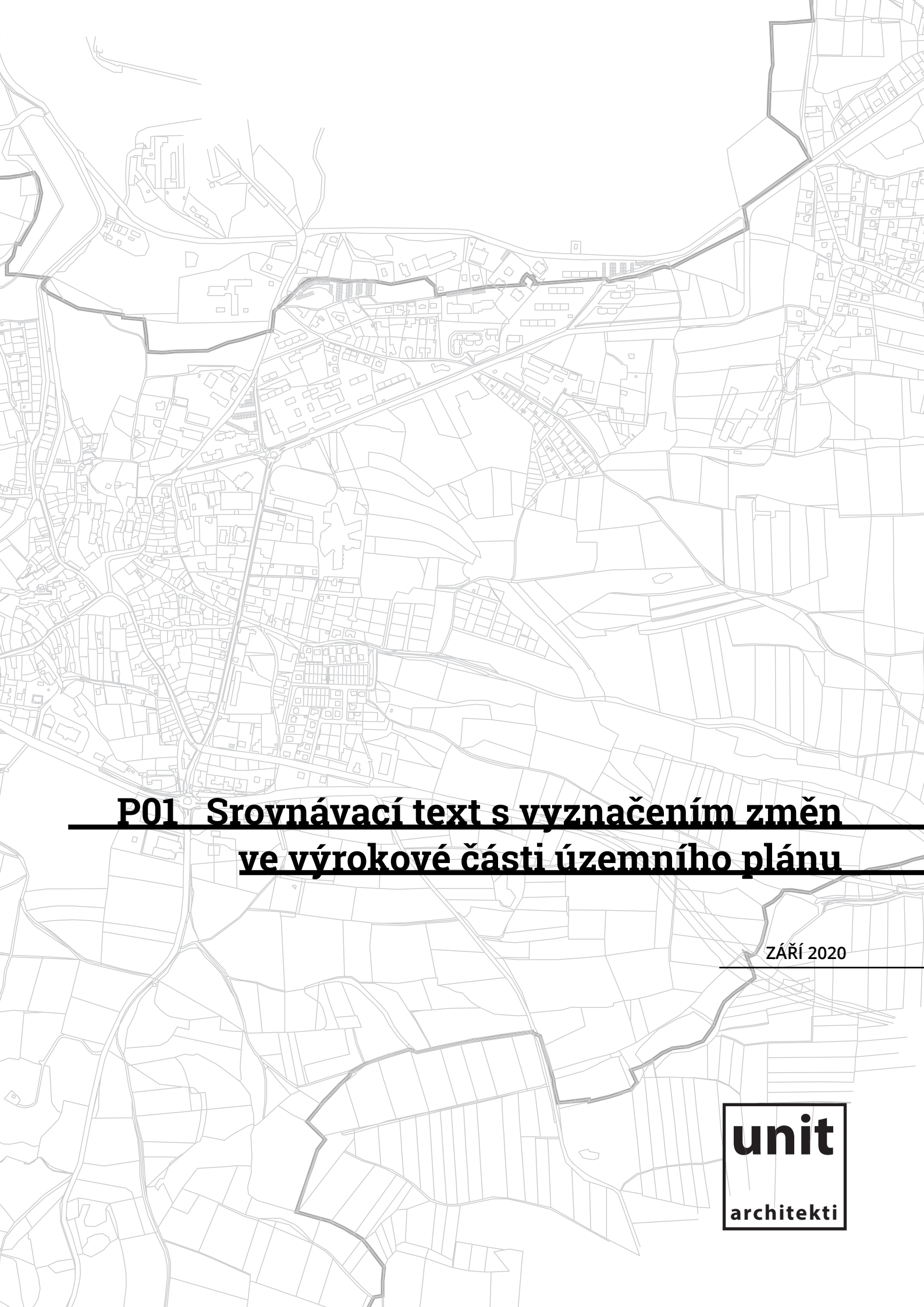


P01 Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu

ZÁŘÍ 2020

unit
architekti

obsah:

——— Výklad pojmů 4

——— Vymezení zastavěného území 6
dle čl. I., odst. 1., písm. a) přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.")

01 Koncepce

A/ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE 10
dle čl. I., odst. 1., písm. b) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
B/ URBANISTICKÁ KONCEPCE 12
dle čl. I., odst. 1., písm. c) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
C/ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - TECHNICKÁ 20
dle čl. I., odst. 1., písm. d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
D/ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ 23
dle čl. I., odst. 1., písm. d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
E/ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 27
dle čl. I., odst. 1., písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

02 Regulace
(STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ)
dle čl. I., odst. 1., písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

——— 02.1 **STRUKTURA**
A/ ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A NEZASTAVĚNÉ 38
B/ ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ NA BLOKY A ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ 39

——— 02.2 **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH (REGULACE VYUŽITÍ)**
A/ OBECNÉ POŽADAVKY 42
B/ LIMITY VYUŽITÍ PLOCH 43
C/ PŘEDPISY VYUŽITÍ PLOCH 66
D/ SPECIFICKÉ POŽADAVKY PRO PLOCHY ÚSES 67

——— 02.3 **STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (PROSTOROVÁ REGULACE)**
A/ ZPŮSOB ZÁSTAVBY 70
B/ VÝŠKA ZÁSTAVBY 74
C/ PROSTUPNOST 75
D/ SPECIFICKÁ REGULACE TRADIČNÍ ZÁSTAVBY VESNIC 76
E/ SPECIFICKÁ REGULACE HISTORICKÉHO JÁDRA 76

03 Procesy

A/ VYMEZENÍ VPS A VPO 80
dle čl. I., odst. 1., písm. g), h) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

B/ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ 80
dle čl.. I., odst. 1., písm. i) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

C/ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ 80
(vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu)
dle čl.. I., odst. 2., písm. c), d) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

D/ DOPORUČENÍ PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ 84

E/ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ 86
dle čl.. I., odst. 2., písm. e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

F/ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB 87
dle čl.. I., odst. 2., písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

G/ MÍRA STABILITY ÚZEMÍ 88
dle § 3, odst. 2 písm. b) Vyhlášky č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.")

––– Členění územního plánu 89
(údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části)

04 Přílohy

A/ SEZNAM PLOCH PŘESTAVBY, REGENERAČNÍCH, ZASTAVITELNÝCH A ZMĚN V KRAJINĚ 92

B/ ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ 94

C/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO 96

D/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA VYVLASTNIT 98

E/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA OMEZIT (ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE) 100

VÝKLAD POJMŮ

Nad rámec běžně používaných pojmů, jejichž výklad vychází z příslušných právních předpisů nebo z běžné praxe, upřesňuje územní plán pro své použití následující:

Uliční prostranství

Část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

Blok

Ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím

Komerční vybavení

Stavby, zařízení a pozemky sloužící pro maloobchod a služby nezahrnuté v § 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 Zákona 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Hrubá podlažní plocha

Plocha, která je rovna součtu ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

Zastavěnost

Je podíl součtu zastavěných ploch všech částí stavebního pozemku k jeho celkové rozloze. Zastavěná plocha je přitom uvažována dle definice v § 2 odst. 7. stavebního zákona

Užitná plocha

Plocha uvnitř vnějších stěn stavby sloužící ke konkrétnímu účelu užívání (bez ploch konstrukcí, ploch prostorů pro pomocné využití a průchozích prostorů).

Drobná stavba

Rozměrově přiměřená stavba, přičemž se vždy musí jednat o stavbu související s hlavním využitím dané plochy a doplňující charakter území ve kterém se nachází.

Dále jsou pro upřesnění do výkladu informativně doplněny stěžejní pojmy definované jinými právními předpisy:

Stavba

Podle § 2 odst. 3 stavebního zákona

Stavební pozemek

Podle § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

Plocha

Podle § 2 odst. 1 písm. g) stavebního zákona

Veřejná infrastruktura - pozemek, stavba, zařízení

Podle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona

Budova

Podle § 3 písm. a) Vyhlášky č. 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.")

Podle § 2 písm. l) katastrálního zákona

Zalesnění

Podle § 2 písm. i) Zákona č. 289/1995 Sb. Zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon")

Lesní porost

Podle § 2 písm. c) lesního zákona

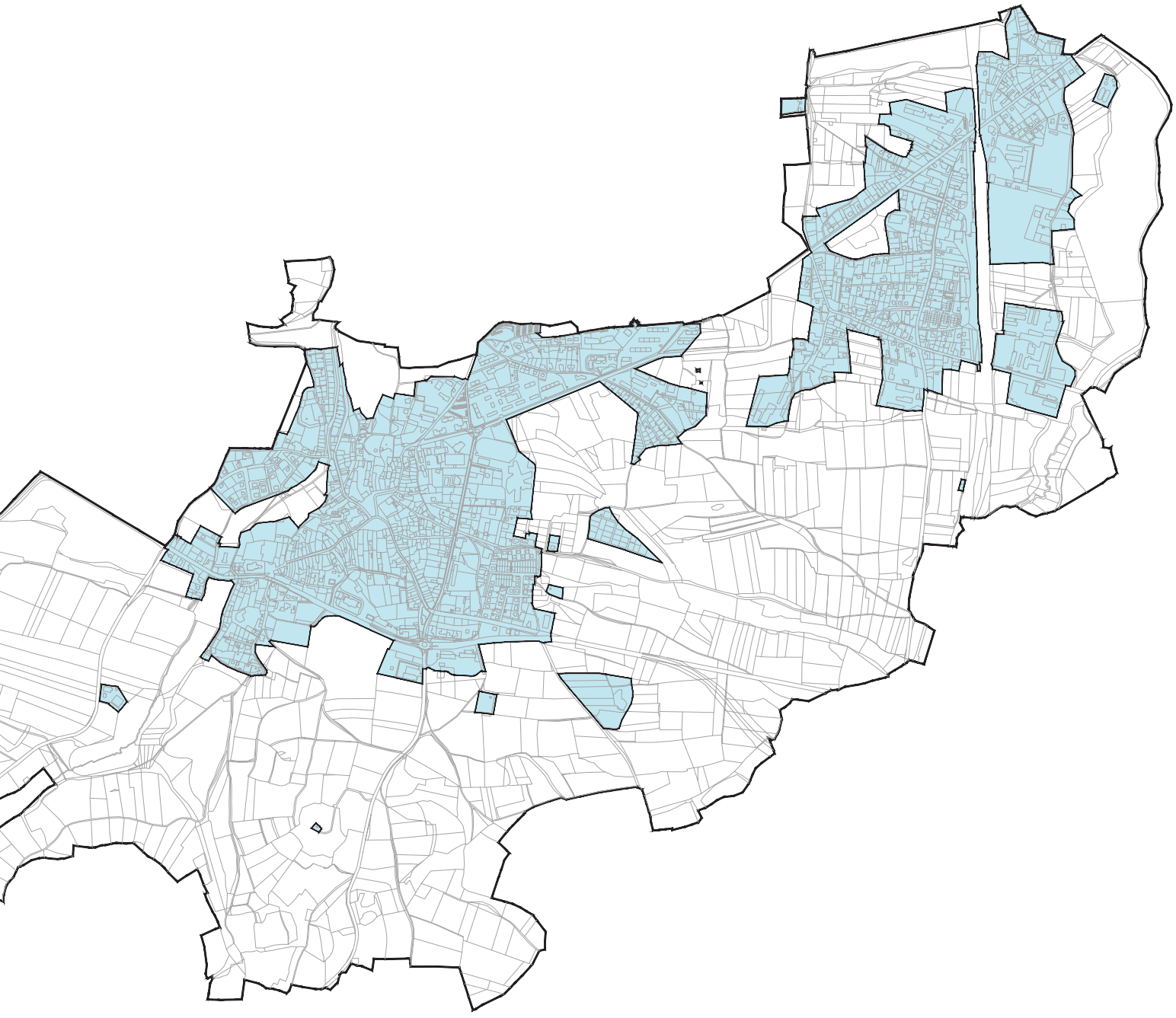
VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb
I. (1) a) vymezení zastavěného území,

Zastavěné území

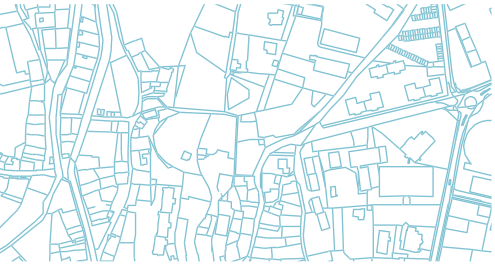
Zastavěné území podle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona bylo vymezeno k datu 23. 5. 2020 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 23. 5. 2020. ~~k datu 3. 9. 2018 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 24. 8. 2018.~~

SCHÉMA 00: Vymezení zastavěného území



01

KONCEPCE



OBSAH:

A/ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE
dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb
I. (1) b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

B/ URBANISTICKÁ KONCEPCE
dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb
I. (1) c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,

C/ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - TECHNICKÁ
dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb
I. (1) d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

D/ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ
dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb
I. (1) d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

E/ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb
I. (1) e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,

A/ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Nepomuk je město s bohatou historií, která přirozeně definuje jeho silnou identitu. Zámek Zelená Hora je zdaleka rozpoznatelnou dominantou, historické fenomény sv. Jana Nepomuckého nebo Zelenohorského rukopisu mají své pevné místo v obecném povědomí. Nepomuk se pyšní řadou církevních památek zejména z období baroka, kdy vyvrcholil kult sv. Jana Nepomuckého. Neméně významnou součástí místní identity je malebná krajina drobného měřítka, s atraktivními scenériemi a množstvím vodních prvků.

Současně jde ale i o město jehož vývoj intenzivně probíhal také v relativně nedávné historii. Vývoj urbanistické struktury zanechává stopu v podobě mnoha často velkorysých plánovacích rozhodnutích (umístění nádraží v odlehlé poloze od historického jádra města, výstavba sídliště, přemístění školy z náměstí apod.), které ovlivňují další rozvoj města.

Nepomuk se nachází ve specifické poloze vůči krajskému městu Plzni, na samém okraji jeho gravitačního pole. Jedná se o hraniční vzdálenost, která město předurčuje k poměrně vysoké míře soběstačnosti, zároveň ale umožňuje využívání vybavenosti a pracovního trhu krajského centra na denní bázi, a to zejména díky výjimečně dobrému železničnímu spojení. Důležitá je rovněž přirozená spádovost města pro okolní sídla, podpořená statutem obce s rozšířenou působností a navazující základní vybaveností ve městě.

Stěžejním východiskem pro návrh koncepce plánu města se jeví nutnost zachování stávajícího postavení Nepomuku jako regionálního spádového centra v řídce osídlené oblasti na pomezí Plzeňského a Jihočeského kraje, za současné podpory jeho dalších potenciálů. Nepomuk měl sice v nedávné minulosti poměrně stabilní počet obyvatel, ale podle závěrů demografické analýzy se nejedná o samovolně udržitelný trend. Naopak je zapotřebí hledat nástroje, jakými město zatraktivnit pro nově příchozí a zároveň udržet stávající obyvatele. Pro stanovení míry rozvoje města je podkladem zpracovaná demografická studie (SOKOL, 2017). Z té vycházejí úvahy ohledně výše zmíněných potřeb a souvisejícího počtu obyvatel. Dále je uvažováno s rozvojem ve smyslu přistěhovalecké varianty, která zajistí právě možnost udržení zmíněného statutu města a jeho dlouhodobě vyváženého fungování.

‹‹ Demografická prognóza, viz Doplňující průzkumy a rozbory (UNIT 01/2017), část 01 - REGIONÁLNÍ VAZBY

Za účelem naplnění výše popsaných potenciálů je třeba rozvíjet koncepci města ve smyslu následujících témat:

›› viz Urbanistická vize města Nepomuk (UNIT 02/2017), část 01.A/ IDENTITA NEPOMUKU

Nepomuk jako klidné místo k životu

- Nepomuk jako místo s vysokou kvalitou života
- důraz na rezidenční atraktivitu zástavby i celého území
- široké možnosti pro sport a rekreaci

Nepomuk uprostřed malebné krajiny

- udržování hodnot kulturní krajiny, kultivace rozhraní města a krajiny
- obnova cest v krajině a zvýšení její prostupnosti
- prostupnost krajiny s co nejnižší fragmentací bariérami nadřazené infrastruktury

Nepomuk jako místo s bohatou historií

- historie jako zdroj identity města
- ochrana památkových hodnot území
- využití turistického potenciálu: Zelená Hora, svatý Jan Nepomucký, malebnost okolní krajiny

Nepomuk jako soběstačné sídlo v širším zázemí Plzně

- dostačující vybavenost a základ pro komunitní život
- spojení s okolními obcemi a dobrá dostupnost vyšší vybavenosti v Plzni
- využití stávající infrastruktury a posilování lokální ekonomiky

Nepomuk a jeho rozmanitá urbanistická struktura

- jednotlivé části s jasnou identitou, jejich koncentrovaný rozvoj
- důraz na veřejná prostranství, jejich hierarchii a kvalitu

Nepomuk hospodárný

- soustředěný rozvoj města
- efektivní nakládání s doposud rozptýlenou energií města
- udržitelné a stravitelné měřítko nových stavebních zásahů

Rozvojový potenciál města by měl být naplňován pomocí synergie menších a zacílených zásahů namísto velkých rozvojových projektů. Na prvním místě by mělo být především hledání rezerv uvnitř města nebo v přímé návaznosti na stávající zástavbu. Jednotlivé kroky by měly být směřovány tak, aby vznikala místa se specifickou kvalitou, přispívající k celkovému obrazu města, a aby nedocházelo k nesourodému extenzivnímu rozvoji.

Práce s prostorovým uspořádáním města by se měla zaměřit především na veřejná prostranství, obytnost prostředí a krajinná rozhraní.

B/ **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Základní prvky urbanistické koncepce města zobrazuje
SCHÉMA 01: Urbanistická koncepce

I. Krajina

Pro urbanistickou koncepci města je klíčové jeho zasazení do krajiny a z toho vyplývající přirozené limity a potenciály pro jeho rozvoj, které ovlivňují další rozhodnutí v rámci řešení dílčích vrstev územního plánu.

‹‹ viz Urbanistická vize města Nepomuk (UNIT 02/2017), část 02.A/ Krajina

Krajina za městem

Silnou stránkou Nepomuku je přírodně hodnotná a pro rekreaci dobře využitelná otevřená krajina v jeho okolí. Zejména významné jsou větší krajinné celky okolních přírodních parků (Chýlava, Pod Štědrým, Plánický hřeben - Kákov). Problémem, který znesnadňuje jejich lepší využívání je především přerušení krajinných vazeb s městem cestami v krajině zprostředkovávající jejich pěší a cyklistickou dostupnost. Absence cest je nově řešena zejména ve východním směru obnovou spojení s Třebčicemi a západním směrem k Novému Rybníku a Žinkovům.

Součástí zmíněných kroků jsou také protierozní opatření, která nové a obnovované cesty doprovázejí.

Dalším tématem je rozhraní města a volné krajiny, které ovlivňuje celkový charakter a přitažlivost města a zároveň se může stát každodenně využívaným rekreačním zázemím pro místní obyvatele, Územní plán posiluje klíčové body vtahu města a krajiny ve vztahu k dálkovým pohledům a bezprostřední rekreační vazbě na obytné lokality. Tyto plochy cíleně ponechává jako nezastavitelné. Zároveň pak vymezuje vhodné krajinné rozhraní při zástavbě nových rozvojových ploch.

Krajina ve městě

Výraznou hodnotou města je jeho blízký vztah k přírodním plochám a plochám kulturní krajiny, které městem prostupují. Pro další vývoj je tak třeba zvažovat, na kterých z těchto míst má město navazovat svou strukturou a být dostavováno a které jsou naopak principiálně nezastavitelné, mají být přednostně chráněny a upraveny pro rekreační využití. Z tohoto pohledu jsou vymezeny tři klíčová zelená prostranství: potoční park Mihovka, louka Pod Vinicí a lesopark na Čiháku. Jejich podoba koresponduje s charakterem dané části města, svou náplní na ni reaguje a vhodně ji doplňuje. Pro stanovení jejich náplně je zavedena speciální plocha „krajinná veřejná prostranství“, které kombinuje přírodnější charakter plochy s rekreační náplní.

Kromě tří hlavních zelených ploch klade územní plán důraz na lokální veřejná prostranství parkového charakteru. Obecně je pro zelené plochy v Nepomuku příznačná jejich krajině blízká podoba vycházející z původní podoby těchto míst. Jedná se o jejich kvalitu, kterou je při jejich úpravách důležité vhodně interpretovat.

II. Město

›› viz Urbanistická vize města Nepomuk (UNIT 02/2017), část 02.B/ Město

Město Nepomuk se skládá ze tří ucelených, charakterově odlišných částí. Zejména pak Nepomuk se sídlištěm a Dvorec jsou do jisté míry autonomní celky s výrazně odlišnou podobou prostranství a celkově charakterem vystavěného prostředí. Cílem urbanistické koncepce je na jedné straně podpořit identitu jednotlivých částí, zároveň ale dát jasný rámec rozvoji města jako celku s důrazem posílení jeho přirozeného těžiště v historickém jádru.

Historická hodnota městského jádra

Historické jádro města je hodnotné jako celek, základní urbanistická struktura je dochována a je pouze místně narušena nevhodnými stavebními zásahy z konce 20. století.

Pro ochranu historické struktury územní plán předepisuje základní regulativy prostorového uspořádání zástavby vycházející z tradičních pravidel výstavby (způsob zástavby, výšková regulace).

Cílem výškové regulace je zachovat stávající obraz města pod Zelenou Horou s dominantními sakrálními objekty a bývalou Piaristickou kolejí. Kromě vymezení základní sítě veřejných prostranství klade územní plán důraz na síť prostupů a průchodů jednotlivými bloky. Pro klíčová místa ve struktuře historického jádra územní plán navrhuje úpravy urbanistické struktury s cílem obnovení historické hodnoty míst, zejména se jedná o prostor s OD Úslava při jihozápadní straně náměstí Augustina Němejce.

Územní plán zároveň doporučuje zpracovat regulační plán pro celé historické jádro města a pro plochy přestavby, které s historickým jádrem přímo sousedí, stanovuje podmínku pořízení regulačního plánu pro rozhodování v území.

Nalezení motivu „Zelenohorské“ cesty

„Zelenohorská cesta“ nebo také nazývána jako „Svatojánská“ je hlavním motivem historického jádra města. Jejím prostřednictvím jsou propojeny významné historické památky a kulturní cíle. Smyslem vymezení této cesty v rámci urbanistické koncepce je jednak nalezení základního vodítka identity a obrazu historického jádra města, zároveň se ale jedná i o potenciál reálné návštěvnické trasy městem, propojující místa, která mají největší potenciál být cíli a kam je vhodné směřovat případné zásahy. Je silnou a snadno zapamatovatelnou značkou využitelnou při propagaci města.

Směr a náplň Zelenohorské cesty:

Příjezd do města + parkoviště >

Vytvoření záchytného parkoviště na louce za Špitálským rybníkem: jedná se o obtížně zastavitelné místo v ochranném pásmu katodové ochrany VTL plynovodu s výhledem na scenerii města s kostelem sv. Jakuba, v relativní blízkosti centra a ve vhodné pozici na začátku trasy.

> Přesanické náměstí >

Nejstarší část města a první významné místo zastavení, potřebné úpravy spočívají v oživení parteru a zlepšení prostupnosti přes silnici I/20, tím pádem i větší bezpečnosti místa.

> nám. A. Němejce >

Hlavní veřejné prostranství, také je prezentováno jako nejdůležitější místo cesty a jeden ze symbolů samotného města. Cílem jeho úprav je dotvoření jeho podoby hranou zástavby, aktivace parteru a podpoření přirozeného významu.

> Zelenohorská pošta >

Zastavení na okraji historického jádra města s muzeem. Potřebná je úprava profilu navazující cesty tak, aby umožňovala komfortní pěší spojení dále k zámku.

> Vyskočilka >

Faktický vstup do areálu zámku, předěl mezi samotným Nepomukem a Zelenou Horou. Místo, které má potenciál být dalším z hodnotných vstupů jak na Zelenou Horu, tak i opačně do města.

> zámek Zelená Hora

Hlavní návštěvnický cíl města a vyvrcholení Zelenohorské cesty s možností uspokojovat potřeby návštěvníků z různých pohledů: historická hodnota zámku a okolí, místo s pohnutou historií, duchovní místo, filmová turistika, zážitkové a jiné kulturní jednorázové akce.

Samotná Zelenohorská cesta není jedinou návštěvnickou trasou městem. Z hlediska tras je vždy vhodné nalezení okruhu, po kterém se mohou lidé pohybovat. V Nepomuku je k tomu vhodné využít přirozenou prostupnost, kterou město nabízí a ukázat jej tak jako celek neboť i samotná struktura historického města, jeho malebnost a množství „zákoutí" je jedním z návštěvnických cílů. Díky tomu je možné do systému zapojit i na první pohled méně významná místa.

Pro podpoření této myšlenky je vhodné vytvořit sekundární směr k záchytnému parkovišti, přičemž nejvhodnějším řešením je jeho zakomponování do úprav potočního parku Mihovka a vytvoření průchodu kolem potoka pod kostelem sv. Jakuba ústícího na hrázi Špitálského rybníka.

Posílení přirozené centrality Nepomuku

Územní plán klade důraz na přirozenou centralitu původního jádra Nepomuku jako stabilizované polyfunkční struktury zajišťující základní veřejnou a obchodní vybavenost a definující identitu města. Možnostmi pro její posílení je doplnění nových zejména obytných stavebních hmot na vhodná místa v návaznosti na historické jádro podporující jako přirozené centrum náměstí A. Němejce. V tomto směru hlavní potenciál skýtá prostor na jihu směrem k stávající trase silnice I/20 (plocha T.05), dostavba lokality Na Daníčkách (plocha R.01) a možnost přestavby plochy výrobních a skladovacích areálů při ulici Zelenohorská (plocha T.01).

Pro vyvážené dlouhodobé fungování města je zásadní vyvážený mix funkcí a dějů.

Při postupném naplňování zmíněného potenciálu kulturně-historických hodnot města se předpokládá rozvoj s tím souvisejících služeb a podpora drobného podnikání. Tento předpoklad je

pak důležitým krokem pro navrácení významu centru města, jeho postupné obnově a přirozené různorodosti náplně.

Organizovaný přístup k rozvoji bydlení

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou revidovány a nově vymezovány s reálnou možností jejich konzumace v předpokládaném horizontu platnosti územního plánu a s ohledem na předpokládaný demografický vývoj. K zástavbě jsou vymezovány plochy ve strategické poloze s přímou návazností na zastavěné území a centrum města. Energie je tak směřována především do míst, kde může napomoci zvýšení rezidenční atraktivity a kvality veřejných prostranství i ve stávající zástavbě a do značné míry také využívat již vybudovanou infrastrukturu. Součástí vymezení zastavitelných ploch je i nastavení konkrétního charakteru zástavby těchto míst reagující na okolí a současné typologické požadavky.

Pro stanovení koncepce územního plánu jsou stěžejními lokalitami k rozvoji bydlení následující:

01 dokončení zástavby v lokalitě Na Daníčkách

02 zástavba při okraji louky Pod Vinicí (v návaznosti na zpracovanou územní studii, Ing. arch. Bečka, 07/2016)

03 vnitřní rezerva Nepomuku – ulice Na Kaplance a území pod silnicí I/20

04 vnitřní rezerva Nepomuku - transformace výrobních a skladovacích areálů podél ulice Zelenohorská

05 vnitřní rezerva sídliště – vytipování potencionálně zastavitelných ploch při zpracování územní studie a vytvoření vstupu do města v lokalitě Pod Družstevní

06 lokalita navazující na ulici Ke Mlýnu ve Dvorci a další vnitřní rezervy v rámci rozvolněné struktury této místní části (pokračování ulic Polní a U Moštárny, lokalita Pod Oborou)

Důraz na kvalitu veřejných prostranství

Veřejná prostranství tvoří základní kostru města, jejich vymezení a stanovení jejich charakteru je významné pro čitelnost a identitu místa. Město Nepomuk se skládá ze tří svébytných lokalit s rozdílným charakterem a v návaznosti na ně jsou vymezena tři klíčová „kamenná" veřejná prostranství: pro Nepomuk náměstí A. Němejce a Přesanické náměstí spojená Plzeňskou ulicí, náměstí u nádraží ve Dvorci a pro sídliště předpoklad vzniku nového veřejného prostranství v místech u současné budovy polikliniky, jehož konkrétní podobu by měla najít územní studie lokality, jejíž zpracování plán doporučuje. Významným a charakterově specifickým prostorem, který spojuje všechny tři části města je nový severní předprostor školy.

Ve větší podrobnosti je kladen důraz také na lokální méně formální veřejná prostranství. Ty posilují charaktery a identitu jednotlivých lokalit, a proto je i tato místa důležité prostorově vymezit, prostřednictvím plánu chránit, stanovit jejich úlohu v rámci hierarchie města a definovat podobu. Vybraná jsou zejména následující lokální prostranství: historické návsi ve Dvorci a Železné Huti, plácky v Zeleném Dole, Na Daníčkách, U Sokolov-

ny, U Zelenohorské pošty, U Knihovny, U Hřbitova, V Korýtkách a ulice U Pošty, Husova, Nádražní, Rožmitálská.

Specifickým územím z hlediska charakteru veřejných prostranství je území sídliště, pro něj územní plán doporučuje zpracování územní studie, která bude podrobně řešit organizaci parteru a charakter jednotlivých prostranství.

Podpora vybavenosti města

Územní plán klade důraz na vybavenost města, zejména pak vybavenost občanskou. Vzhledem k existenci stávající vybavenosti územní plán nevymezuje rozsáhlé nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, ale soustředí se na využití již existujících míst, jejich zkvalitnění a případné doplnění.

Důležitým aspektem pro případné směřování rozvoje vybavenosti je její návaznost na centra respektive vymezená hlavní veřejná prostranství města, přičemž přirozeným správním centrem je náměstí A. Němejce.

III. Infrastruktura a produkce

Územní plán předpokládá širší škálu ekonomických aktivit ve městě, z nichž část tvoří i průmyslové provozy, pro které je třeba vymezit rozsáhlejší plochy se specifickým využitím. Ty jsou v územním plánu vymezeny tak, aby co nejméně narušovaly obraz města a tím oslabovaly jeho potenciál pro cestovní ruch a rezidenční atraktivitu.

‹‹ viz Urbanistická vize města Nepomuk (UNIT 02/2017), část 02.C/ Infrastruktura

Průmyslová zóna ve Dvorci

Klíčové plochy pro naplnění potenciálu výroby a logistiky tvoří navrhovaná průmyslová zóna ve Dvorci. Nově jsou vymezeny produkční plochy zejména při východní hraně zastavěného území Dvorce. Ty jsou umístěny v návaznosti na stávající i nově budovanou infrastrukturu a dopravní napojení tak, aby spolu se sousedícími areály dotvářely průmyslovou zónu. Ucelená koncepce tohoto území umožní jeho prostorovou koordinaci, využívání některých typů společných služeb vybavení a tím větší efektivitu jednotlivých provozů. Související akcí je i nové napojení této zóny dále na silnici II/191 a vytvoření „průmyslového" obchvatu Dvorce eliminující těžkou nákladní dopravu v jeho čistě obytných částech.

‹‹ podrobné řešení průmyslového obchvatu Dvorce a dalších dopravních témat je dále podrobněji řešeno viz část:
01.D/ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ

Obchvat Nepomuku

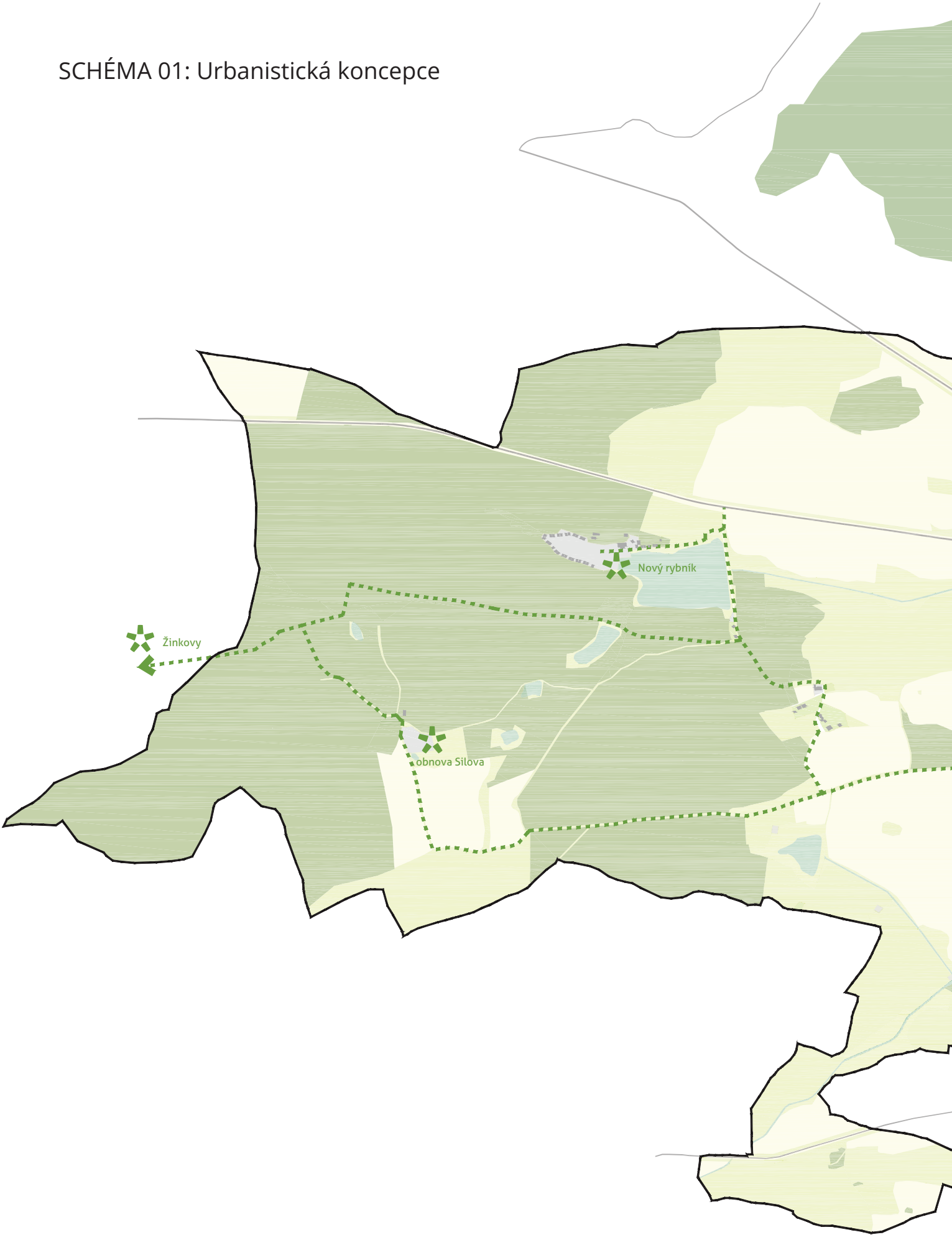
Fungování města významně ovlivní výhledová realizace obchvatu silnice I/20. Územní plán přebírá koridor ze ZÚR Plzeňského kraje, přičemž počítá s přímým napojením Nepomuku mimoúrovňovou křižovatkou se silnicí směrem na Kozlovice (silnice III/1875). Tento vstup je důležitý pro zachování stávajících funkcí vzniklých v návaznosti na nynější trasu silnice, v tomto místě zároveň vzniká potenciál rozšíření stávajících průmyslových a logistických areálů.

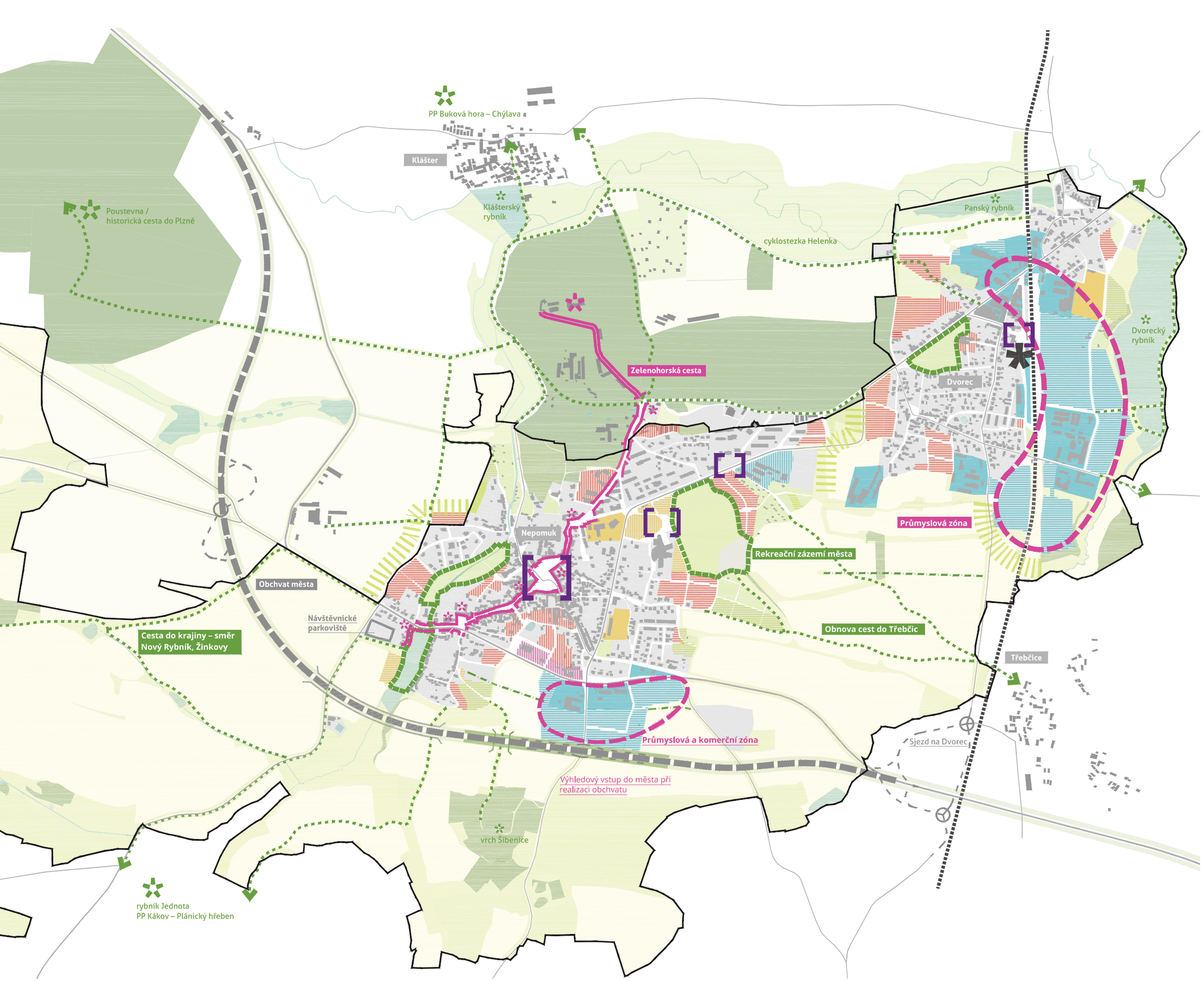
Dále je podstatné i povědomí o podobě trasy v dlouhodobém horizontu, které formuje následující investice a správně směřuje zástavbu, její využití a orientaci na jižní hraně Nepomuku.

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby popsané výše jsou vymezeny dále vymezeny.

›› výčet všech zastavitelných ploch a ploch přestavby viz část:
04.A/ SEZNAM PLOCH PŘESTAVBY, REGENERAČNÍCH, ZASTAVITELNÝCH A ZMĚN V KRAJINĚ

SCHÉMA 01: Urbanistická koncepce





KLÍČOVÉ PRVKY KONCEPCE

- základní prvky koncepce rozvoje města
- významná městské veřejná prostranství
- významná místa / objekty
- dopravní infrastruktura
- cesty / cíle v krajině
- posílení krajinného rozhraní města
- horizont jako krajinné rozhraní města
- významná zelená veřejná prostranství

MĚSTO

- běžná zástavba / rozvoj / transformace
- produkční plochy / rozvoj / transformace
- sportovní plochy / rozvoj / transformace
- polyfunkční areály – transformace
- zahrádkové osady / rozvoj

KRAJINA

- zemědělsky obhospodařovaná půda
- přírodní plochy
- lesy
- vodní toky a plochy

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- železnice / dopravní terminál
- komunikace I. / II. / III. třídy

- administrativní hranice města

C/ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - TECHNICKÁ

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou zůstává v návrhu zachována.

V územním plánu je zakreslen navrhovaný vodovodní řad, který je součástí záměru na rozšíření skupinového vodovodu Nepomuk – Mileč – Maňovice – Želvice – Záhoří – Dvorec do obce Tojice. V návrhu je řešeno zásobování vymezených zastavitelných ploch pitnou vodou. Návrhy vycházejí z doplnění stávající vodovodní sítě spočívající zejména v prodloužení stávajících vodovodních řadů, a pokud je to možné a účelné, v jejich zaokruhování.

Nové zaokruhování vodovodu je navrženo kolem zastavitelných ploch R01, R11, R18 a ve Sportovní a Školní ulici, v místní části Dvorec v ulici Na Čiháku a v ploše T08. Krátké prodloužení vodovodního řadu je navrženo v ulici U Potoka k ploše R04. Nové vodovodní větve napojené na stávající řady jsou navrženy v ploše přestavby T01. Dílčí vodovodní větve napojené ze stávající sítě jsou dále navrženy u ploch R06, R09, R10, R13, R15, R17, R18, R19, R20, R24, T05, T09 a v ulicích Jana Jakuba Ryby a Kozlovické. Dále jsou navrženy přeložky některých úseků stávajících vodovodních řadů, které zasahují do stávajících nebo navrhovaných zastavitelných bloků. Jedná se o vodovodní řady zasahující do ploch R08 a R09 a vodovodní řad v ulici Za Kostelem.

Ostatní neuvedené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby je možné zásobovat pitnou vodou napojením ze stávajících vodovodních řadů, které jsou v bezprostředním dosahu těchto ploch. V plochách mimo zastavěné území města (R28, R29) bude zásobování pitnou vodou řešeno z individuálních zdrojů.

KANALIZACE

Stávající koncepce odkanalizování území města zůstává v principu zachována, v plánu je navrženo odkanalizování vymezených zastavitelných ploch.

Je počítáno s plánovanou rekonstrukcí stávající ČOV Dvorec.

Jako variantní řešení k navýšení kapacity ČOV Nepomuk je navrhováno přepojení části stávající kanalizační sítě v Nepomuku na kanalizační síť ve Dvorci a tím i na ČOV Dvorec, kde je možné s ohledem na plánovanou rekonstrukci kapacitu přiměřeně navýšit. Přepojení se týká převážně lokality sídliště Na Vinici, kde je realizovatelné gravitační odkanalizování území na ČOV Dvorec. Navrženo je přepojení stávající kanalizační sítě u areálu polikliniky a nový kanalizační sběrač vedoucí ulicí Na Vinici a dále kolem zemědělského areálu na jihozápadním okraji Dvorce do stávající kanalizace v ulici Ke Dvorům. V plochách, kde je navrženo přepojení stávající kanalizace (ulice Družstevní, ulice Na Vinici III a částečně Na Vinici II), je navrženo oddělení splaškových a dešťových vod a realizace nové dešťové kanalizace. Dešťová kanalizace bude vedena v souběhu s navrhovanou splaškovou kanalizací ulicí Na Vinici a jižně od zemědělské-

‹‹ Koncepce technické infrastruktury je zobrazena, viz výkres:
N - 03 Koncepce technické infrastruktury

ho areálu je navržena dešťová zdrž sloužící k zachycení srážkových přívalů. Poté je možné vypouštění srážkových vod do místní bezejmenné vodoteče.

V územním plánu je rovněž navrženo výtlačné potrubí pro případnou možnost připojení sousední obce Vrčeň na ČOV Dvorec.

Největším návrhem na kanalizační síti je přeložka stávající kanalizace a nová stoka s navrhovanou čerpací stanicí odpadních vod pro zastavitelné plochy R11 a R12. Do navrhované ČSOV bude napojena i stoka z plochy R13 vedoucí přes plochu R29. Dále jsou v plánu navrženy dílčí větve splaškové kanalizace napojené do stávající kanalizační sítě. Nové větve jsou navrženy pro odkanalizování ploch R01, T06, R08, R09, R10, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R27, T01, T05, T08, T10 a T09.

Ostatní neuvedené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby je možné odkanalizovat napojením na stávající kanalizační stoky, které jsou v bezprostředním dosahu těchto ploch. V plochách mimo zastavěné území města (R28, R29) bude odkanalizování řešeno individuálně prostřednictvím domovních (areálových) čistíren odpadních vod.

Srážkové vody z jednotlivých zastavitelných ploch budou zasakovány nebo jinak využity v rámci jednotlivých pozemků. Srážkové vody z veřejných prostranství budou v maximální možné míře zasakovány prostřednictvím nezpevněných zelených pásů, příkopů a průlehů nebo odváděny samostatnými přívody do místních vodotečí, pouze ve zvláště odůvodněných případech mohou být srážkové vody zaúsťovány do systému jednotné kanalizace. Nové stoky dešťové kanalizace jsou navrženy pro plochy R11 a R13.

V rozsáhlejších komerčních a výrobních plochách s předpokladem většího rozsahu zpevněných ploch je počítáno s realizací dešťových zdrží v rámci plochy, tak aby výstavbou nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů oproti současnému stavu.

Pro optimalizaci fungování a uvolnění kapacity ČOV Nepomuk jsou navržena opatření pro snížení odtoku srážkových vod stávající jednotnou kanalizací. Je navržena realizace dešťové kanalizace z centrální části města Husovou a Zelenodolskou ulicí (vč. nám. Augustiniána Němejce) do vodního toku Mihovka s usazovací a retenční zdrží před zaústěním do toku u křížení s mysliveckou ulicí. Dále budou v podrobnějších dokumentacích řešeny návrhy systému hospodaření se srážkovými vodami na sídlišti s důrazem na zvýšení míry jejich vsakování v rámci nezpevněných ploch v prostoru sídliště..

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V územním plánu není počítáno s rozšiřováním zásobování teplem prostřednictvím sítě CZT.

Koncepce zásobování města Nepomuk zemním plynem se v návrhu nemění. V územním plánu jsou navrženy nové plynovody napojené ze stávající STL plynovodní sítě. Jedná se o prodloužení stávajících rozvodů v plochách R01, R04, R06, R07, R08, R09, R10, R11, R12, R13, R15, R17, R18, R19, R20, R23, T01, T05, T08, včetně dílčí přeložky v ploše T01.

Ostatní neuvedené zastavitelné plochy nebo plochy přestavby je možné zásobovat plynem napojením ze stávajících plyno-

vodních řadů, které jsou v bezprostředním dosahu těchto ploch. V plochách mimo zastavěné území města (R28, R29) bude zásobování teplem řešeno z individuálních zdrojů (např. kotle na biomasu, zásobníky na poropan-butan, tepelná čerpadla).

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V územním plánu jsou navrženy koridory pro trasování transitních vedení VN a ZVN

E01 vedení VVN 110 kV, vedení 110 kV Rokycany – Blovice – Nepomuk

E09 vedení ZVN 400 kV, zdvojení vedení 400 kV Kočín - Přeštice

Využití ploch je omezeno existení těchto koridorů podle jiných právních předpisů. Zároveň jsou tyto stavby vymezeny jako veřejně prospěšné stavby v části 03.A/ Vymezení VPS a VPO.

V územním plánu je navržena přeložka stávajících nadzemních vedení vedoucích přes zastavitelnou plochu R11. Vedení směřující kolem školy na sever bude přeloženo do kabelové trasy vedoucí novou komunikací podél areálu školy. Nově bude prostřednictvím VN kabelu napojena stávající trafostanice umístěná u jižního okraje areálu školy. Kabelová trasa přeložky bude ukončena u hlavní komunikace, odkud bude vedení opět pokračovat v původní nadzemní trase. Druhým kolizním místem jsou zastavitelné plochy R17 a R27 v části obce Dvorec. Kapacita ploch neodpovídá nárokům na nákladnou přeložku nadzemního vedení VN. Zástavba v plochách R17 a R27 bude tedy stávající nadzemní vedení respektovat a jeho úsek vedoucí přes obytné plochy bude proveden s izolovanými vodiči, které mají výrazně nižší ochranné pásmo.

V územním plánu jsou navrženy 3 nové trafostanice 22/0,4 kV. Pro zásobování zastavitelné plochy R07 elektrickou energií a posílení sítě NN ve stávající zástavbě východně od Špitálského rybníka je navržena trafostanice TSN01. Pro zásobování zástavby v plochách R17 a R27 je navržena trafostanice TSN2 napojená ze stávajícího nadzemního vedení procházejícího v jejich bezprostřední blízkosti. Pro zásobování zastavitelných ploch R23 a R24 elektrickou energií a posílení sítě NN ve stávající zástavbě východně od železniční trati v části obce Dvorec je navržena trafostanice TSN03. Ostatní zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro bydlení nebo veřejnou vybavenost budou zásobovány elektrickou energií prostřednictvím sítě NN, v případě naplnění ploch bude zřejmě nutné zvýšit výkon některých stávajících trafostanic. U větších ploch určených pro komerční a výrobní aktivity (R08, R09 a R20 – R22), je počítáno s tím, že budou zásobovány elektrickou energií prostřednictvím odběratelských trafostanic umístěných v rámci zastavitelné plochy napojených z procházejícího nadzemního vedení VN.

Plocha R28 Silov nacházející se daleko od zastavěného území města a daleko od nejbližších rozvodů elektrické energie bude zásobována elektrickou energií přívodním nadzemním vedením NN napojeným ze stávající trafostanice nacházející se u silnice II/191 v místě odbočky k autokempu u Nového rybníka.

Zastavitelné plochy R08 – R10 se nacházejí v blízkosti transformovny Nepomuk a zasahuje do nich větší množství vedení VN (popř. VVN) s ochrannými pásmy. Zástavba v těchto plochách bude stávající vedení respektovat, uvedené plochy jsou tudíž pouze omezeně zastavitelné.

SPOJE

Stávající koncepce sítí elektronických komunikací není územním plánem měněna

Nové zastavitelné plochy budou napojeny na telekomunikační a datovou síť dle podmínek provozovatelů a konkrétní řešení bude zpracováno v podrobnějších projektových dokumentacích.

D/ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

›› Koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena, viz výkres:
N - 04 Koncepce dopravní infrastruktury

Územní plán vytváří podmínky pro plynulou a kvalitní dopravní obsluhu města a jeho napojení na sítě hierarchicky vyšších systémů dopravní infrastruktury, které městem prochází.

Z hlediska koncepce dopravní infrastruktury jsou klíčová následující témata:

Veřejná hromadná doprava

Územní plán v rámci systému veřejné dopravy respektuje význam dopravního terminálu ve Dvorci a v návaznosti na vlakové nádraží vymezuje plochy jejichž součástí je zázemí pro dostatečně kapacitní plochy parkování typu P+R. V návaznosti na dopravní terminál jsou dále vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití akcentující regionálně významný dopravní uzel se zvýšeným pohybem osob.

Vzhledem k poměrně veliké rozlehlosti města na ose Nepomuk – sídliště – Dvorec je důležitá logická obsluha města hromadnou dopravou. Ta zajišťuje dostupnost škol, nádraží, polikliniky, úřadů apod. i pro okolní obce, které do Nepomuku přirozeně spádují. Vzhledem k velikost sídla je vhodné zahrnout veřejnou dopravu do systému integrované dopravy na úrovni kraje.

Obchvat silnice I/20

Územní plán respektuje vymezení koridoru pro trasování obchvatu na silnici I/20, dle ZÚR PK (aktualizace č.1 z roku 2014). V rámci zpřesňování trasy při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a v souvislosti s navazujícími projekty jsou navrženy úpravy v napojení trasy na silnice nižších tříd.

Sjezd v úseku 4. dle prověřovací studie (VALBEK 04/2009) je dle studie MÚK (D.projekt Plzeň 2017) přesunut blíže k Třebčicům tak, aby obsluhoval jak průmyslovou zónu ve Dvorci, Třebčice a Mohelnici. Sjezd je projektován v místě stávajícího mimoúrovňového křížení se silnicí III/19114 a železniční tratí č. 190, jehož

niveleta je využita i při stavbě silnice. Poloha mimoúrovňového křížení se nachází za hranicí řešeného území.

V návaznosti na toto řešení je přesunut sjezd v úseku 3.1 v rámci navrhované trasy do místa křížení se silnicí III/1875. Je řešen formou křižovatky s napojením na stávající silnici. Navrhované řešení navazuje na výškové uspořádání trasy obchvatu a plánované přemostění stávající komunikací dle výše zmíněné studie.

Křížení se silnicí II/187 je navrženo s jejím ponecháním ve stávající trase a zahloubením pod navrhouvaný obchvat, který je v místě křížení částečně veden na mostě. Navrhované řešení s přeložením trasy silnice II/187 blíže toku Mihovky není možné s ohledem na vodní režim území a v místě se nacházející zdroje pitné vody pro město vč. okolí.

V navazujícím území obchvat kříží další významné krajinné prvky a vazby. Křížení s LBK 8 je řešeno vedením trasy na mostě, křížení s LBK 9 a související cesty na Šibenici je řešeno ekoduktem využivající vedení trasy v zářezu ve svahu nad městem. Dále trasa obchvatu kříží cestu směrem k mlýnu Jednota a předpokládá se její vedení pod v místě začínajícím mostem přes údolí Mihovky.

Křížení se silnicí III/18614 je řešeno mimoúrovňově bez vzájemného propojení silnic.

Napojení průmyslové zóny ve Dvorci

V návaznosti na navrhované zastavitelné plochy s produkčním využitím nad Dvoreckým rybníkem (plocha R.22) jsou navrženy změny v trasování souvisejících komunikací. Je navržena nová komunikace na silnici III/19115 s odbočením ze silnice III/19114. Dále jsou navhrhovány úpravy v rámci místní komunikace Průmyslové ulice a její nová část kolem ČOV nahrazující stávající prostorově nevyhovující trasu.

Cílem navrhovaných úprav je možnost odvedení těžké nákladní dopravy obsluhující průmyslové areály mimo obydlené části města a vytvoření alternativní trasy pro nákladní dopravu od siilnice I/20 ve směru Rožnitál pod Třemšínem, Příbram (silnice II/191).

V dlouhodobém horizontu je uvažováno s možností přeložení silnic II/191, III/19114 a III/19115 a využitím zmíněné trasy místní komunikace podél průmyslového areálu. Toto řešení se jeví jako logické zejména z pohledu zkrácení tras silnic procházejících zastavěným územím a jejich lepší vazby mezi silnicí I/20 a pokračováním silnice II/191 ve směru na Rožmitál pod Třemšínem a Příbram. S ohledem na místní podmínky je proto prostorové vymezení místní komunikace v Průmyslové ulici navrhováno tak, aby umožnilo racionalizaci silniční sítě v návaznosti na postupné uskutečňování jednotlivých v území připravovaných dopravních záměrů.

Zklidňování dopravy

V rámci obytných částí města je navrhováno plošné zklidnění dopravy, které spolu s navrhovanými úpravami vede k větší bezpečnosti a zvýšení atraktivity pěšího pohybu a tím eliminaci zbytné složky automobilové dopravy při pohybu po městě. Na-

vrhované změny vedoucí ke zklidnění dopravy jsou pěší zóny, obytné zóny, dopravní řešení „zóna 30".

Návštěvnické parkoviště

V místě za Špitálským rybníkem je v návaznosti na silnici II/187 navrženo návštěvnické parkoviště pro kapacitní a zpravidla nárazové parkování návštěvníků města v hlavní turistické sezóně nebo při konání různých akcí.

INDIVIDUÁLNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Silnice I/20

Městem prochází silnice I/20 ze směru Plzeň, Měcholupy a dále do Kasejovic a Blatné. Tato komunikace vede v jižní části na okraji města v zastavěném území mezi jeho průmyslovou a obytnou částí.

Navrhují se tyto úpravy:

- Obchvat města v jižní části nezastavěného území.
- Mimoúrovňová křižovatka s napojením na III/1875.

Silnice II/191

Dále městem prochází silnice II/191. Ta vede městem ze severovýchodu směrem od Vrčeň přes část města Nepomuk – Dvorec. Dále prochází obytnou částí města Nepomuk a končí napojením na silnici I/20.

Navrhují se tyto úpravy:

- Napojení účelové komunikace vedoucí k zemědělskému areálu a protější nově navrhované obytné zóny. Napojení je řešeno variantně jako styková křižovatka s možností přestavby na průsečnou křižovatku při napojením nové obytné lokality ze severu.
- Okružní křižovatka připojující nově vedenou místní komunikaci z průmyslové zóny mezi nádražím a Dvoreckým rybníkem.
- přeložka s východním obchvatem, podle ZÚR PK (aktualizace č. 1 z roku 2014)

Silnice II/187

Komunikace vede nezastavěnou částí města a napojuje se z jihu na silnici I/20.

Navrhují se tyto úpravy:

- Zahloubení ve stávající trase pod navrhovaným obchvatem města.

Silnice III/1875

Komunikace vede nezastavěnou částí města a napojuje se z jihu na silnici I/20.

Navrhují se tyto úpravy:

- Mimoúrovňová křižovatka s napojením na navrhovaný obchvat.

Silnice III/19114 a III/19115

Komunikace vedou ve východní části Dvorce.

Na komunikaci III/19114 se navrhuje napojení nového vedení směrem k průmyslové zóně. Komunikace III/19115 bude před stávajícím křížením s žel. tratí zaslepena, od křížení ulic Blatenská a Tojická bude pokračovat po části silnice III/19114 a dále napojena na nový úsek, který se s žel. tratí kříží mimoúrovňově. Tyto úpravy jsou doplněny rekonstrukcí silnice III/19114 v úseku od křížení se silnicí I/20 po zastavěné území Dvorce a navazující na přeložku. ~~Komunikace III/19115 zůstává nezměněna, ale dojde k novému křížení v rámci odbočení na komunikaci III/19114.~~ Současně dojde i k vybudování nové komunikace navazující na ulici Průmyslová, která bude součástí nového napojení průmyslové zóny.

Navrhují se tyto změny:

- nová komunikace odbočující z III/19114
- nové mimoúrovňové křížení s železniční tratí na silnici III/19115 ~~okružní křižovatka nové komunikace se silnicí III/19115~~
- přeložka silnice II/191 do části tras silnic III/19114 a III/19115 v úseku od křížení se silnicí I/20 po Dvorec, podle ZÚR PK (aktualizace č. 1 z roku 2014)

Místní komunikace

Rozdělení místních komunikací v rámci územního plánu:

místní komunikace III. třídy

místní komunikace IV. třídy – obytná zóna

místní komunikace IV. třídy – pěší zóna

místní komunikace IV. třídy – smíšený provoz

místní komunikace IV. třídy – pěší a cyklistické stezky

Navrhují se tyto změny:

- plošné zklidňování v obytných částech a centru města
- nové místní komunikace v rámci napojení zastavitelných nebo přestavbových ploch
- nová komunikace odbočující z ulice Průmyslová ve Dvorci, napojující se na silnici II/191

Účelové komunikace

Princip řešení účelových komunikací zůstává nezměněn.

Navrhují se tyto dílčí změny:

- nové účelové komunikace v zahrádkových osadách
- nová účelová komunikace u zemědělského areálu ve Dvorci

s napojením na komunikaci II/191

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Ve části Dvorec se nachází železniční zastávka ležící na trati č. 190 a 191. Zastávka je vzdálena cca 3 km od centra města. Spojení železniční zastávky s centrem města a dalšími částmi je řešeno pomocí autobusové dopravy.

Trať č. 190 spojuje Plzeň a České Budějovice. Město Nepomuk spojuje s dalšími obcemi Srby, Mileč a Nekvasovy.

Železniční trať č. 191 vede z Nepomuku dále na Třebčice, Želvice, Kotouň, Kasejovice a do Blatné.

Vedení železniční dopravy zůstává nezměněno. Stávající křížení pozemních komunikací s železničními tratěmi je upraveno v návaznosti na jiné navrhované změny dopravní sítě. ~~Stávající železniční přejezdy zůstávají beze změn a nové nejsou navrhovány.~~

Navrhují se tyto změny v železniční dopravě:

- je navrženo zdvojkolejnění trati č. 190 v úseku od železniční stanice po hranici řešeného území
- je navržena vlečka do výrobního areálu ve Dvorci

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Na území Nepomuk vedou tři cyklotrasy:

- Cyklotrasa č. 2041 Dvorec - Soběsuky, Nepomuk (Okres Plzeň - jih)
- Cyklotrasa č. 2042 Nepomuk - Prapořiště, Nepomuk (Okres Plzeň - jih)
- Cyklotrasa č. 31 Plzeň – Nepomuk – Mladý Smolivec

Navrhují se tyto změny:

- v úseku, křižovatka u Borku a Nepomuk je navržena nová cesta, která doplňuje rekreační spojení s krajinnými cíli (areál kempu, Nový rybník, apod.) – využití pro pěší a cyklisty

E/ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Prostorové a funkční vazby krajiny

›› Koncepce uspořádání krajiny je zobrazena, viz výkres:
N - 05 Koncepce uspořádání krajiny

Z hlediska vymezení cílových charakteristik krajiny je řešené území města Nepomuk součástí rázovité oblasti krajiny č. 27 Nepomucká oblast. Charakter vytváří především způsob a výraznost vlastního krajinného ohraničení.

Krajina představuje morfologicky pestrý terén, na severu dominuje vrch Zelená Hora, jižně od sídla zalesněný vrch Šibenice, východně kóta Na Vršku. U Dvorce zasahuje do území niva Úslavy, na východě území niva Myslivského potoka a středem území v severojižním směru protéká Mihovka s širší travnatou nivou. V povodí řek a jejich přítoků je řada rybníků, které jsou charakteristickým prvkem krajinného rázu.

Jedná se o zemědělskou krajinu s vysokým zastoupením přírodních hodnot (lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky, vodní nádrže s přirozenými břehy a dnem, vodní a mokřadní společenstva, vlhké louky, liniové porosty podél cest a na hrázích rybníků, říční a potoční nivy), kulturních hodnot (drobné sakrální a další památkově hodnotné stavby, zachovaná historická krajinná a sídelní struktura) a estetických hodnot (atraktivní výhledy, zelené horizonty, funkčnost a vyváženost krajinných prvků), ekologická hodnota (EVL NATURA 2000 Průhonský rybník).

Návrh respektuje stávající přírodní hodnoty i kulturní hodnoty, udržuje a rozvíjí historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny s vegetačními prvky volné krajiny. Respektována je struktura mezí a liniových prvků, drobných lesíků a hájků. Navržena jsou stromořadí podél silničních komunikací i polních cest stávajících i nově navrhovaných.

Ke zvýšení rozmanitosti krajinné matrice je podpořeno zatravnění a na rozhraní sídla a krajiny sady a drobné zemědělské plochy.

Ochrana přírody, územní systém ekologické stability

1. Zvláště chráněná území:

v řešeném území se nenachází

2. Natura 2000

EVL CZ0323163 Průhonský rybník .
Předmětem ochrany je evropsky významný druh vrkoč útlý (Vertigo angustior)

3. VKP - významné krajinné prvky

Kromě VKP ze Zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny) (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny"), jsou v území ještě registrované VKP:

- Louka u Úslavy ve Dvorci
- Niva potoka pod rybníkem Klejnot

4. ÚSES

Zákon o ochraně přírody a krajiny definuje ÚSES takto: Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.

Biocentrum je definováno Vyhláškou č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí někrerá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 395/1992 Sb.) v § 1 písm. a) jako biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je definován vyhláškou č. 395/1992 Sb. v § 1 písm. b) jako území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Geobiocenologické podmínky návrhu:

Území leží v 1.41 Plánském bioregionu. Východní část území zasahuje do biochory - Erodované plošiny na kyselých plutonitech v suché oblasti 4. vegetačního stupně. Biochora - Pahorkatiny na kyselých plutonitech 4. vegetačního stupně je v oblasti města a okolí, biochora - Podmáčené sníženiny na kyselých horninách 4. vegetačního stupně zasahuje do území na severním okraji území.

V návrhu je ÚSES zpřesněno území vymezených částí regionálního ÚSES dle ZUR (aktualizace č.1 z roku 2014). Spolu s vymezením místního ÚSES zajišťuje podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně.

Vymezení prvků ÚSES vycházelo z následujících podkladů:

- ZÚR Plzeňského kraje (aktualizace č. 1 z roku 2014)
- Vymezení RÚSES Plzeňského kraje, Hájek 2006
- Generel lokálního ÚSES Okresního úřadu Plzeň – Jih, 31. 12. 2001

Prvky regionální úrovně jsou revidovány a zpřesněny dle aktuálního stavu území a stanovištních podmínek. Zpracování ÚSES a revize vymezení je provedeno v souladu s Metodikou vymezování ÚSES - především revize minimálních parametrů prvků ÚSES a zajištění jejich návaznosti na ÚSES v sousedních katastrálních území.

LBK 8 má v současné době za silnicí pod Špitálským rybníkem omezené prostorové parametry. V úseku 100m nedosahuje potřebných minimálních šířkových parametrů 15m. Průchodnost biokoridoru je zúžena na regulovaný tok Mihovky. Je navrženo rozšíření břehové části na levé straně toku Mihovky tak, aby byla zajištěna průchodnost území.

V obou regionálních biokoridorech jsou zahrnuty poměrně rozsáhlé plochy včetně vložených biocenter. Jižně od Dvorce je stávající síť ÚSES řidší. Proto je zde navrženo nové propojení LBK 10. Využívá částečně původního návrhu vymezení LBC ze zpracovaného RÚSES (Hájek, 2006). V RÚSES navržené biocentrum je na sousedním katastru obce Klášter navrženo jako biocentrum a část biokoridoru. LBK 10 navazuje na toto biocentrum zajišťuje jeho propojení jižně od Dvorce směrem k RBK 268. Jedná se o lesostepní biokoridor, částečně funkční.

Seznam prvků ÚSES - návrh

Nadregionální úroveň

Skladebné části nadregionální úrovně v území nejsou

Regionální úroveň

Základem návrhu ÚSES bylo prověření a zpřesnění následujících prvků ÚSES vyplývajících ze ZÚR PK. Jedná se o regionální biokoridory:

Regionální biokoridor - RBK 267 V rybníce - Vrčeň

Regionální biokoridor - RBK 268 Vrčeň - Kovčínský potok

pozn.: regionální biocentrum - RBC 860 Vrčeň, do kterého oba biokoridory ústí je za hranicí řešeného území.

V regionálních biokoridorech jsou dle Metodiky navrhování ÚSES vymezena vložená lokální biocentra:

LBC 1 (268) - Dvorecké rybníky v reg. biokoridoru RBK 268 Vrčeň - Kovčínský potok

LBC 2 (267) - Panský rybník v reg. biokoridoru RBK 267 V rybníce - Vrčeň

Lokální úroveň ÚSES

LBC 1	U Silova
LBC 2	Vražedný rybník
LBC 3	Hloupovy
LBC 4	Mihovka
LBC 5	Šibenice
LBC 6	Pod Zelenou Horou
LBK 1	Vražedný rybník - hranice kat.
LBK 2	U Silova - hranice kat.
LBK 3	U Silova - Vražedný rybník
LBK 4	Vražedný rybník - Hloupavá
LBK 5	Vražedný rybník - Pod Zelenou Horou
LBK 6	Hloupovy - hranice kat.
LBK 7	Hloupovy - Mihovka
LBK 8	Mihovka - Pod Zelenou Horou
LBK 9	LBK 8 - Šibenice
LBK10	RBK 268 - hranice kat.
LBK11	Mihovka - hranice katastru
LBK12	Šibenice - hranice katastru

Vodní režim v krajině, protierozní opatření

Neporušená krajina má schopnost akumulovat a zpomalit odtok velkého množství vody. Tato schopnost krajiny se výrazně snižuje především díky vysokému zornění půdy, velkým půdním blokům s nízkým obsahem organického podílu v půdě. Velké celistvé bloky zemědělské půdy neodpovídají měřítku krajiny, snižují biodiverzitu, mají za následek splachy z polí a tím i eutrofizaci toků a lemů polí.

Ke zlepšení stavu bude nutná kombinace řady dílčích opatření, řešení problému musí být komplexní. V prvním kroku je nutné obnovit, zprovoznit a propojit historické přirozené cesty srážkových vod vedoucí podél komunikací, systémy příkopů a propustků. Dále je třeba využít především agrotechnických opatření: protierozní agrotechnika, vyloučení erozně nebezpečných plodin, půdoochranný způsob pěstování, plošné ochranné zatravnění. Na tato opatření navázat biotechnickými opatřeními jako jsou záchytné průlehy, zasakovací pásy, případně suché poldry.

Pro finální návrh řešení je třeba provést inženýrsko-geologický průzkum a zpracovat projekt s nejvhodnější variantou protierozních opatření. Technická opatření se používají v případě neúčinnosti či nemožnosti realizace organizačních a agrotechnických opatření.

V návrhu koncepce přispívá k zlepšení protierozních opatření návrh obnovy dvou cest mezi Nepomukem a Třebčicemi se zatravněnými pásy se stromořadím a také návrh biokoridoru LBK 10 se zatravněním.

Prostorové a funkční vazby krajiny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vymezují cílové charakteristiky krajiny. V řešeném území se jedná zejména o tyto dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:

- podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity
- respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku
- diferencovaně korigovat rozvoj cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a výrobních funkcí v závislosti na potřebě respektování primárního veřejného zájmu - ochrana přírody a krajiny
- individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit

Základním principem uchování místního krajinného rázu je nepřipustit budování objemově náročných objektů, které by narušily dochované harmonické vztahy.

Zásady péče o krajinné vegetační prvky představují:

- pravidelné, či periodické udržování stávajícího stavu a jeho pozvolná optimalizace, např. odstraňování invazních druhů, potlačení rozrůstání akátu, odstraňování stromů z křovinných porostů, zamezení zarůstání luk a pastvin

- řízená sukcese – využití spontánní přeměny jednoho společenstva v jiné, management spočívá v zablokování sukcese ve zvoleném stadiu
- zachování mezí a rozptýlené zeleně
- zásahy ke snížení eutrofizace (nadměrné zvýšení obsahu živin), která způsobuje degradaci biotopů
- podpora výsadby stromořadí podél polních cest

Ochrana přírody, územní systém ekologické stability

Územní plán stanovuje regulativy, které zachovávají stávající podmínky ÚSES a vylučují činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených ploch ÚSES platí následující podmínky využití:

- Hlavní využití slouží k zachování a posílení funkčnosti ÚSES – typická, geograficky původní společenstva.
- Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy, pokud nevratně nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.
- Nepřípustné je jakékoliv využití, které snižuje nebo omezuje stávající či potenciální funkčnost ÚSES

Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje cestní síť v krajině. Účelem této sítě cest je umožnit obdělávání a přístup k zemědělským plochám a také umožnit lepší rekreační využívání krajiny.

V zájmu zlepšení prostupnosti krajiny byla identifikována klíčová spojení a potenciální oblasti pro každodenní rekreaci. Stávající síť cest historicky propsaná v krajině je dostatečná. Zanikla jen propojení ve východním směru (lokalita Sedlo ve směru na Třebčice). Byla navržena obnova historických cest v této části území. Tím se zvýší i rekreační potenciál krajiny pro místní obyvatele i návštěvníky. Nové cesty doplněné stromořadím v travnatém pásu budou mít i protierozní význam.

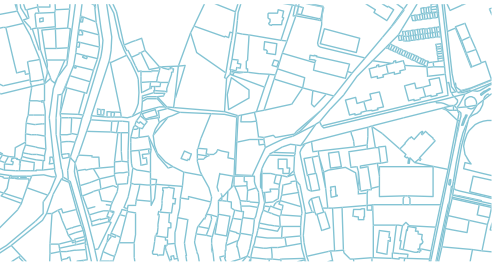
‹‹ cestní síť je zobrazena, viz výkres:
N - 02 Hlavní výkres
nebo
N - 05 Koncepce uspořádání krajiny

02

REGULACE

(STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ)

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb
I. (1) f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),



OBSAH:

——— 02.1 **STRUKTURA**
A/ ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A NEZASTAVĚNÉ
B/ ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ NA BLOKY A ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

——— 02.2 **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH (REGULACE VYUŽITÍ)**
A/ OBECNÉ POŽADAVKY
B/ LIMITY VYUŽITÍ PLOCH
C/ PŘEDPISY VYUŽITÍ PLOCH
D/ SPECIFICKÉ POŽADAVKY PRO PLOCHY ÚSES

——— 02.3 **STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (PROSTOROVÁ REGULACE)**
A/ ZPŮSOB ZÁSTAVBY
B/ VÝŠKA ZÁSTAVBY
C/ PROSTUPNOST
D/ SPECIFICKÁ REGULACE TRADIČNÍ ZÁSTAVBY VESNIC
E/ SPECIFICKÁ REGULACE HISTORICKÉHO JÁDRA

02

REGULACE

02.1 **STRUKTURA**

A/ ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ A NEZASTAVĚNÉ

Toto členění představuje základní členění celého území na sídla (tedy plochy, které již jsou zastavěny nebo jsou zastavitelné) a volnou krajinu.

‹‹ výčet všech zastavitelných ploch a ploch přestavby viz část:
04.A/ SEZNAM PLOCH PŘESTAVBY, REGENERAČNÍCH, ZASTAVITELNÝCH A ZMĚN V KRAJINĚ

Zastavěné území

Zastavěné území podle § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona bylo vymezeno k datu 23.5.2020 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 23.5.2020. ~~k datu 3. 9. 2018 na základě průzkumu území na podkladu katastrální mapy platné k datu 24. 8. 2018.~~

‹‹ plochy v zastavěném území jsou dále členěny dle míry stability viz část:
03.G/ MÍRA STABILITY ÚZEMÍ

Zastavitelné území

Pro účely tohoto plánu jsou zastavěné území a zastavitelné plochy (podle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona) souhrnně označovány jako území zastavitelné.

‹‹ hranice zastavěného a hranice zastavitelného území viz výkres:
N - 01 Výk. základního členění území
nebo
N - 02 Hlavní výkres
a
N - 07 Výkres pořadí změn v území

Nezastavěné území

Nezastavěné území podle § 2 odst. 1 písm. d stavebního zákona představuje území mimo území zastavitelné.

Územní plán vylučuje v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření podle § 18 odst. 5 stavebního zákona nad rámec přípustného využití stanoveného pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

‹‹ přípustnost využití v rámci jednotlivých ploch je stanovena v části:
02.2.B/ LIMITY VYUŽITÍ PLOCH

B/ **ČLENĚNÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ NA BLOKY A ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ**

›› hranice zastavěného a hranice zastavitelného území viz výkres:
N - 01 Výk. základního členění území
nebo
N - 02 Hlavní výkres
a
N - 07 Výkres pořadí změn v území

Rozdělení definuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru (jak ve smyslu obsluhy dopravní a technické, tak ve smyslu společenském) a podílí se na obrazu města. Členění zastavitelného území na uliční prostranství a bloky dále představuje základní rámec pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení regulativů pro prostorové uspořádání zástavby.

Uliční prostranství je podmnožinou veřejných prostranství (které definuje § 34 Zákona č. 128/2000 Sb., Zákon o obcích (obecní zřízení) (dále jen „zákon o obcích")) a zahrnují tak zejména ulice a náměstí (včetně parkových). Neobsahuje volně přístupné předzahrádky, podloubí, veřejně přístupné vnitrobloky a další součásti veřejných prostranství. Ty jsou součástí jednotlivých bloků.

Blok je základní urbanistickou jednotkou - představuje ucelenou část území zpravidla ohraničenou uličními prostranstvími. Tvoří prostor nejen pro budovy, ale i navazující prostory včetně zahrad, vnitroblokových parků, dvorů atd. Z hlediska způsobu zástavby je blok neutrální, může obsahovat jak tradiční uzavřenou formu zástavby solitérní budovy nebo i jiné využití. Specifickou formou bloku může být i městský park.

Hranice uličních prostranství a bloků je rozdělena na:

a) Stabilizovanou

b) Nestabilizovanou

Stabilizovaná hranice uličních prostranství a bloků

Vymezuje uliční prostranství, tedy základní síť veřejných prostranství na straně jedné a bloky na straně druhé. Stabilizovaná hranice je v plánu zakreslena linií, která představuje její konkrétní vedení přiměřeně k podrobnosti územního plánu.

Nestabilizovaná hranice uličních prostranství a bloků

Vymezuje maximální rozsah bloků, které jsou určeny k regeneraci, přestavbě, nebo zástavbě (a tím minimální šířku přilehlých uličních prostranství) a předpokládá jejich další členění. Nestabilizovaná hranice je v plánu zakreslena linií, která představuje limitu pro vedení hranice ve fázi její konkretizace (územní studií, regulačním plánem, případně v konkrétním územním rozhodnutí).

02

REGULACE

02.2 **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH (REGULACE VYUŽITÍ)**

ÚVOD

Regulace využití stanovuje program a funkční náplň, případně i typologický charakter pro jednotlivé plochy nebo bloky. Využití území je v plánu určeno kombinací dvou typů regulativů:

Limity využití

Omezují programovou škálu (funkci, náplň) v jednotlivých plochách, blocích, nebo částech bloků.

Předpis využití

Určuje podmínku realizace konkrétního programu. Používá se především pro garanci rezerv pro občanské vybavení a/nebo ke stanovení požadavku na realizaci aktivního parteru budov.

A/ OBECNÉ POŽADAVKY

U stávajících staveb, které neodpovídají využití dané plochy, mohou být i při zachování stávajícího využití prováděny stavební úpravy za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby. Podmíněně přípustné jsou přístavby a nástavby, jejichž realizací nedojde k celkovému zvětšení stávajícího půdorysu nebo celkového objemu stavby o více než 25%.

Pro plochy R14, R16, R17, R21, R23, R27 a R28 platí, že hlavní stavby budou umisťované ve vzdálenosti větší, než 25m od okraje lesa. Omezení se nevztahuje na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty.

Pro plochy R07, R13, R15, R17 a T05 platí, že u zde umisťovaných staveb pro bydlení bude řešena ochrana před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku.

Koridory pro stavby technické a dopravní infrastruktury jsou vymezovány pro umístění hlavních staveb a vedlejší stavby mohou být v odůvodněných případech umisťovány i s přesahem mimo uvedený koridor, za předpokladu dodržení limitů využití daných ploch.

Pro plochy sousedící s vodními toky platí, že v souladu s § 49 Zákona č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (dále jen „vodní zákon“) bude v nezbytném rozsahu umožněno jejich užívání pro činnosti správce vodního toku.

B/ **LIMITY VYUŽITÍ PLOCH**

›› plochy s rozdílným využitím ploch jsou vymezeny, viz výkres:
N - 02 Hlavní výkres

Plochy s rozdílným využitím jsou členěny podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Pro limity využití je stanovena následující škála míry přípustnosti jednotlivých využití:

hlavní využití:

Definuje využití, které v území převládá a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky.

přípustné využití:

Definuje využití, které doplňuje hlavní využití a které lze povolit vždy, jsou-li splněny všechny další požadavky.

podmíněně přípustné využití:

Definuje využití, které není v ploše obecně přípustné, ale které, jsou-li splněny všechny další požadavky, lze povolit na základě individuálního posouzení z hlediska urbanistického, ochrany přírody, ochrany krajinných hodnot, prostorových parametrů navrhovaného záměru a jeho potřeby v území.

Podmíněně přípustné využití lze považovat za přípustné také v případech, ve kterých to jednoznačně vyplývá z koncepce územního plánu, viz část 01 Koncepce.

Pro vybrané plochy je stanoven podrobnější regulativ - hrana zástavby s intenzivnějším využitím. Ten je ve výkrese vztažen k rozhraní uličních prostranství a bloků a uplatní se u staveb umisťovaných při tomto rozhraní bez ohledu na hloubku zastavění. Znamená, že v těchto případech je za přípustné využití považováno využití označené pro danou plochu jako podmíněně přípustné s výjimkou prvků dopravní a technické infrastruktury.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

[VP]

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Běžná veřejná prostranství města, jako jsou ulice, náměstí, nábřeží, předprostory, apod. Slouží jak k pobytu tak k dopravní a technické obsluze. Šrafou jsou ve výkrese vyznačeny jejich parkově upravené části, kde se předpokládá převaha nezpevněných ploch. Specifickým regulativem je možnost využití části veřejných prostranství pro předzahrádky domů (uplatněno např. v části návsi původního jádra Dvorce).

hlavní využití

- zpevněné a nezpevněné veřejně přístupné pobytové plochy, cesty a plochy pozemních komunikací
- parkově upravené plochy (ve výkrese vyznačeno šrafou)

přípustné využití

- podzemní stavby a zařízení pro vedení technické infrastruktury
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást veřejných prostranství, vodní plochy a vodní prvky

podmíněně přípustné využití

- drobné a dočasné stavby občanského a komerčního vybavení a pro sport přímo související s charakterem veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, drobná sportovní hřiště, hlediště, podia apod.)
- doplňkové plochy a stavby dopravní infrastruktury (parkoviště, obratiště, pokladny apod.)
- plochy a nadzemní stavby technické infrastruktury
- předzahrádky domů tam, kde je ve výkrese označena příslušná hranice uličních prostranství značkou "veřejná prostranství s předzahrádkami"; předzahrádka smí být realizována pouze v šířce přilehlého pozemku a v hloubce navazující na hrany okolních předzahrádek

nepřípustné využití

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[P] PARKY

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Převážně nezpevněné plochy uvnitř sídla, které zpravidla vytváří ucelené bloky nebo části bloků. Parky neslouží k dopravní a technické obsluze sídla, jejich účel je převážně reprezentační a rekreační.

hlavní využití

- parkově upravené plochy

přípustné využití

- zpevněné a nezpevněné cesty
- zpevněné a nezpevněné veřejně přístupné pobytové plochy doplňující hlavní využití
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást parkové úpravy
- drobné a dočasné stavby doplňující hlavní využití (toalety, altány, atp.)
- technická a dopravní infrastruktura nezbytná k obsluze dané plochy

podmíněně přípustné využití

- drobné a dočasné stavby občanského a komerčního vybavení přímo související s charakterem veřejných prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, zahrádky restaurací, hlediště, podia apod.)
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

nepřípustné využití

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

KRAJINNÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

[KVP]

plochy veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Otevřené, veřejně přístupné plochy, převážně na rozhraní sídla a krajiny sloužící jako volnočasové (rekreační, sportovní, společenské, kulturní) zázemí města nebo vesnice a k pořádání tohoto typu akcí. Mají převážně přírodní, krajinný charakter.

hlavní využití:

- přírodě blízké, parkově upravené plochy, luční a travní porosty, rozptýlená zeleň a krajinné prvky

přípustné využití:

- zpevněné a nezpevněné cesty a plochy
- zpevněné a nezpevněné veřejně přístupné pobytové plochy doplňující hlavní využití
- mobiliář včetně dětských hřišť a drobná architektura jako součást parkové úpravy
- drobné a dočasné stavby doplňující hlavní využití (toalety, altány, atp.)
- drobné a dočasné stavby jako zázemí sportu, rekreace a komunitního vybavení
- plochy pro sport
- technická a dopravní infrastruktura nezbytná k obsluze dané plochy

podmíněně přípustné:

- drobné stavby občanského, komerčního a technického vybavení nenarušující charakter prostranství (drobné sakrální stavby, stánky, kiosky, hlediště, podia apod.).
- drobné stavby jako zázemí pro turismus mimo ubytování
- veřejné areály sportovního a rekreačního vybavení (veřejná zahrada, koupaliště, sportoviště, apod.), pokud zároveň u ploch větších než 0,5 ha tvoří v součtu méně než 1/4 dané plochy
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[MI] INTENZIVNÍ MĚSTSKÉ VYUŽITÍ

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití
- hromadné bydlení včetně zahrad a dvorů
- individuální bydlení včetně zahrad
- občanské vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví

přípustné využití:

- komerčního vybavení
- ubytování a hotely
- administrativa
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmíněně přípustné využití:

- sport a rekreace
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

MĚSTSKÉ A PŘEDMĚSTSKÉ VYUŽITÍ

[MP]

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití
- hromadné bydlení včetně zahrad a dvorů
- individuální bydlení včetně zahrad

přípustné využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- komerční vybavení v rámci budovy nebo pozemku jiného využití (jednotlivé provozovny do 450 m^2 užitné plochy)
- ubytování a hotely
- administrativa v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

na parcelách orientovaných k uličnímu prostranství vymezené k zástavbě s intenzivnějším využitím:

- využití označené níže jako podmíněně přípustné s výjimkou prvků dopravní a technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

- sport a rekreace
- komerční vybavení nad 450 m^2 užitné plochy v rámci budovy nebo pozemku jiného využití
- administrativa
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[VES]

VESNICKÉ VYUŽITÍ

plochy smíšené obytné dle § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- individuální bydlení včetně zahrad a dvorů a dále budovy a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- zemědělství a chovatelství jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití popřípadě drobné samostatné stavby komerčního vybavení (jednotlivé provozovny do 450 m^2 užitné plochy)
- ubytování a administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- nerušící výroba v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, případně drobné samostatné provozy nerušící výroby
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití
- budovy pro ubytování a hotely

podmíněně přípustné využití:

- hromadné bydlení včetně zahrad a dvorů
- samostatné stavby a plochy pro sport a rekreaci
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

[OV]

plochy občanského vybavení dle §6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sloužící pro stavby nebo jiné využití občanského vybavení. Konkrétní využití může být přiřazeno ve výkresové části, kde je zároveň opatřeno odkazem na předpis využití.

hlavní využití:

- občanské vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví

přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití

podmíněně přípustné využití:

- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku hlavního využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

‹‹ konkrétní využití je přiřazeno, viz výkres:
N - 02 Hlavní výkres

‹‹ předpis využití je definován viz část:
02.2.C/ PŘEDPISY VYUŽITÍ PLOCH

[SP] PLOCHY HROMADNÉ REKREACE A SPORTU

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- sport a hromadná rekreace (hřiště a sportoviště, sportovní haly a stadiony přiměřeně charakteru okolní zástavby, koupaliště apod.) a dále budovy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:

- komerční vybavení jako součást budovy nebo pozemku hlavního využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití
- plochy a drobné stavby komerční vybavenosti doplňující hlavní využití (restaurace, prodejny)
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmíněně přípustné využití:

- samostatné budovy občanské vybavenosti vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- ubytování a hotely
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití a je-li přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byt, byt majitele nebo provozovatele daného zařízení apod.)
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHRÁDKY

[R-Z]

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sloužící pro drobné samostatné příměstské zahrady nebo sdružené zahrádkářské kolonie. Předpokládá se rekreační využití přiměřeně doplněné individuální pěstební produkcí. Velikost objektů zahradních objektů je limitována tak, aby nesloužily delšímu pobytu.

hlavní využití:

- samostatné zahrady včetně pěstebních ploch, zahrádkářské kolonie; stavby pro zemědělství a rekreaci (zahradní chatky) nejvýše do 25 m^2 zastavěné plochy a maximálně o jednom nadzemním podlaží a nejvýše jedna taková stavba v rámci jedné zahrady

přípustné využití:

- drobné stavby související se zahradní úpravou
- stavby a plochy společného vybavení pro zahrádkářské osady
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmíněně přípustné využití:

- plochy a drobné stavby pro sport a občanské a komerční vybavení
- plochy sadů a zemědělské plochy mimo jednotlivé zahrádky
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[R-CH]

INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - CHATY

plochy rekreace dle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci (chaty) do 100 m^2 hrubé podlažní plochy a zároveň do 60 m^2 zastavěné plochy o nejvýše dvou nadzemních podlažích, plochy zahrad včetně pěstebních ploch

přípustné využití:

- plochy sadů
- drobné stavby pro zemědělství
- drobné stavby související se zahradní úpravou
- stavby a plochy společného vybavení pro chatové osady
- plochy a drobné stavby pro sport a občanské a komerční vybavení
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty
- plochy pro sport doplňující hlavní využití
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmíněně přípustné využití:

- areály s charakterem obdobným hlavnímu využití, sloužící ubytování
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

PRODUKČNÍ VYUŽITÍ, S NIŽŠÍ ZÁTĚŽÍ

[PROD-N]

plochy smíšené výrobní dle § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- skladování, výroba a logistika
- administrativa
- prodejny a výdejní sklady nadměrného zboží (stavebniny, autobazary atp.)
- stavby a plochy polyfunkční kombinující hlavní a/nebo přípustné využití

přípustné využití:

- komerční vybavení
- občanské vybavení vč. vzdělávaní, správy, kultury, náboženství, zdravotnictví
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- ubytování a hotely (samostatně nebo jako součást polyfunkčních budov)
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití
- ostatní dopravní a technická infrastrukturá včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[PROD-S]

PRODUKČNÍ VYUŽITÍ, SE STŘEDNÍ ZÁTĚŽÍ

plochy výroby a skladování dle § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- zemědělské areály
- výrobní služby a řemeslná výroba
- skladování, výroba a logistika

přípustné využití:

- administrativa jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- komerční a občanské vybavení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- stavby doplňkové, související s hlavním a ostatním přípustným využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- ubytování jako součást budovy nebo pozemku jiného využití
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

ZAHRADY ZEMĚDĚLSKÉ

[ZAZ]

plochy zemědělské dle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Obvykle oplocené nebo ohrazené plochy na rozhraní sídla a krajiny, určené pro pěstební zahrady, sady, chov zvířat a další formy příměstského zemědělství, popřípadě rekreační a turistické využití. Oproti drobným zemědělským plochám [ZEM-D], které se již nacházejí mimo zastavitelné území se předpokládá větší možnost umisťování staveb a budov pro zemědělské využití.

hlavní využití:

- plochy pro zemědělství a chovatelství, plochy zahrad, sadů a ohrady pro chov a výcvik zvířat

přípustné využití:

- stavby pro zemědělství a chovatelství do 100 m^2 zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží
- oplocení a ohrazení těchto ploch
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář a drobné stavby pro rekreaci a turistiku
- louky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmíněně přípustné využití:

- plochy a drobné stavby pro turistiku, sport a rekreaci
- bydlení a/nebo ubytování jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, přičemž maximální míra zastavěnosti stavebního pozemku stavbami pro bydlení a/nebo ubytování je 0,03
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- scelené zemědělské plochy (pole) o ploše nad 0,5 ha
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[ZEM-D]

DROBNÉ ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY V KRAJINĚ A SADY

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Zemědělské plochy zpravidla na rozhraní sídla a krajiny, určené pro sady, pěstební zahrady, chov zvířat a další formy příměstského zemědělství (obvykle drobná pole). Jejich oplocování je limitováno na ohrady a ohradníky.

hlavní využití:

- plochy pro zemědělství a chovatelství, plochy zahrad, sadů

přípustné využití:

- pastviny
- ohrady pro chov a výcvik zvířat
- remízy, meze, stromořadí, rozptýlená zeleň a krajinné prvky
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 25 m^2 zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží, otevřené přístřešky do 50m^2

podmíněně přípustné využití:

- skleníky nad 25 m2 zastavěné plochy
- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny, drobné vodní plochy v krajině (tůně, mokřady atp.)
- zalesnění pro plochy ležící mimo půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF, pokud navazují na jiné lesní plochy
- ostatní dopravní a technická infrastrukturá včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- scelená pole o ploše nad 1,5 ha
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY

[ZEM-P]

plochy zemědělské dle §14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- pole včetně remízů, mezí a stromořadí

přípustné využití:

- rozptýlená zeleň a krajinné prvky
- pastviny, sady a lesní školky, luční a travní porosty
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 25 m^2 zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží, otevřené přístřešky do 50m^2
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny, drobné vodní plochy v krajině (tůně, mokřady atp.)
- zalesnění pro plochy ležící mimo půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF, pokud navazují na jiné lesní plochy
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[LES]

LESY

plochy lesní dle §15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- lesy ve smyslu pozemků určených k plnění funkcí lesa

přípustné využití:

- stavby a plochy bezprostředně sloužící správě a využití lesů
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch

podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- rozhledny a obdobné stavby sloužící pro turistiku
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny, drobné vodní plochy v krajině (tůně, mokřady atp.)
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

PŘÍRODNÍ PLOCHY

[PP]

plochy přírodní dle §16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- luční, lesní a travní porosty, rozptýlená zeleň a krajinné prvky, remízy, meze a stromořadí

přípustné využití:

- extenzivní louky a pastviny
- pěší a cyklistické cesty
- mobiliář pro rekreaci a turistiku
- vodní plochy a koryta vodních toků

podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pro turistiku, drobné sakrální stavby
- stavby pro zemědělství a chovatelství do 25 m^2 zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží
- zalesnění pro plochy ležící mimo půdy s I. a II. třídou ochrany ZPF, pokud navazují na jiné lesní plochy
- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- oplocení kromě ohrad a ohradníků neomezujících pohled do krajiny a migraci drobné zvěře
- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[VOD]

VODNÍ PLOCHY

plochy vodní a vodohospodářské dle §13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

přípustné využití:

- plochy a stavby pro vodohospodářství a ochranu před povodněmi
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny

podmíněně přípustné využití:

- ostatní dopravní a technická infrastruktura včetně prvků ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech
- ostatní vodní díla za podmínky, že svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenarušují charakter území

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

[TI]

plochy technické infrastruktury dle §10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sloužící pro stavby nebo jiné využití technické infrastruktury. Konkrétní využití může být přiřazeno ve výkresové části, kde je zároveň opatřeno odkazem na předpis využití.

hlavní využití:

- plochy, stavby, zařízení a koridory staveb technické infrastruktury

přípustné využití:

- nezbytná dopravní infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty, parkově upravené plochy

podmíněně přípustné využití:

- prvky dopravní infrastruktury
- stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

[DOP-S]

PLOCHY A KORIDORY SILNIČNÍ DOPRAVY

plochy dopravní infrastruktury dle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy jsou vymezeny pro vedení komunikací mimo zastavitelné území (v zastavitelném území jsou komunikace vedeny v plochách veřejných prostranství). Další využití související se silniční dopravou (autobusová nádraží, samostatná parkoviště atp. jsou vymezována jako součást ploch dopravní infrastruktury [DOP].

hlavní využití:

- pozemní komunikace

přípustné využití:

- doprovodné stavby a terénní úpravy jako jsou náspy, zářezy, mosty, opěrné zdi atp.
- meze, remízy, stromořadí a další doprovodná zeleň
- pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny
- prvky ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné
- v rámci koridoru obchvatu silnice I/20 stavby a zařízení, které by znemožnily nebo ztížily umístění a realizaci stavby přeložky silnice I/20

PLOCHY A KORIDORY ŽELEZNICE

[DOP-Ž]

plochy dopravní infrastruktury dle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

hlavní využití:

- plochy železničních tratí a koridorů a plochy a objekty pro jejich provoz
- plochy a budovy vlakových nádraží včetně staveb pro logistiku, terminálů a přestupních uzlů na jiné módy dopravy *****

přípustné využití:

- doprovodné stavby a terénní úpravy jako jsou náspy, zářezy, mosty, opěrné zdi atp.
- meze, remízy, stromořadí a další doprovodná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- křížení technické infrastruktury a jiných módů dopravní infrastruktury
- občanské a komerční vybavení jako součást nádraží a dopravních terminálů *****
- veřejná prostranství, parkově upravené a pobytové plochy, pěší a cyklistické cesty

podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura za podmínky, že neomezuje hlavní využití plochy
- samostatné parkovací a odstavné plochy a objekty pro jejich provoz
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny
- občanské a komerční vybavení, administrativa, ubytování, hotely a na provoz železnice navazující prům. plochy a stavby, nebudou-li omezovat využití území pro hlavní využití *****
- bydlení jako součást budovy nebo pozemku jiného využití, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití a je-li přímo provázané s hlavním nebo přípustným využitím (služební byt, byt majitele nebo provozovatele daného zařízení apod.) *****
- prvky ochrany před povodněmi tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

*****/ platí pouze v zastavitelném území

[DOP]

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

plochy dopravní infrastruktury dle §9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy sloužící pro stavby nebo jiné využití dopravní infrastruktury. Konkrétní využití může být přiřazeno ve výkresové části, kde je zároveň opatřeno odkazem na předpis využití.

hlavní využití:

- plochy, stavby a zařízení dopravní infrastruktury

přípustné využití:

- nezbytná technická infrastruktura pro obsluhu těchto ploch
- doprovodná zeleň a přírodní plochy, pěší a cyklistické cesty, parkově upravené plochy

podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura
- nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství a ochranu přírody a krajiny
- čerpací stanice pohonných hmot
- občanské a komerční vybavení, nebude-li omezovat využití území pro hlavní využití *****

nepřípustné využití:

- využití neuvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné

*/ platí pouze v zastavitelném území

C/ **PŘEDPIS VYUŽITÍ PLOCH**

Předpis využití určuje podmínku realizace konkrétního programu. Používá se především pro garanci rezerv pro občanské vybavení a/nebo ke stanovení požadavku na realizaci aktivního parteru budov.

‹‹ místa, pro která platí předpis využití jsou označena, viz výkres:
N - 02 Hlavní výkres

požadavek na aktivní parter

U budovy vyžaduje, aby část přízemí orientovaná k označené hranici uličních prostranství sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého uličního prostranství. U nově umisťovaných budov musí úroveň přízemí sloužící vybavení přímo výškově navazovat na přilehlé uliční prostranství.

předpis vybavení

Předepisuje realizaci pro vybavení dané plochy. Může být stanoven plochou nebo značkou. Značka se vztahuje k bloku, v rámci kterého se předpokládá realizace příslušného vybavení. Druh vybavení je popsán přímo ve výkrese, barva značky přitom odpovídá typu vybavení, dle limitů využití ploch (občanská vybavenost, dopravní a technická infrastruktura, apod.).

podrobnější specifikace občanského vybavení, technické nebo dopravní infrastruktury

Doplňuje obecné využití stanovené plochou (uplatní se u ploch občanského vybavení [OV], ploch hromadné rekreace a sportu [SP], dopravní infrastruktury [DOP] a technické infrastruktury [TI]). Zužuje hlavní využití plochy pro konkrétní typ vybavenosti / infrastruktury, ale ponechává prostor pro stanovené přípustné nebo podmíněně přípustné využití, přičemž ostatní stavby či plochy hlavního využití dle příslušné plochy ([OV], [SP], [DOP], [TI]) lze umístit jako podmíněně přípustné, pokud nebudou omezovat využití plochy pro předepsané využití. Ve výkrese je označen popisem konkrétní plochy.

D/ **SPECIFICKÉ POŽADAVKY PRO PLOCHY ÚSES**

Do vymezených ploch ÚSES v zastavěném území a v zastavitelných plochách nelze umisťovat stavby, přičemž výjimku tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost prvků ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy a veřejné obsluhy území za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

02

REGULACE

02.3 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (PROSTOROVÁ REGULACE)

A/ ZPŮSOB ZÁSTAVBY

Způsob zástavby popisuje základní charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě.

Způsob zástavby je vázán k hranici uličních prostranství a může se v rámci jednoho bloku měnit (způsob zástavby v jednom bloku může být odlišný pro každou přiléhající ulici). Dvěma základními parametry, které dohromady popisují způsob zástavby jsou typ zástavby popisující vztah mezi jednotlivými stavbami a možnost ustoupení od hranice uličního prostranství nebo hrany zastavění.

zástavba nepřerušitelná

- jednotlivé budovy orientované k hranici uličních prostranství se umisťují tak, aby tvořily nebo umožnily vytvořit kontinuální uliční frontu
- zástavba může být přerušena v maximální délce 4m pro zajištění přímé obsluhy pozemku, v případě zachování kontinuálního výrazu uliční fronty (např. uzavřený vjezd)
- zástavba musí být zarovnána s hranicí uličního prostranství

zástavba přerušitelná

- jednotlivé budovy orientované k hranici uličních prostranství se umisťují tak, aby tvořily nebo umožnily vytvořit uliční frontu, která může být mezi jednotlivými objekty nebo jejich skupinami přerušována
- zástavba musí být zarovnána s hranicí uličního prostranství

zástavba liniová

- jednotlivé budovy se umisťují do skupin a vytváří delší kontinuální úseky uliční fronty (např. řadové domy, deskové bytové domy s více vchody apod.)
- zástavba může ustupovat od hranice uličních prostranství, přičemž zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici uličních prostranství; v zastavitelných plochách, plochách přestavby a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 3 – 6 m v rámci jedné hrany bloku

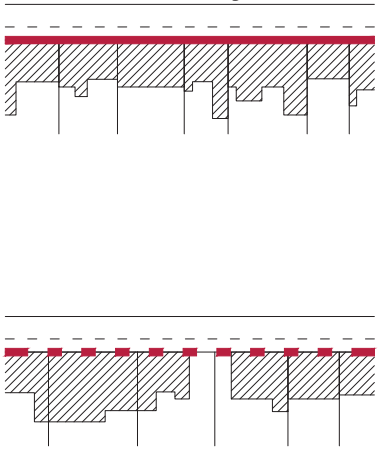
zástavba solitérní

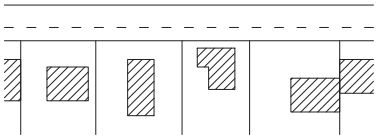
- jednotlivé hlavní stavby (budovy) se umisťují jako samostatné objekty; za solitérní způsoby výstavby lze považovat i budovy, které se jednostranně sdružují (tedy při nejvýše jedné straně pozemku navazují na sousední objekt)
- zástavba musí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici; v zastavitelných plochách, plochách přestavby a v místech, kde na dané hranici zatím žádná zástavba nebyla realizována, musí zástavba od této hranice ustupovat o 3 – 6 m v rámci jedné hrany bloku

‹‹ podmínky, které stanovuje prostorová regulace jsou vymezeny, viz výkres:
N - 02 Hlavní výkres

‹‹ Pro hranici uličních prostranství a bloků může být dále určena možnost zřídit předzahrádky ve veřejných prostranstvích, viz část:
02.2.B/ LIMITY VYUŽITÍ PLOCH - veřejná prostranství

SCHÉMA 02: Příklady způsobů zástavby





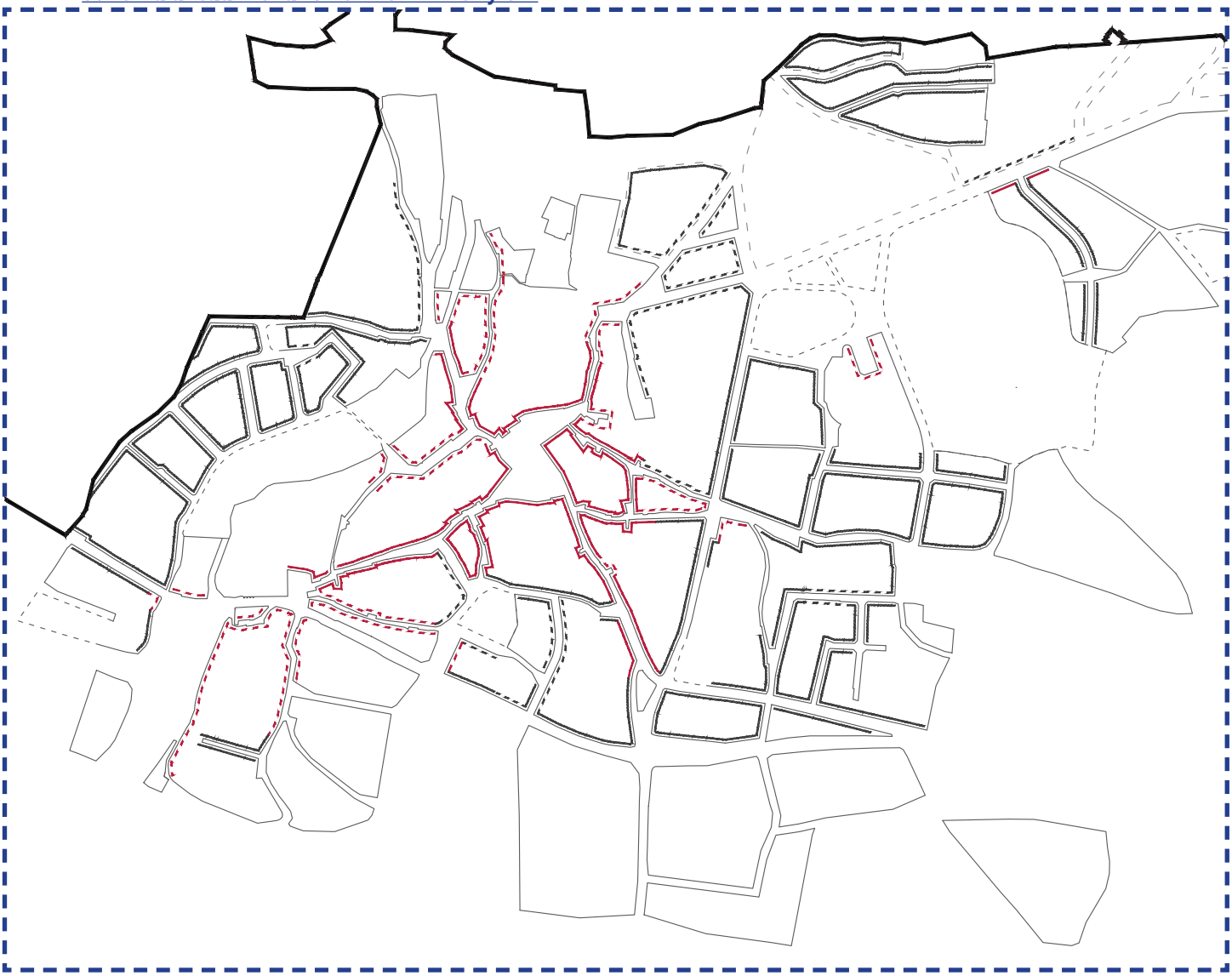
hranice uličních prostranství bez stanoveného způsobu zástavby

- jednotlivé budovy lze umisťovat jako v zástavbě liniové či solitérní
- zástavba musí ustupovat od hranice uličních prostranství minimálně 3 m
- zástavba nemusí být zarovnána s okolní zástavbou při dané hranici uličních prostranství
- možnost tohoto charakteru zástavby se předpokládá na všech hranicích uličních prostranství, kde není vymezen některý z výše uvedených typů

SCHÉMA 03: Stanovení podmínek prostorového uspořádání

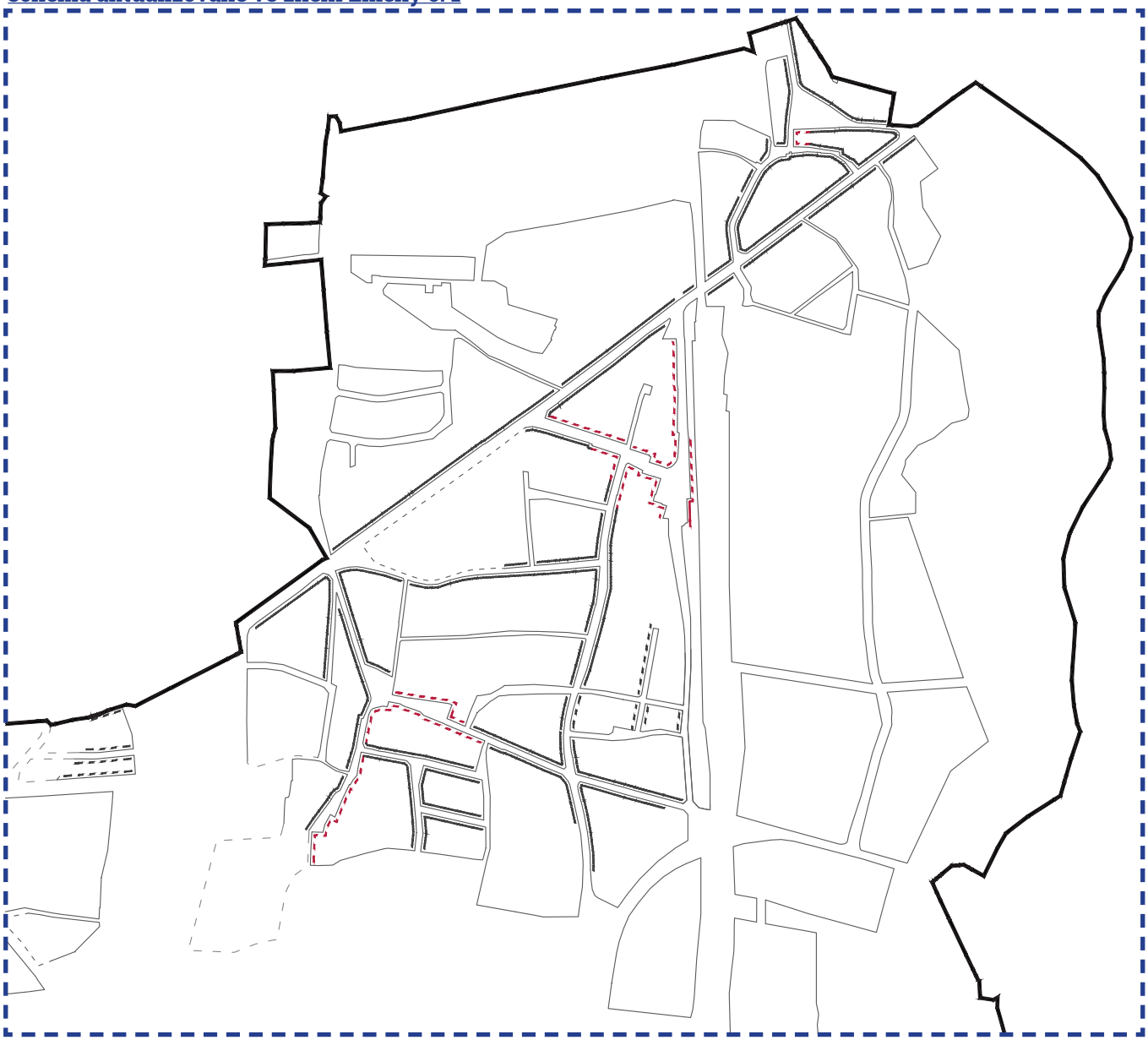
výřez - 03.a - Nepomuk

schéma aktualizované ve znění Změny č. 1



výřez - 03.b - Dvorec

schéma aktualizované ve znění Změny č. 1



Základní členění

- hranice řešeného území
- území zastavěné / zastavitelné
- hranice uličních prostranství stabilizovaná uzavřená / otevřená
- hranice uličních prostranství nestabilizovaná

Stanovení podmínek prostorového uspořádání (prostorová regulace)

- zástavba nepřerušitelná
- zástavba přerušitelná
- zástavba liniová
- zástavba solitérní

B/ **VÝŠKA ZÁSTAVBY**

Výška zástavby je regulována pomocí výškových hladin. Ty jsou vymezeny pro jednotlivé bloky, popřípadě části bloků.

Výškové hladiny určují maximální a minimální regulovanou výšku budovy, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy (průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky). Regulovanou výšku budovy je možné posoudit nezávisle pro části budov.

V plochách, kde není určena výšková hladina a kde není zároveň rozhodování podmíněno pořízením regulačního plánu nebo územní studie, se stavby posuzují s přihlédnutím k charakteru území a jeho využití (např. s ohledem na typ provozu průmyslového areálu).

V případě zpracování regulačního plánu na dané území se tyto regulativy neuplatní a budou nahrazeny regulativy regulačního plánu.

Výškové hladiny jsou stanoveny následovně:

hladina I 0 m – 5 m

hladina II 0 m – 8 m

hladina III 0 m – 11 m

Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše.

Nad úroveň maximální regulované výšky je možné vystavět:

a) šikmou střechu v maximálním úhlu 60°a o maximální výšce 7,5 m

b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované k uličnímu prostranství alespoň o 2 metry nebo

c) jiné řešení střešní krajiny, které nepřesáhne jedno z výše popsaných vymezení.

Prostorové vymezení dle písm. a) mohou překročit vikýře, které nepřesahují přes vnější líc obvodové stěny budovy a nejsou vyšší než 2/3 výšky střechy v kolmém průmětu bez vystupujících prvků.

Výškovou regulaci mohou dále překročit:
Doplňkové konstrukce na střeše – komíny, hromosvody, antény, apod.

Satelity a prvky solární energetiky, které budou přednostně umisťovány do méně pohledově exponovaných míst.

Ve zvlášť odůvodněných případech stavby a zařízení související s technologií průmyslové výroby.

Stavby veřejného občanského vybavení (typicky kostely, radnice, školy apod.) mohou maximální regulovanou výšku v odůvodněných případech přesáhnout.

U stávajících staveb, které maximální regulovanou výšku přesahují, jsou umožněny pouze stavební úpravy, popřípadě v odůvodněných případech nástavby vyvolané potřebou umístit technická zařízení. Přístavby jsou možné pouze v limitech stanovených výškovou regulací.

C/ **PROSTUPNOST**

Hranice uličních prostranství a bloků

se dělí dle prostupnosti na uzavřenou a otevřenou:

Uzavřená hranice

Uzavřená vymezuje většinu bloků a vytváří hranici, která nemusí být prostupná, tj. může být vymezena plotem nebo zástavbou.

Otevřená hranice

Otevřená vymezuje bloky, které musí umožnit volnou prostupnost, tedy zpravidla nejsou ohraničeny plotem a jejich hranice je volně prostupná, nebo z větší části volně prostupná. V odůvodněných případech může být prostupnost umožněna lokálně (vstupy).

Pěší prostupnost bloků

Prostupy předepisují sekundární prostupnost v rámci bloků. Prostupy jsou veřejným prostranstvím, mohou však ve specifických případech podléhat režimu (např. časovému, který omezuje dobu, po kterou je prostup otevřen). Prostupy se dělí podle přesnosti jejich vymezení:

a) trasovaný
který vymezuje trasu prostupu bez konkrétního určení dalších prostorových parametrů (jako je šířka, nebo jeho plošné vymezení).

b) netrasovaný
který v rámci bloku určuje doplňkovou prostupnost bez přesně specifikované trasy (předepisuje propojení stran bloku)

D/ SPECIFICKÁ REGULACE VESNICKÉ ZÁSTAVBY

Zejména pro jádra původních vesnic je zaveden specifický regulativ, který se uplatní pro stavby v ploše vymezené jako Tradiční zástavba vesnic. Jeho účelem je zachování jejich charakteru i přesto že jsou dnes nedílnou součástí města.

U nově umisťovaných staveb platí, že nesmí narušovat charakter okolní zástavby a zároveň musí být splněny následující podmínky:

- Poměr stran půdorysu hlavní stavby musí odpovídat charakteru okolní zástavby
- Střechy musí být tvarově řešeny s ohledem na urbanistickou situaci a charakter okolní zástavby; u staveb doplňkových v rámci dvorů se postupuje přiměřeně.
- Maximální zastavitelná plocha hlavní stavbou je 200 m^2; v odůvodněných případech je možné plochu přiměřeně navýšit
- Parcelace musí sledovat typický rytmus v daném prostředí

U změn staveb se postupuje přiměřeně.

E/ SPECIFICKÁ REGULACE HISTORICKÉHO JÁDRA

Pro historicky cennou oblast centra města je zaveden specifický regulativ, který se uplatní pro stavby v ploše vymezené jako Historické jádro města. Jeho účelem je zachování hodnotného historického charakteru této části města a pokračující vývoj podle jednotných pravidel.

Nově umisťované stavby a změny staveb nesmí narušovat charakter okolní zástavby, musí respektovat historickou hodnotu staveb a zároveň musí splňovat následující podmínky:

- Hlavní stavby se nově umisťují výhradně na parcely navazující na vymezená uliční prostranství a s ohledem na prostorovou regulaci.
- Střechy musí být tvarově řešeny s ohledem na urbanistickou situaci a charakter okolní zástavby tak, aby nenarušovaly jednotnou střešní krajinu města; u staveb doplňkových v rámci dvorů se postupuje přiměřeně.

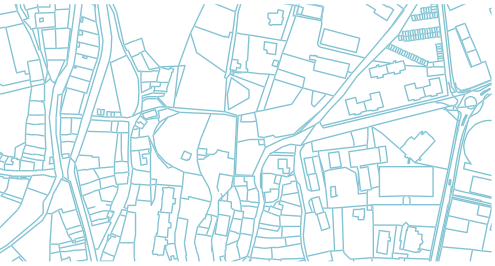
Pro části Specifické regulace D/ a E/ dále platí:

V případě zpracování regulačního plánu nebo územní studie na dané území se tyto regulativy neuplatní a budou nahrazeny regulativy regulačního plánu nebo územní studie.

U staveb, které podléhají památkové ochraně ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči se regulativy neuplatní, pokud nejsou v souladu s požadavky památkové péče.

03

PROCESY



OBSAH:

A/ VYMEZENÍ VPS A VPO

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
I. (1) g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
I. (1) h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

B/ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
I. (1) i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

C/ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ
(vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu)

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
I. (2) c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
I. (2) d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,

D/ DOPORUČENÍ PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

E/ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
I. (2) e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

F/ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
I. (2) f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb[14].

G/ MÍRA STABILITY ÚZEMÍ

dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.
§ 3, odst. (2) písm. b) Plochy se vymezují podle významu; podle významu se rozlišují zejména plochy zastavitelné, plochy územních rezerv (§ 36 odst. 1 stavebního zákona), plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území [§ 43 odst. 1, § 19 odst. 1 písm. l) stavebního zákona]. Pro tyto plochy se zpravidla určuje i způsob jejich využití.

A/ **VYMEZENÍ VPS A VPO**

Vymezení veřejně prospěšných staveb

Veřejně prospěšné stavby jsou definovány v §2, odst. 1, písm. l stavebního zákona jako stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. V rámci Nepomuku jsou takto vymezeny zejména sítě technické infrastruktury, významná veřejná prostranství, ulice a extravilánové komunikace.

« Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny, viz výkres:
N - 06 Výkres veřejně prospěšných staveb

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva vyvlastnit

viz příloha D

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

viz příloha C

Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva omezit (zřízení věcného břemene)

viz příloha E

Vymezení veřejně prospěšných opatření

Veřejně prospěšná opatření jsou definována v §2, odst. 1, písm. m stavebního zákona jako opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

« Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena, viz výkres:
N - 06 Výkres veřejně prospěšných staveb

Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva vyvlastnit:

VPO.USES.01

ÚSES: LBK 08

- v úseku pod hrází Špitálského rybníka a navazující v rámci potočního parku kolem Mihovky po most v Myslivecké ulici

B/ **STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Územní plán nemá významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a tudíž nejsou žádná komepnzační opatření podle §50, odst. 6 stavebního zákona stanovena.

C/ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

(STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ)

Plochy s podmínkou regulačního plánu

›› Plochy ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území jsou vymezeny, viz výkres: **N - 01 Výk. základního členění území**

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 umisťování 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 výkrese 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.

Plochy s podmínkou územní studie

V následujících plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o všech vymezených územních studiích do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 4 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán města Nepomuk.

Podmínění územní studií se nevztahuje na stavební úpravy, přístavby a nástavby u stávajících staveb za předpokladu, že nedojde k zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby o více než 15% a dále na umisťování komunikací a inženýrských sítí v územním plánem vymezených uličních prostranstvích a přípojek a přípojných vedení ke stávajícím stavbám.

‹‹ Plochy ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování o změnách v území jsou vymezeny, viz výkres:
N - 01 Výk. základního členění území

US - P 01
Územní studie Nepomuk – U Daliborky

- katastrální území Nepomuk

Jedná se o přestavbovou plochu v přímé návaznosti na centrum města a na druhé straně na krajinné rozhraní. Z východní strany je lemována Zelenohorskou cestou s potenciálem stát se významnou rekreační spojnicí města a areálu zelenohorského zámku.

Přestavba této plochy může být významným přínosem pro rozvoj bydlení v Nepomuku s reálnou možností rozšíření nabídky obytné typologie. Cílem je tedy individuální bydlení v kompaktních objektech („řadovky, townhouse, malé BD“) s možností rekreace v přímo navazujícím areálu zelenohorského lesoparku. Vzhledem ke své atraktivní poloze mezi historickým jádrem a zámkem Zelená Hora může plocha zároveň nabídnout prostor pro vybavenost, turistiku a ubytování.

Územní studie může být podkladem pro postupný útlum stávajícího využití, řešení dopravního napojení lokality a etapizaci jejího nového využití.

Při řešení územní studie je zároveň nezbytné vhodně podpořit vztah nové zástavby a historických staveb v sousedství (NKP Daliborka). Cílem je tedy i prostřednictvím nových zásahů interpretovat význam místa na pomezí historického jádra města podél cesty na Zelenou Horu.

US - P 02
Územní studie Nepomuk – Pod Družstevní

- katastrální území Nepomuk

Doposud nezastavěná zastavitelná lokalita za sídlištěm Na Vinici, mezi Nepomukem a Dvorcem s potenciálem vytvoření přirozeného rozhraní města s krajinou a důstojného vstupu do města. Plocha je situovaná ve výhodně orientované poloze na jižním svahu s dobrým výhledem. Smyslem zpracování studie je koordinace předpokládané zástavby tak, aby efektivně využila řešené území a navázala na stávající zástavbu sídliště urbanisticky kvalitním a proporčně odpovídajícím řešením. Přitom se předpokládá řešení této zástavby formou kompaktních hmot

navazujících staveb individuálního bydlení („řadovky, townhouse, malé BD“). Kvalitou lokality je mimo její zmíněnou orientaci také relativní blízkost nádraží ve Dvorci, centra Nepomuku a rekreačního areálu louky Pod Vinicí.

Územní studie musí řešit lokalitu jako celek, nastavit charakter zástavby a vymezit zvolenému typu zástavby odpovídající pobytová veřejná prostranství.

US - P 03
Územní studie Nepomuk – Nad Vyskočilkou

- katastrální území Nepomuk

Plocha na samé hranici správního území města v současnosti zastavěná řadovými garážemi.

Územní studie musí být zpracována v případě změn v území, které neodpovídají stávajícímu využití. Cílem studie je koordinovat změny v území s velkým počtem jednotlivých vlastníků, přičemž může také nastavit etapizaci pomáhající tyto změny uskutečňovat postupně.

US - P 04
Územní studie Dvorec – Na Hořejších

- katastrální území Dvorec

Zastavitelná plocha s produkčním využitím na jižním okraji Dvorce v prostoru za stávajícím průmyslovým areálem, mezi železniční tratí a nivou Myslivského potoka.

Účelem zpracování územní studie je řešení dopravního napojení lokality a nastavení reálných prostorových a provozních vazeb směřujících k efektivnímu využití vymezených ploch.

V průběhu zpracování územní studie musí být zohledněny existující limity v území (vzdálenost 50m od okraje lesa, OP dráhy, vedení elektro VN, hydrologie území) a jejich vliv na navrhované využití.

US - P 05
Územní studie Dvorec – Pod Oborou

- katastrální území Dvorec

Zastavitelná plocha s obytným využitím v komplikované poloze na hranici lesa s výrazným limitem vzhledem k nadzemnímu vedení el. VN a s nejasnou budoucí strukturou veřejných prostranství.

Účelem zpracování územní studie je řešení charakteru zástavby dané plochy a vymezení odpovídajících veřejných prostranství. Územní studie vytvoří urbanisticky kvalitní strukturu zástavby s logickou dopravní obsluhou a přiměřeným rozsahem obslužných komunikací. Konkrétní řešení bude vhodně reagovat na polohu území na rozhraní sídla a lesního porostu a bude v tomto ohledu navrhovat prostorovou regulaci staveb a jejich vztah k veřejným prostranstvím. Síť nově navrhovaných veřejných prostranství bude vhodně navazovat na stávající urbanistickou strukturu a cestní síť.

Územní studie musí respektovat místní limity (vzdálenost 50m od okraje lesa, nadzemní vedení el. VN, navazující registrovaný VKP Louka u Úslavy ve Dvorci) a požadavky z pohledu územního plánu.

US - P 06
Územní studie Dvorec – Za Humny

- katastrální území Dvorec

Komplikovaná zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení, ovlivňovaná množstvím stávajících prvků veřejné infrastruktury, blízkostí lesa a silnice II/191.

Zároveň území se zásadním významem pro nastavení budoucího vztahu Nepomuku a Dvorce.

Účelem zpracování územní studie je zejména koordinace návazností a zapojení navrhované lokality do stávajícího sídla. Současně s vhodným nastavením prostorového uspořádání zástavby, které bude respektovat její polohu na rozhraní sídla a krajiny a základní strukturu veřejných prostranství z pohledu územního plánu.

D/ DOPORUČENÍ PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Plochy s doporučením regulačního plánu

V následujících plochách je doporučeno pořízení regulačního plánu, jeho pořízení však není podmínkou pro rozhodování v území. Zadání těchto regulačních plánů je nutné připravit na základě koncepce rozvoje a míry stability těchto území.

RP - D 01
Regulační plán Nepomuk – Historické jádro města

- způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
- katastrální území: Nepomuk

Oblast, která je nositelem největší kulturně-historické hodnoty města s výrazným potenciálem jeho rozvoje ve směru cestovního ruchu, obchodu, služeb a městského bydlení.

Smyslem pořízení regulačního plánu je ochrana dochovaných hodnot v území a stanovení jasných pravidel jeho rozvoje. Nastavení zřetelných podmínek pro jednotlivé stavebníky je pak iniciačním krokem investic v lokalitě, která je jinak svázána mnoha historickými a s ochranou památek souvisejícími limity.

RP - D 02
Regulační plán Nepomuk – Za Kostelem

- způsob pořízení regulačního plánu: z podnětu
- katastrální území: Nepomuk

Důležitá zastavitelná plocha a plocha přestavby v návaznosti na historické jádro města a na hranici krajinné plochy kolem nivy Mihovky.

Doposud nezastavěné plochy v pohledově exponovaném místě, související s řešením dopravního napojení lokality Na Daníčkách. Dalšími hodnotami je krajinné rozhraní s potočním parkem kolem Mihovky a citlivý vztah k navazující historické zástavbě s dominantou kostela sv. Jana Nepomuckého.

V rámci vymezené plochy územní plán navrhuje lokální veřejné prostranství, jehož podoba musí být podrobněji dořešena. Dále musí být předmětem řešení nastavení vztahu nové zástavby k veřejným prostranstvím a charakter prostorového uspořádání respektující regulativy územního plánu a výše zmíněných požadavků.

Plocha vymezená pro zpracování regulačního plánu RP - D 02 je součástí plochy vymezené pro zpracování regulačního plánu RP - D 01 a v případě zpracování plánu pro celeé Historické jádro tento plán nahradí a převezmě jeho zadání.

Plochy s doporučením územní studie

V následujících plochách je vzhledem k potenciálu nebo křehkosti území doporučeno zpracování územní studie nebo studie parteru, která bude podkladem pro rozhodování nebo bude koordinovat veřejné investice. Její zpracování však není podmínkou pro rozhodování v území.

US - D 01
Územní studie Nepomuk – Na Vinici – sídliště

- katastrální území Nepomuk

Komplikovaná struktura sídliště s nejasně vymezenými veřejnými prostranstvími.

Cílem studie je komplexní řešení parteru odpovídající potřebám území a jeho obyvatel. Obsahem řešení je potom problematika parkování, vlastnictví pozemků, vztah domů a jejich okolí, potenciál dostaveb a náplně jednotlivých míst. V rámci vymezeného území je zapotřebí komplexně řešit systém hospodaření s dešťovou vodou, která má být likvidována vsakem v místě dopadu nebo druhotně využita namísto stávajícího zaústění do jednotné kanalizace.

V případě zpracování může nahradit územní studie US - P 02 a US - P 03, které prostorově překrývá.

US - D 02
Územní studie Nepomuk – Pod Hřbitovem

- katastrální území Nepomuk

Komplikovaná zástavba v území za silnicí I/20, která jej nepřirozeně odděluje od zbytku města. Smyslem studie je nalezení budoucího uspořádání lokality a současně vyřešení komplikovaných vztahů (vztah k silnici I/20, výjezd vozidel HZS, parkování ke hřbitovu a pietní řešení navazujícího prostoru, podoba zástavby na zastavitelné ploše).

Nezastavěná plocha na východní straně území je v návrhu územního plánu určena k obytné výstavbě, přičemž z pohledu pořadí změn v území je její využití podmíněno realizací obchvatu města a souvisejících úprav stávající trasy silnice I/20.

Při zpracování územní studie před realizací obchvatu musí být vhodně zohledněno stanovené pořadí změn pro plochu přestavby T.06.

US - D 03
Územní studie Nepomuk – Špitálský rybník

- katastrální území Nepomuk

Nezastavěné plochy v návaznosti na jižní hranici města a vodní plochu Špitálského rybníka. Účelem je vymezit plochy podporující cestovní ruch a rekreační vyžití ve městě.

První částí je nárazová parkovací plocha pro návštěvníky města v případě zvýšené intenzity cestovního ruchu nebo nárazových akcích. Plocha může mít formu po většinu roku obhospodařované louky se stromy v rastru odpovídajícím rozestupu parkovacích stání a pouze v případě potřeby se měnit v parkoviště.

Druhou částí je plocha pro vymezení sportovně-rekreačního areálu kempu a/nebo plovárny se zázemím navazující na břeh rybníka.

Obě plochy jsou v návrhu územního plánu doplněny prostorově odpovídajícími veřejnými prostranstvími v přírodě blízkém provedení vhodně doplňující charakter místa na rozhraní města a krajiny a zároveň akcentující významný pohled na město s kostelem sv. Jakuba v popředí.

Územní studie je vymezena na začátku tzv. Zelenohorské cesty a její realizace by měla být doplněna zprostupněním potočního parku kolem Mihovky, zejména v návaznosti na hráz Špitálského rybníka.

E/ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Územní plán stanovuje pořadí změn v území ve vazbě na plánovanou výstavbu ochvatu na silnici I/20, z důvodu výrazných změn, které přemístění její trasy v daných místech přinese nebo nutnosti zpřesnit využití navazujících ploch s ohledem na konkrétní řešení nové stavby.

‹‹ Plochy se stanoveným pořadím změn v území jsou vymezeny, viz výkres:
N - 07 Výkres pořadí změn v území

Podmíněnost stavby obchvatu se týká jedné plochy přestavby a jedné zastavitelné plochy v území:

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 umisťovat stavby dopravní a technické infrastruktury bez podmínky realizace obchvatu.

Plocha R.09 - zastavitelná

V závislosti na navrhovaném sjezdu z této komunikace (vstup do města) jsou tyto plochy nově navrženy jako zastavitelné s předpokládaným produkčním využitím.

Důvodem pro stanovení pořadí změn je potřeba zpřesnění konkrétního provedení stavby obchvatu v místě navrhované mimoúrovňové křižovatky a s tím související omezení vymezeného území. Plocha je vymezena v šířce koridoru obchvatu 200m, který je stanoven s ohledem na požadavky ZÚR PK (aktualizace č. 1 z roku 2014).

Využití dané plochy je podmíněno realizací stavby obchvatu.

F/ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Klíčová veřejná prostranství města a budovy, které je vymezují a dávají jim charakter, považuje územní plán za architektonicky a urbanisticky významné stavby.

Oprávnění zpracovávat dokumentaci vybrané skupiny významných staveb se řídí působností autorizovaných osob podle § 17 až 19 zákona 360/1992 Zákon o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autorizační zákon")

Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury bez výrazných vnějších znaků (inženýrské sítě v územním plánem vymezených uličních prostranstvích a přípojky přípojných vedení ke stavbám) a dále stavební úpravy a přístavby za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy objektu o více než 15% a nebude změněn architektonický výraz stavby do uličních prostranství a v dálkových pohledech.

a) kulturní památky, stavby v jejich ochranných pásmech a stavby v památkových zónách a rezervacích

b) veškeré stavby na náměstí A. Němejce a Přesanickém náměstí a budovy k nim přiléhající

c) veškeré stavby v Plzeňské ulici a Zelenohorské ulici (v úseku od náměstí A. Němejce po Zelenohorskou poštu, včetně přiléhajícího předprostoru) a budovy k nim přiléhající

d) soubor staveb bývalé Piaristické koleje s kaplí a sousedním rodným domem A. Němejce

e) budova Zelenohorské pošty s přiléhajícím souborem hospodářských staveb

f) obnova osady Silov

g) náměstí A. Němejce a Přesanické náměstí v Nepomuku

h) náměstí u nádraží ve Dvorci

i) náves v Železné Huti

j) Plzeňská a Zelenohorská ulice (v úseku od náměstí A. Němejce po Zelenohorskou poštu, včetně přiléhajícího předprostoru)

k) potoční park Mihovka

l) louka Pod Vinicí

G/ MÍRA STABILITY ÚZEMÍ

Územní plán člení zastavitelné území dle míry stability na:

Stabilizované plochy

Stabilizované plochy představují plochy se stabilizovaným využitím i charakterem zástavby, které převážně nevyžadují specifické zásahy nebo koordinované úpravy. Při rozhodování v území se dbá na soulad nově umisťovaných staveb a změn staveb s charakterem zástavby.

Za stabilizované plochy jsou považovány všechny plochy, které jsou v zastavitelném území a nejsou vymezeny jako plochy zastavitelné, přestavby nebo regenerační.

Regenerační plochy

Regenerační plochy představují plochy s převážně stabilizovaným využitím, které však vyžadují zvýšenou koordinaci za účelem obnovy, zvýšení efektivity uspořádání území, nebo zlepšení obytné kvality. Typicky se jedná o plochy sídlišť s nejasným vymezením veřejných prostranství, části sídel s narušeným charakterem zástavby nebo nedostatečně koordinovanou zástavbou.

Plochy přestavby

podle § 43, odst. 1 stavebního zákona

Plochy přestavby jsou určené k transformaci (změně zástavby), většinou zahrnující změnu využití území a vyžadující koordinaci v celé takto vymezené ploše.

Zastavitelné plochy

dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona

Jedná se o plochy dosud nezastavěné, vymezené k zastavění.

V nezastavitelném území územní plán vymezuje Plochy změn v krajině, tedy plochy, kde se předpokládá změna využití území.

‹‹ Plochy stabilizované, regenerační, přestavby, zastavitelné a změn v krajině jsou vymezeny, viz výkres:
N - 01 Výk. základního členění území

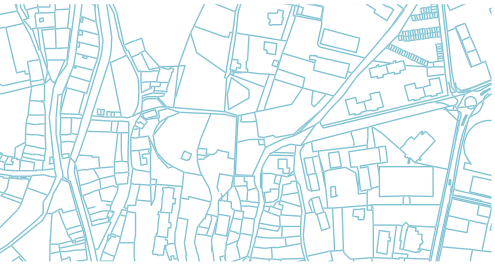
ČLENĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ve znění Změny č. 1

– – –	TEXTOVÁ ČÁST - **100** stran			A4
– – –	GRAFICKÁ ČÁST - 7 výkresů			
	N-01	**VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ**	1:10 000	A3
	N-02	**HLAVNÍ VÝKRES**	1:5 000	A1
		HLAVNÍ VÝKRES (ATLASOVÁ FORMA) - 28 stran	1:5 000	A4
	N-03	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:5 000	1782 x 841 mm
	N-04	**KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**	1:5 000	A1
	N-05	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	1:5 000	1782 x 841 mm
	N-06	**VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**	1:5 000	A1
	N-07	VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	1:10 000	841 x 460 mm
– – –	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ - **61** stran			A4
– – –	GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ - 3 výkresy			
	O-01	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:50 000	427 x 297 mm
	O-02	**KOORDINAČNÍ VÝKRES**	1:5 000	1782 x 841 mm
	O-03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:10 000	841 x 460 mm

Výkresy, které jsou předmětem Změny č. 1, jsou označeny modře.

04

PŘÍLOHY



OBSAH:

A/ SEZNAM PLOCH PŘESTAVBY, REGENERAČNÍCH, ZASTAVITELNÝCH A ZMĚN V KRAJINĚ

B/ ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

C/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

D/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA VYVLASTNIT

E/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA OMEZIT (ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE)

A/ SEZNAM PLOCH PŘESTAVBY, REGENERAČNÍCH, ZASTAVITELNÝCH A ZMĚN V KRAJINĚ

ZASTAVITELNÉ (zastavitelné plochy dle §43, odst 1 zákona 183/2006 Sb.)

označení	využití	popis	plochy (m^2)	plochy zastavitelné (m^2)	předpoklad počet jednotek (byt/dům)
Nepomuk					
R01	[MP]	Dokončení zástavby obytné lokality Na Daníčkách	21 485	18 123	19
R02	[MP], [DOP]	Rozšíření zastavitelných ploch podél parcel za Špitálským rybníkem vč. ploch pro návštěvnické parkoviště	12 354	2 883	0
R03	[SP]	Rekreační areál v návaznosti na Špitálský rybník	9 267	7 945	0
R04	[R-Z], [KVP]	Rozšíření ploch pro rekreaci - zahrádky, krajinné veřejné prostranství	8 279	2 525	0
R05	[ZAZ]	Drobná rozvojová plocha – přiřazení zahrady ke stávajícímu objektu	1 164	1 164	0
R06	[MP], [ZAZ]	Zástavba lokality Za Kostelem v návaznosti na potoční park Mihovka vč. veřejného prostranství a krajinné návaznosti	3 983	3 672	4
R07	[ZAZ], [VES]	Rozvojová plocha s rozdílným způsobem využití pod hřbitovem	17 730	16 439	4
R08	[PROD-N]	Rozšíření obchodních a produkčních ploch v návaznosti na silnici I/20	63 852	69 635	0
R09	[PROD-N]	Obchodní a produkční plochy v návaznosti na obchvat města na silnici I/20 s předpokládaným využitím po stavbě obchvatu	28 123	25 618	0
R10	[MP], [R-Z]	Rozvojová plocha dotvářející rozhraní města a krajiny za transformovnou	8 261	7 193	2
R11	[MP], [OV], [SP]	Rozvoj území pro bydlení za školou, navazující na louku Pod Vinicí	52 128	36 191	30
R12	[R-CH]	Rozšíření ploch pro rekreaci - chaty	20 522	17 989	0
R13	[MP]	Rozvoj území pro bydlení pod sídlištěm, navazující na louku Pod Vinicí	25 654	21 074	19
R14	[PROD-N]	Rozvoj produkčních ploch s nižší zátěží v návaznosti na stávající areál	9 963	9 963	0
R15	[MP]	Rozvoj území pro bydlení Pod Družstevní, vytvoření rozhraní města a krajiny	10 954	7 672	20
R16	[SP]	Rekreační území louky Pod Vinicí	101 389	101 389	0
Dvorec					
R17	[MP]	Rozvoj území pro bydlení ve Dvorci, navazující na ulici Ke Mlýnu	16 534	16 201	11
R18	[MP]	Rozvoj území pro bydlení na okraji Dvorce, vytvoření rozhraní města a krajiny	27 759	24 783	25
R19	[MP]	Rozvoj území pro bydlení ve Dvorci, vytvoření rozhraní města a krajiny	21 053	16 365	19
R20	[PROD-N], [MP]	Plocha pro produkční (průmyslové) využití v návaznosti na novou komunikaci	48 021	39 360	0
R21	[PROD-N]	Plocha pro produkční (průmyslové) využití v návaznosti na novou průmyslovou zónu	37 807	37 807	0
R22	[PROD-N]	Průmyslová zóna za nádražím ve Dvorci	139 237	129 109	0
R23	[R-Z]	Rozšíření ploch pro rekreaci - chaty	12 926	12 480	0
R24	[MP]	Rozvoj území pro bydlení ve Dvorci	8 690	6 128	3
R25	[PROD-S]	Rozšíření produkční plochy ve Dvorci nad Panským rybníkem	4 542	4 542	0
R26	[PROD-S]	Rozšíření produkční plochy ve Dvorci za pilou	1 025	1 025	0
R27	[MP]	Rozvoj území pro bydlení ve Dvorci, Pod Oborou	26 722	25 194	20
mimo sídla (k.ú. Nepomuk)					
R28	[VES]	Rozvoj samoty navazující na její historickou existenci v daném místě s využitím pro zemědělské a agroturistické účely	6 434	6 434	1
R29	[R-CH]	Drobná rozvojová plocha navazující na skupinu rekreačních chat	414	414	0

PŘESTAVBA (plochy přestavby dle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepomuk

označení	využití	popis	plochy (m^2)	plochy zastavitelné (m^2)	předpoklad počet jednotek (byt/dům)
T01	[MP]	Přestavba výrobního/skladovacího areálu v obytnou lokalitu v blízkosti centra města	17 320	17 320	24
T02	[MP]	Přestavba garážové kolonie v obytnou lokalitu v blízkosti centra města	2 226	2 226	3
T03	[MP]	Přestavba garážové kolonie v obytnou lokalitu	6 814	6 814	8
T04	[MP]	Přestavba nevyužitých travnatých ploch v obytnou lokalitu, v blízkosti centra města	5 157	3 532	0
T05	[MP], [MI], [PROD-N]	Přestavba ploch s rozdílným způsobem využití v návaznosti na park u Kaplanského rybníka a silnici I/20	24 429	21 437	23
T06	[MP]	Plocha přestavby na předměstskou strukturu zástavby	5 233	5 233	8
T07	[MP]	Přestavba plochy zahrádkové kolonie v předměstskou strukturu	473	473	1
T08	[OV]	Přestavba plochy parkového veřejného prostranství a její připojení jako součást hřbitova	525	525	0
T12	[PROD-N]	Přestavba rekreační plochy na území s produkčním využitím	4 550	4 550	0

Dvorec

T09	[MP]	Přestavba výrobního/skladovacího areálu v předměstskou strukturu včetně veřejných prostranství	6 478	5 423	6
T10	[PROD-N]	Přestavba rekreačních ploch s chatami na území s produkčním využitím	5 100	5 100	0
T11	[MP], [R-Z]	Přestavba vnitřní rezervy v městkou/předměstskou strukturu a plochy zahrádkářské kolonie včetně veřejných prostranství	1 838	1 014	4

REGENERACE

Nepomuk

reg01	[PROD-N]	Regenerace výrobního areálu	14 199	-	-
reg02	[MP]	Regenerace struktury sídliště s nejasně vymezenými veřejnými prostranstvími	175 907	-	-

Dvorec

reg03	[PROD-S]	Regenerace zemědělského areálu	24 298	-	-

ZMĚNY V KRAJINĚ

Nepomuk

K01	[DOP-S]	Trasa obchvatu na silnici I/20, vč. souvisejících a vyvolaných staveb	-	-	-
K03	[ZAZ]	Změna lesních pozemků (dle KN) na plochy s využitím zahrady zemědělské	9 629	-	-
K04	[KVP]	Změna lesních pozemků (dle KN) na plochy s využitím krajinné veřejné prostranství	9 607	-	-

Dvorec

K02	[KVP]	Změna lesních pozemků (dle KN) na plochy s využitím krajinné veřejné prostranství	10 231	-	-

B/ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

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 prostupnost. 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 (díle je „vyhláška č. 500/2006 Sb.). Hlavní výkres bude v měřítku 1:1000, případně 1:500, další výkresy a jejich měřítka budou určeny dle potřeby.

C/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

VPS PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

označení	popis	katastrální území	parcelní číslo	předkupní právo ve prospěch
VPS.DI.01	návštěvnické parkoviště	Nepomuk	892/1 892/15	Město Nepomuk
VPS.VP.01	pěšina podél Mihovky pod kostelem sv. Jakuba	Nepomuk	284/4 199/2 199/8	Město Nepomuk
VPS.VP.02	Potoční park Mihovka	Nepomuk	199/17 194/2 191 194/4 199/16 197/1 197/2	Město Nepomuk
VPS.VP.03	prostup navazující na Lesní ulici	Nepomuk	356/4 1550/3	Město Nepomuk
VPS.VP.04	vnitroblokové veřejné prostranství v Lesní ulici	Nepomuk	350/7	Město Nepomuk
VPS.VP.05	cesta pod dětským domovem	Nepomuk	254/1	Město Nepomuk
VPS.VP.06	ulice U Školky	Dvorec	90/14	Město Nepomuk
VPS.VP.07	prostup ve Dvorci směrem k Nepomuku	Dvorec	541/4 541/5 541/2 541/1 77/1 72	Město Nepomuk
VPS.VP.08	ulice Lesnická	Dvorec	109/56	Město Nepomuk
VPS.VP.09	ulice kolem fotbalového hřiště ve Dvorci	Dvorec	143/1 142/5 143/5	Město Nepomuk
VPS.VP.10	pěší propojení ke Dvoreckému rybníku	Dvorec	563/16 314/1	Město Nepomuk
VPS.DI.02	zadní cesta na Nový rybník	Nepomuk	874/13 874/14 874/15 874/16 874/17 874/12 874/19 874/20 874/18 874/21	Město Nepomuk
VPS.VP.11	cesta pod hřbitovem na Šibenici	Nepomuk	1507/3	Město Nepomuk
VPS.VP.12	ulice pod hřbitovem	Nepomuk	616/1 615/27 615/26	Město Nepomuk

označení	popis	katastrální území	parcelní číslo	předkupní právo ve prospěch
VPS.VP.13	ulice U Daliborky	Nepomuk	266/22 266/21 267/5 264/6	Město Nepomuk
VPS.VP.14	zakončení Blatenské ulice	Dvorec	554/2	Město Nepomuk
VPS.VP.15	cesta v zahrádkářské kolonií Pod Vinicí	Nepomuk	306/2 306/9 306/11 307/1 314/4	Město Nepomuk

D/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA VYVLASTNIT

označení	popis	katastrální území	parcelní číslo
VPS.DI.03	cesta na Nový rybník podél silnice I/20	Nepomuk	
VPS.DI.04	dopravní napojení zemědělského areálu ve Dvorci na silnici II/191	Dvorec	
VPS.DI.05	komunikační síť zastavitelné plochy R18	Dvorec	
VPS.DI.06	nová obslužná komunikace v návaznosti na ulici Polní	Dvorec	
VPS.DI.07	nové dopravní napojení průmyslové oblasti ve východní části Dvorce-jih	Dvorec	
VPS.DI.08	nové dopravní napojení průmyslové oblasti ve východní části Dvorce-sever	Dvorec	
VPS.DI.09	nová dopravní obsluha výrobní lokality Nepomuk	Nepomuk	
VPS.DI.10	nová dopravní obsluha oblasti za rozvodnou	Nepomuk	
VPS.DI.11	nová ulice pod Čihákem ve Dvorci a navazující prostup	Dvorec	
VPS.DI.12	nové dopravní napojení průmyslové oblasti ve východní části Dvorce-střed	Dvorec	
VPS.DI.13	nová obslužná komunikace v zastavitelné ploše R02	Nepomuk	
VPS.DI.14	**NEOBSAZENO**		
VPS.DI.15	nové obslužné komunikace v zastavitelné ploše R15, vč. zeleného pásu	Nepomuk	**[neurčuje se]**
VPS.DI.16	nové obslužné komunikace v zastavitelné ploše R13	Nepomuk	
VPS.DI.17	nové obslužné komunikace v zastavitelné ploše R11	Nepomuk	
VPS.DI.18	nové obslužné komunikace v transformační oblasti T05, nad Kapl. rybníkem	Nepomuk	
VPS.DI.19	nové obslužné komunikace v zastavitelné ploše R06 a přestavbové ploše T04	Nepomuk	
VPS.DI.20	nové obslužné komunikace v zastavitelné ploše R01	Nepomuk	
VPS.DI.21	Převzata ze ZUR PK - obchvat Nepomuku na silnic I/20 vč. vyvolaných staveb, přeložek a příslušenství v ploše vymezeného koridoru	Nepomuk	
VPS.DI.22	nová obslužná komunikace v zastavitelné ploše R03	Nepomuk	
VPS.DI.23	převzata ze ZUR PK - SD191/03 Nepomuk, přeložka s východním obchvatem	Dvorec	
VPS.DI.24	převzata ze ZUR PK - ZD190/01 trať č. 190 - úsek Plzeň - Nepomuk, zdvojkolejnění a směrová rektifikace	Dvorec	
VPS.DI.25	nové obslužné komunikace v zastavitelné ploše R27	Dvorec	

E/ SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA OMEZIT (ZŘÍZENÍM VĚCNÉHO BŘEMENE)

VPS PRO KTERÉ LZE PRÁVA OMEZIT (ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE)

označení	popis	katastrální území	parcelní číslo
VPS.TI.01	přeložka vedení VN-podzemní	Nepomuk	
VPS.TI.02	přeložka vedení VN-nadzemní	Nepomuk	
VPS.TI.03	přeložka vedení VN	Dvorec	
VPS.TI.04	převzata ze ZUR PK - nové vedení VVN	Nepomuk	
VPS.TI.05	vodovodní a kanalizační připojení rozvojových, transformačních a okrajových ploch		
5A	napojení zastavitelné plochy R15		
5B	napojení zastavitelné plochy R13		
5C	napojení zastavitelné plochy R11 jižní část		
5D	doplnění vodovodního řadu v ulici Sportovní a podél školy		
5E	napojení zastavitelné plochy R10		
5F	doplnění sítí v ulici U Elektrárny		
5G	napojení zastavitelné plochy R08, R09		
5H	doplnění sítí v Kozlovické ulici		
5I	napojení přestavbové plochy T05		
5J	doplnění vodovodního řadu v ulici Jana Jakuba Ryby	Nepomuk	
5K	doplnění sítí v ulicích Nové město a v Přesanické		
5L	napojení zastavitelné plochy R01		
5M	napojení zastavitelné plochy R06 a přestavbové plochy T04		
5N	doplnění vodovodního řadu v ulici Myslivecká		
5O	napojení zastavitelné plochy R04		
5P	doplnění vodovodního řadu v ulici U Daliborky		
5Q	doplnění vodovodního řadu v ulici Lesní		**[neurčuje se]**
5R	napojení přestavbové plochy T02		
5S	doplnění vodovodního řadu v ulici Budějovická		
5T	napojení přestavbové plochy T01		
VPS.TI.06	vodovodní a kanalizační připojení rozvojových a okrajových ploch		
6A	doplnění sítí v zastavitelné ploše R18		
6B	napojení zastavitelné plochy plochy R17 a regenerační plochy [reg]02		
6C	doplnění sítí v ulicích Tojická a Na Čiháku		
6D	napojení přestavbové plochy T08	Dvorec	
6E	doplnění sítí v ulici Železniční		
6F	**NEOBSAZENO**		
6G	doplnění sítí mezi ulicemi Rožmitálská a Za Výtopnou		
6H	napojení průmyslové zóny Dvorec jih		
6I	napojení průmyslové zóny Dvorec střed		
6J	napojení zastavitelné plochy R23		
6K	napojení skupinového vodovodu do Tojic	Dvorec	
6L	připojení obce Vrčeň na ČOV Dvorec		
VPS.TI.07	plynovodní připojení rozvojových a okrajových ploch		
7A	napojení zastavitelné plochy R15		
7B	napojení zastavitelné plochy R13		
7C	napojení zastavitelné plochy R11	Nepomuk	
7D	doplnění sítí v ulici Sportovní a podél školy		
7E	napojení zastavitelné plochy R10		

označení	popis	katastrální území	parcelní číslo
	7F napojení zastavitelné plochy R08, R09		
	7G napojení přestavbové plochy T05		
	7H doplnění sítí v ulici Přesanická		
	7I napojení zastavitelné plochy R01	Nepomuk	
	7J napojení zastavitelné plochy R06 a transformační plochy T04		
	7K napojení přestavbové plochy T02		
	7L napojení přestavbové plochy T01		
VPS.TI.08	plynovodní připojení rozvojových a okrajových ploch		
	8A napojení zastavitelné plochy R18		
	8B napojení zastavitelné plochy R17		
	8C napojení přestavbové plochy T08	Dvorec	**[neurčuje se]**
	8D NEOBSAZENO		
	8E napojení průmyslové zóny Dvorec jih		
	8F napojení zastavitelné plochy R23		
VPS.TI.09	čerpací stanice Nepomuk I	Nepomuk	
VPS.TI.10	čerpací stanice Nepomuk II	Nepomuk	
VPS.TI.11	nová trafostanice TSN01	Nepomuk	
VPS.TI.12	**NEOBSAZENO**	Nepomuk	
VPS.TI.13	nová trafostanice TSN03	Dvorec	
VPS.TI.14	převzata ze ZUR PK - koridor zdvojení vedení ZVN	Nepomuk	
VPS.TI.15	páteřní trasa deštové kanalizace - staré město	Nepomuk	

UNIT architekti s.r.o.

ČERVEN 2020