

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBÍLOVY PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

Název ÚPD	Úplné znění územního plánu Nebílovy po vydání Změny č.1
Orgán, který ÚPD vydal	Zastupitelstvo obce Nebílovy
Pořadové číslo poslední Změny	Změna č.1
Datum nabytí účinnosti	

.....
Jméno a příjmení, funkce a podpis
oprávněné osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

ZPRACOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU: Ing. arch. Petr Sladký, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, www.ateliervas.cz
ZPRACOVATEL ZMĚNY č.1 ÚP: Ateliér KROK s.r.o., Unhošťská 2021, 272 01 Kladno, www.ateliervas.cz

ÚZEMNÍ PLÁN NEBÍLOVY

... krok po kroku získáte náskok!



K.Ú.: **NEBÍLOVY**

FÁZE: **ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP NEBÍLOVY PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1**

TEXTOVÁ ČÁST

09 / 2021

ZPRACOVATEL: ATELIÉR KROK s.r.o., Unhošťská 2021, 272 01 Kladno,
spolupráce: ing.arch. Petra Kolaříková (autorizovaný architekt ČKA 04022), ing.arch. Veronika Kronich

UAS
www.ateliervas.cz

Obec Nebílovy

ZASTUPITELSTVO OBCE NEBÍLOVY,

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

VYDÁVÁ

po provedeném řízení podle § 50 až 53 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona,

ÚZEMNÍ PLÁN NEBÍLOVY

formou opatření obecné povahy

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy	Název přílohy
T1	Textová část ÚP Nebílovy (výroková část)
01-04	Grafická část ÚP Nebílovy (výroková část)
T2	Textová část odůvodnění ÚP Nebílovy
05-07	Grafická část odůvodnění ÚP Nebílovy

ÚZEMNÍ PLÁN NEBÍLOVY

- Zadavatel: **Obec Nebílovy**
Obecní úřad Nebílovy
332 04 pošta Nezvěstice, Nebílovy 101
IČ: 00574198
Zástupce: **Ing. Soňa Říhová, starostka obce**
Tel./fax: +420 377 916 266 / 377 918 122, +420 724 104 640
ou.nebilovy@tiscali.cz
www.obecnebilovy.cz
- Pořizovatel: **Městský úřad Přeštice**
334 01 Přeštice, Husova 465
Zástupce: **Petr Rybín,**
referent odboru výstavby a územního plánování
Tel.: +420 377 332 543
rybin@prestice-mesto.cz
- Nadřízený orgán územního plánování: **Krajský úřad Plzeňského kraje**
Odbor regionálního rozvoje
306 13 Plzeň, Škroupova 18
- Zhotovitel: **Ing. arch. Petr Sladký – PROJEKČNÍ KANCELÁŘ**
160 00 Praha 6, Nad Šárkou 60
IČ: 18 72 28 22
- ODBORNÝ GARANT:
Ing. arch. Petr Sladký, autorizovaný architekt ČKA 2686
Tel.: +420 775 986 161
sladky@ateliervas.cz
www.ateliervas.cz
- SPOLUAUTOŘI KONCEPCE:
Ing. arch. Petr Sladký, tel.: +420 775 986 161
Ing. arch. Veronika Kronich, tel.: +420 737 344 334
Ing. arch. Petra Kolaříková, tel.: +420 732 865 400
- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:
Ing. Jitka Kovaříková, Marcela Královcová – Mepos, Domažlice
- ÚSES: Geo Vision s.r.o.
RNDr. Ing. Miroslav Hájek,
autorizovaný projektant ÚSES ČKA 3204,
Bc. Jan Sláma
- Koncepce uspořádání krajiny: Ing. Simona Navrátilová,
oponentura: Ing. Klára Salzmann, PhD.,
autorizovaný krajinářský architekt ČKA 3506
- Datum: **Září 2021**

ÚZEMNÍ PLÁN NEBÍLOVY (výroková část) TEXTOVÁ ČÁST

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	6
B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	6
B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	6
B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	8
C2. VYMEZENÍ PLOCH	8
C3. PLOCHY ZMĚN	9
C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	9
C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY	13
C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ	13
C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	14
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	14
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	14
D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	14
D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA	15
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	16
D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	16
D2.2. ENERGETIKA	16
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	17
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	17
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	17
E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	17
E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY	18
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	18
E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	19
E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	19
E4. PROSTUPNOST KRAJINY	20
E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	20
E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI	20
E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	20
E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	20
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE	

KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	21
F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)	22
F2. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS)	22
F3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (OV)	23
F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ (OS)	23
F5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)	24
F6. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)	24
F7. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	25
F8. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)	25
F9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)	26
F10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	26
F11. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	27
F12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	27
F13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)	28
F14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)	28
F15. PLOCHY LESNÍ (LS)	29
F16. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)	29
F17. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)	30
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	30
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 A NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	31
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	32
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	32
K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	32
L. 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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	32
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	32
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	32
O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	33
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	33
Q. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK	33

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Nebílovy (ZÚJ/kód obce 540340) o rozloze 525 ha. Řešené území tvoří pouze 1 katastrální území Nebílovy (704075), ve kterém se nachází sídla Nebílovy a Prusiny; samota Pohodnice při Nebílovském potoce a část chatové osady Čechovka. Trvale zde žije 363 obyvatel (k 1.1.2020).

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav ke dni 1.11.2020. Zastavěná území jsou tvořena zejména plochami stabilizovanými a plochami přestavb.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**B1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)**

ÚP stanovuje tyto hlavní cíle rozvoje řešeného území:

- a) chránit zdejší velmi hodnotnou kulturní krajinu s evropským významem, respektovat přírodní a kulturní hodnoty území;
- b) stabilizovat sídla v území – v logice a měřítku okolního krajinného rámce;
- c) vytvořit podmínky pro intenzifikaci využití zastavěného území a stávající veřejné infrastruktury;
- d) umožnit významnější rozvoj ploch pro bydlení s ohledem na blízkost krajského města Plzně;
- e) stabilizovat veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- f) obnovit průchodnost zdejší krajiny s přednostním využitím historických cest, resp. propojit řešené území s okolními sídly prostřednictvím účelových komunikací (cest pro pěší a cyklisty), navazujících na komunikační síť v zastavěném území;
- g) umožnit realizaci protierozních a protipovodňových opatření a další zásahy podporující zvýšení retence vod v území;
- h) doplnit chybějící síť a zařízení technické infrastruktury.

B2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**B2.1. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ**

ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj následujících kulturních hodnot území:

KRAJINNÉ DOMINANTY, resp. významné součásti zdejší kulturní krajiny:

- a) sídlo Prusiny (K1), zahrnující návrší s kostelem Sv. Jakuba Většího, hřbitovem, farou, bývalou školou a dalšími stavbami (tzn. zastavěné území sídla Prusiny) včetně předpolí, resp. plochy ochrany;

Způsob ochrany:

- zajistit solitérní polohu této dominanty, tzn. plošně nerozšiřovat zástavbu mimo zastavěné území, resp. nevymezovat zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území Prusiny,
- neumisťovat stavby do plochy ochrany K1 v západní části sídla Nebílovy,
- v ploše dominanty K1 nesmí být narušeno prostorové uspořádání dominanty ve vazbě na níže definované pohledové osy,
- hmotové, architektonické (ve smyslu použitého tvarosloví) řešení staveb v ploše ochrany K1 je třeba navrhovat s respektem k celkovému charakteru krajinné dominanty a její estetické hodnotě,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter dominanty a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa,
- na stávající stavby v rámci této dominanty a jejich stavební úpravy se nevztahuje omezení výškové hladiny zástavby (plošně stanovené dále v ÚP); výšková hladina zástavby však nesmí přesahovat rámec současné výšky staveb,
- omezit provádění staveb, jejich změn nebo činností, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz pohřebiště nebo jeho důstojnost,
- zachovat scenerickou cestu vedoucí z Prusin severním směrem k návrší U Trojice, zachovat průhlednost tohoto horizontu, tzn. dále nezahušťovat stávající stromořadí další výsadbou,
- zachovat v ploše ochrany K1 podíl sídelní zeleně, tzn. bez redukce významné části stávající zeleně, zásadním způsobem nezvětšovat podíl zpevněných ploch v této ploše,

- v ploše ochrany K1 nesmí být umístována nadzemní vedení sítí technické infrastruktury, tzn. je nutné v případě úprav přeložit nadzemní vedení VN, vedoucí severně v blízkosti Prusin, pod zem.
- b) areál zámku v Nebíloveh (K2), zahrnující celý zámecký areál včetně zámecké sýpky, zahrady a okolních předprostorů;

Způsob ochrany:

- zachovat dominantní polohu (postavení) areálu zámku ve struktuře zástavby sídla Nebílovy,
- v ploše dominanty K2 nesmí být narušeno prostorové uspořádání památky ve vazbě na níže definované pohledové osy,
- chránit tuto hodnotu při všech zásazích a stavebních úpravách tak, aby nebyl narušen charakter dominanty a jejího okolí, aby nemohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku,
- hmotové řešení nových staveb a stavební úpravy stávajících objektů v těsném okolí zámeckého areálu je třeba navrhovat s respektem k celkovému charakteru této hodnoty,
- na stávající stavby v rámci této dominanty a jejich stavební úpravy se nevztahuje omezení výškové hladiny zástavby (plošně stanovené dále v ÚP); výšková hladina zástavby však nesmí přesahovat rámec současné výšky staveb,
- umožnit realizaci plochy přestavby **P02-VV**, která spočívá v obnovení historické vodní nádrže v zámecké zahradě, resp. parku za zadním křídlem zámku,
- umožnit realizaci zastavitelné plochy **R19-PZ**, v rámci které by mělo dojít k rozšíření zámeckého parku,
- umožnit výhledové obnovení části zámecké zahrady včetně ohradní zdi při západní části předního křídla zámku v místě původního domu zahradníka, kde se v současné době nachází dům č.p. 40.

POHLEDOVÉ OSY (jakožto základní prvky dále stanovené koncepce uspořádání krajiny):

- c) hlavní pohledová osa Prusiny – hrad Radyně (O1) s koridorem ochrany o šířce 400 m;
- d) pohledová osa U Trojice – zámek Nebílovy – křížek u Sv. Michala (O2) s koridorem ochrany o šířce 100 m;
- e) pohledová osa Prusiny – kříž u cesty z Nebílov na Prusiny – zámek Nebílovy (O3) s koridorem ochrany o šířce 100 m;

Způsob ochrany:

- zachovat pohledové vazby v těchto důležitých osách ve smyslu barokní kompozice krajiny, tzn. neumožnit narušení průhledových kompozičních os a to zejména mezi jednotlivými prvky či hodnotami jako jsou: návrší Prusiny, zámek Nebílovy, hrad Radyně a další sakrální stavby drobnějšího měřítka, definované na výkresu č. 04 - Schéma koncepce ochrany hodnot,
- nepřevyšovat novými zásahy výškovou hladinu současné zástavby ve vazbě na morfologii terénu,
- zamezit velkoplošnému kácení zeleně a takovým terénním úpravám, které by působily rušivě při dálkových pohledech v rámci definovaných os,
- zamezit umístování nadzemních vedení sítí technické infrastruktury a výstavbě pohledově rušivých zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v těchto osách.

B2.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

ÚP vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj následujících přírodních hodnot území:

- a) původní vysokokmenný sad (P1), situovaný jihovýchodně od sídla Nebílovy;

Způsob ochrany:

- při veškerých zásazích do popsáných hodnot je nutné zachovat dosavadní charakter krajinné scény či ráz místa,

- zachovat a prohloubit přirozený charakter přírodních společenstev, resp. podporovat vývoj porostů přirozené skladby a věkové struktury se spontánní obnovou,
- propojovat pásy dřevinné zeleně přirozené skladby s ostrůvky či lemy luční vegetace,
- zamezit rozšiřování sadů intenzivně využívaných v místech stávajících vysokokmenných sadů.

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

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚP stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

- a) posílit způsob ochrany zdejší mikrostrukturální, barokně komponované, kulturní krajiny;
- b) nevymezovat v řešeném území nová sídla či samoty v zájmu ochrany okolního krajinného zázemí;
- c) rozvíjet sídlo Nebílovy:
 - tak, aby dominantní podíl ve struktuře zástavby zaujímaly plochy bydlení;
 - zejména doplněním pozemků s možností stavět v místech nevyužitých v rámci zastavěných území;
 - vymezením zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území sídla;
 - rovnoměrně rozmístit rozvojové plochy nízkopodlažního bydlení ve všech částech sídla;
 - pro potenciální rozvoj bydlení v sídle chránit lokality v severní části sídla formou ploch územních rezerv;
- d) stabilizovat a dále plošně nerozvíjet sídlo Prusiny ve smyslu způsobu ochrany formulovaném v kap. B2.1. textové části výroku ÚP;
- e) posílit význam a hodnotu ploch veřejných prostranství v rámci sídel;
- f) umožnit plošný rozvoj sportovního areálu při Nebílovském potoce v severozápadní části sídla Nebílovy;
- g) plochy výroby a skladování o plošném rozsahu větším než 1 ha není možné v řešeném území umísťovat;
- h) plochy výroby a skladování o plošném rozsahu do 1 ha je možné situovat do severní části sídla Nebílovy (v návaznosti na areál společnosti Lukrena či lokalitu na Rajči);
- i) respektovat stávající plochy občanského vybavení jako stabilizované a umožnit jejich dílčí rozvoj;
- j) potlačit rušivé působení nové obytné zóny na severozápadním okraji sídla Nebílovy, která byla vymezena předchozí ÚPD;
- k) umožnit redukci stávajících lesních ploch (cípu) v jihovýchodní části sídla;
- l) nenarušit výškovou hladinu zástavby a měřítko objektů historického jádra sídla Nebílovy a Prusin tak, aby nedošlo k narušení pohledových os, vymezených v kap. B2.1. textové části výroku ÚP;
- m) respektovat princip regulace výškové hladiny zástavby v řešeném území spočívající ve stanovení „**hranice hladiny zástavby**“ ve vazbě na morfologii terénu a krajinné vztahy, která je vymezena na výkresu č.04 - Schéma koncepce ochrany hodnot:
 - **uvnitř této hranice** je výšková hladina zástavby stanovena na **max. 11 m** nad okolním terénem,
 - **vně této hranice** je výšková hladina zástavby stanovena na **max. 9 m** nad okolním terénem,
 - výšková hladina zástavby může být místně překročena s ohledem na umístění v krajině, max. však v rozsahu 10 % z celkové plochy pozemku či pozemků určených k umístění stavby (např. rozhledny, komíny, stožáry a další);
- n) chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou sídelní vegetaci;
- o) posílit možnosti využití rekreačního potenciálu zdejší cenné krajiny;
- p) obnovit a dotvořit v území síť funkčních cest pro pěší a cyklisty.

C2. VYMEZENÍ PLOCH

V ÚP jsou plochy rozlišeny na **plochy stabilizované**; **plochy změn a územní rezervy** (viz legenda grafické části ÚP). Pro každou plochu je stanoveno funkční využití formou plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání. Niže uvedené plochy jsou opatřeny kódováním:

a) plochy stabilizované ... XX

- kód skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

b) plochy změn a územní rezervy ... X00-XX

- první písmeno udává typ plochy změny (viz kap. C3. dále)

- druhé dvoučíslí udává pořadové číslo plochy v řešeném území

- poslední kód skládající se ze dvou písmen udává typ plochy s rozdílným způsobem využití

Tzn. např. pod kódem R01-BO je označena plocha změny – zastavitelná plocha (R) s pořadovým číslem (01) a typem plochy bydlení (BO).

C3. PLOCHY ZMĚN

Plochy změn jsou dále děleny na: **zastavitelné plochy**, resp. rozvojové (pod kódem **RXX-XX**); **plochy přestavby** (pod kódem **PXX-XX**) a **plochy změn v krajině** (pod kódem **NXX-XX**).

Níže jsou u jednotlivých ploch změn uvedeny podmínky jejich využití s upozorněním na další navrhovaná opatření, ke kterým je nutné při rozhodování v území přihlížet. Limity využití území ovlivňující tyto plochy jsou dále uvedeny v kap. I3.1. textové části odůvodnění.

C3.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje tyto zastavitelné plochy (**RXX-XX**):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra (m ²)
R01-BO	Nebílovy - sever	plochy bydlení (BO)	2 040
R02-BO	Nebílovy - východ	plochy bydlení (BO)	3 110
R03-BO	Nebílovy - východ	plochy bydlení (BO)	7 630
R04-BO	Nebílovy - východ	plochy bydlení (BO)	4 570
R05-BO	Nebílovy - jih	plochy bydlení (BO)	11 850
R06-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	10 440
R07-BO	Nebílovy - jih	plochy bydlení (BO)	2 300
R08-ZV	Nebílovy - východ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	2 430
R09-PZ	Nebílovy - východ	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	1 080
R10-ZV	Nebílovy - západ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	910
R11-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	4 020
R12-ZV	zrušena (naplněna)		
R13-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	5 930
R14-PO	Nebílovy - západ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	5 350
R15-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	2 730
R16-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	5 330
R17-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	2 270
R18-OS	Nebílovy - západ	plochy občanského vybavení - sportovní (OS)	9 440
R19-PZ	Nebílovy - jihovýchod	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (PZ)	1 270
R20-BO	Nebílovy - sever	plochy bydlení (BO)	11 140
R21-ZV	Nebílovy - jihozápad	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	5 110
R22-BO	Nebílovy - jihozápad	plochy bydlení (BO)	3 820
R23-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	3 250
R24-PO	Nebílovy - západ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	2 510
R25-PO	Nebílovy - východ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	11 300
Celkem:			119 830

Pozn.: Výměry jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

- R01-BO NEBÍLOVY – SEVER** - plochy bydlení (BO)
- R02-BO NEBÍLOVY – VÝCHOD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - koordinovat budoucí využití se stávajícím nadzemním i podzemním vedením VN a polohou trafostanice,
 - struktura zástavby v této ploše je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající sousední zástavbu,
 - podmínkou stavebního využití plochy je realizace pásu veřejné zeleně R09-PZ (resp. redukce původní lesní plochy, a tudíž její orientační hranice 50 m od okraje lesa), pokud nebude pás veřejné zeleně realizován již při realizaci R03-BO.
- R03-BO NEBÍLOVY – VÝCHOD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - podmínkou stavebního využití plochy je realizace pásu veřejné zeleně R09-PZ (resp. redukce původní lesní plochy, a tudíž její orientační hranice 50 m od okraje lesa).
- R04-BO NEBÍLOVY – VÝCHOD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - podmínkou stavebního využití plochy je zajištění dopravní obsluhy prostřednictvím realizace místní komunikace, vyznačené v grafické části šipkou D3, s tím, že prostorové parametry místní komunikace D3 musí být realizovány tak, aby zprostředkovaly také dopravní obsluhu sousední plochy R25-PO,
 - podmínkou stavebního využití plochy je realizace minimálně pěšího propojení jihozápadním směrem dle šipky D4 ke stávající místní komunikaci,
 - minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se pro tuto plochu stanovuje na min. 700 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit.
- R05-BO NEBÍLOVY – JIH** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - podmínkou stavebního využití plochy je realizace místní komunikace D1, která zprostředkuje minimálně pěší propojení východním směrem ke stávající účelové komunikaci,
 - stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“,
 - struktura zástavby v této ploše je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající sousední zástavbu,
 - maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na max. 1200 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit,
 - minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na min. 700 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.
- R06-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - podmínkou stavebního využití plochy je realizace místní komunikace D2, zprostředkovávající minimálně pěší propojení z plochy veřejného prostranství R24-PO severním směrem ke stávající účelové komunikaci,
 - podmínkou stavebního využití plochy je realizace pásu zeleně N02-ZT, resp. této ploše odpovídající části, který bude osázen tvarově a hmotově nepravidelnou vysokou a střední zelení s cílem zajištění přirozeného zapojení nové zástavby do krajinného rámce,
 - respektovat pohledové osy O1 a O2 (viz kap. B2.1.),

- maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na max. 1200 m². Dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.
- minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se pro tuto plochu stanovuje na min. 900 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit.

- R07-BO NEBÍLOVY – JIH** - plochy bydlení (BO)
- R08-ZV NEBÍLOVY – VÝCHOD** - plochy zeleně – vyhrazené (ZV)
- R09-PZ NEBÍLOVY – VÝCHOD** - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)
- R10-ZV NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy zeleně – vyhrazené (ZV)
- R11-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
- respektovat pohledové osy O1 a O2 (viz kap. B2.1.),
 - minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na min. 700 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.
- R13-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
- respektovat pohledové osy O1 a O2 (viz kap. B2.1.),
 - minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na min. 700 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.
- R14-PO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy veřejných prostranství – obecné (PO)
- R15-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
- minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na min. 700 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.
- R16-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
- minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na min. 700 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.
- R17-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
- tato plocha, resp. pozemek s p.č. 960/7 v k.ú. Nebílovy musí být nápojen na místní komunikaci přímo z plochy veřejného prostranství R14-PO, případně přes samotnou plochu R17-BO.
- R18-OS NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy občanského vybavení – sportovní (OS)
- podmínky využití plochy:
- koordinovat s vymezenou plochou funkčního LBK K105/026-PŘ042,
 - respektovat podmínky ochranného pásma ČOV.
- R19-PZ NEBÍLOVY – JIHOVÝCHOD** - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ)
- podmínky využití plochy:
- koordinovat s plochou přestavby P02-VV pro obnovu historické vodní nádrže,
 - respektovat plochu a způsob ochrany kulturní hodnoty zámeckého areálu K2 (viz kap. B2.1.),
 - umožnit realizaci cesty pro pěší a cyklisty C2.
- R20-BO NEBÍLOVY – SEVER** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
- rozhodování o změnách v území je podmíněno dohodou o parcelaci,

- minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na min. 700 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.

R21-ZV NEBÍLOVY – JIHOZÁPAD

- plochy zeleně – vyhrazené (ZV)

R22-BO NEBÍLOVY – JIHOZÁPAD

- plochy bydlení (BO)

- podmínky využití plochy:

- struktura zástavby v této ploše je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající sousední zástavbu.

R23-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD

- plochy bydlení (BO)

- podmínky využití plochy:

- podmínkou stavebního využití plochy je realizace pásu zeleně N02-ZT, resp. této ploše odpovídající části, který bude osázen tvarově a hmotově nepravidelnou vysokou a střední zelení s cílem zajištění přirozeného zapojení nové zástavby do krajinného rámce,
- respektovat pohledové osy O1 a O2 (viz kap. B2.1.)

R24-PO NEBÍLOVY – ZÁPAD

- plochy veřejných prostranství – obecné (PO)

- podmínky využití plochy:

- podmínkou stavebního využití plochy je realizace místní komunikace D2, zprostředkávající minimálně pěší propojení severním směrem ke stávající účelové komunikaci,
- podmínkou stavebního využití plochy je realizace pásu zeleně, který bude osázen tvarově a hmotově nepravidelnou vysokou a střední zelení s cílem zajištění přirozeného zapojení nové zástavby do krajinného rámce.

R25-PO NEBÍLOVY – VÝCHOD

- plochy veřejných prostranství – obecné (PO)

- podmínky využití plochy:

- pro stavby a zařízení v této ploše je stanovena podmínka pro projektovou přípravu staveb, pro které je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem,
- podmínkou stavebního využití plochy je zajištění dopravní obsluhy prostřednictvím realizace místní komunikace, vyznačené v grafické části šipkou D3, s tím, že prostorové parametry místní komunikace D3 musí být realizovány tak, aby zprostředkovaly také dopravní obsluhu sousední plochy R04-BO,
- podmínkou stavebního využití plochy je realizace pěšího propojení vedoucího nejkratším směrem k zámeckému areálu a do sousední plochy R19-PZ.

C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBYÚP vymezuje tyto plochy přestavby (**PXX-XX**):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra (m ²)
P01-PO	Nebílovy - střed	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	680
P02-VV	Nebílovy - jihovýchod	plochy vodní a vohohospodářské (VV)	1 670
P03-PO	Nebílovy - západ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	330
Celkem:			2 680

Pozn.: Výměry jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

P01-PO NEBÍLOVY – STŘED - plochy veřejných prostranství – obecné (PO)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS04

P02-VV NEBÍLOVY – JIHOVÝCHOD - plochy vodní a vodohospodářské (VV)
- podmínky využití plochy:
• koordinovat s navrhovanou plochou R19-PZ pro rozšíření zámeckého parku.
• respektovat plochu a způsob ochrany kulturní hodnoty zámeckého areálu K2 (viz kap. B2.1.)

P03-PO NEBÍLOVY – ZÁPAD - plochy veřejných prostranství – obecné (PO)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS09

C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚÚP vymezuje tyto plochy změn v krajině (**NXX-XX**):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra (m ²)
N01-LS	Průhon	plochy lesní (LS)	15 420
N02-ZT	Nebílovy - západ	plochy zemědělské - TTP (ZT)	2 960
N03-PO	Prusiny	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	1 780
N04-DU	Nebílovy - západ	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	820
N05-DU	Nebílovy - sever	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	2 810
N06-VV	Nebílovy - východ	plochy vodní a vohohospodářské (VV)	35 480
Celkem:			59 270

Pozn.: Výměry jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

N01-LS PRŮHON - plochy lesní (LS)

N02-ZT NEBÍLOVY - ZÁPAD - plochy zemědělské - TTP (ZT)

- podmínky využití plochy:
- tento pás zeleně bude osázen tvarově a hmotově nepravidelnou vysokou a střední zelení s cílem zajištění přirozeného zapojení nové zástavby do krajiněho rámce.

N03-PO PRUSINY - plochy veřejných prostranství – obecné (PO)

- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS10
- podmínky využití plochy:
- respektovat plochu a způsob ochrany kulturní hodnoty sídla Prusiny K1 (viz kap. B2.1.),
- stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou „plochou pro realizaci protierozních úprav“.

N04-DU NEBÍLOVY - ZÁPAD - plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU)

- podmínky využití plochy:
- koordinovat s vymezenou plochou funkčního LBK K105/026-PŘ042,
- respektovat podmínky ochranného pásma ČOV.

- N05-DU NEBÍLOVY - SEVER** - plochy dopravní infrastruktury – účelové (DU)
- plocha je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VPS02
 - podmínky využití plochy:
 - koordinovat s navrhovaným elektrickým vedením VN,
 - koordinovat s funkčním úsekem ÚSES,
 - respektovat podmínky ochranného pásma ČOV.

- N06-VV NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy vodní a vodohospodářské (VV)

C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje systém sídelní zeleně takto:

- hlavní kostru systému tvoří niva Nebílovského potoka, který protéká sídlem z jihu na sever, spolu s jeho bezejmenným přítokem, přítékajícím do obecního rybníku z jihovýchodu;
- v zastavěném území sídla Nebílovy tvoří významnou plochu zámecká zahrada (s parkem), resp. stabilizovaná plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ) spolu s navrženou plochou přestavby **P02-VV** (obnova původního rybníka), kterou při jižním okraji rozšiřuje navrhovaná zastavitelná plocha **R19-PZ**;
- v zastavěných územích je dále tato kostra doplněna dílčími rozptýlenými plochami zeleně v rámci stabilizovaných ploch veřejných prostranství – obecné (PO) a plochami zeleně – vyhrazené (ZV);
- v návaznosti na zastavěné území je systém následně doplněn v západní části sídla plochou **N02-ZT**, přednostně s protierozní funkcí;
- významnou součástí systému je také doprovodná zeleň při účelových komunikacích spojujících Nebílovy, Prusiny a návrší U Trojice.

ÚP navrhuje plochu **R08-ZV** ve východní části sídla pro potřeby rozšíření zahrad stávající i navrhované obytné zástavby a pás veřejné zeleně **R09-PZ**, redukující výběžek lesních ploch vůči obytné zástavbě (viz související redukce orientační hranice 50 m od okraje lesa). ÚP dále navrhuje plochu **R10-ZV** v nové obytné zóně korigující zástavbu potenciálně nevhodně osazenou v pohledové ose O1 (dle kap. B2.1.)

Pro koncepci systému sídelní zeleně obecně platí:

- plochy sídelní zeleně jsou nezastavitelné s výjimkami uvedenými v regulativech pro výše uvedené plochy dle kapitoly F. textové části výroku ÚP;
- plochy sídelní zeleně budou dle možností vzájemně propojovány komunikacemi pro pěší a cyklisty s návazností na veřejné prostory v zastavěném území a na účelové komunikace v krajině;
- součástí navrhovaných ploch veřejných prostranství – PO a PZ bude vysoká zeleň (liniové nebo plošné výsadby);
- ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství bude vysoká zeleň podle prostorových možností doplňována;
- k redukci na úkor staveb by mělo docházet pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech pro funkce nezbytné k provozu obce.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

ÚP stanovuje následující principy koncepce veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu:

D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

Při obsluze řešeného území zůstane do budoucna prioritní trasa silnice II. třídy č. 183, stabilizovaná formou ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) a na ní navazující účelové komunikace.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Hlavní trasy polních a lesních cest jsou fixovány stabilizovanými plochami dopravní infrastruktury – účelové (DU), které zdůrazňují jejich hlavní funkci. ÚP navrhuje plochu změny **N04-DU**, která zabezpečuje dopravní obsluhu objektu úpravny vody situované v blízkosti nové obytné zóny v západní části sídla. Pro úpravu parametrů stávající cesty, která obsluhuje samotu Na Pohodnici, je severně nad sídlem Nebílovy navržen 10 m široký koridor účelové komunikace **N05-DU**.

ÚP vymezuje v rámci zastavitelné plochy **R05-BO** v jižní části sídla Nebílovy podélnou účelovou, resp. místní komunikaci (veřejný prostor) **D1** a dále stanovuje, že musí být zachováno minimálně pěší propojení východním směrem ke stávající účelové komunikaci.

V návaznosti na navrhovanou plochu **R24-PO** v západní části sídla Nebílovy je navržena místní komunikace, resp. veřejný prostor vyznačený šipkou **D2**, v němž musí být zajištěno minimálně pěší propojení severním směrem ke stávající účelové komunikaci.

V rámci zastavitelných ploch **R03-BO a R04-BO** v jihovýchodní části sídla Nebílovy je navržena místní komunikace, resp. veřejný prostor vyznačený šipkou **D3**, který zprostředkuje propojení ve směru SV-JZ k navrhované ploše **R25-PO**. Dále je navrženo minimálně pěší propojení vyznačené šipkou **D4** jihozápadním směrem ke stávající účelové komunikaci. V rámci zastavitelné plochy **R25-PO** je dále nutné umožnit minimálně co nejkratší pěší propojení jihozápadním směrem k zámeckému areálu a do sousední plochy R19-PZ.

Tyto komunikace jsou s ohledem na blíže neurčené poměry v rámci zastavitelných ploch vymezeny principiálně pouze směrovými šipkami, zabezpečujícími propojení navrženými směry.

Nové zastávky veřejné hromadné dopravy není nutné doplnit.

DOPRAVA V KLIDU

Vzhledem k charakteru sídel v řešeném území lze konstatovat, že stávající převládající způsob decentralizovaného odstavování vozidel je v zásadě vyhovující. Parkovací místa je možné zřizovat v rámci stávajících i navrhovaných veřejných prostranství tak, aby byla rozmístěna pokud možno rovnoměrně ve vazbě na místa s kumulací aktivit.

Pro potřeby odstavování vozidel návštěvníků zejména zámku v Nebíloveh je navržena zastavitelná plocha **R25-PO** situovaná v jihovýchodní části sídla s přímou pěší vazbou na zámecký areál.

Pro potřeby odstavování vozidel návštěvníků památek a hřbitova v Prusinách ÚP navrhuje plochu změny **N03-PO** umístěnou východně od Prusin v místě stávajícího silážního žlabu.

Parkování a odstavování vozidel je nutné řešit v rámci lokalit na pozemcích jednotlivých investorů podle platných předpisů v závislosti na předpokládané kapacitě využití. Pro novou výstavbu rodinných domů bude zajištěno vždy minimálně 1 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

ÚP vymezuje tyto cesty pro pěší a cyklisty (stezky a cyklostezky):

- **C1** – okružní cesta, která v současné době funguje jako Naučná stezka Nebílovy; vedoucí od zámku v Nebíloveh severním směrem přes Rajč, dále po stávajících cestách k lesní kapli Sv. Barbory, dále přes Beštojc kříž, samotu Pohodnici, kolem Nejsvětější Trojice zpět do Nebílov;
- **C2** – cesta, vedoucí od zámeckého areálu v Nebíloveh údolím při bezejmenné vodoteči jihovýchodním směrem do sousedního k.ú. Střížovice u Plzně;
- **C3** – cesta, vedoucí od obecního rybníku v Nebíloveh údolím při Nebílovském potoce jižním směrem do sousedního k.ú. Netunice.

ÚP vymezuje tyto cyklotrasy, vedoucí po stávajících účelových komunikacích:

- **T1** – vedoucí z Prusin západním směrem do sousedních Předenic;
- **T2** – vedoucí jako odbočka ze stávající regionální cyklotrasy č. 2124 (Přeštice – Nebílovy – Starý Plzenec – Ejovice), procházející sídlem Nebílovy, severním směrem do Nebílovského Borku, kde se napojí na stávající cyklotrasu č. 2128 (Štáhlavy – Chválenice – Čížice);
- **T3** – vedoucí z návrší U Trojice, kudy prochází stávající regionální cyklotrasa č. 2125 (Plzeň – Čížice – U Trojice – Prusiny – Netunice – Nezvěstice), podél lesního masivu Duby severním směrem do sousedního k.ú. Štěnovický Borek, kde se také napojí na stávající cyklotrasu č. 2128.

D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA

Koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou v sídlech, spočívající v individuálním využívání domovních a obecních studní. V části sídla Nebílovy, resp. v nové obytné zóně na jeho severozápadním okraji byl vybudován vodovod pro veřejnou potřebu spolu s vodním zdrojem a úpravnou vody pouze pro potřeby této zóny, tzn. rámcově pro 20 RD.

Pro realizaci systému zásobování sídla pitnou vodou, který v Nebílovech dosud není vybudován, bude nutné na základě podrobnějších podkladů prověřit dostupnost a kvalitu vodních zdrojů; vytipovat polohu vodojemů a dalších zařízení na vodovodní síti, které bude pravděpodobně nutné s ohledem na morfologii terénu umístit na obou hranách údolí Nebílovského potoka. Realizace tohoto systému je ve veřejném zájmu.

V sídle Prusiny je výhledově počítáno s individuálním způsobem zásobování pitnou vodou ze studní.

ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce systému likvidace odpadních vod v řešeném území vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

ÚP respektuje stávající systém čištění odpadních vod v sídle Nebílovy, spočívající v gravitačním odvedení odpadních vod jednotnou kanalizační sítí do mechanicko-biologické ČOV o stávající kapacitě 450 EO, ležící severozápadním směrem od sídla při Nebílovském potoku. Přečištěné vody z ČOV jsou vyústěny do Nebílovského potoka.

ÚP navrhuje na základě technických norem souvisejících s použitou technologií a v souladu s obecnými zvyklostmi a zkušenostmi ve smyslu limitu využití území ochranné pásmo stávající obecní ČOV v Nebílovech v šíři 50 m. V OP není možné stavět stavby pro bydlení, soukromou rekreaci a občanskou vybavenost a zařízení vyžadující zvýšenou ochranu prostředí.

ÚP výhledově počítá v sídle Prusiny s individuálním způsobem čištění odpadních vod, spočívající ve využívání samostatných jímek s vyvážením.

Nové i rekonstruované kanalizační stoky budou vedeny přednostně ve veřejných prostorech. Odkanalizování nových staveb mimo dosah ČOV bude řešeno podle umístění a velikosti konkrétních staveb buďto domovní ČOV s vypouštěním vyčištěné vody (podle umístění stavby buď do recipientu, je-li v blízkosti pozemku, nebo zasakováním na pozemku, umožňují-li to geologické poměry) nebo bezodtokovou jímkou (s vyvážením na ČOV). Za domovní ČOV lze považovat i vícekomorový septik doplněný vhodným biologickým nebo zemním filtrem.

ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Při realizaci nových staveb, úpravách staveb stávajících nebo změně využití staveb v řešeném území je nutné zajistit vsakování nebo zadržování povrchových vod (s postupným přepouštěním vod do dešťové kanalizace) vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby na pozemku stavby v souladu s vodním zákonem, ve znění pozdějších předpisů.

Dešťové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny (ideálně s využitím přírodní či umělé retence) otevřenými stokami do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny příslušné technické prvky, které zamezí kontaminaci povrchových vod.

D2.2. ENERGETIKA ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií vychází ze současné konfigurace sítě VVN a VN a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV. Budoucí potřeby elektrické energie budou případně řešeny výměnou transformátorů pro zvýšení kapacity při převodu VN/NN. Napojení navržených lokalit bude řešeno bez potřeby změny celé koncepce prodloužením stávajících rozvodů. Rozvoj zásobování elektrickou energií se bude odvíjet postupně s realizací jednotlivých navržených ploch. Vlastní napájení bude realizováno ze stávající distribuční sítě VN 22 kV, a to buď z distribučních transformačních stanic (DTS) nebo přímo z vedení VN 22 kV vybudováním vlastní trafostanice (TS).

D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce uspořádání občanského vybavení je dána potvrzením stávajících ploch sloužících této funkci, tzn. jejich zahrnutí do ÚP jako plochy občanského vybavení – obecné (OV) a plochy občanského vybavení – sportovní (OS) ve stabilizovaných částech území. Dvě ohniska této funkce tvoří zámecký areál v Nebíloveh jakožto kulturní centrum a areál kostela Sv. Jakuba Většího spolu s hřbitovem, farou a bývalou školou na Prusinách.

ÚP vymezuje plochu **R18-OS** pro potřeby rozšíření prostorových možností stávajícího sportovního areálu v Nebíloveh v pásu podél Nebílovského potoka.

V podmíněčně přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití pod kódovým označením BO je stanoveno, že do ploch bydlení lze zahrnout i stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod s prodejní plochou o výměře větší než 500 m².

D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje všechna stávající funkční veřejná prostranství.

V návaznosti na plochu zámeckého areálu je navrženo rozšíření zadní části zámecké zahrady, resp. parku prostřednictvím plochy **R19-PZ**. Pro rozšíření kulturních aktivit a odstavování vozidel je navržena zastavitelná plocha **R25-PO** situovaná v jihovýchodní části sídla s přímou pěší vazbou na zámecký areál.

Navrhovaná plocha **R14-PO** pouze potvrzuje veřejné prostranství v rámci nové obytné zóny, vymezené předchozí ÚPD. V rámci obytné zóny R06-BO je na podkladě zpracované územní studie doplněna plocha veřejného prostranství (veřejný prostor) **R24-PO** zajišťující napojení na veřejnou infrastrukturu.

ÚP dále nově vymezuje tyto plochy přestaveb s funkcí veřejného prostranství:

- a) **P01-PO**, která umožní zokruhování místních komunikací v zástavbě pro bydlení v severní části sídla Nebílovy;
- b) **P03-PO**, která umožní rozšíření a kultivaci veřejného prostranství kolem obecního rybníku v Nebíloveh.

ÚP vymezuje též plochu změny v krajině **N03-PO**, jejímž cílem je rekultivace stávající silážní jámy umístěné v těsné blízkosti krajinné dominanty návrší Prusiny (K1) pro potřeby zřízení prostoru či terénních úprav spolu s doprovodnými sadovnickými úpravami pro odstavování vozidel návštěvníků této pamětihodnosti.

ÚP dále umožňuje umístění veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití podle regulativů stanovených v kap. F. textové části výroku ÚP.

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

E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání neurbanizované krajiny je vymezení ploch pro zemědělské, lesnické a jiné hospodářské využití krajiny, včetně stanovení některých omezujících podmínek pro takové využití. Cílem je dále ochrana stávajících ekologických a krajinářských hodnot území, včetně funkčních částí systému ÚSES a vytvoření odpovídajících územních podmínek pro doplnění a založení dostatečného podílu nových prvků "environmentální infrastruktury" s biologickou, ale i protierožní či krajinotvornou funkcí.

ÚP stanovuje tyto základní principy koncepce uspořádání krajiny:

- a) v nezastavěném území respektovat zdejší unikátní rámec historické kulturní krajiny;
- b) rehabilitovat, obnovit důležité krajinné funkce;
- c) v řešeném území zachovat dominantní podíl sadů na stabilizovaných plochách zemědělských – TTP (ZT);
- d) eliminovat nežádoucí zásahy v krajině;
- e) důsledně obnovovat a rozvíjet původní historické cesty a kulturní fragmenty v krajině;

- f) optimalizovat strukturu krajiny vzhledem k nedostatečné schopnosti retence vody v území, tzn. zvýšit retenci vody v území, posílit hydrologické sítě (zejména mikrotoky v horní části povodí), udržovat stávající přírodní toky, rybníky a vodní plochy;
- g) zachovat souvisle přístupné krajinné celky, umožňující prostupnost a rekreační využití při udržení reprodukční schopnosti, zamezit fragmentaci krajiny;
- h) vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES;
- i) podporovat péči o funkční prvky ÚSES a zajistit péči o zanedbané (částečně funkční) prvky ÚSES (stabilizace vodního režimu apod.) a významné krajinné prvky; v lesních biocentrech podporovat postupné přibližování k přirozené druhové skladbě;
- j) chránit, podporovat a rozvíjet krajinnou vegetaci;
- k) zachovat stávající dominanty liniové a rozptýlené zeleně ve volné krajině;
- l) v nezastavěném území není možné umisťovat stavby pro reklamu.

E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY

ÚP vymezuje plochu **N01-LS** na vrcholu vrchu Průhon východně od sídla Nebílovy určenou k zalesnění. Dále navrhuje plochu **N02-ZT**, resp. distanční travnatý pás při západním okraji sídla Nebílovy. Dále se navrhuje v jihovýchodní části řešeného území plocha pro vodní nádrž **N06-VV** zvyšující retenční kapacity území.

Stávající plochy ZPF budou zachovány a chráněny pro zemědělské využití s výjimkou ploch určených k zastavění uvedených v kap. C3., ploch systému sídelní zeleně dle kap. C4. a prvků ÚSES dle kap. E3. textové části výroku ÚP. Stávající vodní plochy, toky, zdroje a jejich ochranná pásma jsou chráněny pro plnění biologických a vodohospodářských funkcí v krajině. Dále je třeba respektovat volný pruh v minimální šíři 8 m alespoň na jednom břehu podél vodních toků pro jejich správu a údržbu.

E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP překryvným způsobem vymezuje v řešeném území prvky ÚSES dle podkladu v podrobnosti Plánu ÚSES. Vymezení skladebných částí ÚSES je ve veřejném zájmu. Chybějící, tzn. nefunkční skladebné části ÚSES všech hierarchických úrovní zahrnuje ÚP v souladu s platnými právními předpisy do veřejně prospěšných opatření se všemi zákonnými dopady do vlastnických vztahů.

Pro všechny skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory) platí tyto podmínky:

Přípustné využití:

- využití sloužící k zajištění, posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, znepřehodnění či přerušení kontinuity ÚSES;
- liniová vedení, drobné stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES;
- umístění menších ČOV za podmínky, že jsou situovány v biokoridorech;
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability;
- skladebné části ÚSES jsou až na výjimky uvedené v podmínkách využití v kap. F. textové části výroku nezastavitelným územím.

E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

ÚP respektuje nejvyšší nadregionální hierarchickou úroveň ÚSES a regionální ÚSES dle ZÚR PK, dále jej zpřesňuje a vymezuje jeho skladebné části.

Přehled skladebných částí nadregionálního (NR) ÚSES včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Plocha	Kód VPO
NRBK K105/028-K105/029	funkční, mezofilní	-	7.86 ha	-
NRBK K105/027-K105/028	funkční, mezofilní	-	1.75 ha	-
NRBK K105/024-K105/025	nefunkční	-	0.41 ha	VPO02
NRBK K105/025-K105/026	nefunkční	-	2.41 ha	VPO03
NRBK K105/023-K105/024	funkční, mezofilní	-	6.89 ha	-
NRBK 883-K105/023	nefunkční	-	0.38 ha	VPO05
NRBK 883-K105/026	nefunkční	-	1.15 ha	VPO07
	funkční, mezofilní	-	1.20 ha	-
NRBK K105/020-883	nefunkční	-	0.66 ha	VPO08
NRBK K105/022-K105/020	nefunkční	-	1.29 ha	VPO09
	funkční, mezofilní	-	5.28 ha	-
RBC 883 (součást NRBK K105)	funkční, mezofilní	Prusiny	48.89 ha	-

E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES

Přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni (L) včetně vymezených VPO je uveden v následující tabulce:

Označení	Charakteristika	Název	Plocha	Kód VPO
LBC K105/025	funkční, hygrofilní+mezofilní	Džbánek	3.42 ha	-
LBK K105/025-K105/028	funkční, hygrofilní	-	4.00 ha	-
LBC K105/028	funkční, hygrofilní+mezofilní	-	3.30 ha	-
	nefunkční	-	2.52 ha	VPO01
LBK K105/029-PM010	funkční, hygrofilní	-	8.28 ha	-
LBC K105/027	funkční, mezofilní	-	5.89 ha	-
LBK PŘ071-PM016	funkční, hygrofilní	-	0.39 ha	-
LBC PŘ071	funkční, hygrofilní	Čížické údolí	0.27 ha	-
LBK 883-PŘ071	funkční, mezofilní	-	0.14 ha	-
LBK PŘ071-K105/023	nefunkční	-	0.40 ha	VPO04
LBC K105/023	funkční, hygrofilní+mezofilní	-	8.70 ha	-
LBK K105/023-K105/026	funkční, hygrofilní	-	0.36 ha	-
LBC K105/026	funkční, hygrofilní+mezofilní	-	15.29 ha	-
	nefunkční	-	0.94 ha	VPO06
LBC K105/026-PŘ042	funkční, hygrofilní	-	4.23 ha	-
	nefunkční	-	0.37 ha	VPO10
LBK PŘ043-K105/026	funkční, hygrofilní	-	1.58 ha	-
	nefunkční	-	0.08 ha	VPO11
LBC PŘ042	funkční, hygrofilní	-	8.55 ha	-
LBC K105/022	funkční, hygrofilní+mezofilní	Prusiny	2.76 ha	-
LBC K105/020	funkční, hygrofilní+mezofilní	U Předenickeho potoka	0.66 ha	-

E4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území obecně zajišťují koncepce veřejných prostranství, koncepce pěší a cyklistické dopravy, koncepce lesů, vodních toků a ploch a případně koncepce silniční dopravy.

ÚP důsledně respektuje a stabilizuje stávající účelové komunikace v nezastavěném území. Pro posilování vazeb a zkvalitnění prostorové prostupnosti sídel i krajiny jsou navrženy cesty pro pěší a cyklisty (cyklostezky) C1, C2 a C3 a v rámci ploch dopravní infrastruktury – účelové (DU) cyklotrasy T1, T2 a T3 – viz kap. D1.2. Navržené účelové komunikace obnovují některé, v minulosti vlivem necitlivého hospodaření v krajině zaniklé cesty. Účelové komunikace jsou dimenzovány prioritně pro společné užívání pro potřeby obhospodařování ZPF, pěšími i cyklisty. Další cesty je možné podle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Musí však zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Pro zajištění ochrany území ÚP stanovuje tyto podmínky:

- a) v západní části sídla Nebílovy je navržena plocha **N02-ZT**, která má postupnou přeměnou pásu orné půdy na trvalý travní porost v návaznosti na zastavitelnou plochu ochránit hranu zástavby v ohrožených místech před přívalovými dešti a smyvem ornice;
- b) v jižní (na severním svahu návrší Hájek) a jihozápadní části (v předpolí Prusin) řešeného území je navržena plocha pro realizaci protierozních úprav;
- c) je navržena plocha lesní **N01-LS** na vrchu Průhon;
- d) vysazovat přirozenou vegetaci podél komunikací, cest a v údolnicích vodních toků;
- e) podporovat a rozšiřovat plochy krajinné zeleně;
- f) realizovat technická opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravněvací pásy, zalesnění apod.;
- g) realizovat prvky ÚSES jako součást revitalizace krajinných prvků, zejména v rámci zastavěných území a v návaznosti na něj se stabilizační protierozní funkcí (výsadba doprovodné vegetace, údržba nezpevněných ploch, zamezení další výstavby v blízkosti toků atd.)

E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření:

- a) revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových partií;
- b) vytvářet poldry, rozlivová území, malé retenční nádrže, tůň (event. soustavy malých tůní) a mokřady.

E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY

ÚP stanovuje následující opatření pro rehabilitaci důležitých funkcí krajiny:

- a) podporovat říční krajinu (aluvia) v údolích vodních toků, které v sobě integrují vsakovací travnaté pásy kolem toků, doplnění břehových porostů a luk, obnovu či tvorbu mokřadních biotopů a obnovené cesty pro pěší a cyklisty; jedná se zejména o údolí Nebílovského potoka jižním směrem od sídla Nebílovy a údolí jeho bezejmenného přítoku vedoucí jihovýchodním směrem od sídla Nebílovy;
- a) obecně zakládání nelesní liniové, skupinové či solitérní zeleně, zakládání druhově pestrých extenzivních ovocných sadů event. luk na hospodářsky obtížně využitelných plochách.

E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Pro zlepšení využití krajiny pro cykloturistiku ÚP vymezuje cesty pro pěší a cyklisty C1, C2 a C3 a cyklotrasy T1, T2 a T3 – viz kap. D1.2. Pro zvýšení rekreačního potenciálu území ÚP stanovuje podmínky pro intenzivnější využití ploch zeleně ve veřejných prostranstvích (PO a PZ). Rekreační funkci budou také plnit plochy občanského vybavení – obecné (OV) a plochy občanského vybavení – sportovní (OS). ÚP

stabilizuje v severní části řešeného území část plochy chatové osady Čechovka, jejíž většinová část leží v sousedním k.ú. Štěnovický Borek.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

1. Primární skladebnou jednotkou využití území je základní plocha. Pro každou základní plochu je vždy v souladu s koncepcí rozvoje řešeného území stanoven typ plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání. Minimální velikost vymezené základní plochy je zpravidla 0,5 ha, plochy menší než 0,5 ha mohou být zahrnuty do základních ploch, které slouží jinému účelu využití. Výjimečně jsou samostatně vymezeny menší základní plochy v rozsahu 0,2 – 0,5 ha např.: plochy technické infrastruktury pro některá zařízení technického vybavení nadmístního významu, plochy vzniklé vymezením solitérní stavby veřejné vybavenosti apod. Základní podmínky využití území jsou stanoveny pomocí hlavního (převažujícího), přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití typu plochy. Hlavní využití znamená převažující využití základní plochy pro uvedený účel. V případě, že není hlavní využití stanoveno, pak je využitelnost přípustného a podmíněně přípustného využití v rozsahu 0-100 %.

2. Regulace umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 5 stavebního zákona je řešeno jejich vyloučením, resp. uvedením v nepřípustném využití u vybraných ploch nezastavěného území.

3. ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
F1.	PLOCHY BYDLENÍ	BO
F2.	PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ	RS
F3.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ	OV
F4.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ	OS
F5.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ	PO
F6.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	PZ
F7.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO
F8.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ	DS
F9.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ	DU
F10.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	TI
F11.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ	VZ
F12.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	VV
F13.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF	ZZ
F14.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP	ZT

F15.	PLOCHY LESNÍ	LS
F16.	PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ	ZV
F17.	PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ	ZK

F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- do ploch bydlení lze zahrnout stavby souvisejícího občanského vybavení s výjimkou staveb pro obchod (§3 vyhlášky č. 268/2009 Sb.) s prodejní plochou o výměře větší než 500 m²
- vedlejší stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích zvířat za podmínky, že jsou slučitelné s bydlením
- stavby pro krátkodobé ubytování typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu
- stavba ostatního ubytovacího zařízení charakteru ubytovny, vybavené pro poskytování přechodného ubytování s výjimkou turistické ubytovny
- realizace masivního nebo neprůhledného oplocení

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,35** a zároveň koeficient zeleně **KZ=0,30**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro původní usedlosti ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m²
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby viz bod C1. Urbanistická koncepce
- maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se pro plochy **R05-BO a R06-BO** stanovuje na **max. 1200 m²**, dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit
- minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se pro plochy **R05-BO, R11-BO, R13-BO, R15-BO, R16-BO a R20-BO** stanovuje na **min. 700 m²**, dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit
- minimální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se pro plochu **R06-BO** stanovuje na **min. 900 m²**, dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit
- **struktura zástavby** v plochách **R02-BO, R05-BO a R22-BO** je stanovena jako zástavba dodržující jednotnou stavební čáru navazující na stávající sousední zástavbu
- zastavitelná plocha **R17-BO** (Nebílovy – západ), resp. pozemek s p.č. 960/7 v k.ú. Nebílovy musí být napojen na místní komunikaci přímo z plochy veřejného prostranství **R14-PO**, případně přes samotnou plochu R17-BO

F2. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS)

Hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Podmíněně přípustné využití:

- vedlejší stavby a zařízení za podmínky, že jsou slučitelné s rekreací

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a velkoobchod a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30**
- koeficient zeleně **KZ=0,50**
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- výšková hladina zástavby viz bod C1. Urbanistická koncepce

F3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (OV)

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu
- sociální služby
- stavby pro péči o rodinu
- zdravotní služby
- stavby pro kulturu
- veřejná správa
- vybavení pro ochranu obyvatelstva
- stavby pro vědu a výzkum
- církevní stavby
- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování
- služby
- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy
- stavby pro řemeslnou výrobu
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení pouze pro správce objektu a nezbytný personál pro provoz a údržbu
- vedlejší stavby, např. kůlny, tribuny za podmínky, že jsou slučitelné s občanskou vybaveností
- další vybavenost za podmínky, že nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s občanskou vybaveností

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství parkovacích stání
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby viz bod C1. Urbanistická koncepce

F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ (OS)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- ubytování a stravování
- služby
- veřejná koupaliště a pobytové plochy
- vodní toky a plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- vedlejší stavby, např. kůlny, tribuny za podmínky, že jsou slučitelné s občanskou vybaveností
- další vybavenost za podmínky, že nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s občanskou vybaveností

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu a zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné, musí zajišťovat odpovídající množství odstavných stání
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,30**
- výšková hladina zástavby viz bod C1. Urbanistická koncepce

F5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- vodní toky, plochy a prvky
- veřejná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení urbanisticky dotvářející veřejné prostranství (malé objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, plošně nenáročná sportoviště apod.) za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy
- související dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že je slučitelná s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocení zamezující volnému vstupu veřejnosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,20**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F6. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky
- vodní toky, plochy a prvky

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení urbanisticky dotvářející veřejné prostranství (malé objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, plošně nenáročná sportoviště apod.) za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy
- související dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že je slučitelná s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,15**
- koeficient zeleně **KZ=0,70**
- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F7. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Hlavní využití:

- není stanoveno

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby občanského vybavení
- krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion
- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- vedlejší stavby a zařízení za podmínky, že jsou slučitelné s bydlením (např. pro skladování)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu a stavby náročné na dopravní obsluhu
- stavba ostatního ubytovacího zařízení charakteru ubytovny, vybavené pro poskytování přechodného ubytování s výjimkou turistické ubytovny

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro každé 2 ha zastavitelné plochy se vymezí s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,60**
- koeficient zastavěné plochy **KZP=0,70** pro původní usedlosti ve stabilizovaných plochách, resp. pozemek či pozemky určené k umístění stavby do max. velikosti 300 m²
- koeficient zeleně **KZ=0,30**
- výšková hladina zástavby viz bod C1. Urbanistická koncepce

F8. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)

Hlavní využití:

- dálnice a silnice

Přípustné využití:

- místní komunikace I. a II. třídy
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikace např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační a ochranné zeleně
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- autobusová nádraží
- odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily
- hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy
- areály údržby pozemních komunikací
- související občanské vybavení

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a krajiny

F9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)

Hlavní využití:

- cesty pro pěší a cyklisty

Přípustné využití:

- účelové komunikace
- místní komunikace III. a IV. třídy
- zemědělský půdní fond
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- vodní toky a plochy
- liniová vedení a plochy technické infrastruktury nadmístního charakteru

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

Hlavní využití:

- technická infrastruktura

Přípustné využití:

- stavby a provozně související zařízení technického vybavení například vodovodů, vodojemů, kanalizace a čistíren odpadních vod
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, rozvodny, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- na plochách veřejného prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístována nová nadzemní vedení technické infrastruktury

F11. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělství

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro odstavování osobních, nákladních a speciálních dopravních a mechanizačních prostředků
- skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- stavby a zařízení pro rybářské a včelařské účely
- účelové komunikace
- provozní čerpací stanice PHM v areálu
- stavby a plochy zahradnictví
- izolační a ochranná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy výroby a skladování musí být situovány v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- pokud budou nové zastavitelné plochy umístěné v pohledově exponované poloze (např. na horizontu), budou opatřeny izolační a ochrannou zelení
- výšková hladina zástavby viz bod C1. Urbanistická koncepce

F12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků

Přípustné využití:

- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- vodohospodářské stavby a zařízení přímo související s vodními toky nebo vodními plochami
- stavby a zařízení pro chov ryb
- břehové a doprovodné porosty, mokřady
- účelové komunikace

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy

F13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- stavby, zařízení a liniová vedení technické infrastruktury
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura
- krajinná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata za podmínky, že nebudou situovány v přímém sousedství se zastavěným územím a zastavitelnými plochami

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s výjimkou vodních elektráren
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocení

Podmínky prostorového uspořádání:

- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové
- v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy

F14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)

Hlavní využití:

- trvalý travní porost (louky a pastviny)

Přípustné využití:

- chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- krajinná zeleň
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- stavby, zařízení a liniová vedení technické infrastruktury
- zařízení důležitá pro polní závlahy, malé vodní nádrže přírodního charakteru, rybníky, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- orná půda
- stavby pro zemědělství
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s výjimkou vodních elektráren
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- oplocení

Podmínky prostorového uspořádání:

- zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz
- musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto zařízení
- je nutné zachovat stávající sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové
- v okolí vodních toků umožnit manipulační pruh o šířce min. 8 m od břehové čáry, který může správce toku využívat při výkonu správy

F15. PLOCHY LESNÍ (LS)

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- mimolesní zeleň
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- liniová vedení technické infrastruktury
- vodní plochy a toky
- drobná architektura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- dálnice a silnice, místní komunikace I., II. a III. třídy
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

F16. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)

Hlavní využití:

- soukromá a poloveřejná zeleň

Přípustné využití:

- vodní toky a plochy
- terénní úpravy
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- vedlejší stavby a zařízení za podmínky, že jsou slučitelné s bydlením

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně **KZ=0,30**

F17. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)

Hlavní využití:

- krajinná zeleň

Přípustné využití:

- prvky ÚSES
- mimolesní zeleň
- vodní toky
- terénní úpravy, valy a průlehy
- malé vodní nádrže přírodního charakteru, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy a vegetační úpravy zabraňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území apod.
- účelové komunikace, cesty pro pěší a cyklisty

Podmíněně přípustné využití:

- prvky technické infrastruktury, které zásadním způsobem nemění hlavní charakter této plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro zemědělství
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

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
--

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPS01	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (okružní cesta pro pěší a cyklisty – Naučná stezka Nebílovy)	C1
VPS02	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (cesta pro pěší a cyklisty – Na Pohodnici – Nebílovy - sever)	N05-DU
VPS03	zrušena	
VPS05	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová, resp. místní komunikace v rámci plochy R06-BO Nebílovy - západ)	D2
VPS06	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (účelová, resp. místní komunikace v rámci plochy R05-BO Nebílovy - jih)	D1
VPS07	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (cesta pro pěší a cyklisty – od areálu zámku údolím směrem do k.ú. Střížovice u Plzně)	C2
VPS08	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (cesta pro pěší a cyklisty – od obecního rybníka údolím směrem do k.ú. Netunice)	C3

ÚP vymezuje tato VPO k založení prvků ÚSES, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

VPO01	VYMEZENÍ LOKÁLNÍHO BIOCENTRA ÚSES	LBC K105/028
VPO02	VYMEZENÍ NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	NRBK K105/024-K105/025
VPO03	VYMEZENÍ NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	NRBK K105/026-K105/027
VPO04	VYMEZENÍ LOKÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	LBK PŘ071-K105/023
VPO05	VYMEZENÍ NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	NRBK 883-K105/023
VPO06	VYMEZENÍ LOKÁLNÍHO BIOCENTRA ÚSES	LBC K105/026
VPO07	VYMEZENÍ NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	NRBK 883-K105/026
VPO08	VYMEZENÍ NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	NRBK K105/020-883
VPO09	VYMEZENÍ NADREGIONÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	NRBK K105/022-K105/020
VPO10	VYMEZENÍ LOKÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	LBK K105/026-PŘ042
VPO11	VYMEZENÍ LOKÁLNÍHO BOKORIDORU ÚSES	LBK PŘ043-K105/026

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami.

ÚP nenavrhuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani nevymezuje plochy pro asanaci.

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 A NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA
-----------	---

ÚP vymezuje tato veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Nebílovy:

VPS04	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (zokruhování místní komunikace) POZEMKY s p.č. 42/1, 660/38, 660/52 v k.ú. Nebílovy	P01-PO
VPS09	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (rozšíření veřejného prostranství u obecního rybníka) POZEMEK s p.č. 72 v k.ú. Nebílovy	P03-PO
VPS10	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (rekultivace silážní jámy pro potřeby odstavování vozidel nedaleko Prusin) POZEMKY s p.č. 1234, 1235 v k.ú. Nebílovy	N03-PO

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, které nejsou konkrétně vymezeny tímto ÚP, jsou taktéž veřejně prospěšnými stavbami. Také veřejná prostranství, která nejsou konkrétně vymezena tímto ÚP, jsou ve veřejném zájmu.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebylo zpracováno posouzení vlivu ÚP na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast a tedy nebyl prokázán negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvosti. Proto příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku neuvedl požadavek na kompenzační opatření.

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

ÚP vymezuje pro účely ochrany území pro další rozvoj tyto **plochy územních rezerv (VXX-XX)**:

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Výměra
V01-BO	Nebílovy - sever	plochy bydlení (BO)	4 510
V02-BO	Nebílovy - sever	plochy bydlení (BO)	16 050
Celkem:			20 560

Pozn.: Výměry jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

V plochách územních rezerv v nezastavěném území je přípustné pouze jejich současné využití a údržba. Mohou zde být v souladu s podmínkami využití dané stabilizované plochy umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení. V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP vymezuje plochu **R20-BO** v severní části sídla Nebílovy, pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. 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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

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

ÚP nevymezuje v souladu se zadáním plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změny jsou realizovatelné kdykoli v době platnosti tohoto ÚP, zejména je třeba využívat disponibilní stavební pozemky uvnitř zastavěného území a plochy přestaveb.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

ÚP vymezuje stavby a zařízení, které vzniknou v rámci plochy **R25-PO**, pro něž stanovuje podmínku pro projektovou přípravu staveb, pro které je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část ÚP (výroková část) má celkem 35 stran.

Grafická část ÚP (výroková část) obsahuje tyto 4 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:5 000
02	Hlavní výkres	M 1:5 000
03	Výkres VPS, VPO a asanací	M 1:5 000
04	Schéma koncepce ochrany hodnot	M 1:6 000

Q. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK

Pro účely ÚP jsou definovány tyto vybrané **pojmy**:

- a) Areál je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití. Součástí areálu jsou zpravidla pozemky zeleně, provozních prostranství (manipulační a obslužné plochy, plochy pro parkování a odstavení vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- b) Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k regeneraci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.
- c) Doprovodné stavby pro hospodářská zvířata jsou stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv.
- d) Drobná architektura jsou doprovodné objekty zpravidla veřejných prostranství nebo dílčích významných či zajímavých míst v krajině, přispívající ke zvýšení jejich estetické či uživatelské hodnoty. Typicky jde o drobný mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, umělecká díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).
- e) Izolační a ochranná zeleň zahrnuje zahradní/sadovnické a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru.
- f) Krajinná zeleň zahrnuje plochy s převažující ekologickou a krajinotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území. Jedná se zejména o tzv. rozptýlenou zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách apod.
- g) KZP – koeficient zastavěné plochy je podíl maximální zastavěné plochy pozemku (viz definice zastavěné plochy pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona) k pozemku či vzájemně souvisejícím pozemkům určeným k umístění stavby. Do KZP se dle definice „zastavěné plochy pozemku“ dle SZ nezapočítávají zpevněné plochy.
- h) KZ – koeficient zeleně stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně k pozemku či pozemkům určeným k umístění stavby.
- i) Mimolesní zeleň zahrnuje lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlou zeleň.
- j) Plochy přestavby jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- k) Plochy stabilizované tvoří území se zachovaným dosavadním charakterem a vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž ÚP nepředpokládá podstatné změny (viz legendy grafické části ÚP).

- l) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- m) Soukromá a poloveřejná zeleň zahrnuje větší souvislé nezastavitelné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. zahrady, zeleň uvnitř uzavřených areálů.
- n) Stavby pro bydlení jsou stavby, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a které jsou k tomuto účelu určeny (rodinný dům, bytový dům); dům může mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- o) Stavby pro rodinnou rekreaci jsou stavby, jejichž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a které jsou k tomuto účelu určeny; stavby pro rodinnou rekreaci mohou mít nejvýše jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu maximálně 85 m².
- p) Územní rezervy jsou povětšinou ty části nezastavěného území, jejichž charakteristiky budou v budoucnosti prověřeny, zdali jsou vhodné pro stanovený účel (viz legendy grafické části ÚP). Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by podstatně ztížil nebo znemožnil prověřované budoucí využití.
- q) Výšková hladina zástavby znamená nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu.
- r) Zařízení a jiná opatření pro zemědělství zahrnují např. doprovodné stavby pastevních areálů, seníky, pěstitelské školky; nezahrnuje stavby pro zemědělství.

Pro účely ÚP jsou definovány tyto používané **zkratky**:

BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka
 ČKA ... Česká komora architektů
 ČOV ... čistička odpadních vod
 DO ... dotčený orgán
 DTS ... distribuční trafostanice
 EO ... ekvivalentní obyvatel
 ES ... ekologická stabilita
 FVE ... fotovoltaická elektrárna
 JPÚ ... jednoduchá pozemková úprava
 JZD ... jednotné zemědělské družstvo
 KN ... katastr nemovitostí
 KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy
 LBC ... lokální biocentrum
 LBK ... lokální biokoridor
 NN ... nízké napětí
 NTL ... nízkotlaký
 OP ... ochranné pásmo
 PF ... půdní fond
 PHM ... pohonné hmoty
 PUPFL ... pozemky určené k plnění funkcí lesa
 PÚR ČR ... Politika územního rozvoje ČR 2008
 RBC ... regionální biocentrum
 RBK ... regionální biokoridor
 RD ... rodinný dům
 STL ... středotlaký
 SZ ... stavební zákon
 TS ... trafostanice
 TTP ... trvalý travní porost
 ÚAN ... území s archeologickými nálezy
 ÚAP ... územně analytické podklady
 ÚP ... územní plán
 ÚPO ... územní plán obce (neaktuální název)
 ÚPD ... územně plánovací dokumentace

ÚS ... územní studie
ÚSES ... územní systém ekologické stability
VKP ... významný krajinný prvek
VN ... vysoké napětí
VVN ... velmi vysoké napětí
VPS ... veřejně prospěšná stavba
VPO ... veřejně prospěšné opatření
VTL ... vysokotlaký
ZD ... zemědělské družstvo
ZPF ... zemědělský půdní fond
ZÚJ ... základní územní jednotka
ZÚR PK ... Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje