



Územní plán Nepomuk Změna č. 2

TEXTOVÁ ČÁST
LEDEN 2022

unit
architekti





Územní plán Nepomuk Změna č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

LEDEN 2022

unit

architekti

Zastupitelstvo města Nepomuk, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění,

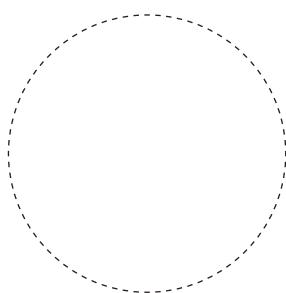
vydává

Změna č. 2 **územního** **plánu** **Nepomuk**

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU NEPOMUK**

ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEPOMUK:

ZASTUPITELSTVO MĚSTA NEPOMUK
náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk

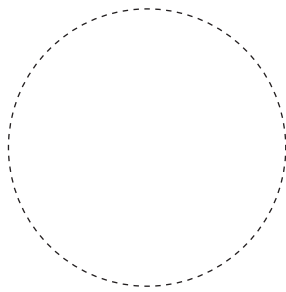


DATUM VYDÁNÍ.....

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI.....

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD NEPOMUK
náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk



OPRÁVNĚNÁ OSOBA POŘIZOVATELE:
Bc. Jaroslav Samek

Územní plán Nepomuk Změna č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

LEDEN 2022

Objednatel:

NEPOMUK



Pořizovatel:

Zpracovatel:



Město Nepomuk

náměstí Augustina Němejce 63
335 01 Nepomuk

Městský úřad Nepomuk

Odbor výstavby a životního prostředí

Bc. Jaroslav Samek

jaroslav.samek@urad-nepomuk.cz

Unit architekti s.r.o

Thákurova 9, 166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

Hlavní architekt: **prof. Ing.arch. Michal Kohout**

Ing. arch. Filip Tittl
tittl@unitarch.eu

Vedoucí projektu: **Ing. arch. Lukáš Havelka**
havelka@unitarch.eu

Textová část územního plánu Nepomuk se změnou č. 2 mění takto:

(1) V kapitole Výklad pojmů je doplněn odstavec:

Hlavní a vedlejší stavba

podle § 2 odst. 9 stavebního zákona.

(2) V kapitole Vymezení zastavěného území se v části Zastavěné území v první větě zrušuje text „k datu 23.5.2020 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 23.5.2020“ a nahrazuje se textem „k datu 11.01.2022 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 11.01.2022.“

(3) V kapitole 02.3 Stanovení podmínek prostorového uspořádání (prostorová regulace) se na konec kapitoly doplňuje část: F/ Území s prvky regulačního plánu

V části přestavbové plochy T-05 navazující na park U Kaplanského rybníka je vymezeno území s následujícími prvky regulačního plánu.

- podlažnost navrhovaných staveb bude max. 1 nadzemní podlaží + podkroví v souladu s podmínkami výškové hladiny I
- navrhované stavby budou mít šikmé střechy, přičemž se za přípustné považují střechy s min. sklonem 25°, při individuálním posouzení staveb musí být zohledněn materiál, povrch a barevnost střešní krytiny
- stavby budou na pozemcích umístěny v blízkosti jeho hranice směrem k veřejnému prostranství v souladu se stanoveným způsobem zástavby
- parcelace území bude provedena v souladu se základními principy přiloženého Schématu parcelace. Bude dodržena orientace a směr hranic parcel, obsluha, minimální a maximální množství.

SCHÉMA 04: Schéma parcelace přestavbové plochy T-05



MINIMÁLNÍ POČET PARCEL

MAXIMÁLNÍ POČET PARCEL

- bloky
- parcelace

(4) V kapitole 02.3 Stanovení podmínek prostorového uspořádání (prostorová regulace) je nahrazeno schéma „SCHÉMA 03:Stanovení podmínek prostorového uspořádání“ totožným schématem zohledňujícím úpravy v grafické části územního plánu

(5) V kapitole 03.C/ Podmínky pro rozhodování v území se v části Plochy s podmínkou regulačního plánu zrušuje text:

„V následujících plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Podmínění regulačním plánem se nevztahuje na stavební úpravy, přístavby a nástavby u stávajících staveb za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby o více než 25% a dále na umístování komunikací a inženýrských sítí v územním plánem vymezených uličních prostranstvích a přípojek a přípojných vedení ke stávajícím stavbám.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny ve výkresu č. N - 01 (Výkres základního členění).

Zadání regulačních plánů, které jsou podmínkou pro rozhodování v území je součástí příloha B - Zadání regulačních plánů.

RP - P 01

Regulační plán Nepomuk - Na Kaplance

- způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
- katastrální území: Nepomuk
- lhůta vydání regulačního plánu: do 4 let
od nabytí účinnosti OOP, kterým se vydává ÚP Nepomuk

Klíčová plocha pro rozvoj bydlení v návaznosti na centrum města s cílem jeho posílení.

Komplikovaná plocha s rozdílným a nekoordinovaným využitím, se složitými majetkoprávními vazbami.

Účelem pořízení regulačního plánu je zejména koordinace složitých vazeb v území ve smyslu jeho využití a prostorového vymezení respektující základní strukturu veřejných prostranství z pohledu územního plánu.

Jedná se o jednu z pohledově nejexponovanějších ploch na panorama města a pohled na Zelenou Horu ve směru od hřbitova. Z toho důvodu musí být vhodně nastaveny podmínky prostorového uspořádání zástavby. Dále musí být zohledněna sousední silnice I/20, možnost jejího budoucího přemístění do polohy navrhovaného obchvatu a tím pádem možnost výrazné změny poměrů v území.“

a nahrazuje textem:

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu.

(6) V kapitole 03.C/ Podmínky pro rozhodování v území se v části Plochy s podmínkou územní studie, části US - P 01, Územní studie Nepomuk - U Daliborky vkládá na konec části text:

Územní studie stanoví podrobnější výškovou regulaci, která bude tyto vztahy zohledňovat a umožní stavbě NKP Daliborka zachovat si dominantnější pozici. Tzn. v jejím přímém okolí se doporučuje ponechání nezastavěných ploch, průhledů, případně stavby s nižší výškou.

Územní studie prověří prostorové uspořádání navrhované zástavby, zejména její výšku a řešené střešní krajiny ve vztahu k okolní zástavbě a působení nové lokality na dálkových pohledech a celkovém panoramatu města. Předpokládá se různorodé výškové řešení akcentující hrany významnějších prostranství s nižší úrovní směrem k nižší okolní zástavbě, navazujícímu lesoparku a vnitřní části území. Navrhované stavby budou citlivě osazeny do terénu a zohledňovat jeho morfologii tak, aby nevznikaly slepé převýšené stěny v parteru atp. Veškeré stavby proto budou také posuzovány individuálně.

(7) V kapitole 03.E/ Stanovení pořadí změn v území se v druhém odstavci zrušuje text: jedné pochy přestavby a dále zrušuje text:

„Plocha T.06 – přestavby

Přemístěním stávající trasy silnice I/20 dojde k výraznému snížení zátěže daného místa. Tím pádem je možné využít jeho potenciálu pro obytnou lokalitu v návaznosti na centrum města.

Využití dané plochy je podmíněno realizací stavby obchvatu, dále je pro tuto plochu doporučeno zpracování územní studie prověřující možnosti jejího využití v širším kontextu.

Ve zvlášť odůvodněných případech lze pro potřeby obsluhy stávajících objektů umísťovat stavby dopravní a technické infrastruktury bez podmínky realizace obchvatu.“

(8) V kapitole 04.B/ Zadání regulačních plánů se zrušuje text:

„RP - P 01

Regulační plán Nepomuk – Na Kaplance

Klíčová plocha pro zástavbu bydlení v návaznosti na centrum města a tím jeho posílení.

Komplikovaná plocha v současnosti s rozdílným a nekoordinovaným využitím, se složitými majetkoprávními vazbami.

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází jižně od náměstí A. Němejce a je ohraničeno ulicemi Na Kaplance, U Pošty, Budějovickou a hranou stávající zástavby z východní strany. Jedná se o zčásti zastavěné, zčásti přestavbové plochy v pohledově exponované poloze bezprostředně navazující na historické jádro města. Výměra řešeného území je 1,8 ha.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky v souladu s územním plánem, a to jak po stránce prostorové (v souladu s hranicemi uličních prostranství), tak po stránce využití ploch. Bude prověřena trasa pěšího prostupu mezi ulicí Budějovickou a parkem u rybníka. Regulační plán navrhne parcelaci, tak, aby byla umožněna kompaktní zástavba.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví závazně požadavky na prostorové uspořádání staveb tak, aby vytvořil kompaktní městskou strukturu ve vztahu k uličním prostranstvím citlivě navazující na historickou zástavbu. Prostorová regulace může zpřesnit regulativy územního plánu, nesmí překročit danou výškovou regulaci.

Regulační plán stanoví zastavitelnou část bloku a vztah zástavby k veřejným prostranstvím pomocí uliční a stavební čáry a aktivního parteru. Bude stanovena výšková regulace, která nesmí překročit výškovou regulaci územního plánu, s ohledem na pohledově exponovanou polohu řešeného území. Dále bude dle potřeby stanoveno základní hmotové uspořádání budov, a to objem, poloha a orientace hlavních budov. Pro ostatní stavební objekty mohou být doplněna další pravidla. Regulační plán může stanovit pravidla pro charakter oplocení a střešní krajiny.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat urbanistické a přírodní hodnoty území, tj. vztah k historické zástavbě, návaznost na parkovou plochu u Kaplanského rybníka a především pohledově exponovanou polohu v pohledu od hřbitova na panorama města s dominantní Zelenou Horou.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Ve veřejných prostranstvích bude navrženo prostorové uspořádání uličních profilů a lokální veřejné prostranství se stromořadím podél cesty od rybníka ke hřbitovu s důrazem na pobytovou kvalitu a pěší přístupnost. Budou navrženy prostory pro vedení technických sítí v koordinaci s umístěním zeleně.

Součástí dopravního řešení bude řešení požadavků na dopravu v klidu a přizpůsobení uličního profilu obytnému charakteru. Bude zohledněna sousední silnice I/20 s možností jejího budoucího přeložení do navrhované trasy obchvatu.

V odpovídající podrobnosti bude řešeno napojení na sítě technické infrastruktury s důrazem na hospodaření s dešťovou vodou.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán prověří vymezení veřejně prospěšných staveb na základě řešení veřejné infrastruktury v území.

g) Požadavky na asanace
Regulační plán prověří požadavky na asanace a případně může stanovit příslušné požadavky.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
V regulačním plánu budou respektovány všechny požadavky vyplývající z územního plánu, ÚAP a dalších právních předpisů.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
Případná územní rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, budou stanovena v návrhu regulačního plánu.

j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
Požadavky na plánovací smlouvy a dohody o parcelaci budou prověřeny a o jejich užití bude rozhodnuto v návrhu regulačního plánu.

k) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
Obsah návrhu a odůvodnění regulačního plánu bude v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále je „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Hlavní výkres bude v měřítku 1:1000, případně 1:500, další výkresy a jejich měřítko budou určeny dle potřeby.“

a nahrazuje textem:

Podmínka pro rozhodování - regulační plán není v územním plánu stanovena, a proto není zadání obsaženo.

(9) V kapitole 03.F Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb se na konec kapitoly doplňuje bod
m) stavby v území mezi hřbitovem a silnicí I/20 (plocha T-06)

(10) V kapitole 04.E Seznam veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva omezit (zřízením věcného břemene) zrušují řádky:

5I napojení přestavbové plochy T05

7G napojení přestavbové plochy T05

a na konec doplňuje řádek:

UNIT architetti s.r.o.

LEDEN 2022



www.unitarch.eu