinou vedutu tvoří nejen na území města, ale v širších vztazích Zbirožský zámek na terénní vyvýšenině v orůhledu údolím Zbirožského potoka.

Soustředění územního rozvoje do vlastního Zbiroha omezuje ovlivnění krajiny na minimum, většina krajiny zůstává nedotčena stavební činností. Zůstává tak zachována dominantní Zbirožský zámek obklopeného rozsáhlým parkem, u něhož je předpokládána komplexní regenerace.

Ve volné krajině jsou navržena krajinářská opatření pro začlenění plochy fotovoltaické výroby elektřiny – lokalita **Z34** – ochranná krajinná zeleň u FVE

## e1) Územní systém ekologické stability

### Nadregionální a regionální ÚSES

Rozsah prvků je vymezen v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, nadregionální biokoridor je vymezen osou a ochranným pásmem, které tvoří koridor pro jeho následné vymezení do konkrétních ploch. To bylo provedeno při zpracování lokálního ÚSES, trasa nadregionálního biokoridoru byla vymezena jako řada prvků lokálního ÚSES (biocentra a propojující biokoridory).

### Lokální ÚSES

Prvky ÚSES byly vymezeny podle podkladů Správy CHKO Křivoklátsko a Odboru životního prostředí MÚ Rokycany.

Urbanistické řešení zajišťuje funkčnost prvků ÚSES. Na komunikačním propojení silnic II/235 a III/2353 bude křížení se Zbirožským poptokem řešeno mosty, jejichž délka zajistí funkčnost biokoridoru.

## e2) Chráněná území přírody

Vymezení rozsahu CHKO a jejích zón bylo převzato z podkladů Správy CHKO Křivoklátsko. V souladu s požadavky na ochranu území CHKO byl situován územní rozvoj přednostně na plochy mimo území CHKO a dále na plochy přímo navazující na současné zastavěné území města v území s nižší krajinářskou a přírodní hodnotou.

## e3) Prostupnost krajiny

Zůstanou zachovány stávající místní komunikace mimo zastavěné území a účelové komunikace (polní a lesní cesty – jejich úpravy jsou možné v rámci pozemkových úprav).

## e4) Opatření na ochranu před povodněmi a přívalovými srážkami

Zůstala zachována bez stavebních zásahů údolní niva Zbirožského potoka, umožňující odchod záplav a přívalových srážek.

Území města je charakteristické velkou energií reliéfu s vysokým podílem ekologicky stabilních ploch. Nedochází tak k významnému ohrožení erozí v důsledku přívalových srážek.

## e5) Rekreační

Krajina Zbirožska má významný rekreační potenciál, vlastní Zbiroh je východiskem do CHKO

Křivoklátsko od západu a tvoří i jeho kulturně historickou základnu. Pro rozvoj cestovního ruchu je podstatné zachovat nenarušený krajinný ráz, zařízení pro cestovní ruch soustředit do Zbiroha, případně do stávajících venkovských částí (využití stávajících objektů pro rekreaci a agroturistiku).

Ve volné krajině pak nebude připuštěna další výstavba objektů pro rekreaci..

## e6) Dobývání nerostů

Na území města je vymezen dobývací prostor u Třebnušky, ve kterém je provozován kamenolom. Ten výrazně narušuje kvalitu prostředí dopravními nároky i ukládáním odtěženého nepoužitelného materiálu v údolní nivě Zbirožského potoka. Rozsah tohoto odvalu nebude dále zvětšován, ve výhledu bude celý prostor po ukončení těžby rekultivován.

## e7) Ochrana před povodněmi

V záplavovém území Zbirožského potoka je možno území využívat pouze v souladu s platnými předpisy (Zákon o vodách) a dle podmínek správce vodního toku.

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

### f1) Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

#### plochy bydlení – městské (BM)

1) Plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení v městském prostředí včetně každodenní rekreace a relaxace, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení

2) V plochách je přípustné umístovat:

- nízkopodlažní bytové domy do 4 nadzemních podlaží

- rodinné domy

- drobné stavby sloužící k zajištění kvality bydlení. Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 4, 5 stavebního zákona.

- veřejná prostranství

- související plochy dopravní a technické infrastruktury

3) V plochách je podmíněně přípustné umístovat:



-související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje větší než 1000 m<sup>2</sup>

4)V plochách není přípustné umístit:

-všechny aktivity výrobního charakteru

#### **plochy bydlení – venkovské (BV)**

1)Plochy jsou určeny pro umístění rodinných domů a jejich pozemků v kvalitním prostředí

2)V plochách je přípustné umístit:

-rodinné domy

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

-chov domácích zvířat, ne však pro komerční účely

- pozemky podnikání a služeb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,

jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše v souladu s

ustanovením §4, odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb.

3)V plochách je podmíněně přípustné umístit:

-související zařízení občanského vybavení sloužící převážně obsluze tohoto území s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m<sup>2</sup>

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

- chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

4)V plochách je nepřípustné umístit:

- výrobní aktivity

- chov zvířectva pro komerční účely

#### **plochy rekreace – (R)**

1)Plochy rekreace jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí

2)V plochách je přípustné umístit:

-pozemky pro rekreační objekty

-zařízení veřejného ubytování a stravování

-zařízení sportu a rekreačního sportu slučitelné s rekreačními aktivitami

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu tohoto území

-veřejná prostranství

-veřejná tábořiště, přírodní koupaliště

3)V plochách není přípustné umístit:

-veškeré výrobní aktivity

-chov domácích zvířat pro komerční účely

-chov užitkových zvířat

#### **plochy občanského vybavení – veřejné vybavení (OV)**

1)Plochy jsou vymezeny pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2)Plochy zahrnují pozemky:

-staveb pro výchovu a vzdělávání

-zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu

-kultury

-pro ochranu obyvatelstva

-pro veřejné stravování a ubytování

-služeb

-vědy a výzkumu

-lázeňství

-veřejné administrativy

-hřbitovy, krematoria

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

3)V plochách je podmíněně přípustné umístit:

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

4)V plochách je nepřípustné umístit:

-zařízení výroby

#### **plochy občanského vybavení – obecné (OO)**

1) Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

2) Přípustné využití

- občanské vybavení včetně staveb pro obchod, dále též související dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

- vodní útvary

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

3) Podmíněně přípustné využití

- bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví

4) Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

5) Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

**plochy občanského vybavení – sport (OS)**

1) Jsou vymezeny pro umístění zařízení sportu výkonnostního i rekreačního včetně nezbytného zázemí

2) Plochy zahrnují:

- hřiště a stadiony
- sportovní haly, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly
- bazény
- kluziště
- pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu plochy, včetně dostatečných pozemků odstavných ploch

**plochy občanského vybavení – sport s převažující zelení (OZ)**

1) Jsou vymezeny se pro umístění sportovišť s převažující zelení

2) Plochy zahrnují pozemky pro:

- golfová hřiště
- motokrosová a bikroslová areály
- sportovní rekreační areály v přírodě
- hipodromy, dostihová závodiště
- veřejná prostranství
- související dopravní a technickou infrastrukturu

**plochy veřejných prostranství (VP)**

1) Jsou vymezeny pro umístění pozemků zajišťujících přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využití

2) Plochy zahrnují pozemky pro:

- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- veřejnou zeleň, parky
- ochrannou zeleň

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

**plochy smíšené obytné - městské (SM)**

1) Plochy jsou určeny pro bydlení v městském prostředí ve spojení s občanskou vybaveností a komerčním využitím ploch

2) V plochách je přípustné umístit:

- obytné objekty do dvou nadzemních podlaží s možností využití podkrovní
- pozemky pro občanské vybavení (dle §6 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.) o maximální ploše 1000 m<sup>2</sup>
- zařízení občanského vybavení lze integrovat do obytných objektů
- veřejná prostranství
- zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky veřejné i komerční administrativy

3) V plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné živnosti a zařízení soukromého podnikání, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

4) V plochách je nepřípustné umístit

- pozemky pro stavby a zařízení výroby a skladování

**plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**

1) Plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2) V plochách je přípustné umístit:

- obytné nízkopodlažní objekty do dvou nadzemních podlaží
  - drobné stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény a garáže pro vlastní potřebu. Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 4, 5 stavebního zákona.
  - zařízení občanského vybavení (dle §6 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.) o maximální ploše 500 m<sup>2</sup>
  - veřejná prostranství
  - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
  - pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- 3) V plochách je podmíněčně přípustné umístit:
- zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, za podmínky, že tato zařízení budou slučitelná s funkcí sousedních objektů
- 4) V plochách je nepřipustné umístit:
- pozemky pro stavby a zařízení výroby a skladování

#### **plochy dopravní infrastruktury (DI)**

- 1) Jsou vymezeny pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch
- 2) Plochy zahrnují:
- plochy silniční dopravy (silnice II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, areály údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro obsluhu dopravy
  - logistická centra (pozemky a zařízení terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování)
- 3) V plochách je podmíněčně přípustné umístit:
- plochy související technické infrastruktury a ostatní technické infrastruktury, pokud je jejich umístění odůvodnitelné z technických nebo ekonomických hledisek

#### **plochy technické infrastruktury (TI)**

- 1) Jsou vymezeny pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít
- 2) Plochy zahrnují pozemky pro:
- vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

- odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
  - energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, energetické zdroje, regulační stanice plynu)
  - produktovody
  - spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
- 3) V plochách je podmíněčně přípustné umístit:
- plochy související dopravní infrastruktury a ostatní dopravní infrastruktury, pokud je jejich umístění odůvodnitelné z technických nebo ekonomických hledisek

#### **plochy výroby a skladování (VS)**

- 1) Plochy jsou vymezeny pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách. Plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.
- 2) V plochách je přípustné umístit:
- pozemky pro stavby a zařízení průmyslu a zemědělství (těžba, hutnictví, strojírenství, chemie, zemědělské areály, fotovoltaická výroba elektřiny a další)
  - pozemky pro sklady a skladové areály
  - související zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
  - zařízení pro vědu a výzkum
- 3) V plochách je podmíněčně přípustné umístit:
- zařízení občanského vybavení nezbytné pro obsluhu těchto ploch (stravování, lékařská péče, odborné školství)
- 4) V plochách je nepřipustné umístit:
- pozemky pro stavby bydlení

#### **plochy výroby-FVE (FVE)**

1. Území je určeno pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie
2. v území je přípustné umístit:
- fotovoltaické panely
  - rozvody silových kabelů, regulační a měřicí techniku pro FVE a zařízení transformační stanice a měničny proudu

- zabezpečovací zařízení
- související plochy dopravní infrastruktury
- chov drobného zvířectva (ovce apod. pro údržbu plochy FVE)

/3/ v území je nepřipustné umístit

- ostatní zařízení výroby
- jiné druhy výroby energie (např.z biomasy, větrné elektrárny, bioplynové stanice)

### **plochy smíšené výrobní (SD)**

1)Plochy jsou vymezeny pro umístění zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití

2)V plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro ní zařízení lehké výroby
- pozemky skladů
- pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek
- fotovoltaickou výrobu elektřiny

3)V plochách je podmíněně přípustné umístit:

- zařízení občanské vybavenosti
- zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy
- ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

### **plochy vodní a vodohospodářské (PV)**

1)V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

2)Hlavní využití (převažující účel využití):

- vodohospodářské využití

3)Přípustné využití:

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4)Nepřípustné využití:

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti mimo již povolené

### **plochy zemědělské (ZP)**

1)V územním plánu jsou vymezeny plochy zemědělské zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými, včetně rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže.

2)Hlavní využití (převažující účel využití):

- zemědělské obhospodařování pozemků

3)Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
  - trvalý travní porost
  - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístění staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4)Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:

- přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
- nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
  - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
  - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

#### 5) Nepřípustné využití:

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

#### **plochy lesní (LP)**

1) V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

2) Hlavní využití (převažující účel využití):

- les

3) Přípustné využití:

- les a hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- včelnice a včelíny bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4) Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

5) Nepřípustné využití:

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných a podmíněně přípustných
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

#### **plochy přírodní (PN)**

1) Jedná se o cenné plochy z hlediska ochrany přírody a krajiny - v převážné většině biocenter územního systému ekologické stability. Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability.

2) Hlavní využití (převažující účel využití):

- umožnit trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

3) Přípustné využití:

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

4) Podmíněně přípustné využití:

- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
  - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
  - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
  - stavební záměry a jiná opatření proti erozi
  - zemědělské obhospodařování pozemků
  - les a hospodaření v lese včetně staveb pro plnění funkcí lesa
  - vodní útvary
  - dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
  - včelnice a včelíny bez pobytočných místností a bez přípojek technické infrastruktury
  - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- změny druhu pozemků na vodní plocha, trvalý travní porost, orná půda, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení funkcí biocentra

#### 5) Nepřípustné využití:

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

#### **plochy smíšené nezastavěného území (SN)**

1) Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter sítě a plní další stabilizující funkce v krajině.

#### 2) Hlavní využití (převažující účel využití):

- ekologická stabilizace krajiny

#### 3) Přípustné využití:

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les a hospodaření v lese
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny bez obytných místností a bez přípojek technické infrastruktury
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

#### 4) Podmíněně přípustné využití:

- změny druhu pozemků na vodní plocha, trvalý travní porost, orná půda, lesní pozemek pod podmínkou zlepšení ekologické stabilizace krajiny a podpory migrace organismů
- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména stabilizující funkce v krajině a funkce biokoridoru a pouze v zastavěném území využití stávajících oplocených zahrad bez staveb a zařízení

#### 5) Nepřípustné využití:

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti

#### **plochy těžby nerostů (TN)**

1) Plochy jsou vymezeny pro pozemky využití pro těžbu nerostných surovin a ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů

#### 2) V plochách je přípustné umístit:

- pozemky pro těžbu nerostů (povrchové doly, lomy, pískovny)
- pozemky pro úpravy a zpracování nerostů
- pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadu (odvaly, kaliště)
- pozemky rekultivací
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro ochranu životního prostředí (ochranná zeleň)

#### 3) V plochách není přípustné umístit:

- pozemky pro bydlení
- pozemky pro rekreaci

#### **plochy specifické (PS)**

1) Jsou vymezeny pro zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky a stavby pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězeňství, sklady nebezpečných látek

#### 2) V plochách je dále přípustné umístit:

- související zařízení dopravní a technické infrastruktury

### **plochy ochranné zeleně (OZ)**

1) Jsou vymezeny v zastavěném i v nezastavěném území s prioritní funkcí omezení negativních vlivů na plochy bydlení a smíšené obytné, případně ochranu krajinného rázu

#### **f2) Vymezení pojmů**

**a) Řemeslnou výrobou a službami** – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

**b) Drobnou výrobou a službami** - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m<sup>3</sup> objemu a stavby a zařízení k tomu použití nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

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

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

**e) Zemědělskou malovýrobou** – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě

**f) Veřejným ubytováním** – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

#### **f3) Podmínky využití území**

V zastavěném území a zastavitelných plochách je možno umísťovat stavby a využívat je pouze v souladu s funkčním regulativem a limity využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud je jejich existence slučitelná s určenou funkcí území.

V nezastavěném území nelze umísťovat stavby, s výjimkou liniových staveb a staveb technické infrastruktury, dopravních staveb a dalších staveb a zařízení určených k obsluze území a jeho využívání.

#### **f4) Ochrana krajinného rázu**

Ve volné krajině mimo zastavěné území a navržené zastavitelné plochy vymezené územním plánem nebudou vznikat nová zastavěná území. Je vyloučena výstavba nových rekreačních objektů ve volné krajině.

Výškové zónování nové výstavby nesmí narušit dominantní polohu Zbirožského zámku.

#### **g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Jsou vymezeny:

- komunikační propojení II/235 a III/2353 (v ÚP označeno Z18)
- obchvat silnice III/23510 po severním okraji města (označeno v ÚP Z32)
- napojení MK do Přisednice (označení v ÚP P2)
- komunikace pro přístup do zámeckého areálu (označení v ÚP Z27)
- přístupová komunikace a parkoviště u hřbitova (označení v ÚP Z15)
- odstavné parkoviště (označení v ÚP Z19)
- parkoviště (označení v ÚP Z24)
- parkoviště u zámeckého areálu (označení v ÚP Z28)

#### **h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

- rozšíření hřbitova (označení Z14), dotčeny pozemky p.č. 1540/68; 1540/69; 1540/70 v k.ú. Zbiroh
- koupaliště (označení v ÚP Z25), dotčeny pozemky p.č. 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/5, 553 v k.ú. Zbiroh

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

**Zbiroh**

**Z23** – golfové hřiště (podmínkou pro využití bude posouzení vlivu na krajinný ráz v podzámčí).

**Z31** – územní rezerva pro komunikační propojení místních komunikací západně od zámku

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

Územní plán vymezuje rozsáhlé lokality bytové výstavby označené v ÚPO Z1, Z2, Z3, Z4 a Z5.

Územní studie navrhnu členění území, vymezí plochy dopravní a technické infrastruktury, pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezí s touto zastavitelnou plochou související plochu

veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Dále určí podmínky výstavby (urbanistický a architektonický regulativ).

Územní studie pro tyto lokality budou zpracovány a vloženy do evidence územně plánovací činnosti územní studie před využitím konkrétní lokality (zpracování studie podmiňuje možnost rozhodování v lokalitě).

### **l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

V územním plánu není stanoven přesný postup pořadí změn v území. Je však doporučeno při využití území postupovat od již zastavěného území a zahajovat územní přípravu pro využití území postupně vždy pro jednu lokalitu, další lokalitu otevírat až při vyčerpání podstatné části předchozí lokality (cca 60 %). Vyloučí se tak vysoká rozestavěnost veřejné infrastruktury s malou intenzitou využití.

V lokalitě **Z5** bude při využití postupováno od jejího západního okraje. Podrobný postup a etapizace výstavby budou určeny v požadované územní studii.

V lokalitě **Z17** bude její využití probíhat postupně směrem od zastavěného území. V 1. etapě bude využita komunikací oddělená severní část plochy (**Z17a**). Ve 2. etapě bude postupně využívána lokalita **Z17b** od severu tak, aby nevznikaly proluky v zastavěném území. Pouze v případě plošně rozsáhlého požadavku lze uvolnit celou lokalitu **Z17b** najednou.

V lokalitě **P3** bude využití postupovat od místní komunikace v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby nevznikaly proluky obtížně obhospodařovatelného ZPF.

### **m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Vymezeny jsou:

- stavby na náměstí včetně zásahů do stávajících objektů, při kterých dojde ke změně architektonického výrazu (týká se všech staveb v přímém kontaktu s plochou Masarykova náměstí).
- veškeré stavební zásahy v areálu zámku a zámeckého parku
- památkově chráněné objekty a areály

### **n) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Počet listů územního plánu	16
Počet výkresů grafické části	3