

# ÚZEMNÍ PLÁN NEPOMUK

## ZMĚNA č. 4

(změna s prvky regulačního plánu)

### PŘÍLOHA č. 1

srovnávací text s vyznačením změn v územním plánu

nově doplňovaný text je uveden modrým písmem s podtržením

zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~

únor 2025

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI (dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.):**

<b>1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE</b> .....	<b>3</b>
<b>3. URBANISTICKÁ KONCEPCE</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1. Koncepce uspořádání sídelní struktury</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2. Koncepce funkčního uspořádání</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3. Urbanistická kompozice</b> .....	<b>5</b>
<b>3.4. Koncepce prostorového uspořádání</b> .....	<b>6</b>
<b>3.5. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch</b> .....	<b>6</b>
<b>3.6. Zastavitelné plochy</b> .....	<b>7</b>
<b>3.7. Transformační plochy (plochy přestaveb)</b> .....	<b>11</b>
<b>3.8. Plochy územních rezerv</b> .....	<b>12</b>
<b>3.9. Koncepce sídelní zeleně</b> .....	<b>12</b>
<b>3.10. Plochy změn v krajině</b> .....	<b>12</b>
<b>4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1. Dopravní infrastruktura</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1.1. Silnice a místní komunikace</b> .....	<b>13</b>
<b>4.2. Technická infrastruktura</b> .....	<b>15</b>
<b>4.2.1. Vodní hospodářství</b> .....	<b>15</b>
<b>4.2.2. Energetická vedení a trafostanice</b> .....	<b>15</b>
<b>4.2.3. Zásobování plynem a teplem</b> .....	<b>16</b>
<b>4.3. Koncepce veřejného občanského vybavení</b> .....	<b>16</b>
<b>4.4. Veřejná prostranství</b> .....	<b>16</b>
<b>5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b> .....	<b>17</b>
<b>6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b> .....	<b>19</b>
<b>6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití</b> .....	<b>19</b>
<b>6.2. Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití</b> .....	<b>20</b>
<b>7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI</b> .....	<b>49</b>
<b>7.1. Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu</b> .....	<b>49</b>
<b>7.2. Plochy pro asanace</b> .....	<b>49</b>
<b>7.3. Veřejně prospěšná opatření</b> .....	<b>49</b>
<b>8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA</b> .....	<b>51</b>
<b>9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV</b> .....	<b>51</b>
<b>10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE</b> .....	<b>52</b>
<b>11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>52</b>
<b>12. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ</b> .....	<b>52</b>
<b>13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ</b> .....	<b>53</b>
<b>14. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>53</b>
<b>15. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH</b> .....	<b>53</b>
<b>16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI</b> .....	<b>55</b>

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno v grafické části územního plánu ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu a to k 1. 5. 2008. Změnou č. 4 ÚP je zastavěné území aktualizováno k 16. 5. 2024.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech:

1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1: 10 000).  
(zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou s hranicí plnou modrou čarou)
2. HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1: 5 000).  
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou)

Do zastavěného území se zahrnují zejména zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na pozemky zastavěného území, veřejná prostranství a pozemky, které jsou obklopeny pozemky zastavěného území.

Změna č. 2: Zastavěné území je aktualizováno nad platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 1. 2. 2018.

Změna č. 3: Zastavěné území je aktualizováno nad platnou katastrální mapou a vymezeno k datu 26. 3. 2021.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ~~OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT~~

Územní plán Nepomuk vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu, ochraně a rozvoji všech přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Přitom se zasazuje o ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základu jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

Územní plán Nepomuk vytvoří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj celého území obce, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro přiměřený hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel na území obce Nepomuk.

Základem koncepce rozvoje území obce je zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení. Hlavním cílem řešení územního plánu je ochrana stávajících kulturních a přírodních hodnot, harmonické zapojení nových rozvojových zastavitelných ploch do urbanistického i architektonicko stavebního kontextu obce Nepomuk a vytvoření předpokladů pro jeho obohacení o nové urbanistické a architektonické kvality.

Územní plán Nepomuk se zasazuje především o zachování, obnovu a rozvoj současné urbanistické struktury sídla Nepomuk, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy.

V celém území obce nesmí být umístěny nové výrobní ani jiné činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily kvalitu ovzduší. Pro vytápění domů je třeba postupně hledat alternativní zdroje (např. plynofikace, elektrifikace, tepelná čerpadla, solární systémy, kotle na dřevní hmoty a na biomasy, apod.).

- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení a rekreace. Bydlení bude nadále rozvíjeno, nové plochy pro individuální pobytovou objekty pro rekreaci ~~nebudou navrhovány~~ jsou navrženy jen omezeně: při cestě mezi Nepomukem a Zalány, využitím brownfieldu – bývalého zemědělského areálu na jihu sídla.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech jsou vymezeny na okrajových plochách obce. Jedná se o čisté bydlení na západě sídla a pak o plochy venkovského bydlení na východě.
- Stávající zahrádkářské kolonie jsou respektovány, ale nové nebudou ~~povolovány~~ navrhovány.
- Podporována je výstavba sportovišť v nově vymezených plochách, ale i dostavba stávajících sportovních ploch a doplňujícího zařízení, včetně okolní zeleně.

- Výrobní a skladové plochy se v území nevyskytují. ~~Na jihu sídla je vymezen areál pro zemědělskou výrobu, kde převažuje chov dobytka.~~
- Nedojde ke zvýšení podílu ploch pro rozvoj hospodaření na zemědělské půdě, nebudou vymezovány nové plochy pro rozvoj živočišné ~~výrobu výroby~~.
- Zůstane zachován systém potoků v území. Na souvisejících pozemcích, kde po realizaci revitalizačních projektů došlo k nárůstu biodiverzity, jsou Změnou č. 4 navrženy změny využití ploch v krajině – jako předstupeň pro následné vyhlášení maloplošných chráněných území.
- Občanské vybavení je možné povolovat na stávajících plochách občanského vybavení a v plochách, kde to umožňují podmínky využití ploch.
- Silnice a komunikace zůstávají zachovány v původních trasách, případně s navrženou úpravou a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě.
- Konceptce ochrany hodnot území vymezuje v návaznosti na právní stav ochrany přírodních a kulturních hodnot plochy a podmínky k ochraně hodnot, které musí být při rozhodování respektovány.
- Změnou č. 2 Konceptce rozvoje není zásadně měněna, dochází došlo k rozšíření řešeného území o celé k. ú. Nepomuk v Brdech a rovněž dosud neřešenou část k. ú. Nepomuk u Rožmitálu p. Tř. - jeho východní část zahrnující sídlo Nepomucké (Horní) Zalány.
- Konceptce k. ú. Nepomuk v Brdech, zahrnující lesní plochy CHKO Brdy, zůstane zachována bez jakýchkoliv rozvojových záměrů.
- Území Nepomuckých Zalán respektuje stávající využití včetně existující zástavby; jako zastavitelné je vymezeno jen minimum nových ploch, jež přirozeně vyplní stávající proluky uvnitř zastavěného území a enklávy v jeho těsné návaznosti - vesměs v souladu s akceptovatelnými požadavky vlastníků.
- V sídle Nepomuk ~~dochází k~~ došlo Změnou č. 2 k zohlednění stávajícího stavu, kdy některé zastavitelné plochy pro bydlení jsou součástí pozemků sousedních rodinných domů a neuvažuje se na nich s další zástavbou; v té souvislosti je navrženo několik jiných ploch pro obytnou funkci (rovněž se jedná o akceptovatelné požadavky vlastníků).
- Zastavěná plocha bývalého zemědělského areálu je navržena k transformaci na rekreační využití.
- ~~Dvě p~~Plochy na ~~jihu, resp.~~ jihozápadě území ~~jesou~~ navrženy k zalesnění.
- Pro zlepšení retenčních schopností území je v jižní části území navržena přírodní plocha pro možné zřízení vodní plochy.
- Pro zachování stávající konceptce rozvoje se Změnou č. 4 stanovují podrobnější podmínky využití zastavěných a zastavitelných ploch, tzn. vymezením částí území s prvky regulačního plánu (v souladu s aktuálními předpisy).

~~Změna č. 3: Konceptce rozvoje zůstává nezměněná, předmětem řešení nedojde k jejímu narušení.~~

### ~~3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ~~

Urbanistická konceptce spolu s koncepcí uspořádání krajiny tvoří součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území Nepomuk.

Urbanistická konceptce s vymezením zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch sídelní zeleně je obsažena ve výkresech:

2A. HLAVNÍ VÝKRES (celé území obce v měřítku 1: 10 000),

2B. HLAVNÍ VÝKRES ((jižní část území v měřítku 1 : 5 000)

### **3.1. Koncepce uspořádání sídelní struktury**

Základem urbanistické koncepce sídla je zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení, harmonické zapojení nových zastavitelných ploch do krajinného rázu, urbanistického i architektonicko stavebního kontextu sídla a vytvoření předpokladů pro jeho obohacení o nové urbanistické a architektonické kvality.

Zastavitelné plochy navazují přímo na zastavěné území a jsou vymezeny s ohledem na předpokládaný potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území sídla. Územní plán dává předpoklady rozvoje ve zkapacitnění zástavby v zastavěném území, v prolukách stávající zástavby, případně na volných nezastavěných zahradách přiléhajících stávající zástavbě (pokud jsou územním plánem zařazeny do ploch BV nebo SV) a vymezuje nabídku rozvojových zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

Poloha rozvojových lokalit na západním okraji sídla poskytuje potenciál kvalitního bydlení zejména na pomezí urbanizovaného území a přírodního prostředí. Vzhledem k jejich pohledově exponované poloze na okraji sídla je nezbytně nutné respektovat intenzitu využití ploch odpovídající charakteru původní zástavby a v dalších stupních věnovat náležitou pozornost architektonickému ztvárnění jednotlivých konkrétních staveb.

### **3.2. Koncepce funkčního uspořádání**

V Územním plánu Nepomuk je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, služeb, technické infrastruktury, veřejných prostranství a ploch zeleně. Zároveň strukturou navržených ploch vytvoří územní plán prostor pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a v přiměřeném rozsahu také podnikatelských aktivit.

Vymezené zastavitelné plochy vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla Nepomuk i Nepomucké Zálány. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu sídla v širším okolí. Rozložení zastavitelných ploch do několika lokalit vytváří předpoklady k budoucímu optimálnímu rozvoji sídla v krajině.

Území obce Nepomuk disponuje značným rekreačním potenciálem. Malebná zvlněná krajina Brd poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou v letním období s turistikou a cykloturistikou a v zimě s běžecím lyžováním. Vybavení obce v oblasti rekreace a sportu je třeba podporovat, avšak pouze do té míry, aby rozsahem neohrozilo dosavadní venkovský charakter sídla (služby cestovního ruchu, parkování návštěvníků apod.). Pobytová rekreace je možná i v rámci ploch venkovského bydlení, kde část původních stavení převzala funkci rekreace.

### **3.3. Urbanistická kompozice**

V sídle Nepomuk se uplatňuje výrazná kompoziční osa tvořená potokem lemovaným z obou stran komunikacemi, na něž je navěšena zástavba jednotně štítovými stěnami orientovanými chalupami. Tvoří tak hodnotný urbanistický celek, vymezený jako území SV.1, s podrobněji stanovenými podmínkami využití.

Nová zástavba tuto osu nenarušuje, je orientována mimo protáhlý ústřední prostor. Předchozí navržené plochy jsou částečně redukovány a nahrazeny novými plochami využívajícími zejména proluk a návaznosti na koncentrovanější zástavbu z konce minulého století. Kompozičně zajímavým celkem se stabilizovanou zástavbou jsou tzv. finské domky v severní části sídla. Rovněž tato plocha je vymezena odlišně od ostatní zástavby (BV.1), s podmínkami pro zachování stávajícího charakteru.

Sídlo Nepomucké Zálány, ~~jež dosud nebylo součástí ÚPD obce,~~ má charakter rozvolněné podhorské vsi s ulicovou zástavbou doplněnou nahodile roztroušenými chalupami v mírném svahu. Sídlo fakticky navazuje na Zálány, součást obce Rožmitál pod Třemšínem. Návrh ÚP zachovává toto uspořádání a vymezuje pouze několik málo jednotlivých ploch pro stavby obdobného vesnického charakteru.

### **3.4. Koncepce prostorového uspořádání**

#### Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

- V zastavěném území jsou u stávajících staveb přípustné změny staveb (přístavby nástavby a stavební úpravy) a nové stavby v prolukách stávající zástavby a v zadních částech pozemků (např. na zahradách). Změny stávajících dokončených staveb a nové stavby v prolukách musí mít jasný ucelený architektonický výraz respektující urbanistické a architektonické zásady a archetyp venkovské zástavby. Případné kompletní přestavby urbanisticky cenné zástavby musí respektovat původní půdorysnou stopu. Uvedené zásady platí zejména pro plochy SV.1 a BV.1.
- Stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídla Nepomuk, vymezená v plochách SV.1, musí být zachována. Ochrana musí být soustředěna zejména na dochovanou a vždy pro dané konkrétní místo charakteristickou půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb, zejména pak charakteristické ulicové zástavby se štíty jednotně orientovanými do širokého uličního prostoru. Venkovský charakter zástavby sídla musí být zachován, nové stavby musí kontext původní zástavby respektovat. Narušená struktura některými stavbami z druhé poloviny 20. století nesmí být důvodem pokračování těchto negativních trendů.
- Nové objekty na rozvojových zastavitelných plochách, plochách přestavby a na plochách v prolukách zastavěného území musí respektovat kontext venkovské zástavby hmotou, měřítkem a architektonickým výrazem. Na území jsou přípustné pouze solitérní objekty, popřípadě soubory objektů (dvojdomy v omezené míře a únosné intenzitě využití, přípustné jen v západní části sídla).
- Ve stávajících i nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny zasakováním. Případná nevhodnost zásaku bude doložena hydrogeologickým posudkem (podrobněji viz kap. 6.2.).
- Před zahájením výstavby na jednotlivých zastavitelných plochách musí být vybudovány obslužné komunikace a zajištěno napojení na inženýrské sítě. Bez vyhovujících přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřipustná.

### **3.5. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch**

Celkovou urbanistickou koncepci určuje členění sídel na jednotlivé ~~funkční~~ plochy s rozdílným způsobem využití, pro které jsou navrženy podmínky pro jejich plošné a prostorové využití sloužící k usměrňování rozvoje výstavby. S výjimkou nových zastavitelných ploch se při stanovení podmínek vychází ze současného převažujícího využití území, není-li dále stanoveno jinak.

Území obce Nepomuk se rozděluje na zastavěné území, nezastavěné území a zastavitelné plochy. Rozdělení je vymezeno v grafické části územního plánu. Zastavěné plochy jsou v územním plánu vymezeny pro bydlení, rekreaci, ~~zemědělskou výrobu~~, veřejnou a technickou vybavenost a pro zeleň. Jako nezastavitelné území jsou pojímány zejména plochy pro územní systém ekologické stability, pro krajinnou, doprovodnou a veřejnou zeleň, plochy sloužící pro zemědělskou výrobu a plochy lesa.

V Územním plánu Nepomuk jsou navrženy dva druhy rozvojových urbanizovaných ploch:

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY  
označené písmenem „Z“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny v nezastavěném i v zastavěném území
- TRANSFORMAČNÍ PLOCHY (PLOCHY PŘESTAVEB)  
označené písmenem „T“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny pouze v zastavěném území
- Kromě toho jsou územním plánem vymezeny PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ  
Označené písmenem „K“ a pořadovým číslem odděleným tečkou; plochy mohou být vymezeny pouze v nezastavěném území

~~Zastavitelné plochy~~ Veškeré plochy změn (zastavitelné, transformační, plochy změn v krajině) jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území / bez funkčního využití / a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

~~Změna č. 2: Urbanistická koncepce není zásadně měněna, rozšíření řešeného území o dříve neřešené části (sídlo Nepomucké Zalány a k. ú. Nepomuk v Brdech) nemá na rozvoj podstatný vliv.~~

~~Změna č. 3: Urbanistická koncepce se nemění. Předmětem je pouze několik rušených návrhových ploch, přesun zastavitelné plochy do jiné části pozemku a nepodstatná změna využití zastavěné plochy.~~

### 3.6. Zastavitelné plochy

V Územním plánu Nepomuk jsou vymezeny zastavitelné plochy, které společně s transformačními plochami zahrnují všechny hlavní potřebné sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, smíšené využití, občanské vybavení, technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, sídelní zeleň a dopravní plochy.

#### Soupis zastavitelných ploch

<u>Označení</u>	<u>Kód plochy</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Výměra (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Původní označení</u>	<u>Pův. kód</u>
<a href="#">Z.01</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">5 565</a>	<a href="#">Z1-1</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.02</a>	<a href="#">BV</a>	<a href="#">bydlení venkovské</a>	<a href="#">1 116</a>	<a href="#">Z1 (a)</a>	<a href="#">BV</a>
<a href="#">Z.03</a>	<a href="#">BV</a>	<a href="#">bydlení venkovské</a>	<a href="#">1 123</a>	<a href="#">Z1 (b)</a>	<a href="#">BV</a>
<a href="#">Z.04</a>	<a href="#">ZP</a>	<a href="#">zeleň – parky a parkově upravené plochy</a>	<a href="#">372</a>	<a href="#">Z1 (c)</a>	<a href="#">BV</a>
<a href="#">Z.05</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">15 090</a>	<a href="#">Z2-14</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.06</a>	<a href="#">DS.mu</a>	<a href="#">doprava silniční - místní a účelové komunikace</a>	<a href="#">825</a>	<a href="#">Z2-6</a>	<a href="#">PV</a>
<a href="#">Z.07</a>	<a href="#">DS.mu</a>	<a href="#">doprava silniční - místní a účelové komunikace</a>	<a href="#">134</a>	<a href="#">Z1 (f)</a>	<a href="#">DS</a>
<a href="#">Z.08</a>	<a href="#">DS.mu</a>	<a href="#">doprava silniční - místní a účelové komunikace</a>	<a href="#">432</a>	<a href="#">Z1 (e)</a>	<a href="#">DS</a>
<a href="#">Z.09</a>	<a href="#">BV</a>	<a href="#">bydlení venkovské</a>	<a href="#">4 443</a>	<a href="#">Z1 (d)</a>	<a href="#">BV</a>
<a href="#">Z.10</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">4 795</a>	<a href="#">Z2-13</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.11</a>	<a href="#">BV</a>	<a href="#">bydlení venkovské</a>	<a href="#">1 983</a>	<a href="#">Z2-7 (a)</a>	<a href="#">BV</a>
<a href="#">Z.12</a>	<a href="#">DS.mu</a>	<a href="#">doprava silniční - místní a účelové komunikace</a>	<a href="#">355</a>	<a href="#">Z2-7 (c)</a>	<a href="#">DS</a>
<a href="#">Z.13</a>	<a href="#">BV</a>	<a href="#">bydlení venkovské</a>	<a href="#">6 638</a>	<a href="#">Z2-7 (b)</a>	<a href="#">BV</a>
<a href="#">Z.14</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">2 536</a>	<a href="#">P2-8</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.15</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">1 552</a>	<a href="#">P2-6</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.16</a>	<a href="#">ZX</a>	<a href="#">zeleň jiná - sběrné místo, kompostárna</a>	<a href="#">1 625</a>		
<a href="#">Z.17</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">3 041</a>	<a href="#">P2-5</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.18</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">1 793</a>	<a href="#">Z2-10</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.19</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">741</a>	<a href="#">P2-9</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.20</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">253</a>	<a href="#">Z2 (c)</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.21</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">4 302</a>	<a href="#">P2-10</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.22</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">2 895</a>	<a href="#">Z2 (a)</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.23</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">584</a>	<a href="#">Z2 (b)</a>	<a href="#">DS</a>
<a href="#">Z.24</a>	<a href="#">DS.mu</a>	<a href="#">doprava silniční - místní a účelové komunikace</a>	<a href="#">671</a>	<a href="#">P2-11</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.25</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">3 039</a>	<a href="#">Z2-11</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.26</a>	<a href="#">BV</a>	<a href="#">bydlení venkovské</a>	<a href="#">2 619</a>	<a href="#">Z6</a>	<a href="#">BV</a>
<a href="#">Z.27</a>	<a href="#">OS</a>	<a href="#">občanské vybavení - sport</a>	<a href="#">1 333</a>	<a href="#">Z8</a>	<a href="#">OS</a>
<a href="#">Z.28</a>	<a href="#">DS.p</a>	<a href="#">doprava silniční - parkoviště</a>	<a href="#">684</a>	<a href="#">Z2-15</a>	<a href="#">DS</a>
<a href="#">Z.29</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">2 678</a>	<a href="#">Z4 (a)</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.30</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">3 543</a>	<a href="#">Z2-12b</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.31</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">211</a>	<a href="#">Z4 (b)</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.32</a>	<a href="#">ZZ</a>	<a href="#">zeleň - zahrady a sady</a>	<a href="#">4 920</a>	<a href="#">Z2-12a</a>	<a href="#">ZS</a>
<a href="#">Z.33</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">2 012</a>	<a href="#">Z5</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.34</a>	<a href="#">SV</a>	<a href="#">smíšené obytné venkovské</a>	<a href="#">3 663</a>	<a href="#">Z4 (c)</a>	<a href="#">SV</a>
<a href="#">Z.35</a>	<a href="#">DS.mu</a>	<a href="#">doprava silniční - místní a účelové komunikace</a>	<a href="#">400</a>	<a href="#">Z1-2 (c)</a>	<a href="#">DS</a>

Z.36	BV	bydlení venkovské	1 817	Z1-2 (a)	BV
Z.37	ZZ	zeleň - zahrady a sady	1 672	Z1-2 (b)	ZS
Z.38	ZZ	zeleň - zahrady a sady	667	Z2-2 (b)	ZS
Z.39	SV	smíšené obytné venkovské	247	Z2-2 (a)	SV
Z.40	RI	rekreace individuální	3 424	Z2-3	RI
Z.41	SV	smíšené obytné venkovské	4 725	Z2-1	SV
Z.42	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	517	P2-7 (a)	PV
Z.43	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	399	P2-7 (b)	PV
Z.44	SV	smíšené obytné venkovské	1 661	Zm3-Z2	SV
Z.45	SV	smíšené obytné venkovské	735	P2-3	SV
Výměra zastavitelných ploch celkem			249 924		

### 3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v k.ú. Nepomuk:

- ~~a) Z 1 plochy pro bydlení individuální venkovské~~
- ~~b) Z 2 plocha smíšená obytná venkovská~~
- ~~c) Z 3 plocha bydlení individuální venkovské~~
- ~~d) Z 4 plocha smíšená obytná venkovská~~
- ~~e) Z 5 plocha bydlení individuální venkovské~~
- ~~f) Z 6 plochy bydlení individuální venkovské~~
- ~~g) Z 8 plocha rekreace sportovní~~
- ~~h) Z 9 plocha rekreace sportovní~~
- ~~i) Z 10 plocha rekreace sportovní~~

#### Změna č. 1:

Mění se funkční využití následujících ploch:

- ~~— plocha louka se mění na zeleň soukromou a vyhrazenou / ZS / na poz. část 249/2, 231, část 235, část 229 zastavěného území, označené v grafické části této změny „Z1.1.“~~
- ~~— výhledová plocha smíšená obytná venkovská se mění na návrhovou plochu pro bydlení individuálního venkovského charakteru na poz. 122/19, část poz. 122/20, část poz. 122/22 a plochu komunikace na poz. 122/14, označené v grafické části této změny „Z1.2.“~~
- ~~— plochy pro bydlení individuálního venkovského charakteru se mění na plochy smíšené obytné venkovské, zastavěné území na poz. č. 3, 4, 9, 24, 25, 26, 771/36, označené v grafické části této změny „Z1.5.“~~
- ~~— plocha zeleně soukromé a vyhrazené / ZS / se mění na plochu smíšenou obytnou venkovskou / SV /, zastavěné území na poz. č. 1/2, označená v grafické části této změny „Z1.6.“~~
- ~~— plocha smíšená obytná venkovská se mění na plochu pro drobnou výrobu, zastavěné území, na poz. č. 30/1 a 12, označené v grafické části této změny „Z1.7.“~~

Nově se vymezují tyto funkční plochy:

- ~~— plocha pro bydlení individuálního venkovského charakteru / BI / zastavitelné území na poz. č. 249/1, část poz. 249/2, část 231, 247, část 235, část 229, označená v grafické části této změny „Z1.1.“~~
- ~~— plocha zeleně soukromé a vyhrazené / ZS / zastavitelné území na poz. č. 122/22, označená v grafické části této změny „Z1.2.“~~
- ~~— plocha pro bydlení individuálního venkovského charakteru / BI / zastavitelné území na poz. č. 245/11 a plocha zeleně soukromé a vyhrazené / ZS / na poz. č. 257/4, označené v grafické části této změny „Z1.3.“~~

Změna č. 2:

V souladu s metodikou MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS) se upravují, resp. upřesňují názvy některých ploch s rozdílným způsobem využití (dále: RZV) a pro předmět řešení Změny č. 2 se zavádí několik nových ploch RZV. Srovnání je v následující tabulce:

Označení podle platného ÚP (2008) vč. Z1 (2010)		Nové označení podle MINIS	
BI	Plochy pro bydlení individuální venkovské	BV	<b>Bydlení – v rodinných domech – venkovské</b>
SV	Plochy smíšené obytné venkovské	SV	Plochy smíšené obytné – venkovské
OV	Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu	OV	<b>Občanské vybavení – veřejná infrastruktura</b>
OVO	Plochy občanského vybavení ostatní	OM	<b>Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední</b>
RI	Plochy rekreace pobytové	RI	<b>Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci</b>
RS	Plochy rekreace sportovní	OS	<b>Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</b>
RZ	Plochy rekreace – zahrádkové osady	RZ	<b>Rekreace – zahrádkové osady</b>
VZ	Plochy zemědělské výroby	VZ	<b>Výroba a skladování – zemědělská výroba (kategorie se ruší, po Změně č. 2 se v ÚP nevyskytuje)</b>
ZV	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV	<b>Veřejná prostranství – veřejná zeleň</b>
PV	Plochy veřejných prostranství	PV	<b>Veřejná prostranství</b>
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	DS	<b>Dopravní infrastruktura – silniční</b>
DV	Plochy po drobnou výrobu	VD	<b>Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba</b>
TI	Plochy technické infrastruktury	TI	<b>Technická infrastruktura – inženýrské sítě</b>
	-	TX	<b>Technická infrastruktura se specifickým využitím – meteoradar</b>
-	Plocha skládky	TO	<b>plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (kategorie se ruší, po Změně č. 2 se v ÚP nevyskytuje)</b>
Z	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	NZ	<b>Plochy zemědělské</b>
ZS	Zeleň soukromá a vyhrazená	ZS	<b>Zeleň – soukromá a vyhrazená</b>
ZK	Zeleň krajinná – plochy smíšené nezastavěného území	NS	<b>Plochy smíšené nezastavěného území</b>
	-	NSo	<b>Plochy smíšené nezastavěného území – s funkcí ochrannou, protierozní a retenční</b>
W	Plochy vodní a vodohospodářské	W	Plochy vodní a vodohospodářské
L	Plochy lesní	NL	Plochy lesní
-	Plochy prvků ÚSES	NP	<b>Plochy přírodní</b>

Změny názvů, kódů a nově zaváděné plochy RZV jsou zvýrazněny tučně.

Mění se využití ploch s rozdílným způsobem využití následujících ploch:

a) plochy přestavby "P" (= plochy změn v zastavěném území)

označení lokality	rozloha lokality (ha)	současný stav využití	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
P2-1	0,7784	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba	RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
P2-2	0,2148	ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená	ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
P2-3	0,0736	ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená (stav)	v dosud neřešené části území	SV – plochy smíšené obytné – venkovské
P2-4	0,1928	NZ – plochy zemědělské (třp)	v dosud neřešené části území	SV – plochy smíšené obytné – venkovské

P2-5	0,3035	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená	SV—plochy smíšené obytné—venkovské
P2-6	0,2884	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená / NZ—plochy zemědělské (ttp)	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená	SV—plochy smíšené obytné—venkovské
P2-7	0,4193	ostatní plochy	v dosud neřešené části území	PV—veřejná prostranství
P2-8	0,2482	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená / NZ—plochy zemědělské (ttp)	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená	SV—plochy smíšené obytné—venkovské
P2-9	0,0741	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená	SV—plochy smíšené obytné—venkovské	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená
P2-10	0,4304	NZ—plochy zemědělské (ttp)	NZ—plochy zemědělské	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená
P2-11	0,0676	NZ—plochy zemědělské (ttp)	NZ—plochy zemědělské	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená
P2-12	0,248	ostatní plochy	OS—občanské vybavení—tělovýchovná a sportovní zařízení	NS—plochy smíšené nezastavěného území

## b) zastavitelné plochy "Z"

označení lokality	rozloha lokality (ha)	současný stav využití	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z2-1	0,4724	NZ—plochy zemědělské (ttp)	v dosud neřešené části území	SV—plochy smíšené obytné—venkovské
Z2-2	0,0749	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená	SV—plochy smíšené obytné—venkovské
Z2-3	0,3428	NZ—plochy zemědělské (ttp)	NZ—plochy zemědělské	RI—rekreace—plochy staveb pro rodinnou rekreaci
Z2-4	0,1686	NZ—plochy zemědělské (ttp)	NZ—plochy zemědělské	SV—plochy smíšené obytné—venkovské
Z2-5	0,7265	NZ—plochy zemědělské (ttp)	OS—občanské vybavení—tělovýchovná a sportovní zařízení (návrh)	NZ—plochy zemědělské
Z2-6	0,1269	NZ—plochy zemědělské (ttp)	BV—bydlení—v rodinných domech—venkovské (návrh)	PV—veřejná prostranství
Z2-7	1,0532	NZ—plochy zemědělské (ttp)	BV—bydlení—v rodinných domech—venkovské (návrh)	BV—bydlení—v rodinných domech—venkovské
Z2-8	0,0664	NZ—plochy zemědělské (ttp)	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená (návrh)	BV—bydlení—v rodinných domech—venkovské
Z2-9	0,1933	NZ—plochy zemědělské (ttp)	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená (návrh)	BV—bydlení—v rodinných domech—venkovské
Z2-10	0,1793	NZ—plochy zemědělské (ttp)	NZ—plochy zemědělské	SV—plochy smíšené obytné—venkovské
Z2-11	0,1948	NZ—plochy zemědělské (ttp)	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená / NZ—plochy zemědělské	ZS—zeleň—soukromá a vyhražená

Z2-12a	0,4923	NZ—plochy zemědělské (ttp)	SV—plochy smíšené obytné—venkovské (návrh) / NZ—plochy zemědělské (stav)	ZS—zeleň—soukromá a vyhrazená
Z2-12b	0,3557	NZ—plochy zemědělské (ttp)	SV—plochy smíšené obytné—venkovské (návrh) / NZ—plochy zemědělské (stav)	ZS—zeleň—soukromá a vyhrazená
Z2-13	0,4988	NZ—plochy zemědělské (ttp)	BV—bydlení—v rodinných domech—venkovské (návrh); PV—veřejná prostranství (návrh)	ZS—zeleň—soukromá a vyhrazená
Z2-14	1,2413	NZ—plochy zemědělské (ttp)	BV—bydlení—v rodinných domech—venkovské (návrh)	ZS—zeleň—soukromá a vyhrazená
Z2-15	0,0684	NL—plochy lesní	v dosud neřešené části území	DS—dopravní infrastruktura—silniční

## e) plochy změn v krajině "K"

označení lokality	rozloha lokality (ha)	současný stav využití	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
K2-1	1,2571	NZ—plochy zemědělské (ttp)	NZ—plochy zemědělské	NL—plochy lesní
K2-2	2,5869	NZ—plochy zemědělské (ttp); NS—plochy smíšené nezastavěného území (ost. pl.)	NZ—plochy zemědělské	NL—plochy lesní
K2-3	1,2321	NZ—plochy zemědělské (ttp)	NZ—plochy zemědělské	NSo—plochy smíšené nezastavěného území—s funkcí ochrannou, protierozní a retenční

Změna č. 3: Mění se využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

**Zm3-P1** Část zastavěné plochy s využitím OM—Občanské vybavení—komerční zařízení malá a střední (poz. p. č. 869/3 a st. 228, st. 229 a st. 230) se mění pro využití BV—Bydlení—v rodinných domech—venkovské, tato plocha se ponechává jako „stav“, resp. jako „plocha přestavby“—změna využití zastavěné plochy.

**Zm3-K1** Návrhová plocha změn v krajině K2-2 pro navržené zalesnění (NL—Plochy lesní) se ruší a ponechává se stávající využití NZ—Plochy zemědělské.

**Zm3-Z1** Část návrhové plochy Z2 pro využití DS—Dopravní infrastruktura—silniční se ruší a ponechává se stávající využití NZ—Plochy zemědělské.

**Zm3-Z2** Nezastavěná plocha NZ—Plochy zemědělské se navrhuje v části poz. p. č. 714/104 změnit na zastavitelnou plochu pro využití SV—Plochy smíšené obytné—venkovské, výměnou za rušenou plochu Zm3-Z3.

**Zm3-Z3** Zastavitelná plocha Z2-4 s využitím SV—Plochy smíšené obytné—venkovské se ruší a ponechává se stávající využití NZ—Plochy zemědělské; rušená plocha se nahrazuje návrhem plochy Zm3-Z2.

### 3.7. Transformační plochy (plochy přestaveb)

Plochy přestaveb jsou v ÚP Nepomuk vymezeny v zastavěném území. Jsou situovány na plochách s předchozí zástavbou, nebo v místech, kde původní využití ploch v zastavěném území je z hlediska celkového uspořádání funkčních složek sídla nevhodné nebo kde již u těchto ploch pozbyla účelnost stanovení jejich původního využití i v budoucnosti.

Soupis transformačních ploch

<u>Označ.</u>	<u>Kód plochy</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Výměra (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Původní označení</u>	<u>Pův. kód</u>
T.01	<u>ZZ</u>	<u>zeleň zahradní a sadová</u>	<u>2 460</u>	<u>P2-12</u>	<u>NS</u>
T.02	<u>TU</u>	<u>technická infrastruktura všeobecná</u>	<u>330</u>	<u>-</u>	<u>RZ</u>
T.03	<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>	<u>2 936</u>	<u>Zm3-P1</u>	<u>BV</u>
T.04	<u>RI</u>	<u>rekreace individuální</u>	<u>7 768</u>	<u>P2-1</u>	<u>RI</u>
<u>Výměra transformačních ploch celkem</u>			<u>13 494</u>		

**3.8. Plochy územních rezerv**

Ruší se plocha územní rezervy R1.

**3.9. Koncepce sídelní zeleně**

V Územním plánu Nepomuk jsou v zastavěném území a na zastavitelných plochách vymezeny dva druhy ploch sídelní zeleně:

ZP - zeleň parková a parkově upravená

ZZ - zeleň - zahrady a sady

Kromě toho je sídelní zeleň zahrnuta jako součást některých ploch silniční dopravy – místních a účelových komunikací (DS.mu)

Plochy zeleně ZP – zeleň parková a parkově upravená se v ÚP Nepomuk vymezují především na atraktivních místech v centrálních částech sídla Nepomuk a jako výrazná kompoziční osa zeleného pásu tvořená potokem lemovaným z obou stran komunikacemi. Zastavěné území obce bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, neboť se v celém sídle předpokládá zachování vysokého podílu zeleně soukromých sadů a zahrad v rámci bydlení.

**3.10. Plochy změn v krajině**

Plochy změn v krajině jsou v ÚP Nepomuk vymezeny v lokalitách vyznačujících se přírodními a krajinnými hodnotami (západně a jižně od sídla).

**3.2. Plochy územních rezerv**

Nově se vymezuje plocha územní rezerva:

R 1 — plocha smíšená obytná venkovská

Změna č. 2: Ruší se plocha územní rezervy R1.

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**3.3. Plochy přestavby**

se v územním plánu nevymezují.

Změna č. 2: Plochy přestavby ve smyslu ploch změn v zastavěném území jsou navrženy následující: P2-1 až P2-12, uvedené v tabulce v kap. 3.1.

Změna č. 3: Jako plocha přestavby je navržena **Zm3-P1**, uvedeno v rámci kapitoly 3.1.

Soupis ploch změn v krajině

<u>Označ.</u>	<u>Kód plochy</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Výměra (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Původní označení</u>	<u>Pův. kód</u>
<a href="#">K.01</a>	<a href="#">MU.p</a>	<a href="#">smíšené krajinné - přírodní priority</a>	<a href="#">12 571</a>	<a href="#">K2-1</a>	<a href="#">NL(n)</a>
<a href="#">K.02</a>	<a href="#">MU.pw</a>	<a href="#">smíšené krajinné - přírodní priority, vodohospodářské zájmy</a>	<a href="#">44 652</a>	-	<a href="#">NZ,W</a>
<a href="#">K.03</a>	<a href="#">MU.pw</a>	<a href="#">smíšené krajinné - přírodní priority, vodohospodářské zájmy</a>	<a href="#">5 225</a>	-	<a href="#">NZ,W</a>
<a href="#">K.04</a>	<a href="#">MU.pw</a>	<a href="#">smíšené krajinné - přírodní priority, vodohospodářské zájmy</a>	<a href="#">3 351</a>	<a href="#">Zm3-P1</a>	<a href="#">NZ</a>
<a href="#">K.05</a>	<a href="#">MU.p</a>	<a href="#">smíšené krajinné - přírodní priority</a>	<a href="#">2 021</a>	<a href="#">P2-1</a>	<a href="#">NZ</a>
<a href="#">K.06</a>	<a href="#">MU.pw</a>	<a href="#">smíšené krajinné - přírodní priority, vodohospodářské zájmy</a>	<a href="#">47 413</a>	<a href="#">K2-3 (část)</a>	<a href="#">NZ</a>
<a href="#">K.07</a>	<a href="#">MU.pw</a>	<a href="#">smíšené krajinné - přírodní priority, vodohospodářské zájmy</a>	<a href="#">13 910</a>	-	<a href="#">NZ</a>
<u>Výměra transformačních ploch celkem</u>			<u>129 143</u>		

**3.4. Urbanistická kompozice**Změna č. 2:

~~V sídle Nepomuk se uplatňuje výrazná kompoziční osa tvořená potokem lemovaným z obou stran komunikací, na něž je navěšena zástavba jednotně štítovými stěnami orientovanými chalupami. Tvoří tak hodnotný urbanistický celek.~~

~~Nová zástavba tuto osu nenarušuje, je orientována mimo protáhlý ústřední prostor. Předchozí navržené plochy jsou částečně redukovány a nahrazeny novými plochami využívajícími zejména proluk a návaznosti na koncentrovanější zástavbu z konce minulého století.~~

~~Sídlo Nepomucké Zalány, jež dosud nebylo součástí ÚPD obce, má charakter rozvolněné podhorské vsi s ulicovou zástavbou doplněnou nahodile roztroušenými chalupami v mírném svahu. Návrh zachovává toto uspořádání a vymezuje pouze několik málo jednotlivých ploch pro stavby obdobného vesnického charakteru.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ~~VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ~~**

### **4.1. Dopravní infrastruktura**

#### 4.1.1. Silnice a místní komunikace

Řešené území je napojeno silnicí III/1918 na dopravní kostru okolního území, kterou tvoří silnice I/18 Příbram – Rožmitál a silnice I/19 Plzeň - Břežnice. Silnice III/1918 začíná v obci Nepomuk a má obslužný charakter pro připojení obcí na vyšší silniční síť. V územním plánu je zařazena do ploch DS – doprava silniční.

- Silniční síť v řešeném území je stabilizovaná a v souladu se ZÚR SK územním plánem VÚC Příbramsko se nepředpokládají změny ve vedení komunikace III. třídy. Jedná se o koncovou komunikaci, kde intenzita dopravy se týká zpřístupnění stávajících a poté nově navržených ploch zástavby.
- Silnici III/1918 v extravilánu je možné výhledově uvažovat v šířkové kategorii S 7,5.
- V návrhu je respektováno ochranné pásmo silnice 15 m od osy komunikace.
- Severním okrajem katastrálního území obce Nepomuk pod Třemšínem prochází místní komunikace, která vede jižním okrajem lesního komplexu z Lázu do Nepomuku. Spadá do území CHKO Brdy (bývalého vojenského újezdu Brdy).
- Jihozápadním směrem je z Nepomuku vedena místní komunikace do Bukové (část obce Věšín).
- Stávající místní obslužné komunikace jsou stabilizované a vzhledem k omezením, vyplývajícím ze stávající zástavby lze u nich místně uvažovat s drobnější úpravou v šířkovém uspořádání a případně s úpravou jejich

povrchů. –Nově navrhované obslužné místní komunikace, které ~~zpřístupnění~~ zprístupňují plochy nové zástavby, je nutno uvažovat jako obousměrné dvoupruhové s šířkou jízdního pruhu 3,0 metru.

- Ostatní a účelové cesty jsou též stabilizovány.
- Naprostá většina komunikací v CHKO Brdy (s výjimkou komunikace Nepomuk - Láz) je charakteru účelových komunikací se zákazem vjezdu.
- Všechny místní a účelové komunikace jsou v územním plánu zařazeny do ploch DS.mu – doprava silniční – místní a účelové komunikace.
- Doprava v klidu - Odstavování vozidel je nutno uspokojovat v rámci vlastních ploch, či v rámci vlastních objektů. Pro nově povolované stavby rodinných domů se požaduje zajistit parkování vozidel na vlastním pozemku (nekrytá, s přístřeškem nebo v garáži), v počtu minimálně 2 stání pro každý nový byt v rodinném domě.
- Parkování vozidel je umožněno především na současných plochách v centru obce u objektů vybavenosti a na místní středové komunikaci. Jedná se ale o parkování s krátkým časovým intervalem.
- Navrhuje se rozšíření stávajícího malého parkoviště naproti Cykloklubu Brdy Nepál, v nezalesněné části lesního pozemku v prostoru křižovatky (plocha Z.28. původně Z2-15).
- Plochy parkovišť na severním okraji sídla sloužící pro nástup do CHKO Brdy jsou zařazeny do ploch DS.p – doprava silniční – parkoviště.
- V obci se nevyskytuje čerpací stanice pohonných hmot, nejbližší je umístěna na křižovatce silnic I/18 a I/19 v Rožmitále pod Třemšínem.
- Hromadná doprava bude zajišťována autobusovými linkami PID 495 se dvěma zastávkami, umístěnými v centru obce (zast. Nepomuk) a u podniku Lesy-Vojenské lesy a statky ČR.(zast. Nepomuk sídliště). Místní část Zalány je obsluhována zastávkou ležící bezprostředně za hranicí obce (zast. Rožmitál p. Tř., Zalány, horní). Dnešní zastávka plně ~~pokryvá~~ pokývají svými docházkovými vzdálenostmi zastavěné území obce.
- Cyklistická doprava, pěší turistické cesty - v území jsou stávající cyklotrasy a pěší turistické značené trasy. Všechny jsou vedeny po stávajících silnicích, místních a účelových komunikacích. Postupné doplnění tras na území CHKO bude realizováno pouze po existujících komunikacích. Se zřízením samostatných cyklostezek se neuvažuje.
- ~~Samostatné pěší ani cyklistické trasy se v řešeném území nevyskytují. Pro tyto účely je i v návrhu využíváno méně dopravně zatížených účelových či místních komunikací. Nová cyklostezka je řešena v okolí Rožmitálu pod Třemšínem.~~
- Kromě silniční dopravy se v řešeném území nevyskytují žádná zařízení ostatních druhů dopravy.

#### Změna č. 1:

~~Koncepce dopravy je navržena ve schváleném územním plánu Nepomuk a změnou č. 1 je pouze následně doplněna:~~

~~—————prodloužení a rozšíření místní obslužné komunikace~~

#### Změna č. 2:

~~Ruší se návrh místní komunikace v části plochy Z2-14. Připojení odlišně vymezených zastavitelných ploch se tím nahrazuje novou plochou Z2-6.~~

~~V místní části Nepomucké Zalány (v rámci ÚPD dosud neřešené) se upřesňuje vymezení místní komunikace plocha P2-7. Ostatní komunikace zůstávají stabilizované, bez návrhu nového vymezení, právě tak jako v celém k. ú. Nepomuk v Brdech (rovněž v dosud neřešené části území). Naprostá většina těchto komunikací v CHKO Brdy (s výjimkou komunikace Nepomuk – Láz) je charakteru účelových komunikací se zákazem vjezdu.~~

~~Doprava v klidu — navrhuje se rozšíření stávajícího malého parkoviště naproti Cykloklubu Brdy Nepál, v nezalesněné části lesního pozemku v prostoru křižovatky.~~

~~Cyklistická doprava, pěší turistické cesty – v území jsou stávající cyklotrasy a pěší turistické značené trasy. Všechny jsou vedeny po stávajících silnicích, místních a účelových komunikacích. Postupné doplnění tras na území CHKO bude realizováno pouze po existujících komunikacích. Se zřízením samostatných cyklostezek se neuvažuje.~~

~~Změna č. 3: Ruší se návrh místní komunikace v části plochy Z2 – označeno jako Zm3-Z1. Ostatní části zůstávají bez úprav, nemění se.~~

## 4.2. Technická infrastruktura

### 4.2.1. Vodní hospodářství

- Stávající veřejný vodovod se prodlužuje do nových lokalit v obci. Jedná se o požární vodovod, na kterém jsou umístěny hydranty.
- ~~Splaškové vody z území kolem bytových jednotek na severozápadě sídla budou svedeny do čistírny odpadních vod v prostoru stávajícího septiku. Aktivační ČOV je navržena na kapacitu 100 EO.~~
- ~~V ostatních částech obce se odkanalizování do společné ČOV nepředpokládá. Likvidace splaškových vod ze stávající a navrhované zástavby musí být řešena v souladu s platnými předpisy (vlastní septiky na vyvážení, domovní nebo skupinové ČOV, apod.).~~
- ~~Neexistence splaškové kanalizace v sídle, resp. neumožnění napojení velké části zástavby ani do budoucna je jedním z hlavních důvodů omezení rozsahu nových zastavitelných ploch a regulace zástavby. Čistírna bude osazena v nejnižší části obce t.j. na jihu území a její přepad bude zaveden do blízkého potoka, který teče do Sobenského rybníka.~~
- ~~Bytové jednotky na severu obce jsou svedeny do velké vyvážecí jímky na západní straně obce. Při realizaci kanalizace zde bude navrženo osazení samostatné čistírny odpadních vod.~~
- Dešťové vody z komunikací jsou svedeny potrubím, uloženým v pásu zeleně ve středu sídla a ústí do potoka. Dešťové vody ze soukromých pozemků budou i nadále likvidovány vhodným způsobem (přednostně zasakováním) na soukromých-vlastních pozemcích - podrobněji viz kap. 6.2.

### 4.2.2. Energetická vedení a trafostanice, zásobování elektrickou energií

- ~~Pro posílení zásobování elektrickou energií je možné výměnou trafa u stávajících elektrických stanic – podle konkrétních potřeb v závislosti na pokračující výstavbě. Pro místně a časově koncentrovanou zástavbu lze řešit nároky novou elektrickou stanicí – dle požadavků ČEZ jsou navrženy dvě nové trafostanice, blíže vymezené v grafické části.~~
- Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů (OZE) jsou technickou infrastrukturou. V zastavěném území a zastavitelných plochách je možné umísťovat výrobní elektřiny z OZE na pozemcích pouze v plochách technické infrastruktury (TU, TX) a v plochách výroby (plochy VD). V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit umístění fotovoltaických panelů výhradně na střešním pláště nebo fasádě stavby.
- Výrobní elektřiny z OZE o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více jsou veřejnou technickou infrastrukturou. V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat pouze takové obdobné záměry, pokud jsou veřejnou technickou infrastrukturou, tudíž s výkonem nad 1MW. Podmínky pro jejich umístění jsou uvedeny v kap. 6.2.
- Elektrická vedení jsou na území obce stabilizovaná, jejich změny jsou možné, pokud je to přípustné z hlediska podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.

#### 4.2.3. Zásobování plynem a teplem

- obec není zásobovaná plynem ani teplem. Vytápění objektů v obci je individuální, velká většina objektů je vytápěna zařízením na tuhá paliva. Zejména nová zástavba využívá progresivní způsoby vytápění (fotovoltaika, tepelná čerpadla, pasivní a nízkoenergetické domy).
- ~~Úvaha V dalším výhledu se počítá s o~~ napojením obce na zemní plyn z Rožmitálu pod Třemšínem, nebo z Věšina – Bukové ~~—bude~~ (ve vzdáleném výhledu, s předpokládaným rozhodnutím na základě zpracovaného generelu plynofikace) je v současné době již neaktuální.  ~~/~~

##### Změna č. 1:

~~Koncepce technického vybavení je navržena ve schváleném územním plánu Nepomuk a změnou č. 1 je pouze následně doplněna:~~

~~———— nové trafostanice se nenavrhují, budou využity navrhované v platném územním plánu~~

##### Změna č. 2:

~~Koncepce technického vybavení zůstává zachována beze změny.~~

##### Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

#### 4.3. Koncepce veřejného občanského vybavení

- Školská zařízení se nacházejí v sousedních sídlech, hlavně v Rožmitále pod Třemšínem.
- V oblasti sociálních služeb byla vyvinuta aktivita při výstavbě domů s pečovatelskou službou v Rožmitále.
- Síť zdravotnických zařízení je naplněna v Rožmitále a v Příbrami.
- Kulturní zařízení se nacházejí hlavně v Rožmitále, v Příbrami a v Březnici, jedná se o muzeum, sály pro společenské vyžití, knihovny a církevní objekty.
- Veřejná správa sídlí v ~~novém samostatném~~ objektu, kteřý nespĺňuje prostorové požadavky na shromažďování obyvatel. Uvažuje se s přemístěním do objektu restaurace s býv. prodejnou a využitím i pro jiné účely veřejného a komerčního charakteru a s jejím rozšířením se neuvažuje.
- Ochrana obyvatelstva je řešena v rámci civilní obrany, viz příslušná kapitola.

##### Změna č. 1:

~~Koncepce občanského vybavení je navržena ve schváleném územním plánu obce Nepomuk a změnou č. 1 je pouze následně doplněna:~~

~~———— návrhem změny č. 1 nevzrostly nároky na občanskou vybavenost~~

##### Změna č. 2:

~~Koncepce veřejného i komerčního vybavení zůstává zachována beze změny.~~

##### Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

#### 4.4. Veřejná prostranství

- Stávající veřejná prostranství v sídle jsou stabilizována. Jedná se o plochy veřejné sídelní zeleně, vymezené jako ZP – zeleň parková a parkově upravená. Další plochy veřejných prostranství jsou součástí ploch DS.mu

~~– doprava silniční – místní a účelové komunikace, dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.~~

- ~~Nové plochy dopravní a technické infrastruktury jsou navrhovány v souvislosti s novou výstavbou.~~

Změna č. 2:

~~Nové plochy nejsou navrhovány.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ~~VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.~~

- ~~Území~~ Původní část území, tvořená většinou katastrálního území Nepomuk pod Třemšínem, se nachází pod zalesněnou částí Brdské vrchoviny a je mírně svažité k jihu. Hlavní význam řešeného území spočívá v kvalitě životního prostředí, které je shledáváno jako vysoce hodnotné. Vyplývá z polohy mimo dopravní tahy a mimo městská průmyslová centra.
- V krajině je dobře umístěno kompaktní zastavěné území sídla, které obklopují plochy luk, lesů a vodní toky.
- Nevyskytují se plochy orné půdy, k zemědělství je ploch využíváno jako pastvin.
- Stávající prvky zeleně v krajině ~~H~~(remízky, meze, ~~A~~) budou zachovány.
- V krajině ~~budou zřízeny~~ jsou vymezeny plochy pro územní systém ekologické stability. V řešeném území se vyskytují lokální prvky územního systému ekologické stability, které na sebe vzájemně navazují. Systém obnovy a údržby těchto prvků je popsán v příslušné dokumentaci.
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.
- Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území sídla na plochách, kde to podmínky jejich využití nevylučují.
- ~~Většina z~~ Zahrádkářské osady je stabilizována bez možnosti rozšíření vymezené plochy. Nové plochy pro zahrádkářské osady se nevymezují.
- ~~Objekty obce nejsou ohrožovány povodněmi, protékající potoky v době zvýšeného průtoku nezaplavují~~
  - zastavěné území.
  - Všechny pozemky v okolí sídla jsou zatravněné, a proto zde nedochází k erozím půdy.
  - Na území obce se nevyskytuje ložisko nerostů.

Změna č. 1

~~Změna č. 1 územního plánu Nepomuk se nedotýká územního systému ekologické stability, který je dán v platném územním plánu.~~

Změna č. 2:

- Změnou č. 2 se řešené území ~~rozšiřuje~~ rozšířilo o východní část k. ú. Nepomuk pod Třemšínem, zahrnující sídlo Nepomucké Zalány a jeho okolí a podstatně rozsáhlejší, vesměs zalesněnou část severně od Nepomuku - celé k. ú. Nepomuk v Brdech.

- Krajina v okolí Nepomuckých Zalán má podobný charakter jako zázemí Nepomuku - louky a pastviny s remízky, mezemi a drobnými vodotečemi, které budou zachovány.
- Krajina CHKO je zalesněná, od jihu k severu se zvyšuje k nejvyššímu vrcholu Praha (862 m). Územím prochází nadregionální systém ÚSES. Vysoké krajinné hodnoty zůstanou zachovány, ~~změnou č. 2 zde nejsou navrhovány žádné záměry.~~
- ~~V části území, která byla řešena územním plánem, jsou navrženy dva záměry zalesnění stávajících lučních ploch (K2-1, K2-2). Změnou č. 3 se plocha K2-2 pro zalesnění ruší.~~
- Jižně od sídla Nepomuk je navržena změna využití zamokřené louky (kultura dle KN - trvalé travní porosty) na plochu určenou k protierozní a retenční funkci s přírodními prioritami (plocha ~~Z2-9~~ K2-3 K.06).
- Přírodně a vodohospodářsky hodnotné plochy západně od sídla (K.01 až K.05) jsou obdobně vymezeny jako plochy smíšené krajinné (MU).
- Ze ZÚR vyplývá zařazení území obce Nepomuk do krajinného typu P06 – krajina přírodní (kat. území Nepomuk v Brdech) a ~~H19~~ H16 – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních (kat. území Nepomuk pod Třemšínem).

V řešeném území jsou ~~nově~~ vymezeny následující prvky ÚSES:

- ~~NBK-62~~ NRBK.62 Třemšín – K56;
- ~~RBC-872~~ RBC.872 Malý Tok;
- ~~RBK-256~~ RBK.256 Kosov - Malý Tok;
- ~~LBC-023~~ LBC.023 Pod Malou Prahou;
- ~~LBC-024~~ LBC.024 Pod svatým Janem;
- ~~LBC-025~~ LBC.025 Hradiště;
- ~~LBC-026~~ LBC.026 U svatého Františka;
- ~~LBC-027~~ LBC.027 Brdce;
- ~~LBC-028~~ LBC.028 Na páté;
- ~~LBC-061~~ LBC.061 Plešec;
- ~~LBC-062~~ LBC.062 Nad Pourkou;
- ~~LBC-154~~ LBC.154 Voložný potok;
- ~~LBC-156~~ LBC.156 U spáleného dubu;
- ~~LBC-158~~ LBC.158 Tři Trubky stará hájovna;
- ~~LBC-165~~ LBC.165 Bor;
- ~~LBC-167~~ LBC.167 Koruna;
- ~~LBC-175~~ LBC.175 Praha;
- ~~LBC-177~~ LBC.177 -Na Rovinách;
- ~~LBK-153~~ LBK.153 Malý Tok - Voložný potok;
- ~~LBK-155~~ LBK.155 Voložný potok - U spáleného dubu;
- ~~LBK-157~~ LBK.157 U spáleného dubu - Tři Trubky stará hájovna;
- ~~LBK-166~~ LBK.166 Bor – Koruna;
- ~~LBK-174~~ LBK.174 Pod Malou Prahou – Praha;
- ~~LBK-176~~ LBK.176 Praha - Na Rovinách;
- ~~LBK-204~~ LBK.204 Malý Tok - V občinách (severní část);
- ~~LBK-205~~ LBK.205 Nad Pourkou - Nad Mlýnkem;
- ~~LBK-207~~ LBK.207 Malý Tok - U stupíku.

~~Změny ve vymezení jsou provedeny u prvků:~~

- LBC 2 V občinách;
- LBK 204 (III) Malý Tok - V občinách (jižní část).

~~Zrušeny byly prvky:~~

- ~~LBC 7;~~
- ~~LBK N II.~~

Změna č. 2 řeší konflikt zástavby vs. LBK N-III (204) na východním okraji Nepomuku vymezením plochy zeleně soukromé (ZS).

~~Změna č. 3: Ruší se plocha K2-2 pro zalesnění, označeno jako Zm3-K1. Ostatní části zůstávají bez úprav, nemění se.~~

**6. ~~STANOVENÍ~~ ~~PODMÍNEK~~ ~~PODMÍNKY~~ PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH 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 UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA/, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU /NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ/.**

V území řešeném územním plánem Nepomuk je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Pro části řešeného území – funkční plochy, barevně rozlišené v grafické části územního plánu, se stanovují podmínky využití zpravidla v tomto členění:

hlavní využití – dominantní funkce (zpravidla jedna),

přípustné využití – doprovodné funkce k hlavnímu využití, jejichž účel není ve střetu s hlavním využitím,

podmíněně přípustné využití – možné využití pouze při splnění stanovených podmínek,

nepřípustné využití – funkce, které se v území vylučují.

~~V části přípustné využití se stanovují rozhodující přípustné funkce, charakterizující možné využití plochy. V rámci přípustného využití plochy se zpravidla stanovuje hlavní funkce a to v případech, kdy by se různé činnosti či účely využití mohly dostávat do střetů, navzájem se vylučovat a kdy je účelné ostatní funkce podřídít funkci hlavní.~~

~~V části podmíněně přípustné využití se stanovují podmínky, při jejichž splnění je využití plochy možné.~~

~~V části nepřípustné využití ploch budou stanoveny funkce, které se v území vylučují.~~

### 6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Celé území obce Nepomuk je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití:

#### PLOCHY BYDLENÍ

- BV bydlení venkovské
- BV.1 bydlení venkovské – finské domky

#### PLOCHY REKREACE

- RI rekreace individuální
- RZ rekreace v zahrádkářských osadách

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- OV občanské vybavení veřejné
- OK občanské vybavení komerční
- OS občanské vybavení sport

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- PU veřejná prostranství všeobecná

PLOCHY ZELENĚ

- ZP zeleň parková a parkově upravená
- 
- ZX zeleň jiná – sběrné místo, kompostárna

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

- SV smíšené obytné venkovské
- SV.1 smíšené obytné venkovské – centrální zástavba

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- DS doprava silniční
- DS.mu doprava silniční – místní a účelové komunikace
- DS.p doprava silniční - parkoviště

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- TU technická infrastruktura všeobecná
- TX technická infrastruktura jiná

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

- VD výroba drobná a služby

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

- WU vodní a vodohospodářské všeobecné

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

- AL trvalé travní porosty

PLOCHY LESNÍ

- LU lesní všeobecné

PLOCHY PŘÍRODNÍ

- NU přírodní všeobecné

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

- MU smíšené krajinné
  - MU.p přírodní priority
  - MU.w vodohospodářské zájmy

6.2. Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využitíSpolečné podmínky pro všechny plochy RZV

Na celém území obce je nepřipustné:

- umístění falešných dvojdomů či trojdomů <sup>1</sup>
- využívání pozemků převážně pro parkování či odstavení nepojízdných automobilů,
- vytváření nelegálních skládek a skládkování mimo místa k tomu určená,

---

<sup>1</sup> viz definice pojmů – kapitola 15

- umísťování staveb určených pro ubytovny<sup>1</sup> a využívání stávajících staveb k tomuto účelu (ubytovací zařízení pro dlouhodobé bydlení)

Z §122 odst. 1 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb:

- výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, tj. získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z větru (větrné elektrárny), geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více v plochách:
  - plochy NU (přírodní všeobecné) – tj. prvky ÚSES
  - plochy LU (lesní všeobecné) a ve vzdálenosti 30 m od jejich okraje
  - plochy MU smíšené krajinné
  - ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo ploch smíšených obytných (platí pouze pro větrné elektrárny)
  - na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití (RZV) lze připustit realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, která je nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu (pokud nejsou podmínky využití pro některé plochy s RZV upraveny jiným způsobem). Dále lze připustit dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně) a cyklostezky, tzn. pouze liniové stavby. Vylučují se plošné záměry dopravy typu parkoviště, z technické infrastruktury typu ČOV (takové záměry je nutné vymezit v rámci příslušných ploch dopravní a technické vybavenosti). Nově navržená energetická zařízení (zejména TS, podzemní a nadzemní vedení) budou umísťovány mimo území ÚSES a VKP. V případě liniových staveb, kdy je nezbytné do prvků ÚSES a do VKP zasáhnout, musí být trasa navržena kolmo na biokoridor, případně VKP, a přejít jej nejkratší možnou trasou. V případě souběhu energetického vedení s biokoridorem nebo VKP je nutno zachovat dostatečný odstup, aby ochranné pásmo vedení nezasahovalo do přírodního území (ochranné pásmo vedení vyžaduje odstranění dřevin, které jsou obvykle součástí přírodního prostředí).

**Podmínky pro likvidaci dešťových vod:** Všechny objekty budou mít na vlastních pozemcích (bez ovlivnění sousedních pozemků) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na pozemcích, kde celková zastavěnost včetně zpevněných ploch přesáhne 30 % celkové plochy pozemku, musí být způsob likvidace dešťových vod na místě prokázán účinným řešením s doložením hydrogeologického posudku - vsakem, doplňkově retencí, případně jiným obecně přijatelným způsobem.

**Podmínky pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů v zastavěných a zastavitelných plochách** jsou s ohledem k hodnotám území stanoveny v rámci podrobnější regulace takto: V zastavěném území a zastavitelných plochách umožnit umísťovat výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie na pozemcích pouze v plochách technické infrastruktury (TU, TX) a v plochách výroby (plochy VD). V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách připustit umístění fotovoltaických panelů výhradně na střešním pláště nebo fasádě stavby.

## PLOCHY BYDLENÍ

<u>BV</u>	<u>bydlení venkovské</u>
-----------	--------------------------

6.1. ~~Bydlení - v rodinných domech - venkovské BV~~

**hHlavní využití**

- bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech - pouze izolované RD (Pozn.: dvojdomy a řadové domy – jen stávající)
- ~~— bydlení ve stavbách pro rodinné bydlení v izolovaných domech, dvojdomech, nebo v řadových domech v sídle~~

**pPřípustné využití**

- stavby bezprostředně související s bydlením a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu - drobné stavby (garáž, kůlna, skleník, bazén, apod.)
- související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení
- drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava) a v rozsahu nepřevyšujícím hlavní využití
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb rodinných domů - jen omezeně (rozsahem nesmí překračovat hlavní využití – trvalé bydlení), se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
- stavby související technické infrastruktury (například připojení na inženýrské sítě, septiky, domovní ČOV a jiná zařízení)
- stavby související dopravní infrastruktury (komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, parkovací stání pro osobní automobily, apod.)
- veřejná prostranství, veřejná a izolační zeleň, dětská hřiště
- ~~— přílehlá zahrada s převažující funkcí rekreační a okrasnou, doplňkově užitkovou,~~
- ~~— garáže pouze vestavěné do hlavního objektu, případně při nevýhodné konfiguraci integrovány s oplocením a sdružovány se sousedem,~~
- ~~— drobné stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, jako např. bazén, zahradní altán,~~
- ~~— nerušící podnikatelská činnost administrativního charakteru;~~

**pPodmíněně přípustné využití**

- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky - např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců
- jako věcné podmínky pro využití se stanovují:
  - doklad o řešení likvidace splaškových odpadních vod ~~napojení staveb na kanalizaci~~ (platí pro hlavní funkci i přípustné využití, pokud vyžaduje odkanalizování),
  - ~~— zajištění veřejného prostranství v odpovídajících parametrech včetně ;~~
  - vybudování komunikace v parametrech dle příslušné normy (ČSN 736110 – Projektování místních komunikací) u lokalit soustředěné zástavby (Z.9, Z.11, Z.13, Z.36) y 1. a 2 bez stávající nedostatečné šířky; v případě, kdy proporční rozšíření veřejného prostranství na pozemky po obou stranách stávající komunikace není možné (např. z důvodu, kdy jeden z dotčených pozemků nenavazuje na zastavitelnou plochu a pro druhého vlastníka by znamenala pouze újmu), je možné rozšíření veřejného prostranství vymezeno pouze na straně navazující na zastavitelné plochy, avšak v odpovídajících šířkových parametrech – částečně odlišně od vymezení návrhové plochy RZV DS.mu,

**nNepřípustné využití**

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení
- ~~— stavby a činnosti s negativními účinky na životní prostředí intenzivní zemědělské využívání pozemku,~~

~~využívání pozemku pro skladování materiálu,~~

~~podnikatelská činnost vyžadující samostatné stavby,~~

~~jakákoli zemědělská činnost vyžadující stavby,~~

~~jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost vyžadující stavby nebo zpevněné plochy,~~

~~nové stavby pro individuální rekreaci,~~

~~chovatelství zvířectva včetně včel,~~

**umístování dočasných staveb.****Požadavky na prostorové uspořádání****procento zastavění se stanovuje na 25 %****výška zástavby se stanovuje max. dvě nadzemní podlaží / včetně podkrovní /****———— při rekonstrukcích je třeba navazovat na původní zástavbu, výškově a měřítkem stavby přizpůsobit okolní zástavbě****nová výstavba bude povolena na pozemcích o min. výměře 800 m<sup>2</sup>****Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace**

- velikost stavebního pozemku pro zastavitelné plochy - nově dělené pozemky:
  - min. 1600 m<sup>2</sup> pro rodinné domy se dvěma byty,
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro rodinné domy s jedním bytem,
- velikost stavebního pozemku pro stávající zastavitelné pozemky (již vymezené, oddělené) a další pozemky v zastavěném území (proluky v zástavbě v plochách BV, BV1, SV a SV1) nesplňující minimální velikost pozemku (např. 900 m<sup>2</sup>):
  - rodinný dům je zde možné umístit, avšak pouze s jedním bytem
- zastavitelnost ploch max. 20%, zároveň maximální zastavěná plocha hlavních staveb nesmí překročit 200 m<sup>2</sup>
- minimální podíl zeleně 60%
- maximální výšková hladina zástavby jsou jedno nadzemní podlaží a podkrovní, maximální výška hřebene 8 m
- v zastavěném území v plochách BV „stav“ není přípustné umístění více než jedné hlavní stavby na pozemku (dle stavu KN k 30. 6. 2024)
- pouze v případě nadstandardně velkých pozemků v zastavěném území (tj. nad 4 000 m<sup>2</sup>) je dělení pozemků možné tehdy, pokud část pozemku se stávající stavbou (po oddělení) bude mít min. 1 600 m<sup>2</sup>; zároveň velikost odděleného pozemku (pro umožnění stavby) musí splňovat obvyklou výměru okolních pozemků v zastavěném území, tj. min. 1 200 m<sup>2</sup>; tzn. na poz. p. č. 787/3 vč. st. p. 101 (o celkové výměře více než 7 000 m<sup>2</sup>) se stávající stavbou lze umístit nejvýše další dva rodinné domy,
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku
- pro nově povolované stavby rodinných domů se požaduje zajistit parkování vozidel na vlastním pozemku (nekrytá, s přístřeškem nebo v garáži), v počtu minimálně 2 stání pro každý nový byt v rodinném domě.

**Podrobnější regulace (dle § 82 odst. 3 stavebního zákona) v rozsahu nezbytném pro účelovou regulaci řešených ploch:**

- pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě, přičemž max. počet bytů je vztažen k velikosti pozemku,
- pro novou zástavbu v sídle, včetně změn dokončených staveb, je třeba navazovat na původní zástavbu, výškově a měřítkem stavby se přizpůsobit okolní zástavbě a přiměřeně uplatnit požadavky stanovené pro zástavbu hlavního uličního prostoru (viz zvláštní podmínky plochy SV.1 smíšené obytné venkovské – centrální zástavba, uvedené samostatně v další části),
- tvary střech – přípustné jsou sedlové, příp. polovalbové; nejsou povoleny střechy mansardové, stanové a valbové; omezeně (v odůvodněných případech) i střechy pultové a ploché (použití jen u doprovodných staveb, o minimálním sklonu 10<sup>0</sup>),
- objekty je žádoucí navrhovat jako energeticky pasivní anebo s dodržením pasivního standardu z hlediska kvality řešení obálky budovy,
- při využití tepelných čerpadel a jejich umístění na pozemku je nutné dodržet hlukové limity (zejm. vůči potenciálním negativním vlivům na sousední pozemky),
- umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby,
- oplocení vůči veřejnému prostoru - plot výšky max. 160 cm, dřevěný plaňkový - dřevo bude ponecháno přirozenému stárnutí (šednutí) nebo bude ošetřeno tmavou, barevně nekřiklavou lazurou nebo kovový (pletivová pole, kovaný) se zděnými sloupky, nikoliv plná pole,
- sjezdy z komunikací na pozemky rodinných domů: prioritně řešit zámkovou dlažbou, případně zatravněvací dlažbou (vhodné v okrajových částech v návaznosti na krajinu); odvodnění sjezdů řešit tak, aby srážkové vody z navazujících zpevněných ploch na pozemcích RD nestékaly do veřejného prostoru, ale byly likvidovány/retenovány na vlastních pozemcích.

**Další podmínky pro využití některých navržených ploch**

- Z.09** podmínka realizace: zasíťování lokality  
specifické podmínky: rozšíření místní komunikace po severním a východním okraji plochy, pro dopravní obsluhu všech navazujících pozemků (Z.11, Z.13) je třeba realizovat rozšíření komunikací směrem ke středu sídla – plocha Z.07  
inženýrské sítě povedou v koridorech komunikací (vodovod, kanalizace)  
jedná se o pohledově exponované místo, proto je nutné sledovat dopad architektonického řešení na vzhled krajiny.
- Z.11** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace po severním okraji plochy  
specifické podmínky: exponované území na okraji zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb  
pro dopravní obsluhu všech navazujících pozemků (Z.09, Z.13) je třeba realizovat rozšíření komunikací směrem ke středu sídla – plocha Z.07
- Z.13** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace po severním okraji plochy  
specifické podmínky: exponované území na okraji zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb  
pro dopravní obsluhu všech navazujících pozemků (Z.09, Z.11) je třeba rozšíření komunikací směrem ke středu sídla – plocha Z.07
- Z.26** podmínka realizace: vybudování komunikace  
specifické podmínky: -
- T.03** podmínka realizace: -  
specifické podmínky: respektování polohy v pásmu 30 m od okraje lesa (nutný souhlas dotčeného orgánu státní správy lesa, jež stanoví podmínky využitelnosti)

**BV.1 bydlení venkovské – finské domky**

**Podmínky využití** (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné a požadavky na prostorové uspořádání) **jsou shodné s plochami BV**, doplněné jsou zvláštními podmínkami podrobnější regulace:

**Podrobnější regulace** (dle § 82 odst. 3 stavebního zákona) v rozsahu nezbytném pro účelnou regulaci řešených ploch:

- pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě, přičemž max. počet bytů je vztažen k velikosti pozemku,
- pro případnou novou zástavbu (náhradu za dosavadní stavby), včetně změn dokončených staveb, je třeba respektovat charakter dosavadních staveb co se týká tvarů, měřítka, hmotového uspořádání, tvarů střech a užití materiálů na fasádách, tzn. maximálně se přizpůsobit původní zástavbě,
- přiměřeně uplatnit požadavky stanovené pro zástavbu hlavního uličního prostoru (viz zvláštní podmínky plochy SV.1 smíšené obytné venkovské – centrální zástavba, uvedené samostatně v další části),
- tvary střech – přípustné jsou sedlové, případně polovalbové; nejsou povoleny střechy mansardové, stanové a valbové; omezeně (v odůvodněných případech pro drobné stavby) i střechy pultové a ploché (použití jen u doprovodných staveb, o minimálním sklonu 10°),
- oplocení vůči veřejnému prostoru - plot výšky max. 160 cm, dřevěný plaňkový - dřevo bude ponecháno přirozenému stárnutí (šednutí) nebo bude ošetřeno tmavou, barevně nekřiklavou lazou nebo kovový (pletivová pole, kovaný) se zděnými sloupky, nikoliv plná pole,
- sjezdy z komunikací na pozemky rodinných domů: prioritně řešit zámkovou dlažbou, případně zatravnovací dlažbou (vhodné v okrajových částech v návaznosti na krajinu); odvodnění sjezdů řešit tak, aby srážkové vody z navazujících zpevněných ploch na pozemcích RD nestékaly do veřejného prostoru, ale byly likvidovány/retenovány na vlastních pozemcích,
- objekty je žádoucí navrhovat jako energeticky pasivní anebo s dodržením pasivního standardu z hlediska kvality řešení obálky budovy,
- při využití tepelných čerpadel a jejich umístění na pozemku je nutné dodržet hlukové limity (zejm. vůči potenciálním negativním vlivům na sousední pozemky),
- umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním pláště nebo fasádě stavby

## PLOCHY REKREACE

RI rekreace individuální

### ~~6.5. Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI~~

#### **H**lavní využití

- plochy staveb ~~stavby~~ pro individuální rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků), které nejsou určeny pro trvalé bydlení
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou
- parkování vozidel (pouze osobních aut) na vlastním pozemku

#### **P**řipustné využití

- plochy pro rekreační, okrasnou, případně související pěstitelskou zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin) – jen doplňkově k hlavnímu využití
- ~~rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou~~
- ~~parkování vozidel (pouze osobních aut) na vlastním pozemku~~
- ~~dočasné ubytování~~
- ~~trvalé bydlení~~
- drobné související stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, přístřešek),
- ~~údržba,~~
- drobné stavby, přístavby či nástavby pro zajištění doplňkových funkcí (garáž, kůlna),
- stavby související technické infrastruktury (například připojení na inženýrské sítě, septiky, domovní ČOV a jiná zařízení)
- stavby související dopravní infrastruktury (komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, parkovací stání pro osobní automobily, apod.)
- ~~připojení na inženýrské sítě,~~
- oplocení pozemků
- sportovní plochy, dětská hřiště
- veřejná prostranství
- veřejná a izolační zeleň

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- jako věcné podmínky pro využití se stanovují:
  - doklad o řešení likvidace splaškových odpadních vod (platí pro hlavní funkci i přípustné využití, pokud vyžaduje odkanalizování),

#### **N**epřipustné využití

- výrobní plochy a sklady,
- chovatelství všeho druhu,
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez,
- ~~parkování vozidel mimo vlastní pozemek-~~
- ~~všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez,~~
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

#### **Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace**

- velikost stavebního pozemku - minimálně 1200 m<sup>2</sup> (platí pro nově dělené pozemky)
- zastavitelnost ploch max. 15%
- minimální podíl zeleně 60%
- maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 9 m
- umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby

#### **Další podmínky pro využití některých navržených ploch**

**T.04** podmínka realizace: zachování odstupu staveb od komunikace (zástavba minimálně 10 m od severní hranice pozemku)

	<u>jednotná koncepce zástavby se společným řešením dopravní a technické infrastruktury,</u>
	<u>plochu je možné využít pro omezené množství staveb dle specifických podmínek</u>
<u>specifické podmínky:</u>	<u>zástavbu je možné řešit jako tři objekty s maximálním počtem 6 rekreačních bytů (celkem v ploše)</u>
	<u>způsob společného využití plochy je nutné doložit jednoduchou studií s navrženým umístěním staveb, komunikací, parkingů a jednotně řešených ploch zeleně (s ohledem k limitům v ploše nelze řešit izolovaně)</u>
	<u>dodržení sjednocujícího výrazu lokality v souladu s charakterem místní architektury</u>
<b>Z.40</b> podmínka realizace:	<u>rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním pozemku</u>
<u>specifické podmínky:</u>	<u>hmotový a architektonický výraz staveb podřídí charakteru původní zástavby</u>

<u>RZ</u>	<u>rekreace v zahrádkářských osadách</u>
-----------	--

---

### **6.7. Rekreace – zahrádkové osady** **RZ**

---

**H**lavní využití

- plochy stávajících zahrádek

**P**připustné využití

- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin) ~~zahrádky s intenzivním využíváním půdy pro pěstování rostlin,~~
- zahradní ~~domky chaty~~ do 16-40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- oplocení celého areálu i jednotlivých zahrádek,
- sjízdňá pěší páteřní komunikace,
- opěrné zidky a podzemní drobné stavby,
- stavby související technické infrastruktury a údržba,

**N**epřipustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb pro zásobování elektřinou (rozvodů) a staveb uvedených v přípustném využití, t.j. jakékoli přístavby, nástavby či dostavby již existujících objektů, ~~jakékoli nové inženýrské sítě u kategorie ohrožení výstavbou ve veřejném zájmu,~~
- chov zvířat
- jakékoli jiné investice do území, kromě likvidace následků živelných katastrof, nebo jejich prevence

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

<u>OV</u>	<u>občanské vybavení veřejné</u>
-----------	----------------------------------

---

### **6.3. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura** **OV**

---

**H**lavní využití

- plochy pro občanské vybavení ~~uvedené v § 2 odst. 1 písm. k) bod 3,~~ sloužící potřebám veřejné správy

**P**připustné využití

- stavby a plochy pro kulturu ochranu obyvatelstva (hasičská zbrojnice, apod.),
- stavby a plochy pro kulturu, vzdělávání a výchovu školství,
- stavby a plochy pro zdravotnictví a sociální sféru,
- ~~stavby a plochy pro veřejné instituce a zařízení občanské vybavenosti místního významu (pošta a obdobné místní služby, doplňkový prodej, spolky a sdružení)~~,
- stavby a plochy pro administrativu (např. Vojenské lesy a statky),
- stavby a plochy pro činnost církevní, charitativní apod.,
- stavby související technické infrastruktury (například připojení na inženýrské sítě, septiky, domovní ČOV a jiná zařízení),
- stavby související dopravní infrastruktury (komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, parkovací stání, apod.),
- veřejná prostranství, veřejná a izolační zeleň.

#### **n**Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které negativními účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, ~~pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,~~
- ~~jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.~~

~~jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,~~

~~jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,~~

~~využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,~~

~~všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují nebo narušují nad přípustnou mez~~

~~kvalitu prostředí~~

~~individuální rekreace,~~

~~umístování dočasných staveb.~~

#### **Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace**

- ~~zastavitelnost ploch max. 25%~~
- ~~minimální podíl zeleně 60%~~
- ~~maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 8 m~~
- ~~umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby~~
- ~~obecně se stanoví max. procento zastavění – 50%~~
- ~~obecně se stanoví minim. procento ozelenění – 30%~~

<u>OK</u> občanské vybavení komerční
--------------------------------------

---

~~6.4. Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední – OM~~

---

#### **h**Hlavní využití

- ~~plochy pro občanské vybavení uvedené v přípustném využití veřejného i komerčního charakteru~~,

#### **p**Přípustné využití

- plochy pro ~~komerční občanskou vybavenost – služby, obchod,~~ administrativní činnost,
- plochy pro všechny druhy stravovacích zařízení,
- ~~plochy pro ubytování s více než 10ti pokoji, (kromě ubytoven<sup>2</sup>, které jsou nepřípustné na celém území obce)~~
- plochy pro zdravotnictví, rehabilitaci a sociální služby
- plochy informačních center

<sup>2</sup> viz společné podmínky pro všechny plochy RZV – kapitola 6.2 a definice pojmů – kapitola 15

- plochy pro kulturu, osvětu, vzdělávání včetně školení a společenské akce
- plochy pro služby související s činností školicích zařízení
- služební nebo pohotovostní byt jako doplněk občanského vybavení,
- stavby související technické infrastruktury (například připojení na inženýrské sítě, septiky, domovní ČOV a jiná zařízení),
- stavby související dopravní infrastruktury (komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, parkovací stání pro osobní automobily, apod.),
- veřejná prostranství, veřejná a izolační zeleň,

#### **n**Nepřípustné využití

- stavby, zařízení a činnosti, které negativními účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, ~~pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,~~
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

~~jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,~~

~~jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,~~

~~využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,~~

~~všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují, nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí,~~

~~trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení,~~

~~individuální rekreace,~~

~~umísťování dočasných staveb.~~

#### **Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace**

- max. procento zastavění pro všechny lokality 40%
- minim. procento ozelenění pro všechny lokality 50%
- umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby

<b>OS</b> <u>občanské vybavení sport</u>
--

---

### ~~6.6. Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS~~

---

#### **H**Hlavní využití

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu ~~otevřené i kryté plochy pro provozování sportovních aktivit na úrovni rekreační i závodní,~~
- zeleň,

#### **p**Přípustné využití

- doprovodné služby pro sportovní zařízení, např. podnikatelská činnost, víceúčelové využití sportovních ploch pro kulturní a zábavní podniky, ~~herny~~ i denní rekreaci včetně stravování
- ~~— doplňkové služby — sauna, masáže, obchod se sportovními potřebami apod.,~~
- ~~— doplňkové hygienické vybavení pro sport (šatny, sprchy a.t.p.),~~
- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- drobné přístřešky, altány,
- ~~— služební byt správce~~
- dětské hřiště včetně bazénku,
- služební nebo pohotovostní byt správce jako doplněk občanského vybavení,
- stavby související technické infrastruktury (například připojení na inženýrské sítě, septiky, domovní ČOV a jiná zařízení),
- stavby související dopravní infrastruktury (komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, parkovací stání pro osobní automobily, apod.),
- veřejná prostranství, veřejná a izolační zeleň, oplocení,
- umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby
- ~~— zeleň,~~

**podmíněné využití**

- pro lokality Z 9 a Z 10 se požaduje v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložit vliv hluku / hluková studie / na stávající a navrhovanou zástavbu / nesmí být překročeny hlukové limity /

**nNepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které negativními účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí,
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím,

**Další podmínky pro využití některých navržených ploch**

**Z.27** podmínka realizace: úprava terénu  
specifické podmínky: oplocení hřiště

- výrobní a chovatelské činnosti,
- bydlení (s výjimkou uvedenou v přípustném využití)
- stavby individuální rekreace,
- umisťování solitorních prodejních stánků,
- činnosti, které ovlivňují nad přípustnou mez plochy pro sport, bydlení či rekreaci.

**6.10. Veřejná prostranství PV****hlavní využití**

- veřejně přístupné plochy
- náměstí, návěs

**přípustné využití**

- zeleň ochranná
- stavby pro obchod a služby / trafika /
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura / altány, pomníky, lavičky /
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu / hřiště na volejbal, dětská hřiště /
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické /
- zařízení technické infrastruktury

**nepřípustné využití**

- jiné než přípustné

**PLOCHY ZELENĚ**

<b>ZP</b> zeleň – parky a parkově upravené plochy
---

**6.9. Veřejná prostranství – veřejná zeleň ZV****hHlavní využití**

- plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech zeleň parků, veřejných prostranství a ploch v sídle,

**pPřípustné využití**

- ~~kořovité, stromové, květinové a travní porosty,~~
- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- komunikace pěší, účelové, autobusové zastávky, případně vyznačené cyklostezky a cyklotrasy,
- drobné vodní plochy a tokysouvislé plochy vysoké zeleně,
- hospodářské využití luk (pastva, sklizeň sena),

- **drobné plochy pro sport - dětská hřiště,**
- **pasivní a aktivní každodenní rekreační pobyt,**
- **odpočinkové plochy vybavené venkovním sezením,**
- **drobné vodní plochy, prvky drobné zahradní architektury,**
- **pěší cesty, případně vyznačené cyklostezky,**

#### **Podmíněně přípustné využití**

- drobné sportovní stavby a zařízení pro obsluhu (hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují její
- stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

#### **n Nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které negativními účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí **bydlení,**
  - — jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím **výrobní či skladová činnost,**
- průjezdná silniční doprava,  
zemědělská výroba,  
hospodářská těžba dřeva.**

### **ZZ zeleň zahradní a sadová**

#### **Hlavní využití**

- nezastavitelné plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům,

#### **Přípustné využití**

- drobné zahradní stavby: objekty pro uložení zahradnických potřeb a výpěstků, fóliovníky, skleníky, altány, pergoly,
- doplňkové stavby související s hlavním využitím (garáže, kůlny),
- vodní plochy, bazény,
- související dopravní a technická infrastruktura,

#### **Nepřípustné využití**

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **ZX zeleň jiná – sběrné místo, kompostárna**

#### **Hlavní využití**

- komunitní kompostování jako prevence vzniku odpadů (nejedná se o nakládání s odpady)

#### **Přípustné využití**

- lze přijímat rostlinné zbytky z údržby zeleně na území obce, rostlinné zbytky ze zahrad občanů obce, ale i rostlinné zbytky od dalších subjektů (např. fyzické osoby oprávněné k podnikání, právnické osoby), pokud jsou tyto zbytky z území obce
- oplocení pozemku
- plochy určené pro činnosti související s komunitním kompostováním (např. manipulační plochy, odstavné plochy pro mechanizaci, štěpkovač, sito, velkoobjemové kontejnery apod.) - pouze v přiměřeném rozsahu
- plochy sloužící jako dočasná deponie (výkopová zemina, písek, stavební suť) – pouze materiál z území obce a v omezeném rozsahu a době uložení
- související dopravní infrastruktura - účelové komunikace
- izolační a doplňková zeleň

**Podmíněně přípustné využití**

- podmínkou využití všech výše uvedených bodů (přípustného využití) je:
  - zachování charakteru plochy zeleně bez trvalých staveb kromě oplocení, bez zpevněných ploch,
  - vyloučení potenciálního ohrožení spodních vod a životního prostředí
  - nepřekročení hygienických limitů ve vztahu k okolním plochám

**Nepřípustné využití**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

SV	smíšené obytné venkovské
----	--------------------------

**6.2. Plochy smíšené obytné – venkovské – SV****hHlavní využití**

- bydlení v původních i nových objektech s možností služeb a hospodářského využívání částí budov a částí pozemku v rozsahu sloužícím pro osobní potřebu,

**pPřípustné využití**

- ~~stavby bezprostředně související s bydlením a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu - drobné stavby (garáž, kůlna, skleník, bazén, altán, apod.),~~
- ~~objekty pro hospodářská zvířata (drobné stavby – kůlna, stodola, chlév) a, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán, pro chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech~~
- zemědělské využívání části pozemku (~~pele~~pastviny, louky, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- zpracování zemědělských produktů,
- ~~chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech,~~
- využívání objektů pro individuální rekreaci – doplňkově, v rpsahu nepřevyšujícím hlavní využití,
- obchodní a malovýrobní činnost, služby a drobné živnostenské podnikání, kteréá neovlivňuje životní prostředí nad přípustnou mez – ~~životní prostředí,~~
- stavby související technické infrastruktury (například elektrické a jiné vedení, septiky, domovní ČOV a jiná zařízení)
- stavby související dopravní infrastruktury (komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, parkovací stání pro osobní automobily, apod.)
- veřejná prostranství, veřejná a izolační zeleň, dětská hřiště
- ~~rekreační využití,~~

**pPodmíněně přípustné využití**

- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky –/ např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců
- opravárenské služby a drobné živnostenské podnikání provozované ve stávajícím rozsahu a náplni v rámci stabilizovaných ploch
- jako věcné podmínky pro využití se stanovují:
  - doklad o řešení likvidace splaškových odpadních vod (platí pro hlavní funkci i přípustné využití, pokud vyžaduje odkanalizování),
  - zajištění veřejného prostranství v odpovídajících parametrech včetně vybudování komunikace v parametrech dle příslušné normy (ČSN 736110 – Projektování místních komunikací) u lokalit soustředěné zástavby (Z.34, Z.41) bez stávající nedostatečné šířky.

**nNepřípustné využití**

- pozemky v zastavěném území je nepřípustné dělit za účelem zahušťování zástavby

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů a.t.p.,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku,
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravenství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/

#### **Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace**

- velikost stavebního pozemku - minimálně 1200 m<sup>2</sup> (platí pro nově dělené pozemky)<sup>3</sup>:
  - min. 1600 m<sup>2</sup> pro rodinné domy se dvěma byty,
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro rodinné domy s jedním bytem
- zastavitelnost ploch max. 25%, zároveň maximální zastavěná plocha hlavních staveb nesmí překročit 200 m<sup>2</sup>
- minimální podíl zeleně 60%
- maximální výšková hladina zástavby jsou jedno nadzemní podlaží a podkrovní, maximální výška hřebene 8 m
- v zastavěném území v plochách SV „stav“ není přípustné umístění více než jedné hlavní stavby na pozemku (dle stavu KN k 30. 6. 2024)
- pouze v případě nadstandardně velkých pozemků v zastavěném území (tj. nad 4 000 m<sup>2</sup>) je dělení pozemků možné tehdy, pokud část pozemku se stávající stavbou (po oddělení) bude mít min. 1 600 m<sup>2</sup>; zároveň velikost odděleného pozemku (pro umožnění stavby) musí splňovat obvyklou výměru okolních pozemků v zastavěném území, tj. min. 1 200 m<sup>2</sup>
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku
- pro nově povolované stavby rodinných domů se požaduje zajistit parkování vozidel na vlastním pozemku (nekrytá, s přístřeškem nebo v garáži), v počtu minimálně 2 stání pro každý nový byt v rodinném domě.

#### **Požadavky na prostorové uspořádání**

- procento zastavění se stanovuje 30 %
- min. plocha zeleně 40 %
- výška zástavby může být max. 2 nadzemní podlaží / bez podkrovní /

#### **Podrobnější regulace (dle § 82 odst. 3 stavebního zákona) v rozsahu nezbytném pro účelnou regulaci řešených ploch:**

- pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě, přičemž max. počet bytů je vztažen k velikosti pozemku,
- pro novou zástavbu v sídle, včetně změn dokončených staveb, je třeba navazovat na původní zástavbu, výškově a měřítkem stavby se přizpůsobit okolní zástavbě a přiměřeně uplatnit požadavky stanovené pro zástavbu hlavního uličního prostoru (viz zvláštní podmínky plochy SV.1 smíšené obytné venkovské – centrální zástavba, uvedené samostatně v další části),
- tvary střech – přípustné jsou sedlové, příp. polovalbové; nejsou povoleny střechy mansardové, stanové a valbové; omezeně (v odůvodněných případech) i střechy pultové a ploché (použití jen u doprovodných staveb, o minimálním sklonu 10°),
- objekty je žádoucí navrhovat jako energeticky pasivní anebo s dodržením pasivního standardu z hlediska kvality řešení obálky budovy,
- při využití tepelných čerpadel a jejich umístění na pozemku je nutné dodržet hlukové limity (zejm. vůči potenciálním negativním vlivům na sousední pozemky),
- umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby,
- oplocení vůči veřejnému prostoru - plot výšky max. 160 cm, dřevěný plaňkový - dřevo bude ponecháno přirozenému stárnutí (šednutí) nebo bude ošetřeno tmavou, barevně nekřiklavou lazou nebo kovový (pletivová pole, kovaný) se zděnými sloupky, nikoliv plná pole,

<sup>3</sup> pro stávající zastavitelné pozemky a další pozemky v zastavěném území (proluky v zástavbě v plochách BV, BV1, SV a SV1) nesplňující minimální velikost pozemku (- např. 900 m<sup>2</sup>) platí, že je zde možné rodinný dům umístit, avšak pouze s jedním bytem

- sjezdy z komunikací na pozemky rodinných domů: prioritně řešit zámkovou dlažbou, případně zatravnovací dlažbou (vhodné v okrajových částech v návaznosti na krajinu); odvodnění sjezdů řešit tak, aby srážkové vody z navazujících zpevněných ploch na pozemcích RD nestékaly do veřejného prostoru, ale byly likvidovány/retenovány na vlastních pozemcích.

#### **Další podmínky pro využití některých navržených ploch**

- Z.14** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace  
specifické podmínky: dbát na hmotové a architektonické řešení staveb v souladu s charakterem původní zástavby
- Z.15** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace  
specifické podmínky: dbát na hmotové a architektonické řešení staveb v souladu s charakterem původní zástavby
- Z.17** podmínka realizace: napojení na místní komunikaci  
specifické podmínky: dbát na hmotové a architektonické řešení staveb v souladu s charakterem původní zástavby
- Z.18** podmínka realizace: -  
specifické podmínky: exponované území na okraji zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení stavby v solitérní poloze
- Z.22** podmínka realizace: vybudování místní obslužné komunikace (závisí na dohodě několika vlastníků)  
specifické podmínky: zajistit před vybudováním komunikace položení inženýrských sítí  
dbát na hmotové a architektonické řešení staveb
- Z.29** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace  
specifické podmínky: velmi exponované území, dodržet výšku staveb a charakter původní zástavby
- Z.33** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním pozemku  
specifické podmínky: respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb,  
respektování polohy v pásmu 30 m od okraje lesa (nutný souhlas dotčeného orgánu státní správy lesa, jež stanoví podmínky využitelnosti)
- Z.34** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním pozemku  
specifické podmínky: respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb,
- Z.39** podmínka realizace: rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním pozemku  
podmíněně přípustná zástavba v ploše nesplňující min. výměru pozemku (společně s Z.38 (ZZ) stejného vlastníka – celkem 914 m<sup>2</sup>) pro max. 1 byt a při splnění ostatních podmínek regulace (% zastavitelnosti vztaženo k oběma plochám.Z.38 + Z.39 společně)  
specifické podmínky: respektovat okolní zástavbu
- Z.41** podmínka realizace: respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb,  
rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním pozemku  
specifické podmínky: respektování polohy v pásmu 30 m od okraje lesa (nutný souhlas dotčeného orgánu státní správy lesa, jež stanoví podmínky využitelnosti)  
respektovat okolní zástavbu, její charakter a polohu na pozemku
- Z.44** podmínka realizace: -  
specifické podmínky: respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb

S ohledem k Nálezové databázi AOPK ČR a předpokladu, že porosty dřevin na pozemku p. č. 714/104 v k. ú. Nepomuk p. Tř. jsou součástí biotopu ůhýka obecného, požaduje dotčený orgán zachovat porost dřevin v okrajové části pozemku v přibližně stejném plošném rozsahu (zejm. původní listnaté druhy), případné zásahy do těchto dřevin (v rámci údržby porostu, vybudování oplocení, apod.) provádět mimo dobu hnízdění ptactva a zvolit vhodný druh oplocení pozemku, který nebude vytvářet překážku pro drobné pěvce. (Požadavky se týkají následných správních řízení, přičemž plánované změny ve využití uvedeného pozemku nejsou apriorně neslučitelné s ochranou zvláště chráněných druhů ptáků).

**Z.45** podmínka realizace: -

specifické podmínky: respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb  
podmíněně přípustná zástavba v ploše nesplňující min. výměru pozemku (735 m<sup>2</sup>) pro max. 1 byt a při splnění ostatních podmínek regulace

**SV.1** smíšené obytné venkovské – centrální zástavba

Podmínky využití (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné, a požadavky na prostorové uspořádání) jsou shodné s plochami SV, doplněné jsou zvláštními podmínkami podrobnější regulace:

Podrobnější regulace (dle § 82 odst. 3 stavebního zákona) v rozsahu nezbytném pro účelovou regulaci řešených ploch:

- pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě, přičemž max. počet bytů je vztažen k velikosti pozemku,
- pro zástavbu v ploše SV.1 - po obou stranách hlavního uličního prostoru (severojižní osa s vodotečí a parkovou zelení uprostřed) se stanovuje:
  - nová zástavba, včetně změn dokončených staveb - je třeba navazovat na původní zástavbu, výškově a měřítkem stavby se přizpůsobit okolní zástavbě,
  - dodržení obdélného půdorysu objektů se štítovou stěnou orientovanou do uličního prostoru,
  - užití sedlové střechy, pultové a ploché střechy jen u doprovodných staveb (o minimálním sklonu 10°); řešení objektů bude vycházet z typických materiálů a barevností v regionu s uplatněním přírodních materiálů
  - střešní krytina bude matného povrchu v tlumených netransparentních barvách
  - materiály pro fasády všech objektů (nejen hlavních) mohou být:
    - dřevo neupravené nebo upravené lazurou (ponechávající viditelnou strukturu dřeva
    - omítka v barvě bílé, béžové či pískové barvě (nikoli žluté!) a v odstínech šedé; výrazné barvy nebudou v exteriéru použity
    - beton, tvoří-li jeho plocha v součtu méně než 40% plochy všech fasád
    - kámen, případně kámen v gabionech
    - lícové zdivo nebo obklad matného povrchu v lomených barvách na škále oranžová-červená-červenohnědá (lomená cihlová) anebo v odstínech šedé a hnědé,
    - kov barevně neupravený (nerez, pozink, předkorodovaný) nebo nabarvený matnou barvou v odstínech šedé či bílou, tvoří-li jeho plocha v součtu méně než 20% plochy všech fasád.
  - oplocení vůči veřejnému prostoru - plot výšky max. 160 cm, dřevěný plaňkový - dřevo bude ponecháno přirozenému stárnutí (šednutí) nebo bude ošetřeno tmavou, barevně nekřivklavou lazurou nebo kovový (pletivová pole, kovaný) se zděnými sloupky, nikoliv plná pole.
  - sjezdy z komunikací na pozemky rodinných domů: prioritně řešit zámkovou dlažbou, případně zatravnovací dlažbou (vhodné v okrajových částech v návaznosti na krajinu); odvodnění sjezdů řešit tak, aby srážkové vody z navazujících zpevněných ploch na pozemcích RD nestékaly do veřejného prostoru, ale byly likvidovány/retenovány na vlastních pozemcích,
  - objekty je žádoucí navrhovat jako energeticky pasivní anebo s dodržením pasivního standardu z hlediska kvality řešení obálky budovy,
  - při využití tepelných čerpadel a jejich umístění na pozemku je nutné dodržet hlukové limity (zejm. vůči potenciálním negativním vlivům na sousední pozemky),
  - umístění fotovoltaických panelů je přípustné výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURYDS doprava silniční~~6.11. Dopravní infrastruktura – silniční DS~~**hHlavní využití**

- plochy a koridory ~~slouží pro zabezpečení potřeb silniční, cyklistické a pěší dopravy~~ silnice III. třídy,  
~~plochy pro parkování vozidel~~

**pPřípustné využití**

- stavby veřejné dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například náspy, zářezy, opěrné zdi a podobně)
- autobusové zastávky,
- liniové stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,  
~~silnice a komunikace pro propojení sídel,~~
- ~~stavby pro veškerou dopravní obsluhu území, včetně zklidněných komunikací,~~
- ~~parkovací a odstavná stání,~~
- ~~značené cyklotrasy~~ istické stezky,
- ~~vyčleněné komunikace pro pěší, které jsou součástí uličního profilu,~~
- ~~vyčleněné pásy zeleně, které jsou součástí uličního profilu,~~
- ~~samostatné vyčleněné komunikace pro pěší,~~
- ~~veřejná technická infrastruktura, přípojky.~~

~~Pro silnice a komunikace zařazené mezi "Veřejně prospěšné stavby" jsou závazně vymezeny plochy, pro ostatní silnice a komunikace koridory s možností odchylky od uvedené trasy posuzované individuálně.~~

**nNepřípustné využití**

- všechny stavby a činnosti nesouvisející ~~se zabezpečením dopravy (s výjimkami uvedenými v přípustném využití)~~ s hlavním a přípustným využitím.

DS.mu doprava silniční – místní a účelové komunikace**HHlavní využití**

- plochy a koridory sloužící pro zabezpečení dopravní obsluhy území – místní a účelové komunikace

**PPřípustné využití**

- stavby pro veškerou dopravní obsluhu území, včetně zklidněných komunikací,
- cyklostezky a značené cyklotrasy
- parkovací a odstavná stání v místech nevylučujících hlavní využití
- chodníky a vyčleněné komunikace pro pěší, které jsou součástí uličního profilu,
- vyčleněné pásy zeleně, které jsou součástí uličního profilu,
- zeleň veřejná a ochranná,
- autobusové zastávky,
- veřejná technická infrastruktura, přípojky.

**NNepřípustné využití**

- všechny stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

DS.p doprava silniční - parkoviště**HHlavní využití**

- plochy pro parkování vozidel zpravidla samostatně vymezené, určené pro kapacitní odstavování vozidel v souladu s parkovacím řádem (nezahrnuje další drobné plochy parkování v sídle)

**Přípustné využití**

- autobusové zastávky,
- veřejná technická infrastruktura, -liniové stavby, přípojky, nevylučující hlavní využití,
- veřejná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití**

- všechny stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

TU	<u>technická infrastruktura všeobecná</u>
----	---

**6.13. Technická infrastruktura – inženýrské sítě ————— TI****Hlavní využití**

- plochy slouží k umístování staveb a zařízení technického vybavení a staveb sloužících pro údržbu těchto zařízení. Jde o zařízení energetiky a spojů, stavby pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, stavby pro zneškodňování odpadů, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, hasičské zbrojnice apod.,

**Přípustné využití**

- výhradně stavby uvedené v hlavním využití,
- stavby související dopravní infrastruktury (komunikace pro stavby hlavního využití, apod.)
- trvalé travní porosty,
- veřejná a izolační zeleň,

**Nepřípustné využití**

- všechny stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jakékoliv jiné využití či stavba než přípustné,

TX	<u>technická infrastruktura jiná</u>
----	--------------------------------------

**6.14. Technická infrastruktura se specifickým využitím – meteoradar ————— TX****Hlavní využití**

- plocha speciálního účelového zařízení ČHMÚ na vrcholu Praha, s celostátním významem

**Přípustné využití**

- výhradně stavby uvedené v hlavním využití,
- v odůvodněných případech plochy pro umístování souvisejících staveb a zařízení technického vybavení a staveb sloužících pro údržbu těchto zařízení. Jde o zařízení energetiky a spojů, stavby pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, hasičské zbrojnice apod.,
- trvalé travní porosty,
- veřejná a izolační zeleň.

**Nepřípustné využití**

- všechny stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jakékoliv jiné využití či stavba než přípustné

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD výroba drobná a služby

~~6.12. Výroba a skladování drobná a řemeslná výroba VD~~**Hlavní využití**

- drobná výroba, skladové hospodářství, logistika,

**Přípustné využití**

- výrobní služby a zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohoťovostní byty,
- komunikace, parkovací a garážové plochy,
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,
- ochranná zeleň,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku,

**Podmíněně přípustné využití**

- provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky, vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí

**Nepřípustné využití**

- bydlení (s výjimkami uvedenými v přípustném využití),
- individuální rekreace,
- vliv činností nesmí svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí přesáhnout hranici areálu.

**Požadavky na prostorové uspořádání**

- ~~zastavitelnost ploch max. 25%, max. zastavění 40 %~~
- ~~minimální podíl zeleně, min. plocha zeleně 25 %~~
- max. výška zástavby ~~bude stanovena individuálně~~, max. 10 m
- stavby pro výrobu musí svou hmotou a tvarem být v souladu s okolní zástavbou
- v území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou a stromovou zelení, která bude chránit okolní pozemky před negativními účinky činností, prováděných na těchto plochách.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

~~6.20. Plochy vodní a vodohospodářské W~~**Hlavní využití**

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské,

**Přípustné využití**

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy,
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod.)
- územní systém ekologické stability,
- stavby a zařízení pro chov ryb,
- přemostění,
- související stavby, objekty a zařízení, jako jsou:
  - stavba a zařízení pro správu a provoz,
  - stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, měřicí stanice apod.)
  - účelové komunikace.

**Nepřípustné využití**

- všechny stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. Jiné funkce se nestanovují, budou posuzovány individuálně, zda narušují hlavní využití.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AL trvalé travní porosty

6.16. Plochy zemědělské NZ

### **H**Hlavní využití

- pozemky zemědělského půdního fondu – trvalé travní porosty, vymezené za účelem převažujícího zemědělského využití plochy slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu,

### **P**Přípustné využití

- vytváření protierozních prvků, travní porosty se soliterními stromy, eventuelně s drobnými remízky, porosty podél mezí
  - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství – s výjimkou staveb, které ze své podstaty musí být součástí samostatné plochy výroby (VZ – výroba zemědělská a lesnická), tzn. přípustné jsou pouze odůvodněné stavby typu seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce, zimoviště, přístřešky, sklady píce, slámy, umístování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat
  - stavby technické infrastruktury vyjma výroben elektřiny uvedených mezi nepřipustným využitím
  - stavby dopravní infrastruktury - budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest
  - izolační a doprovodná zeleň
  - protipovodňová a protierozní opatření
  - retenční opatření
  - revitalizace vodních ploch a toků
- zemědělská prvovýroba na ZPF, včetně intenzivních forem na pěstitelských plochách.
- ochranná a izolační zeleň,
  - mezní porosty,
  - liniové stavby technické infrastruktury,
  - budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest,
  - zalesnění svažitých pozemků,
  - doprovodná zeleň na mezích, při vodotečích a cestách,
  - umístování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,
- územní systém ekologické stability,

### **Podmíněně přípustné využití**

- umístění staveb pro lesnictví (budovy – účelové stavby typu sklad krmiv, nářadí) se umožňuje jen ve vzdálenosti do 100 m od lesa; zastavitelná plocha těchto staveb nesmí překročit 50 m<sup>2</sup> a výšku max. 5 m, nepřipustné jsou obytné či pobytové místnosti
- umístění staveb pro zemědělství – přípouští se pouze nepodsklepené stavby dřevěné se zastavitelnou plochou do 50 m<sup>2</sup> a výšky max. 5 m (účelové stavby typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) bez obytných či pobytových místností; nepřipustné jsou stavby podsklepené, zděné či betonové, a to ani v případě splnění ostatních podmínek (dodržení max. zastavitelné plochy a výšky)

### **N**Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s výše uvedenými způsoby možného využití
  - bioplynové stanice
- jakákoli nová výstavba kromě uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro zneškodňování jakýchkoli odpadů a zřizování skládek,
  - zakládání rekreačních vodních nádrží,
  - zřizování zahrádek a kůlen.

PLOCHY LESNÍLU lesní všeobecné~~6.21. Plochy lesní~~ ~~NL~~**hHlavní funkce**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL ~~hospodářské lesy~~

**pPřípustné využití**

- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (například hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.)
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury
- úcelové komunikace
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti,
- opatření zvyšující retenčních schopnosti krajiny (např. tůně) nejvýše do plochy 0,5 ha

**pPodmíněně přípustné využití**

- umístění staveb pro lesnictví (budovy – úcelové stavby typu sklad krmiv, nářadí) se umožňuje jen ve vzdálenosti do 100 m od lesa; zastavitelná plocha těchto staveb nesmí překročit 50 m<sup>2</sup> a výšku max. 5 m, nepřípustné jsou obytné či pobytové místnosti
- veškeré využití ploch na území CHKO Brdy (celé katastrální území Nepomuk v Brdech) je podřízeno zájmům ochrany přírody a zájmům obrany a bezpečnosti státu (zvláštní požadavky Správy CHKO a Ministerstva obrany)
- vrty pro zásobování obyvatel okolních obcí pitnou vodou, zařízení a stavby k těmto vrtům nezbytně potřebné, pokud zásobování pitnou vodou nelze zajistit mimo území CHKO Brdy
- další liniové stavby technické infrastruktury na území CHKO za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.

**nNepřípustné využití**

- nová technická či dopravní infrastruktura (s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití),
- veškeré stavby včetně staveb dle § 122~~48~~ odst. 1~~5~~ stavebního zákona mimo ~~typů-druhu~~ a roz~~sahuměrů~~ staveb uvedených v přípustném využití,
- ~~opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků.~~

PLOCHY PŘÍRODNÍNU přírodní všeobecné~~6.22. Plochy přírodní~~ ~~NP~~

~~Na území CHKO plochy zahrnující: — území II. zóny CHKO~~  
~~— území tvořící ÚSES~~  
~~— bezlesí~~

**hHlavní využití**

- území tvořící ÚSES - na pozemcích jsou přípustné pouze činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační funkce

## lesní porosty

- rozptýlená krajinná zeleň,
- luční porosty,
- vodní toky a plochy, které budou tvořeny především přírodními a přírodě blízkými ekosystémy.

~~Pozn.: Na pozemcích jsou přípustné pouze činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační funkce~~

#### **pPřípustné využití**

- ~~lesní porosty~~
- ~~rozptýlená krajinná zeleň,~~
- ~~luční porosty,~~
- ~~vodní toky a plochy, které budou tvořeny především přírodními a přírodě blízkými ekosystémy.~~
- ~~turistické a cyklistické stezky na již existující cestní síti,~~
- ~~opatření zvyšující retenční schopnosti krajiny (např. tůňe) nejvýše do plochy 0,5 ha.~~

#### **pPřípustné využití (jen mimo území CHKO)**

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

#### **pPodmíněně přípustné využití (v území CHKO)**

- ~~vrty pro zásobování obyvatel okolních obcí pitnou vodou, zařízení a stavby k těmto vrtům nezbytně potřebné, pokud zásobování pitnou vodou nelze zajistit mimo území CHKO Brdy~~
- ~~další liniové stavby technické infrastruktury za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.~~

#### **pPodmíněně přípustné využití (jen mimo území CHKO)**

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

#### **nNepřípustné využití**

- ~~nová technická či dopravní infrastruktura (s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití v území CHKO),~~
- ~~zpevňování cest,~~
- ~~veškeré stavby včetně staveb dle § 18-122 odst. 5-1 stavebního zákona mimo druhu a rozsahu staveb uvedených v přípustném využití, typů a rozměrů staveb uvedených v přípustném využití~~
- ~~umísťování nových staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení~~
- ~~opatření či stavby zajišťující odvodnění pozemků~~

#### **dále nepřípustné využití mimo území CHKO**

- ~~v biocentrech umísťování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umísťování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či ohrazení~~

### PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

<u>MU</u>	<u>smíšené krajinné</u>
<u>MU.p</u>	<u>přírodní priority</u>
<u>MU.w</u>	<u>vodohospodářské zájmy</u>

~~6.18. Plochy smíšené nezastavěného území NS~~

#### **hHlavní využití - všeobecné**

- ~~plochy zeleně mimo lesní porosty vymezené v území vyznačujícím se přírodními a krajinnými hodnotami a kvalitami srovnatelnými s maloplošnými zvláště chráněnými územími~~

~~**Hlavní využití – přírodní priority**, často zpravidla se vzrostlými stromy. Tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat – jedná se o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí~~

- ~~ochrana ekosystémů, nalezišť druhů a fenoménů neživé přírody~~

#### **Hlavní využití – vodohospodářské zájmy**

- ~~plochy mimolesní zeleně se specifickým využitím - určené k podpoře retenčních schopností krajiny a její protierozní a ochranné funkci (mokřady, přírodní vodní plochy)~~

**pPřipustné využití**

- zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru,
- doprovodné porosty podél cest, mezi a vodních ploch,
- rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- krmelce a poseady,

~~ochranná a izolační zeleň,~~

- ~~— stromové porosty nesadového a nelesního charakteru,~~
- ~~— doprovodné porosty podél cest, mezi a vodních ploch,~~
- ~~— rekreační využití (nepobytové), pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,~~
- ~~— výstavba liniových staveb,~~
- ~~— les,~~
- ~~— biokoridory i biocentra,~~
- ~~— krmelce a poseady,~~

**Podmíněně připustné využití**

- umístění staveb pro lesnictví (budovy – účelové stavby typu sklad krmiv, nářadí) se umožňuje pouze v odůvodněných případech, a to jen ve vzdálenosti do 100 m od lesa; zastavitelná plocha těchto staveb nesmí překročit 50 m<sup>2</sup> a výšku max. 5 m, nepřipustné jsou obytné či pobytové místnosti
- umístění staveb pro zemědělství – v dané ploše se umožňuje jen v odůvodněných případech; přípouští se pouze nepodsklepené stavby dřevěné se zastavitelnou plochou do 50 m<sup>2</sup> a výšky max. 5 m (účelové stavby typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) bez obytných či pobytových místností; nepřipustné jsou stavby podsklepené, zděné či betonové, a to ani v případě splnění ostatních podmínek (dodržení max. zastavitelné plochy a výšky)

**nNepřipustné využití**

- využití nesouvisející s hlavním a připustným využitím
- ~~veškeré stavby s výjimkou liniových staveb,~~
- těžba dřeva a jiné produkční činnosti,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů,
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů,
- ~~změny vodního režimu,~~
- ~~převod pozemků do kultur orná půda.~~

---

**6.19. Plochy smíšené nezastavěného území s funkcí ochrannou, protierozní a retenční – NSo**

---

**hlavní využití**

- ~~— plochy mimolesní zeleně se specifickým využitím určené k podpoře retenčních schopností krajiny a její protierozní a ochranné funkci (mokřady, přírodní vodní plochy)~~

**připustné využití**

- ~~— ostatní připustné využití z obecné kategorie NS – přiměřeně k hlavnímu využití~~

**Podmínky pro využití jednotlivých navržených ploch**~~**Z1** zastavitelná plocha pod zahrádkami~~

~~rozloha — 3,60 ha~~

~~základní využití plochy : plocha pro bydlení individuální venkovské~~

~~podmínka realizace : zasíťování lokality~~

~~specifické podmínky : pro dopravní obsluhu všech pozemků je třeba realizovat komunikaci na jihu lokality~~

Inženýrské sítě povedou v komunikacích / vodovod, kanalizace /  
pro zásobování elektrickým proudem je třeba umístit trafostanici s vrchním  
vedením  
jedná se o pohledově exponované místo a proto je nutné sledovat dopad  
architektonického řešení na vzhled krajiny.

### Z 3 zastavitelná plocha ve středu obce

rozloha 0,37 ha

základní využití plochy : plocha pro bydlení individuální venkovské

podmínka realizace : totéž jako u lok. Z 2

specifické podmínky : je třeba vymezit plochu pro trafostanici v rámci lokality

zajistit vybudování místní obslužné komunikace včetně inženýrských sítí

exponované území při příjezdu do obce, dbát na hmotové a architektonické  
řešení staveb

### Z 5 zastavitelná plocha pod lesem

rozloha 0,40 ha

základní využití plochy : plocha pro bydlení individuální venkovské

podmínka realizace : rozšíření místní komunikace

specifické podmínky :

### Z 6 zastavitelná plocha ve středu obce

rozloha 0,31 ha

základní využití plochy : plocha pro bydlení individuální venkovské

podmínka realizace : vybudování komunikace

specifické podmínky :

### Změna č. 2:

Podmínky pro využití jednotlivých navržených ploch se doplňují takto:

**Z1** část plochy BV se mění na ZS (plochy Z2-14, Z2-13), resp. na PV (plocha Z2-6)

**Z3** část plochy BV se mění na ZS (plocha Z2-11)

Nové zastavitelné plochy navržené Změnou č. 2:

### Z2-7 zastavitelná plocha pod zahrádkami

rozloha 1,05 ha

základní využití plochy : plocha pro bydlení rodinné venkovské

podmínka realizace : rozšíření místní komunikace

specifické podmínky : exponované území na okraji zástavby, dbát na hmotové a architektonické  
řešení staveb

### Z2-8 zastavitelná plocha u zahrádek

rozloha ————— 0,07 ha

základní využití plochy : ————— plocha pro bydlení rodinné venkovské

podmínka realizace : —————

specifické podmínky : ————— (nejde o vymezení nové zastavitelné plochy, ale jen uvedení do souladu se  
————— stavem – zahrnutí části pozemku rodinného domu do ploch pro bydlení)

### **Z2-9** — zastavitelná plocha na západním okraji

rozloha ————— 0,19 ha

základní využití plochy : ————— plocha pro bydlení rodinné venkovské

podmínka realizace : ————— rozšíření místní komunikace

specifické podmínky : ————— respektování polohy v pásmu 50 m od okraje lesa (nutný souhlas dotčeného  
————— orgánu státní správy lesa, jež stanoví podmínky využitelnosti)

### **Změna č. 3:**

#### **Zm3-P1** — plocha přestavby – změny v zastavěném území u lesa (bývalé vojenské garáže)

rozloha ————— 0,25 ha

základní využití plochy : ————— plocha pro bydlení rodinné venkovské

podmínka realizace : —————

specifické podmínky : ————— respektování polohy v pásmu 50 m od okraje lesa (nutný souhlas dotčeného  
————— orgánu státní správy lesa, jež stanoví podmínky využitelnosti)

### **Podmínky pro využití jednotlivých navržených ploch**

#### **Z-2** — zastavitelná plocha na východě území

rozloha ————— 0,33 ha

základní využití plochy : ————— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : ————— vybudování místní obslužné komunikace

specifické podmínky : ————— zajistit před vybudováním komunikace položení inženýrských sítí  
————— dbát na hmotové a architektonické řešení staveb

#### **Z-4** — zastavitelná plocha na severu obce

rozloha ————— 1,53 ha

základní využití plochy : ————— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : ————— rozšíření místní komunikace

specifické podmínky : ————— vymezit dostatečně velké pozemky, min. 800 m<sup>2</sup>  
————— velmi exponované území, dodržet výšku staveb

### **Změna č. 1:**

————— Změna č. **Z1.7.** nebude obsahovat takové záměry, které by mohly negativně ovlivňovat faktor pohody v nejbližším sousedství. Neuváženým zásahem nesmí dojít k nežádoucí změně charakteru prostředí. Stávající obytná zástavba nebude obtěžována hlukem, prachem, případně jinými škodlivinami.

~~———— V lokalitě bude povolen jen takový podlimitní záměr, pro který nebude muset být zpracována studie EIA  
———— nebo SEA.~~

#### Změna č. 2:

Podmínky pro využití jednotlivých navržených ploch se doplňují takto:

~~Z4 — část plochy SV se mění na ZS (plochy Z2-13a, Z2-13b)~~

Nové zastavitelné plochy navržené Změnou č. 2:

#### P2-2 — plocha změny v zastavěném území na jihu Nepomuku při cestě na Bukovou

rozloha ——— 0,22 ha

základní využití plochy : ——— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : ——— rozšíření místní komunikace

specifické podmínky : ——— exponované území při příjezdu do obce, dbát na hmotové a architektonické  
———— řešení staveb

———— v rámci schvalovacích řízení budou splněny předepsané hlukové limity ve  
———— vztahu k ploše P2-2.

#### P2-3 — plocha změny v zastavěném území v Nepomuckých Zalánech

rozloha ——— 0,07 ha

základní využití plochy : ——— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : ———

specifické podmínky : ——— respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a  
———— architektonické řešení staveb

#### P2-4 — plocha změny v zastavěném území v Nepomuckých Zalánech

rozloha ——— 0,19 ha

základní využití plochy : ——— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : ———

specifické podmínky : ——— respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a  
———— architektonické řešení staveb

#### P2-5 — plocha změny v zastavěném území na jihu Nepomuku

rozloha ——— 0,30 ha

základní využití plochy : ——— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : ——— napojení na místní komunikaci

specifické podmínky : ——— dbát na hmotové a architektonické řešení staveb v souladu s charakterem  
———— původní zástavby

#### P2-6 — plocha změny v zastavěném území na jihozápadě Nepomuku

rozloha ——— 0,29 ha

základní využití plochy : ——— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : rozšíření místní komunikace  
specifické podmínky : dbát na hmotové a architektonické řešení staveb v souladu s charakterem  
původní zástavby

**P2-8** plocha změny v zastavěném území na jihozápadě Nepomuku

rozloha 0,25 ha

základní využití plochy : plocha smíšená obytná venkovská  
podmínka realizace : rozšíření místní komunikace  
specifické podmínky : dbát na hmotové a architektonické řešení staveb v souladu s charakterem  
původní zástavby

**Z2-1** zastavitelná plocha v Nepomuckých Zalánech u lesa

rozloha 0,47 ha

základní využití plochy : plocha smíšená obytná venkovská  
podmínka realizace : rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním  
pozemku  
specifické podmínky : respektovat okolní zástavbu, její charakter a polohu na pozemku

**Z2-2** zastavitelná plocha na severovýchodě Nepomuku u lesa

rozloha 0,08 ha

základní využití plochy : plocha smíšená obytná venkovská  
podmínka realizace : rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním  
pozemku  
specifické podmínky : respektovat okolní zástavbu

**Z2-4** zastavitelná plocha v Nepomuckých Zalánech (Změnou č. 3 se plocha ruší)

rozloha 0,17 ha

základní využití plochy : plocha smíšená obytná venkovská  
podmínka realizace :  
specifické podmínky : respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a  
architektonické řešení staveb

**Z2-10** zastavitelná plocha na jihovýchodním okraji Nepomuku při silnici

rozloha 0,18 ha

základní využití plochy : plocha smíšená obytná venkovská  
podmínka realizace :  
specifické podmínky : exponované území na okraji zástavby, dbát na hmotové a architektonické  
řešení stavby v soliterní poloze

**Změna č. 3:**

Ruší se plocha Z2-4 a nahrazuje se plochou Zm3-Z2 (v jiné části téhož pozemku, ve stejném rozsahu):

**Zm3-Z2** zastavitelná plocha v Nepomuckých Zalánech

rozloha ————— 0,17 ha

základní využití plochy : ————— plocha smíšená obytná venkovská

podmínka realizace : —————

specifické podmínky : ————— respektovat charakter původní rozvolněné zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb

S ohledem k Nálezové databázi AOPK ČR a předpokladu, že porosty dřevin na pozemku p. č. 714/104 v k. ú. Nepomuk p. Tř. jsou součástí biotopu řuhýka obecného, požaduje dotčený orgán zachovat porost dřevin v okrajové části pozemku v přibližně stejném plošném rozsahu (zejm. původní listnaté druhy), případné zásahy do těchto dřevin (v rámci údržby porostu, vybudování oplocení, apod.) provádět mimo dobu hnízdění ptactva a zvolit vhodný druh oplocení pozemku, který nebude vytvářet překážku pro drobné pěvce. (Požadavky se týkají následných správních řízení, přičemž plánované změny ve využití uvedeného pozemku nejsou apriorně neslučitelné s ochranou zvláště chráněných druhů ptáků).

### **Podmínky pro využití jednotlivých navržených ploch**

Nové zastavitelné plochy navržené Změnou č. 2:

#### **P2-1 — plocha změny v zastavěném území na jihu Nepomuku (býv. zemědělský areál)**

rozloha ————— 0,78 ha

základní využití plochy : ————— plocha staveb pro rodinnou rekreaci

podmínka realizace : ————— zachování odstupu staveb od komunikace (zástavba přibližně v místech dosavadních staveb), z jižní strany odstup staveb 25 m od navazující plochy pro zalesnění

specifické podmínky : ————— jednotné řešení zástavby v souladu s charakterem místní architektury u plochy P2-1 budou v rámci schvalovacích řízení splněny předepsané hlukové limity ve vztahu k ploše P2-2

#### **Z2-3 — zastavitelná plocha na severovýchodě Nepomuku u lesa**

rozloha ————— 0,34 ha

základní využití plochy : ————— plocha plochy staveb pro rodinnou rekreaci

podmínka realizace : ————— rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním pozemku

specifické podmínky : ————— hmotový a architektonický výraz staveb podřídí charakteru původní zástavby

### **Podmínky pro využití jednotlivých navržených ploch**

#### **Z-8 — zastavitelná plocha za obecním úřadem**

rozloha ————— 0,11 ha

základní využití plochy : ————— plocha rekreace sportovní, víceúčelové hřiště

podmínka realizace : ————— úprava terénu

specifické podmínky : ————— oplocení hřiště

**Z 9** — zastavitelná plocha za zahradami —

rozloha ————— 0,54 ha

základní využití plochy : ————— plocha rekreace sportovní, hřiště na fotbal

podmínka realizace : ————— bez podmínek

specifické podmínky : ————— nejsou

**Z 10** — zastavitelná plocha za řadovými rodinnými domy

rozloha ————— 0,22 ha

základní využití plochy : ————— plocha rekreace sportovní, dětské hřiště

podmínka realizace : ————— bez podmínek

**Změna č. 2:**

Podmínky pro využití jednotlivých navržených ploch se doplňují takto:

**Z9** — u plochy OS se ruší její zastavitelnost a mění se na NZ (plocha Z2-5)**Z10** — využití plochy OS se mění na NS (plocha P2-12)

---

**6.8. — Výroba a skladování - zemědělská výroba ————— VZ**

---

**hlavní využití**

————— zemědělská výroba, skladové hospodářství, logistika,

**přípustné využití**

————— výrobně-zemědělská provozovna,

————— doprovodná administrativa a stravovací zařízení,

————— služební a pohotovostní byty,

————— komunikace, parkovací a garážové plochy,

————— příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,

————— ochranná zeleň,

————— odstavení vozidel na vlastním pozemku,

**nepřípustné využití**

————— bydlení (s výjimkami uvedenými v přípustném využití),

————— individuální rekreace,

————— činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu.

**Požadavky na prostorové uspořádání**

————— max. zastavění 60 %, min. plocha zeleně 20 %

————— výška zástavby max. 6 m

---

**6.15. — Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady ————— TO**

---

**hlavní využití**

————— ukončená skládka

**přípustné využití**

———— krajinná zeleň

**6.17. Zeleň – soukromá a vyhrazená****ZS****hlavní využití**

———— zahrady oplocené bez přístupu veřejnosti, sady.

**přípustné využití**

———— zahrady,

———— ovocné sady,

———— záhony – pěstování květin,

———— drobná zemědělská produkce,

———— louky, travní porosty,

———— stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné,

———— stávající reprodukční činnosti, pokud mají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem plochy,

———— rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,

———— výstavba liniových staveb,

———— cesty,

**nepřípustné využití**

———— veškeré stavby s výjimkou uvedených v přípustném využití,

———— zneškodňování a skladování všech druhů odpadů, s výjimkou kompostů,

———— změny vodního režimu,

———— převod pozemků do kultury orná půda.

**Změna č. 1:**

~~Pro funkční plochy, uvedené v kap. 3.1. (plochy měněné a navržené Změnou č.1) platí regulativy, uvedené v Závazné vyhlášce k územnímu plánu obce Nepomuk.~~

**Změna č. 2:**

Upravují se názvy a kódy ploch v souladu s metodikou MINIS.

Doplňují se dvě nové kategorie ploch RZV:–

~~**TX**– Technická infrastruktura se specifickým využitím – meteoradar~~

———— ~~**NSo**– Plochy smíšené nezastavěného území – s funkcí ochrannou, protierozní a retenční~~

~~Pro plochy lesní (NL) a plochy přírodní (NP) se upravují regulativy možného, přípustného a nepřípustného využití v souladu s požadavky DO uplatněné při projednávání zadání (Správa CHKO, OŽP MěÚ Příbram).~~

**Změna č. 3:**

V rámci kapitoly 6 se mění tyto subkapitoly:

6.1. Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV): Doplňuje se plocha přestavby Zm3-P1 včetně podmínek.

~~6.2. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV): Ruší se plocha Z2-4 a nahrazuje se novou zastavitelnou plochou Zm3-Z2 včetně podmínek.~~

## **7. ~~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~~**

### **7.1. Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu**

Nejsou navrhovány.

Změna č. 2:

~~———— Plochy pro tento druh veřejně prospěšných staveb nejsou navrhovány.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

### **7.2. Plochy pro asanace**

Plochy pro asanace se v územním plánu nevyskytují.

Změna č. 2:

~~———— Plochy pro asanace nejsou navrhovány.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

### **7.3. Veřejně prospěšná opatření**

V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje jsou ~~Změnou č. 2 územního plánu~~ vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s § 170 stavebního zákona

- ~~NRBK\_62~~ Třemšín – K56;
- ~~RBC\_872~~ Malý Tok;
- ~~RBK\_256~~ Kosov - Malý Tok.

Ruší se kapitola „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ (§ 327 odst. 2 SZ). ~~Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.~~

## **~~8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM~~**

**~~V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA~~**

Změna č. 2:

Níže uvedené veřejně prospěšné stavby v kap. 8.1. a 8.2. jsou v souladu s předchozím vymezením vymezeny pro předkupní právo, **zároveň je možné je také vyvlastnit.**

*(Úprava a vysvětlení je z důvodu odpovídajícího zařazení při současném dodržení předepsaných názvů kapitol dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění novely č. 13/2018 Sb.)*

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**8.1. — Veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo:**

**8.1.1. — Stavby pro dopravní infrastrukturu**

označení plochy	katastrální území	katastrální číslo	předkupní právo komu
<del>WD I — místní obslužná komunikace</del>	Nepomuk	245/1	obec Nepomuk
<del>WD II — místní obslužná komunikace</del>	Nepomuk	122/1	obec Nepomuk
<del>WD III — rozšíření a prodloužení místní obslužné komunikace</del>	Nepomuk	122/1	obec Nepomuk
<del>WD IV — rozšíření místní obslužné komunikace</del>	Nepomuk	245/1	obec Nepomuk

Změna č. 1:

Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

**WD 1** — rozšíření stávající komunikace na 8 m u změny Z1.1.

**WD 2** — nová trasa komunikace u Z1.2. na poz. č. 122/14

Změna č. 2:

Nedochází ke změnám.

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**8.1.2. — Stavby pro technickou infrastrukturu**

plochy pro elektrorozvody			
<del>WT I. plocha pro trafostanici TS 1</del>	Nepomuk	245/1	obec Nepomuk
<del>WT II. plocha pro trafostanici TS 2</del>	Nepomuk	122/1	obec Nepomuk
plochy pro vodní hospodářství			
<del>WT 4 ČOV</del>	Nepomuk	656/7	obec Nepomuk

Změna č. 1:

Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

**WT 1** — prodloužení vedovodního řadu k Z1.1.

**WT 2** — prodloužení kanalizačního řadu k Z1.1.

Změna č. 2:

Ruší se veřejně prospěšné stavby liniového charakteru WT 1, WT 2, WT 3, WT 5, pro něž postačuje zřízení věcného břemene.

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

~~8.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo:~~

Změna č. 2:

~~Ruší se celá podkapitola Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo. Konkrétně VPO WU I., WU II. a WU III.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

~~8.3. Vymezení veřejně prospěšných staveb a koridorů pouze s možností předkupního práva~~

Změna č. 2:

~~Změnou č. 2 územního plánu se ruší veřejně prospěšné stavby s možností předkupního práva – stavby pro sport: PO I., PO II., PO III.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**98. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA**

Změna č. 2:

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**109. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV ~~A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ~~**

Změna č. 2:

~~Změnou č. 2 se ruší Ruší se územní rezerva R1 z důvodu nadbytečnosti, a navržené změny využití navazující plochy (Z2-13a, b).~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**1410. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, ~~STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI~~**

~~Tyto plochy se v územním plánu Nepomuk nevyskytují.~~

Změna č. 2:

Žádná plocha s podmínkou zpracování územní studie není vymezena.

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**14211. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY č. 9 K VYHLÁŠCE č. 500/2006 Sb., STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

~~Plochy se v územním plánu nevyskytují.~~

Změna č. 2:

Žádná plocha s podmínkou pořízení regulačního plánu není vymezena.

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

**14312. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ /ETAPIZACI/**

Zástavba zastavitelných ploch bude postupovat od hranice zastavěného území směrem k okrajům zastavitelné plochy tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky mezi pozemky nově povolovaných staveb pro bydlení a hranicí zastavěného území.

Podmínkou výstavby v některých lokalitách je vybudování místních komunikací a napojení na technickou infrastrukturu.

Změna č. 2:

~~Podmínky pro etapizaci se nemění.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

### **1413. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY ~~NEBO URBANISTICKY~~ VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ**

~~Není stanoveno.~~ Územní plán nevynezuje žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby a celky, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Změna č. 2:

~~Podmínky pro vymezení se nemění.~~

Změna č. 3: Zůstává bez úprav, nemění se.

Změna č. 2:

~~Kapitola "Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení" se ruší.~~

### **1514. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

Územní plán stanovuje tyto požadavky odchylně od prováděcího právního předpisu:

- Pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě (odlišně od definice základních pojmů stavebního řádu dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, § 13 odst. c)
- Počet parkovacích stání pro nově povolované stavby rodinných domů, tj. parkování vozidel na vlastním pozemku (nekrytá, s přístřeškem nebo v garáži), v počtu minimálně 2 stání pro každý nový byt v rodinném domě (odlišně od výpočtu stání dle vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, § 7 a příloha č. 1)

Opodstatnění uvedených odchylek je vysvětleno v textové části odůvodnění změny.

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

### **Použité pojmy**

Zastavitelnost ploch (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 13, odst. p) stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch ze zastavitelných je jejich jiný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace. Do zastavěné plochy se započítává hlavní stavba a ostatní doprovodné stavby (přístřešky, garáže, sklepy, zahradní sklady, kolny, skleníky, trvalé bazény, apod.).

Minimálním podílem zeleně (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu (bez zastavěných a zpevněných ploch), tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod, přičemž zastavěnými a zpevněnými plochami se rozumí součet ploch veškerých pozemních staveb (hlavních a doplňkových staveb – garáží, bazénů, pergol, skleníků apod.) a dále příjezdových komunikací, chodníků a parkovacích ploch, i pokud budou ve šterkové úpravě, s výjimkou ploch ze zatravněvacích panelů.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku; v případě změn staveb po dokončení ve stabilizovaných plochách není možné hodnoty překročit.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztahována k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Dvojdům / řadové domy - konstrukčně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn, kde každý dům má své napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, přičemž min. výměra parcel pro každou část dvojdomu je uvedena u jednotlivých kategorií ploch BV, SV. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých domů a jejich praktická oddělitelnost např. pro potřeby přestavby některého z domů.

Falešný dvojdům či trojdům: Rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jejichž architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů jako domů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory jako zádveři, šatny apod.), se samostatnými vchody do každého bytu (domu) zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu (domu) zvlášť.

stavební proluka: nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.

Ubytovny: Ostatní ubytovací zařízení pro poskytování přechodného nebo trvalého ubytování, s výjimkou hotelů, motelů, penzionů, rekreačních chat a chalup.

Zeleň je obecný pojem pro bližší nespecifikovaný typ zeleně. Tvoří ji soubor prvků vegetace záměrně založených nebo spontánně vzniklých, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

Drobným podnikáním se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s bydlením, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné služby zejména administrativního typu, doplňkový prodej typu večerek, apod.

Zahradní chatou se rozumí drobná jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky sloužící k zahrádkářské činnosti.

Veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Negativními vlivy se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

Regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

## 16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Dokumentace úplného znění územního plánu vyjadřující stav po změně č. 3 obsahuje:

(bude aktualizováno po vydání Změny č. 4)

### Textová část:

Opatření obecné povahy (výroková část)

- v rozsahu ~~37~~33 stran textu

Odůvodnění územního plánu

-

### Grafická část:

Opatření obecné povahy

- |                          |   |            |
|--------------------------|---|------------|
| 1.                       | Základní členění území —(jižní část území)_____ )_____                              |            |
|                          | _____1: 10_000  |            |
| <del>2a</del> <u>2A.</u> | Hlavní výkres ( <u>celé území obce</u> <del>celé území obce</del> )                 | 1 : 10 000 |
| <del>2b</del> <u>2B.</u> | Hlavní výkres ( <u>jižní část území</u> _____ ( <del>jižní část území</del> )_____) |            |
|                          | 1 : 5 000   |            |
| 3.                       | Veřejně prospěšné stavby  | 1 : 10 000 |

Odůvodnění územního plánu

- |     |                                       |            |
|-----|---------------------------------------|------------|
| 4a. | Koordinační výkres (celé území obce)  | 1 : 10 000 |
| 4b. | Koordinační výkres (jižní část území) | 1 : 5 000  |