ÚZEMNÍ PLÁN NEPOMUK

okres Příbram

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 4

Leden 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	pořadové číslo poslední změny ÚP	datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP
Zastupitelstvo obce Nepomuk	4	19. 2. 2026
oprávněná úřední osoba pořizovatele	**podpis**	**razítko**
Ing. Michal Vršecký zástupce pořizovatele Obecní úřad Nepomuk	Michal Vršecký Digitálně podepsal Michal Vršecký Datum: 2026.02.23 07:23:14 +01'00'	

Objednatel: Obec Nepomuk
Nepomuk č.p. 50, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem
starostka: Ilona Vrchotová
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Ilona Vrchotová

Pořizovatel: Obecní úřad Nepomuk
Nepomuk č.p. 50, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem
V zastoupení: Ilona Vrchotová, starostka obce

Zástupce pořizovatele:
Ing. Michal Vršecký
kvalifikovaná osoba pořizovatele, oprávněná k územně plánovací činnosti
(osvědčení ZOZ č. 800110313)

Projektant ÚP a Změny č. 1:
Ing. arch. Hana Vokrouhlecká
(ÚP vydán 03/2009, Změna č. 1 vydána 08/2010)

Projektant Změn č. 2, 3 a 4:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace: 01467
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

Zpracovatelé změny ÚP: Ing. arch. Milan Salaba
Ing. Štěpán Vizina

Digitálně podepsal Ing. arch. Milan Salaba
Datum: 2026.02.04 22:24:46 +01'00'

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

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 4
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE 4
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE 5
3.1. Koncepce uspořádání sídelní struktury 5
3.2. Koncepce funkčního uspořádání 6
3.3. Urbanistická kompozice 6
3.4. Koncepce prostorového uspořádání 6
3.5. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch 7
3.6. Zastavitelné plochy 7
3.7. Transformační plochy (plochy přestaveb) 8
3.8. Plochy územních rezerv 9
3.9. Koncepce sídelní zeleně 9
3.10. Plochy změn v krajině 9
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 10
4.1. Dopravní infrastruktura 10
4.1.1. Silnice a místní komunikace 10
4.2. Technická infrastruktura 11
4.2.1. Vodní hospodářství 11
4.2.2. Energetická vedení a trafostanice 11
4.2.3. Zásobování plynem a teplem 11
4.3. Koncepce veřejného občanského vybavení 11
4.4. Veřejná prostranství 12
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 12
6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 13
6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití 13
6.2. Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití 14
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI 30
7.1. Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu 30
7.2. Plochy pro asanace 30
7.3. Veřejně prospěšná opatření 30
8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA 31
9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 31
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 31
11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU 31
12. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ 31
13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ 31
14. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH 31
15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI 32

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 31. 10. 2025.

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 čárou)
2. HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1: 5 000).
   (hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čárou)

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.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

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 rekreaci 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 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.
- Nedojde ke zvýšení podílu ploch pro rozvoj hospodaření na zemědělské půdě, nebudou vymezovány nové plochy pro rozvoj živočišné 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.
- Koncepce 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 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.
- Koncepce 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 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.
- Plocha na jihozápadě území je navržena k zalesnění.
- Pro zlepšení retenčních schopností území je v jižní části území navržena přírodní plocha pro možné zřízení vodní plochy.
- Pro zachování stávající koncepce 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).

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Urbanistická koncepce 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 Zalány. 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 běžeckým 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 Zalány má charakter rozvolněné podhorské vsi s ulicovou zástavbou doplněnou nahodile roztroušenými chalupami v mírném svahu. Sídlo fakticky navazuje na Zalány, 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).
- 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 likvidace dešťových vod na místě prokázána vsakem.
- 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 nepřípustná.

3.5. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch

Celkovou urbanistickou koncepci určuje členění sídel na jednotlivé 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, 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 „P" 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

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.

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

Označení	Kód plochy	Způsob využití	Výměra (m^2)	Původní označení	Pův. kód
Z.01	ZZ	zeleň - zahrady a sady	5 565	Z1-1	ZS
Z.02	BV	bydlení venkovské	1 116	Z1 (a)	BV
Z.03	BV	bydlení venkovské	1 123	Z1 (b)	BV
Z.04	ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	372	Z1 (c)	BV

Z.05	ZZ	zeleň - zahrady a sady	15 090	Z2-14	ZS
Z.06	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	825	Z2-6	PV
Z.07	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	134	Z1 (f)	DS
Z.08	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	432	Z1 (e)	DS
Z.09	BV	bydlení venkovské	4 443	Z1 (d)	BV
Z.10	ZZ	zeleň - zahrady a sady	4 795	Z2-13	ZS
Z.11	BV	bydlení venkovské	1 983	Z2-7 (a)	BV
Z.12	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	355	Z2-7 (c)	DS
Z.13	BV	bydlení venkovské	6 638	Z2-7 (b)	BV
Z.14	SV	smíšené obytné venkovské	2 536	P2-8	SV
Z.15	SV	smíšené obytné venkovské	1 552	P2-6	SV
Z.16	ZX	zeleň jiná - sběrné místo, kompostárna	1 625		
Z.17	SV	smíšené obytné venkovské	3 041	P2-5	SV
Z.18	SV	smíšené obytné venkovské	1 793	Z2-10	SV
Z.19	ZZ	zeleň - zahrady a sady	741	P2-9	ZS
Z.20	SV	smíšené obytné venkovské	253	Z2 (c)	SV
Z.21	ZZ	zeleň - zahrady a sady	4 302	P2-10	ZS
Z.22	SV	smíšené obytné venkovské	2 895	Z2 (a)	SV
Z.23	ZZ	zeleň - zahrady a sady	584	Z2 (b)	DS
Z.24	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	671	P2-11	ZS
Z.25	ZZ	zeleň - zahrady a sady	3 039	Z2-11	ZS
Z.26	BV	bydlení venkovské	2 619	Z6	BV
Z.27	OS	občanské vybavení - sport	1 333	Z8	OS
Z.28	DS.p	doprava silniční - parkoviště	684	Z2-15	DS
Z.29	SV	smíšené obytné venkovské	2 678	Z4 (a)	SV
Z.30	ZZ	zeleň - zahrady a sady	3 543	Z2-12b	ZS
Z.31	ZZ	zeleň - zahrady a sady	211	Z4 (b)	SV
Z.32	ZZ	zeleň - zahrady a sady	4 920	Z2-12a	ZS
Z.33	SV	smíšené obytné venkovské	2 012	Z5	SV
Z.34	SV	smíšené obytné venkovské	3 663	Z4 (c)	SV
Z.35	DS.mu	doprava silniční - místní a účelové komunikace	400	Z1-2 (c)	DS
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		

.

3.7. 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

Označ.	Kód plochy	Způsob využití	Výměra (m^2)	Původní označení	Pův. kód
P.01	ZZ	zeleň zahradní a sadová	2 460	P2-12	NS
P.02	TU	technická infrastruktura všeobecná	330	-	RZ
P.03	OU.1	občanské vybavení všeobecné – s polyfunkčním využitím	3 457	-	OM
P.04	BV	bydlení venkovské	2 936	Zm3-P1	BV
P.05	RI	rekreace individuální	7 768	P2-1	RI
Výměra transformačních ploch celkem			16 951		

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).

Soupis ploch změn v krajině

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

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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 - Březnice. 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 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 územím obce Nepomuk 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 zpřístupňují 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.
- 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 ČR.(zast. Nepomuk sídliště). Místní část Zalány je obsluhována zastávkou ležící bezprostředně za hranicí obce (zast. Rožmitál p. Tř., Zalány, horní). Dnešní zastávky plně pokrývají 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.
- Kromě silniční dopravy se v řešeném území nevyskytují žádná zařízení ostatních druhů dopravy.

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 navržené zástavby musí být řešena v souladu s planými 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.
- Dešťové vody z komunikací jsou svedeny potrubím, uloženým v pásu zeleně ve středu sídla a ústí do potoka. Dešťové vody budou i nadále likvidovány na soukromých pozemcích.

4.2.2. Energetická vedení a trafostanice

- 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.
- 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 o napojení obce na zemní plyn z Rožmitálu pod Třemšínem, nebo z Věšína – Bukové (ve vzdáleném výhledu, s předpokládaným rozhodnutím na základě zpracovaného generelu plynofikace) je v současné době již neaktuální.

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 samostatném objektu, který nesplňuje 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.
- Ochrana obyvatelstva je řešena v rámci civilní obrany, viz příslušná kapitola.

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.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- 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 (remízky, meze) budou zachovány.
- V krajině 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.
- Zahrádkářská osada 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.
- Změnou č. 2 se řešené území 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.
- 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 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 H16 – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních (kat. území Nepomuk pod Třemšínem).

V řešeném území jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- NRBK.62 Třemšín – K56;
- RBC.872 Malý Tok;
- RBK.256 Kosov - Malý Tok;
- LBC.023 Pod Malou Prahou;
- LBC.024 Pod svatým Janem;

- LBC.025 Hradiště;
- LBC.026 U svatého Františka;
- LBC.027 Brdce;
- LBC.028 Na páté;
- LBC.061 Plešec;
- LBC.062 Nad Pourkou;
- LBC.154 Voložný potok;
- LBC.156 U spáleného dubu;
- LBC.158 Tři Trubky stará hájovna;
- LBC.165 Bor;
- LBC.167 Koruna;
- LBC.175 Praha;
- LBC.177 Na Rovinách;
- LBK.153 Malý Tok - Voložný potok;
- LBK.155 Voložný potok - U spáleného dubu;
- LBK.157 U spáleného dubu - Tři Trubky stará hájovna;
- LBK.166 Bor – Koruna;
- LBK.174 Pod Malou Prahou – Praha;
- LBK.176 Praha - Na Rovinách;
- LBK.204 Malý Tok - V občinách (severní část);
- LBK.205 Nad Pourkou - Nad Mlýnkem;
- LBK.207 Malý Tok - U stupíku.
- LBC 2 V občinách;
- LBK 204 (III) Malý Tok - V občinách (jižní část).

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V území řešeném územním plánem Nepomuk je možno umisťovat 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.

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
- **OU.1 občanské vybavení všeobecné – s polyfunkčním využitím**
- **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**
- **ZZ zeleň zahradní a sadová**
- **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 využití

Společné podmínky pro všechny plochy RZV

Na celém území obce je nepřípustné:

- využívání pozemků převážně pro parkování či odstavení nepojízdných automobilů,
- vytváření nelegálních skládek a skládkování mimo místa k tomu určená

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

- **pro lesnictví** (budovy) ve vzdálenosti větší než 100 m od lesa – netýká se oplocení; stavby musí mít zastavitelnou plochu do 50 m^2 a výšku max. 5 m a bez obytných či pobytových místností

- **pro zemědělství** – stavby podsklepené, zděné či betonové stavby se zastavitelnou plochou větší než 50 m^2 a výškou větší než 5 m; připouští se nepodsklepené stavby dřevěné do 50 m^2 (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) bez obytných či pobytových místností,
- **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.

Z dopravní a technické infrastruktury lze realizovat pouze liniové stavby tedy např. silnice, cyklostezky, vedení el. energie apod. Vylučují se plošné záměry typu parkoviště, ČOV, apod.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, která je nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně). Nově navržená energetická zařízení (zejména TS, podzemní a nadzemní vedení) budou umisťovány 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).

V nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny zasakováním. Případná nevhodnost zásaku bude doložena hydrogeologickým posudkem.

PLOCHY BYDLENÍ

BV	bydlení venkovské

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech - pouze izolované RD (Pozn.: dvojdomy a řadové domy – jen stávající)

Přípustné 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

Podmíněně 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 (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, Z11, Z.13, Z.36) bez stávající nedostatečné šířky [1],

Nepřípustné 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

Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace

- velikost stavebního pozemku - minimálně 1200 m^2 (platí pro nově dělené pozemky)
- zastavitelnost ploch max. 20%, zároveň (u nadstandardně velkých pozemků) maximální zastavěná plocha hlavních staveb nesmí překročit 200 m^2
- minimální podíl zeleně 60%
- maximální výšková hladina zástavby jsou jedno nadzemní podlaží a podkroví, 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)
- 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 účelnou regulaci řešených ploch:

- pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě,
- 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^O),
- 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),
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby,
- 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 zatravňovací 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.

---

[1] 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 vlastníka by znamenala pouze újmu), je možné rozšíření veřejného prostranství vymezit pouze na straně navazující na zastavitelné plochy, avšak v odpovídajících šířkových parametrech – částečně odlišně od vymezení návrhové plochy RZV DS.mu

Další podmínky pro využití některých navržených ploch

Z.09	podmínka realizace:	zasíťování lokality
	specifické podmínky:	pro dopravní obsluhu všech pozemků je třeba realizovat komunikaci na jihu lokality 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
	specifické podmínky:	exponované území na okraji zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb
Z.13	podmínka realizace:	rozšíření místní komunikace
	specifické podmínky:	exponované území na okraji zástavby, dbát na hmotové a architektonické řešení staveb
Z.26	podmínka realizace:	vybudování komunikace
	specifické podmínky:	-
P.04	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
- 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, 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^{O}),
- 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 zatravňovací 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),
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby.

PLOCHY REKREACE

RI	rekreace individuální

Hlavní využití

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků), které nejsou určeny pro trvalé bydlení

Přípustné 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)
- drobné související stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, přístřešek),
- 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.)
- oplocení pozemků
- sportovní plochy, dětská hřiště
- veřejná prostranství
- veřejná a izolační zeleň

Nepřípustné využití

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

Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace

- velikost stavebního pozemku - minimálně 1200 m^2 (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
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby

Další podmínky pro využití některých navržených ploch

P.05	podmínka realizace:	zachování odstupu staveb od komunikace (zástavba minimálně 10 m od severní hranice pozemku) jednotná koncepce zástavby se společným řešením dopravní a technické infrastruktury, plochu je možné využít pro omezené množství staveb dle specifických podmínek
	specifické podmínky:	zástavbu je možné řešit jako sdružené stavby (2 rekreační byty na 1 pozemku), v ploše je možné takto umístit max. 6 rekreačních staveb formou dvojdomků na 3 stavebních pozemcích dodržení sjednocujícího výrazu lokality v souladu s charakterem místní architektury
Z.40	podmínka realizace:	rozšíření místní komunikace podél pozemku, zajištění parkování na vlastním pozemku
	specifické podmínky:	hmotový a architektonický výraz staveb podřídit charakteru původní zástavby

RZ	rekreace v zahrádkářských osadách

Hlavní využití
- plochy stávajících zahrádek

Přípustné využití
- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
- zahradní chaty do 40 m^2 zastavěné plochy,
- oplocení celého areálu i jednotlivých zahrádek,
- sjízdná pěší páteřní komunikace,
- opěrné zídky a podzemní drobné stavby,
- stavby související technické infrastruktury a údržby,

Nepřípustné 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,
- chov zvířat
- jakékoli jiné investice do území, kromě likvidace následků živelných katastrof, nebo jejich prevence

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OU.1	občanské vybavení všeobecné – s polyfunkčním využitím

Hlavní využití
- plochy pro občanské vybavení veřejného i komerčního charakteru, se specifikovaným využitím pro zdravotnictví a sociální služby, zejména lůžkového typu,

Přípustné využití
- stavby a plochy pro domovy pro seniory,
- stavby a plochy pro domy s pečovatelskou službou,
- stavby a plochy pro bydlení seniorů využívajících ambulantní zdravotní a sociální služby,
- stavby a plochy pro činnost charitativních organizací a jejich služby,
- stavby a plochy pro bydlení personálu,
- 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,

Nepřípustné využití
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí nad přípustnou mez a jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím,
- využití typu ubytovny k dlouhodobému i krátkodobému pobytu, příp. k trvalému bydlení, tj. aktivit s rizikem zhoršení pořádku a bezpečnosti v obci, potažmo potenciálního zvýšení kriminality a celkové degradace prostředí,
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace
- zastavitelnost ploch v rozsahu stávající zástavby, s možným navýšením max. o 10%
- minimální podíl zeleně ve stávajícím rozsahu, s možným snížením max. o 10% (v případě přístavby)
- maximální výšková hladina zástavby – zachování stávající výšky (bez navýšení)
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby

OV občanské vybavení veřejné

Hlavní využití
- plochy pro občanské vybavení sloužící potřebám veřejné správy

Přípustné využití
- stavby a plochy pro ochranu obyvatelstva (hasičská zbrojnice, apod.),
- stavby a plochy pro kulturu, vzdělávání a výchovu,
- 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.

Nepřípustné 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.

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
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby

OK občanské vybavení komerční

Hlavní využití
- plochy pro občanské vybavení pro zajištění obchodního prodeje, stravování a služeb,

Přípustné využití
- plochy pro administrativní činnost,
- plochy pro všechny druhy stravovacích zařízení,
- plochy pro ubytování,
- plochy informačních center
- plochy pro kulturu, osvětu a společenské akce
- 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,

Nepřípustné 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.

Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace
- max. procento zastavění pro všechny lokality 40%
- minim. procento ozelenění pro všechny lokality 50%
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby

OS	občanské vybavení sport

Hlavní využití

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu,

Přípustné využití

- doprovodné služby pro sportovní zařízení, např. podnikatelská činnost, víceúčelové využití sportovních ploch pro kulturní a zábavní podniky i denní rekreaci včetně stravování
- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- drobné přístřešky, altány,
- 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,

Nepřípustné 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,
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby.

Další podmínky pro využití některých navržených ploch

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

PLOCHY ZELENĚ

ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy

Hlavní 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,

Přípustné využití

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- komunikace pěší, účelové, autobusové zastávky, případně vyznačené cyklostezky a cyklotrasy,
- drobné vodní plochy a toky,
- hospodářské využití luk (pastva, sklizeň sena),

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 jej
- 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

Nepřípustné využití

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

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, síto, 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

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

Přípustné 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 (stodola, chlév) a pro chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech
- zemědělské využívání části pozemku (pastviny, louky, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- zpracování zemědělských produktů,

- využívání objektů pro individuální rekreaci – doplňkově, v rpzsahu nepřevyšujícím hlavní využití,
- obchodní a malovýrobní činnost, služby a drobné živnostenské podnikání, které neovlivňuje životní prostředí nad přípustnou mez,
- 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

Podmíněně 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
  Pozn.: opravárenské služby a drobné živnostenské podnikání provozované ve stávajícím rozsahu a náplni v rámci stabilizovaných ploch (SV – stav) na poz. p. č. 153/1, 153/2, st. p. 71 (č. p. 63) a na poz. p. č. 30/1, st. p. 12 (č. p.23) – vše v k. ú. Nepomuk pod Třemšínem, jsou považovány za soulad s uvedenými podmínkami přípustného 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),
  - 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.

Nepřípustné 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. autoopravárenství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/

Požadavky na prostorové uspořádání, další regulace

- velikost stavebního pozemku - minimálně 1200 m^2 (platí pro nově dělené pozemky)
- zastavitelnost ploch max. 25%, zároveň (u nadstandardně velkých pozemků) maximální zastavěná plocha hlavních staveb nesmí překročit 200 m^2
- minimální podíl zeleně 60%
- maximální výšková hladina zástavby jsou jedno nadzemní podlaží a podkroví, 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)
- 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 účelnou regulaci řešených ploch:

- pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě,
- 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^{O}),

- 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),
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby,
- 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 zatravňovací 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 soliterní 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
	specifické podmínky:	respektovat okolní zástavbu
Z.41	podmínka realizace:	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 ťuhýka 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

Zvláštní podmínky pro návrhové plochy nesplňující min. plošnou výměru 1200 m^2:
- **Z.39** společně s Z.38 (ZZ) stejného vlastníka – celkem 914 m^2 - lze připustit zástavbu, při splnění ostatních podmínek regulace (% zastavitelnosti vztaženo k oběma plochám.Z.38 + Z.39 společně),
- **Z45** (735 m^2) - lze připustit zástavbu, 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 účelnou regulaci řešených ploch:
- pro nově povolované stavby rodinných domů se stanovuje maximální počet 2 byty v rodinném domě
- 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 stěnu orientovanou do uličního prostoru,
  - užití sedlové střechy, pultové a ploché střechy jen u doprovodných staveb (o minimálním sklonu 10^O); 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 exterieru 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 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 zatravňovací 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),
- umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických panelů – výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby (nikoliv volně na pozemcích), jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS	doprava silniční

Hlavní využití
- plochy a koridory silnice III. třídy,

Přípustné 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,
- značené cyklotrasy,
- vyčleněné pásy zeleně, které jsou součástí uličního profilu,
- samostatné vyčleněné komunikace pro pěší,

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

DS.mu	doprava silniční – místní a účelové komunikace

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

Přípustné 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.

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

DS.p	doprava silniční - parkoviště

Hlavní 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	technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití
- plochy slouží k umisťování 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, sběrny 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.

TX	technická infrastruktura jiná

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 umisťování 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.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD	výroba drobná a služby

Hlavní využití
- drobná výroba, skladové hospodářství, logistika,

Přípustné využití
- výrobní služby a zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru,
- 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,
- odstavování vozidel na vlastním pozemku,

Podmíněné 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%, 40 %
- minimální podíl zeleně 25 %
- max. výška zástavby 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

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, měřící stanice apod.)
  - účelové komunikace.

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AL	trvalé travní porosty

Hlavní využití
- pozemky zemědělského půdního fondu – trvalé travní porosty, vymezené za účelem převažujícího zemědělského využití

Přípustné využití
- vytváření protierozních prvků, travní porosty se solitérními stromy, eventuelně s drobnými remízy, porosty podél mezí
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství: jednotlivé stavby zemědělské výroby (zejména seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce, zimoviště, přístřešky, sklady píce, slámy, umisťování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, apod.)
- stavby technické infrastruktury vyjma výroben elektřiny uvedených mezi nepřípustným 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
- územní systém ekologické stability,

Nepřípustné využití
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s výše uvedenými způsoby možného využití
- fotovoltaické a větrné elektrárny, bioplynové stanice
- stavby a zařízení pro zneškodňování jakýchkoli odpadů a zřizování skládek,
- zakládání rekreačních vodních nádrží,
- zřizování zahrádek a kůlen.

PLOCHY LESNÍ

LU	lesní všeobecné

Hlavní funkce
- pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL

Přípustné využití
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (například hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.)
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury
- účelové 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

Podmíněně přípustné využití
- veškeré využití ploch na území CHKO Brdy (celé katastrální území Nepomuk v Brdech) je podřízeno zájmům ochrany přírody a vojenským zájmům (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.

Nepřípustné využití
- nová technická či dopravní infrastruktura (s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití),
- veškeré stavby včetně staveb dle § 122 odst. 1 stavebního zákona mimo druhu a rozsahu staveb uvedených v přípustném využití,

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NU	přírodní všeobecné

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

Přípustné 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. tůně) nejvýše do plochy 0,5 ha.

Přípustné využití (jen mimo území CHKO)
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.),

Podmíněně 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.

Podmíněně 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,

Nepřípustné využití
- nová technická či dopravní infrastruktura (s výjimkou staveb uvedených v podmíněně přípustném využití v území CHKO),
- zpevňování cest,

- veškeré stavby včetně staveb dle § 122 odst. 1 stavebního zákona mimo druhu a rozsahu staveb uvedených v přípustném využití,
- umisťování nových staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

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

Hlavní 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
- 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)

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

Nepřípustné využití
- využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- těžba dřeva a jiné produkční činnosti,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů,
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů,
- převod pozemků do kultur orná půda.

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

7.1. Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu

Nejsou navrhovány.

7.2. Plochy pro asanace

Plochy pro asanace se v územním plánu nevyskytují.

7.3. Veřejně prospěšná opatření

V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje jsou vymezena tato veřejně prospěšná patření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §80 odst. 2g stavebního zákona

- NBK 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).

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změnou č. 4 se ruší územní rezerva R1 z důvodu nadbytečnosti.

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

Žádná plocha s podmínkou zpracování územní studie není vymezena.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Žádná plocha s podmínkou pořízení regulačního plánu není vymezena.

12. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

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.

13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Není stanoveno.

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

Použité pojmy

Zastavitelností 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.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku.

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

Zeleň je obecný pojem pro blíže 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^2 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.

15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Dokumentace úplného znění územního plánu vyjadřující stav po změně č. 4 obsahuje:

Textová část:

Opatření obecné povahy (výroková část)

- v rozsahu 32 stran textu

Grafická část:

Opatření obecné povahy

1.	Základní členění území (jižní část území)	1: 10 000
2A.	Hlavní výkres (celé území obce)	1 : 10 000
2B.	Hlavní výkres (jižní část území)	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby	1 : 10 000