



TENTO PROJEKT BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROGRAMU
STABILIZACE A OBNOVY VENKOVA PLZEŇSKÉHO KRAJE 2022

NEKVASOVY

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: NEKVASOVY - 702757)

ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST

Ing.arch. Václav Stašek

Listopad 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu vydávajícího územní plán

Zastupitelstvo obce Nekvasovy

b) datum nabytí účinnosti územního plánu

Datum

c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele

Jméno a příjmení: Bc. Jaroslav Samek

Funkce: vedoucí Odboru výstavby a životního prostředí
Městský úřad Nepomuk

Otisk úředního razítka, podpis

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Nepomuk
Odbor výstavby a životního prostředí
Nám. A.Němejce 63
Nepomuk, 335 01

SPRÁVNÍ ORGÁN
VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Zastupitelstvo obce Nekvasovy
Nekvasovy 102
Nekvasovy, 335 47

VYPRACOVAL:

Ing.arch. Václav Stašek
autorizovaný architekt ČKA 04 635

razítko, podpis

Ing.arch. Václav Stašek.
Brožíkova 2496/10
Plzeň, 301 00

IČ: 88880737

Tel.: 603 426 949
e-mail: stasek.up@centrum.cz
DS: vsp5c7m

Opatření obecné povahy č.

Obec Nekvasovy

Zastupitelstvo obce Nekvasovy, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) a v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) za použití ustanovení § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), § 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 (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN NEKVASOVY

který obsahuje:

Textovou část územního plánu

Výrok

- obsah na straně 5 a 6 výrokové části

Odůvodnění

- obsah na straně 2 odůvodňovací části

Poučení

- na straně 38 odůvodňovací části

Grafickou část

Grafické přílohy výroku

- obsah v odstavci p) výrokové části

Grafické přílohy odůvodnění

- obsah na straně 38 odůvodňovací části

Textová část územního plánu - výrok

OBSAH:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
 - b.1) Vymezení řešeného území
 - b.2) Koncepce rozvoje řešeného území
 - b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje
 - b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - c.1) Zastavěné území
 - c.2) Urbanistická koncepce a kompozice
 - c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - c.4) Vymezení ploch přestavby
 - c.5) Vymezení zastavitelných ploch
 - c.6) Vymezení systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
 - d.1) Dopravní infrastruktura
 - d.2) Technická infrastruktura
 - d.3) Občanské vybavení
 - d.4) Nakládání s odpady
 - d.5) Veřejná prostranství
- 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
 - e.1) Koncepce uspořádání krajiny
 - e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - e.3) Územní systém ekologické stability
 - e.4) Prostupnost krajiny
 - e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území
 - e.6) Ochrana před povodněmi
 - e.7) Rekreace
 - e.8) Dobývání nerostů
- 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 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

- 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
- 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
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) Vymezení ploch, ve kterých 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 této studii do evidence územně plánovací činnosti
- m) 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
- n) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 1.1.2022. Rozsah zastavěného území je vyznačen v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Nekvasovy (číselný kód: 558095), které tvoří katastrální území Nekvasovy (číselný kód: 702757).

Řešené území se nachází v okrese Plzeň-jih, v Plzeňském kraji.

b.2) Koncepce rozvoje území obce

V řešeném území se nachází jedno sídlo Nekvasovy, kdy jeho menší západní část je od obce prostorově částečně oddělena. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných solitérních samot, usedlostí a rekreačních objektů. V současné době plní sídlo zejména funkci obytnou. Jedná se o plochy smíšené obytné venkovské, obsahující solitérní plochy občanského vybavení. Na jižním okraji obce se nachází rovněž tři bytové domy. Zemědělský areál s ustupujícím využitím leží na jižním okraji obce. Druhý zemědělský a výrobní areál se nachází na severovýchodním okraji řešeného území, zde se však jedná o areál zasahující sem ze sousedního katastrálního území. Obec je obklopena převážně zemědělsky využívanými plochami.

Plochy individuální rekreace jsou v řešeném území zastoupeny zcela minimálně, k rekreaci jsou však využívány některé nemovitosti v zastavěném území obce. Za plochy rekreace hromadné je možné považovat plochy hřiště a sportoviště v západní části obce.

Souvislé zalesnění zasahuje do řešeného území na západním okraji. V řešeném území se však nachází množství menších solitérních lesních porostů.

Vodní plochy a vodoteče jsou v řešeném území zastoupeny nejvýrazněji Kovčinským potokem, protékajícím od jihu k severu západní částí obce a Nekvasovským potokem, který protéká řešeným územím i samotnou obcí od východu k západu, kde se v obci vlévá do Kovčinského potoka. Nejen s těmito vodotečemi je spojeno množství drobných rybníků a vodních nádrží jak v zastavěných plochách, tak ve volné krajině.

Téměř všechny rozvojové zastavitelné plochy vychází z předešlého platného územního plánu. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny, částečně korigovány a většina z nich byla do tohoto územního plánu zapracována, upravena či doplněna dle současných záměrů a požadavků obce.

Rozvíjeny jsou především plochy smíšené obytné venkovské, v minimálním rozsahu pak i plocha hromadného bydlení. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídla zejména podél komunikací. Pro rozvoj bydlení je využita i nevyužívaná část zemědělského areálu.

Na severním okraji obce je stejně jako v předešlém platném územním plánu vymezena plocha smíšená výrobní všeobecná. Pro stavby a zařízení v této ploše i pro případná zařízení výroby a řemesel umístěných v plochách smíšených obytných venkovských platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména staveb určených k trvalému pobytu osob) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Pro rozvoj zařízení občanského vybavení nejsou v řešeném území vymezeny konkrétní zastavitelné plochy. Pro případný rozvoj občanského vybavení obce se předpokládá

umístování těchto zařízení v plochách umožňujících jejich umístění, zejména v plochách smíšených obytných venkovských.

Plochy rekreace jak individuální, tak hromadné nejsou v řešeném území rozšiřovány.

Plochy veřejných prostranství jsou v obci zachovány. Další veřejná prostranství v zastavitelných plochách patrně vznikají nebudou, jelikož zastavitelné plochy nepřevyšují limit stanovený § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) řešící problematiku veřejných prostranství a ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m² nebo jsou již vymezeny například ve formě ochranné zeleně.

Do volné krajiny v okolí obce není výrazněji zasahováno. S výjimkou plochy pro realizaci čistírny odpadních vod, umístěné v zeleni na severním okraji obce, mají zastavitelné plochy vesměs charakter výplní větších či menších proluk v zástavbě obce a přirozeného růstu zastavěných území zejména podél komunikací.

Ve volné krajině je nově navržena pouze obnova historicky daných zaniklých cest. Vznik nových ploch krajinné zeleně je navržen v chybějících plochách vymezeného územního systému ekologické stability. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací či vodotečí. Severně od obce jsou vymezeny dva pásy ochranné a izolační zeleně, jejichž cílem je omezení půdní eroze ve svažitém terénu. Další pásy krajinné zeleně je vhodné zakládat například podél hranic zastavitelných ploch, zejména obytných, a to vždy dle konkrétních potřeb dané lokality s ohledem na okolní zemědělské využití pozemků.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Územní plán respektuje kulturní hodnoty sídla v řešeném území. Stávající urbanistická struktura sídla musí být zachována a rozvíjena přiměřeně. Musí být zohledněn status památkově chráněných objektů.

V prostoru původní historické zástavby obce musí být zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí objemově podřízena okolní stávající zástavbě. Střechy hlavních budov budou ve sklonu a tvaru odpovídajícím okolní zástavbě. Doporučuje se krytina skládaná. Výška okapních říms a hřebenů střech nesmí výrazně převyšovat odpovídající výšky přilehlých objektů stejného funkčního charakteru. Zvláštní důraz bude dále v původní historické zástavbě kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot historicky cenných staveb, zejména hmoty těchto staveb.

Na řešeném území se nacházejí rovněž ostatní předměty kulturní hodnoty v krajině (např. v západní části obce kříž z r. 1848 a pomník Padlým s plastikou lva, dále památník Osvození, křížek u zastávky, památník Husitů, jižně od obce v lese křížek z r. 1935 a nedaleko kaple zasvěcená sv. Prokopovi, křížek z r. 1884 jižně od Stupovky, atp.), které nejsou nemovitými kulturními památkami, je však nezbytné je zachovat na místě a nevystavovat je případnému ohrožení.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zachovány, obnovovány a doplňovány budou zejména pohledově exponované prvky ve volné krajině, jako jsou aleje a stromořadí, remízky v zemědělských plochách, historicky dané polní a lesní cesty, zajišťující průchodnost krajinou, drobné vodní plochy a vodoteče.

Zvláštní důraz při využívání území musí být dále kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Prioritou je výsadba doprovodné, protierozní a ochranné zeleně v nezastavitelném území, v rámci navržených opatření systému ekologické stability, v místech kontaktu ploch určených pro bydlení a pro

zemědělské využití, v místech vlivu dopravních komunikací apod.. Konkrétně vymezeny jsou severně od obce dva pásy ochranné a izolační zeleně, jejichž cílem je omezení půdní eroze ve svažitém terénu. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací a vodotečí.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny zástavby a umístování další zástavby v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Nekvasovy.

c.2) Urbanistická koncepce a kompozice

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Urbanistická koncepce vychází z historických souvislostí vývoje obce, v návrhu jsou uplatněny zásady udržitelného rozvoje, se zohledněním specifických možností území. V řešeném území není zásadním způsobem měněno uspořádání sídelní struktury ani dosavadní úloha obce. Koncepce je postavena na principu uzavírání založené urbanistické struktury obce a její doplnění potřebnými rozvojovými plochami, které zajistí přirozený růst sídla. Rozvojové plochy umožňují zejména rozvoj obytné funkce sídla, avšak funkční využití těchto ploch umožňuje i vznik služeb, řemeslných provozoven či drobné nerušící výroby. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obce a vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, hospodářský rozvoj přiměřený velikosti sídla i zachování krajinného rázu řešeného území.

Urbanistická kompozice obce v řešeném území odpovídá historickému vývoji obce ve vztahu k měnícím se společenským podmínkám. Územní plán zachovává historické půdorysy sídla, skladbu prostorů návsi i přilehlé původní zástavby. Obec je rozvíjena jako kompaktní prostorový útvar, zůstává zachována stávající struktura existující zástavby i ráz krajiny. Pro novou zástavbu jsou stanoveny regulativy (výška zástavby, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, ...) tak, aby bylo zachováno a doplněno přiměřené měřítko a proporce vesnické zástavby.

c.3) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem, kterým je zachování krajinného rázu, prostupnosti krajiny a zachování základní funkce těchto ploch, omezuje jejich využití dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Ze staveb tímto paragrafem povolených v nezastavitelném území jsou v celém řešeném území dále vyjmuty větrné a fotovoltaické elektrárny, a to opět s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a základních funkcí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

U jednotlivých konkrétních zastavitelných ploch i v plochách stabilizovaných Územní plán dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, intenzitu využití stavebních pozemků apod.

c.4) Vymezení ploch přestavby

Územním plánem Nekvasovy je vymezena jedna plocha přestavby (plocha v zastavěném území, pro kterou je navržena změna využití nebo jejího prostorového uspořádání):

Označení plochy: P.01 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;
Další podmínky: na severním okraji lokality bude ponechán alespoň průchozí koridor v minimální šířce 3 metry;
okrajové paralelní komunikace budou v ploše přestavby vzájemně dopravně propojeny koridorem v minimální šířce 8 metrů

Označení plochy: P.01 (DU.m)
Funkční využití: doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání: minimální šířka těchto koridorů je 10 metrů;

Označení plochy: P.01 (ZO)
Funkční využití: zeleň ochranná a izolační
Prostorové uspořádání: vegetace v této ploše bude stromového či keřového charakteru;
minimální šířka tohoto koridoru je 10 metrů

Plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

U jednotlivých ploch je zde uvedeno prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby vztahující se na konkrétní lokalitu.

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešení urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

c.5) Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem Nekvasovy jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy: Z.01 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z.02 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z.02 (DU.m)
Funkční využití: doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání: plocha definována katastrální mapou;
Další podmínky: případné potřebné rozšíření komunikace realizovat v rámci přilehlé zastavitelné plochy;

Označení plochy: Z.03 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z.03 (DU.m)
Funkční využití: doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání: minimální šířka tohoto koridoru (včetně stávající cesty) je 8 metrů;

Označení plochy: Z.04 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z.04 (DU.m)
Funkční využití: doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání: minimální šířka tohoto koridoru je 8 metrů;

Označení plochy: Z.05 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Označení plochy: Z.06 (DU.m)
Funkční využití: doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
Prostorové uspořádání: minimální šířka tohoto koridoru je 10 metrů

Označení plochy: Z.07 (BH)
Funkční využití: bydlení hromadné
Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 30%;
Další podmínky: hmota objektu bude odpovídat sousedním bytovým domům;
svažitost pozemku lze jako u sousedních domů využít pro realizaci polozapuštěného suterénu;

Označení plochy: Z.08 (SV)
Funkční využití: smíšené obytné venkovské
Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: při výstavbě je nutné umožnit dopravní obslužnost celé řešené lokality, a to buď přes přilehlý pás zastavěného území nebo pokud by toto nebylo možné tak v rámci vlastní řešené lokality;
pro stavby v ochranném pásmu železnice, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v rámci projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech

Označení plochy: Z.09 (SV)

Funkční využití: smíšené obytné venkovské

Prostorové uspořádání: max. 1 nadzemní podlaží s obytným podkrovím;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 30%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 50%;

Další podmínky: pro stavby v ochranném pásmu železnice, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v rámci projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech

Označení plochy: Z.10 (HU)

Funkční využití: smíšené výrobní všeobecné

Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží;
výšková hladina zástavby max. 8 m;
max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku - 40%;
min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku - 15%;
vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po prokázání vyloučení, resp. nenarušení pozitivních hodnot krajinného rázu;

Další podmínky: negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;
nedílnou součástí výstavby bude realizace (založení) ochranné zeleně;
pro stavby v ochranném pásmu železnice, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v rámci projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech;

Označení plochy: Z.10 (DU.m)

Funkční využití: doprava všeobecná – místní a účelové komunikace

Prostorové uspořádání: plocha definována katastrální mapou;

Další podmínky: případné potřebné rozšíření komunikace realizovat v rámci přilehlé zastavitelné plochy;

Označení plochy: Z.10 (ZO)

Funkční využití: zeleň ochranná a izolační

Prostorové uspořádání: vegetace v této ploše bude stromového či keřového charakteru;

Označení plochy: Z.11 (TW)

Funkční využití: technická infrastruktura – vodní hospodářství

Prostorové uspořádání: není stanoveno;

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

Hlavní využití plochy, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole „f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

U jednotlivých ploch je zde uvedeno prostorové uspořádání, případně další podmínky výstavby vztahující se na konkrétní lokalitu.

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Zastavěná plocha je definována § 2 odst. 7 stavebního zákona s tím, že do zastavěné plochy se pro potřebu tohoto územního plánu nezapočítávají zpevněné pochozí a pojízdné plochy.

c.6) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně, zejména v plochách veřejných prostranství, v prostoru návší a podél komunikací a vodotečí, bude zachován. Funkci sídelní zeleně mohou zastávat rovněž plochy zahrad a sadů vymezené ve střední části obce s ohledem na procházející regionální biokoridor ÚSES. Rovněž pás zeleně přírodního charakteru vymezený v západní části obce jako regionální biokoridor ÚSES svojí polohou může plnit funkci sídelní zeleně.

Nově vymezené pásy ochranné a izolační zeleně na hranách zemědělského a výrobního areálu budou svým charakterem a polohou rovněž zastávat funkci sídelní zeleně. Vznik dalších drobných ploch sídelní zeleně se předpokládá především v zastavitelných plochách smíšených obytných při detailním tvarovém řešení dopravních obslužných koridorů. Žádoucí je rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1) Dopravní infrastruktura

V řešeném území je zastoupena silniční a železniční doprava. Řešeným územím procházejí silnice III. třídy, které propojují obec se sousedními sídly. Železniční trať s vlakovou stanicí prochází po západním okraji obce.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na dopravní stavby. Dopravní koncepce v řešeném území se nemění a struktura silniční sítě je zachována bez podstatných změn, doplněna komunikacemi obnovující historicky dané zaniklé cesty.

Silniční doprava

Obcí prochází silnice III. třídy, která se severně od řešeného území na okraji města Nepomuk napojuje na silnici I/20 Plzeň – České Budějovice. Jižním směrem tato silnice pokračuje do obce Kovčín. V západní části obce území se od této silnice odpojuje silnice procházející obcí východním směrem, která se v obci větví a směřuje dále východním směrem do blízké obce Chlumy a druhou větví jihovýchodním směrem do obce Kvášňovice.

V severní části řešeného území je nově vymezen koridor pro realizaci silnice či místní komunikace směřující do obce Chlumy, a to v trase historicky dané zaniklé komunikace. S výjimkou tohoto rozšíření je silniční struktura v řešeném území zachována beze změn.

Místní a účelové komunikace

Silniční dopravní struktura sídla je doplněna místními a účelovými komunikacemi zajišťujícími dopravní obsluhu zastavěných ploch a blízkého okolí obce. Dopravní obsluha zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně, využitím stávajících silničních, místních a účelových komunikací a plochami pro nové místní či účelové komunikace i komunikacemi realizovanými v zastavitelných plochách dle konkrétních potřeb výstavby v těchto plochách.

Ve volné krajině je vymezeno několik koridorů pro realizaci místních či účelových komunikací, které mají za cíl zlepšit prostupnost řešeného území a zajistit další propojení se sousedními obcemi. Trasy jsou vesměs navrženy jako obnova historicky daných zaniklých cest.

Železniční doprava

Západní částí řešeného územím prochází ve směru od severu k jihu železniční trať Plzeň – Strakonice. Tato trať prochází po západním okraji obce, kde je situována vlaková stanice.

Železniční trať v řešeném území není územním plánem nijak měněna ani rozvíjena a je ponechán ve stávajícím stavu. Předpokládaný částečný přesah stavby modernizace železniční trati mimo drážní pozemky je umožněn v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Komunikace pro pěší

Umístování chodníků v zastavěných a zastavitelných plochách, zejména podél komunikací, je přípustné a žádoucí, pokud prostory komunikací umožní zajištění potřebných technických parametrů těchto staveb.

Doprava v klidu

Odstavování a garážování vozidel se v zastavitelných plochách předpokládá stejně jako v plochách zastavěných na vlastních pozemcích, případně na veřejně přístupných plochách.

Značené turistické a cyklistické trasy

Řešeným územím prochází cyklotrasa č. 2046, která od obce Chlumy prochází skrz obec po silnici III. třídy dále do obce Kovčín.

Turistické stezky se v řešeném území nenachází, procházejí však severně i jižně od řešeného území v sousedních katastrálních územích.

Cyklotrasa bude v řešeném území zachována. Zřizování dalších cyklotras a nových turistických stezek je v řešeném území přípustné a žádoucí.

Hromadná doprava

Stávající železniční stanice a zastávka autobusové hromadné dopravy bude zachována. Zřizování nových či přesunutí stávající autobusové zastávky není předpokládáno, je však možné, a to dle aktuální potřeby sídla.

Plochy a koridory dopravní infrastruktury

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující plochy a koridory dopravní infrastruktury:

- P.01 - místní komunikace zajišťující obsluhu plochy přestavby
- Z.02 - místní komunikace zajišťující příjezd do zastavitelné plochy
- Z.03 - místní komunikace zajišťující průjezd skrz zastavitelnou plochu
- Z.04 - místní komunikace zajišťující obsluhu stávajících objektů přes zastavitelnou plochu
- Z.06 - místní komunikace zajišťující propojení stávající komunikace s komunikací navrženou
- Z.10 - místní komunikace zajišťující příjezd do zastavitelné plochy a k ČOV
- CNU.D1 - koridor silnice či místní komunikace – obnova zaniklé cesty (dopravní obchvat pro příjezd do obce Chlumy)
- CNU.D2 - koridor účelové komunikace – dopravní obsluha navržené ČOV
- CNU.D3 - koridor místní či účelové komunikace – obnova zaniklé cesty
- CNU.D4 - koridor místní či účelové komunikace – obnova zaniklé cesty
- CNU.D5 - koridor místní či účelové komunikace – propojení navržené a stávající komunikace (propojení komunikace v ploše přestavby s komunikací ve volné krajině)
- CNU.D6 - koridor účelové komunikace – obnova zaniklé cesty do Kvášňovic
- CNU.D7 - koridor účelové komunikace – obnova zaniklé cesty do Kovčina
- CNU.D8 - koridor účelové komunikace – obnova zaniklé cesty
- CNU.D9 - koridor účelové komunikace – propojení stávajících cest
- CNU.D10 - koridor účelové komunikace – obnova zaniklé cesty do Oselců

Dopravní infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající infrastruktury) bude realizována dle konkrétní potřeby sídla za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.2) Technická infrastruktura

V řešeném území jsou přípustná zejména tato nová zařízení sítí technické infrastruktury:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu
- řady dalších účelových vodovodů
- technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou
- trasy potrubí zemědělských závlah
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace
- stoky oddílné dešťové kanalizace
- další zařízení k odvádění srážkových vod
- trasy plynovodů včetně souvisejících plynárenských zařízení
- distribuční trafostanice (včetně připojovacího vedení VN)
- podzemní kabelové trasy VN
- podzemní kabelové trasy NN
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO)
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu)

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na stavby technické infrastruktury, s výjimkou koridoru pro možnost realizace zdvojení nadzemního el. vedení VVN 110 kV Nepomuk-Sušice E21, který je vymezen v souběhu se stávajícím nadzemním el. vedením VVN jako koridor CNZ.T1.

Rozšiřování sítí technické infrastruktury bude přednostně řešeno bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím. Trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa.

Zásobování vodou:

V obci je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu s úpravnou vody a akumulací na východním okraji obce.

Tento systému zásobování pitnou vodou bude zachován a dále rozšiřován do zastavitelných ploch. Předpokládá se údržba tohoto systému, v případě potřeby výměna dosluhujících vodovodních řadů, zkapacitňování vodovodních zařízení, prohlubování vodního zdroje či napojování zdrojů nových.

Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace může být realizováno cisternami z vodojemu Oselce nebo vodou balenou. Užitková voda může být čerpána z Nekvasovského potoka či z dalších blízkých vodotečí či nádrží.

Kanalizace, čištění odpadních vod

Obec má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci, do které po předčištění odvádí odpadní vody malá část obyvatel. Tato kanalizace je zaústěna do Nekvasovského potoka. Většina obyvatel zachycuje odpadní vody v bezodtokových jímkách, které jsou následně vyváženy. Dešťové vody jsou z části odváděny touto kanalizací a zčásti systémem příkopů, struh a propustků do místních vodotečí.

V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje je v obci navržena oddílná kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod. Tato čistírna je navržena na severním okraji obce u Nekvasovského potoka, do kterého budou vyčištěné odpadní vody vypouštěny. Součástí realizace této čistírny odpadních vod bude i vybudování oddílné kanalizace v obci, která bude řešena jako gravitační s částečným přečerpáváním.

Nové objekty v obci budou dle místních možností napojeny na splaškovou kanalizaci. Pokud toto nebude technicky možné, budou odpadní vody likvidovány v místě obvyklým způsobem, což je čištění odpadních vod v domácích mikročistírnách či shromažďováním v bezodtokových jímkách, které budou pravidelně vyváženy.

Dešťové vody budou u nových objektů přednostně zadržovány za účelem dalšího využití, likvidovány v místě vsakem, případně vsakem v navazující krajině, v nezbytných případech (např. nevhodné podloží) potom odváděny napojením na kanalizaci či na systém příkopů, struh a propustků.

V řešeném území jsou vyznačena hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Vedle těchto hlavních odvodňovacích zařízení se v řešeném území nacházejí dále podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, není však u nich známa funkčnost a stav.

Elektrifikace

Rozvod VVN

Nadzemní vedení VVN prochází západní částí řešeného území ve směru od jihu k severu.

Rozvod VN, trafostanice

Západní částí řešeného území v souběhu s nadzemním el. vedením VVN prochází nadzemní el. vedení VN, avšak bez přímé vazby na zásobování řešeného území. Elektrická energie je do obce přiváděna ze severní části řešeného území, kudy prochází nadzemní vedení VN, ze kterého se jižním směrem odpojují tři větve nadzemního vedení VN, zakončené trafostanicemi. Z těchto trafostanic je dále zásobena el. energií obec vesměs nadzemními rozvody NN.

V souběhu s trasou nadzemního el. vedení VVN je v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje vymezen koridor CNZ.T1 pro možnost realizace zdvojení nadzemního el. vedení VVN 110 kV Nepomuk-Sušice E21.

V řešeném území je elektrická rozvodná síť dostatečně kapacitní. Navýšení potřeby navrhovanou zástavbou je možno zásobovat buď ze stávajících TS zvýšením jejich kapacity, tj. osazením většího transformátoru, nebo výstavbou nových trafostanic. Potřeba výstavby nových trafostanic se vzhledem k rozsahu jednotlivých zastavitelných ploch, s výjimkou zastavitelné plochy smíšené výrobní na severním okraji obce, nepředpokládá. V zastavitelné ploše smíšené výrobní všeobecné je nově navrženo nadzemní el. vedení VN zakončené trafostanicí, napojené na nadzemní el. vedení VN, které doposud nebylo zapojeno do zásobování řešeného území. Nadzemní el. vedení včetně trafostanice bude realizováno v rozsahu vymezeného koridoru CNU.T5 a v zastavitelné ploše Z.10. Koncepční přeložky nadzemních el. vedení územní plán nestanovuje

Rozvod NN

Stávající rozvody NN jsou vesměs řešeny nadzemním vedením a závěsnými kabely. Přeložky těchto nadzemních vedení je možno provádět pouze ve spolupráci s ČEZ Distribuce a.s. zřejmě po částech, toto doporučujeme zejména při rekonstrukcích komunikací.

Nová zástavba bude napojena zemními kabely. Z rozvaděče NN příslušné trafostanice nebo z rozpojovacích skříní se v rámci distribuční sítě ČEZ provedou rozvody pro jednotlivé obytné domy.

Veřejné osvětlení

V obci jsou rozvody veřejného osvětlení řešeny venkovním vedením, vesměs na opěrných bodech sítě NN.

Veřejné osvětlení na nově budovaných veřejných komunikacích bude napojeno ze stávajících zapínacích bodů - rozvaděčů VO. Nové rozvody se propojí na stávající VO v obci.

Telekomunikace

Sídlo je napojeno na stávající rozvody Telefónica O2 a je součástí UTO Plzeň. Nová přípojení budou řešena využitím stávajících kapacit a rozšířením stávajících sítí.

Úložné kabelové vedení bude pokládáno podél nově navržených komunikací směrem k zástavbě až k jednotlivým obytným domům, kde bude ukončeno v účastnických rozvaděčích. Umístování nových telekomunikačních antén a vysílačů je v řešeném území možné po posouzení krajinného rázu u konkrétních záměrů.

Plynofikace

Řešeným územím neprochází žádný plynovod, sídlo není na rozvody plynu napojeno. Nejbližší plynovodní síť se nachází v obcích Oselce a Kramolín, kde jsou realizovány STL rozvody. Okolo Kramolína prochází i VTL plynovod.

S napojením obce na rozvody plynu se zejména s ohledem na finanční i technickou náročnost v současné době nepočítá. Pokud by přesto v budoucnu vyvstal zájem o zavedení plynovodu do obce, bylo by toto realizováno v trasách a dimenzích (VTL, STL) dle ekonomické rozvahy v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Vytápění

Objekty v řešeném území jsou vytápěny lokálními zdroji tepla. Převážná část objektů je vytápěna spalováním tuhých paliv.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Územním plánem jsou v řešeném území navrženy následující plochy a koridory technické infrastruktury:

- Z.11 - plocha pro realizaci čistírny odpadních vod
- CNZ.T1 - koridor pro zdvojení nadzemního el. vedení VVN 110 kV Nepomuk-Sušice (E21 - vymezený v ZÚR PK)
- CNU.T1 - koridor kanalizační stoky - extravilán
- CNU.T2 - koridor zaústění ČOV do vodoteče
- CNU.T3 - koridor kanalizační stoky a prodloužení vodovodního řadu – extravilán
- CNU.T4 - koridor kanalizační stoky a prodloužení vodovodního řadu – extravilán
- CNU.T5 - koridor nadzemního el. vedení VN

Technická infrastruktura v zastavitelných i zastavěných částech řešeného území (rozvoj stávající i výstavba nové infrastruktury) bude realizována dle konkrétních potřeb sídla způsoby v místě obvyklými za dodržení obecných technických předpisů a vyhlášek.

d.3) Občanské vybavení

Územní plán Nekvasovy předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Územním plánem jsou konkrétně vymezeny následující plochy a objekty občanského vybavení:

- obecní úřad, pošta
- hasičská zbrojnice
- mateřská škola
- obchod
- železniční zastávka
- pomník obětem světových válek
- fotbalové hřiště
- sportoviště

Rozsah občanského vybavení sídla je malý, odpovídá však velikosti a charakteru sídla (obchod, pošta, mateřská škola), Vyšší občanská vybavenost je zajišťována okolními obcemi a městy, která jsou relativně dobře dostupná, i když poměrně vzdálená.

Pro případné umístění nového občanského vybavení budou využívány plochy zastavěné i zastavitelné, dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména plochy smíšené obytné.

d.4) Nakládání s odpady

Současná koncepce zneškodňování odpadů v obci (svoz komunálního odpadu a tříděného odpadu k recyklaci) bude zachována a bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

Nově se v řešeném území navrhuje likvidace odpadních vod systémem oddílné kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod oproti současnému stavu, kdy většina obyvatel likviduje splaškové odpadní vody shromažďováním v jímkách, které jsou vyváženy k likvidaci.

d.5) Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou v obci zachovány. Další plochy veřejných prostranství by mohly vznikat v zastavitelných plochách smíšených obytných, s ohledem na § 7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., řešící problematiku veřejných prostranství a ukládající povinnost vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m², zde však patrně žádná další veřejná prostranství vznikat nebudou, jelikož zastavitelné plochy v řešeném území nepřesahují tuto limitní hodnotu nebo jsou zde již vymezeny například ve formě ochranné zeleně.

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

e.1) Koncepce uspořádání krajiny

V řešeném území se nachází jedno sídlo Nekvasovy, kdy jeho menší západní část je od obce prostorově částečně oddělena. Dále se zde nachází několik drobných historicky daných soliterních samot, usedlostí a rekreačních objektů. Obec je obklopena převážně zemědělsky využívanými plochami. Souvislé zalesnění zasahuje do řešeného území na západním okraji. V řešeném území se však nachází množství menších soliterních lesních porostů.

Vodní plochy a vodoteče jsou v řešeném území zastoupeny nejvýrazněji Kovčinským potokem, protékajícím od jihu k severu západní částí obce a Nekvasovským potokem, který

protéká řešeným územím i samotnou obcí od východu k západu, kde se v obci vlévá do Kovčinského potoka. Nejen s těmito vodotečemi je spojeno množství drobných rybníků a vodních nádrží jak v zastavěných plochách, tak ve volné krajině.

Téměř všechny rozvojové zastavitelné plochy vychází z předešlého platného územního plánu. Rozvojové plochy předešlého územního plánu byly vyhodnoceny, částečně korigovány a většina z nich byla do tohoto územního plánu zapracována, upravena či doplněna dle současných záměrů a požadavků obce. Rozvíjeny jsou především plochy smíšené obytné venkovské. Rozvoj těchto ploch je navržen formou dotvarování stávající zástavby, vyplňováním proluk a částečným rozvojem sídla zejména podél komunikací.

V řešeném území se nenacházejí výrazné liniové stavby, s výjimkou železniční trati, procházející ve směru od severu k jihu západní částí řešeného území v těsném sousedství obce. Řešeným územím procházejí silnice III. třídy, které propojují obec se sousedními sídly. Tato silniční dopravní struktura sídla je doplněna místními a účelovými komunikacemi zajišťujícími dopravní obsluhu zastavěných ploch a blízkého okolí obce.

Územní plán zohledňuje a respektuje požadavek na zachování a dosažení cílové kvality krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina. Řešené území bude zachováno jako kulturní krajina středního měřítká s mozaikou lesů, luk polí a rybníků s drobnými krajinnými prvky. Výrazné zásahy do volné krajiny nejsou územním plánem navrhovány, s výjimkou plochy pro realizaci čistírny odpadních vod, která je převzata z předešlého územního plánu. Uspořádání krajiny není kromě zastavitelných rozvojových ploch, které jsou rovněž převzaty z předešlého územního plánu, výrazně měněno a její základní členění je zachováno. Nově jsou severně od obce vymezeny dva pásy ochranné a izolační zeleně, jejichž cílem je omezení půdní eroze ve svažitém terénu. Nově je ve volné krajině dále vymezeno několik koridorů místních a účelových komunikací, které jsou však vymezeny jako obnova historicky daných zaniklých cest. Krajina je doplněna plochami krajinné zeleně, doplňujícími územní systém ekologické stability. Předpokládá se rovněž zakládání alejí a stromořadí, zejména kolem komunikací. Další pásy krajinné zeleně je vhodné zakládat například podél hranic zastavitelných ploch, zejména obytných, a to vždy dle konkrétních potřeb dané lokality s ohledem na okolní zemědělské využití pozemků

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky na liniové koridorové stavby, s výjimkou koridoru pro možnost realizace zdvojení nadzemního el. vedení VVN 110 kV Nepomuk-Sušice, který je vymezen v souběhu se stávající trasou nadzemního el. vedení VVN a nebude mít tedy na tvarování krajiny významný vliv.

Územní plán žádné jiné výrazné liniové koridorové stavby nenavrhuje, snad jen s výjimkou obnovení historicky dané zaniklé cesty na severovýchodním okraji řešeného území, kde by bylo žádoucí realizovat tuto v silničním charakteru, jelikož svou polohou má potenciál stát se alternativou příjezdu do sousední obce Chlumy namísto současného průjezdu obcí. Celková koncepce uspořádání krajiny je však zachována v podstatě beze změn.

e.2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V celé ploše řešeného území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.. U každé z ploch s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití, přípustné využití a nepřípustné využití, které u nezastavitelných ploch s ohledem na veřejný zájem omezuje jejich využití dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

S výjimkou rozvojových zastavitelných ploch rozšiřující stávající zastavěné území obce a jedné drobné solitérní plochy technické infrastruktury není do volné krajiny formou výstavby zasahováno. Je zde však vymezeno několik koridorů komunikací jako obnova historicky daných zaniklých cest.

Změnou v krajině nestavební povahy je vymezení ploch krajinné zeleně, které jsou vymezeny v plochách územního systému ekologické stability v plochách zemědělsky využívaných tak, aby měl tento územní systém ekologické stability předpoklad stát se spojitým a funkčním.

Územním plánem jsou v krajině vymezeny tyto plochy změn nestavební povahy:

Označení plochy: K.1-K.2
Způsob využití: plochy krajinné zeleně
Účel změny: zeleň dotvářející kostru ÚSES na regionální úrovni

Označení plochy: K.3-K.4
Způsob využití: plochy krajinné zeleně
Účel změny: zeleň dotvářející kostru ÚSES na lokální úrovni

Označení plochy: K.5-K.6
Způsob využití: zeleň ochranná a izolační
Účel změny: omezení půdní eroze ve svažitém terénu

e.3) Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně k regionální a lokální úrovni jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený na biotopovém, resp. stanovištním ekosystémovém základě. ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánů ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a na prostorové rozdělení lesa. Vyšší hierarchie byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Nižší hierarchie byla převzata z Územně analytických podkladů Plzeňského kraje. Detailnější členění a tvarování jednotlivých prvků ÚSES bylo při zpracování územního plánu upraveno dle stávajícího stavu zastavěného území s přihlédnutím k požadavkům na vymezení zastavitelných rozvojových ploch.

Přes severní okraj řešeného území prochází nadregionální biokoridor. Na tento nadregionální biokoridor navazuje regionální biokoridor, který prochází ve směru od jihu k severu řešeným územím v trase Kovčinského potoka. Další biokoridor na regionální úrovni, který se na tento regionální biokoridor napojuje, prochází od východu skrz zastavěné území obce v trase Nekvasovského potoka. Tato regionální kostra ÚSES je v řešeném území doplněna biokoridory na lokální úrovni, které tyto dvě regionální větve v jižní části řešeného území propojují a další směřují mimo řešené území do sousedních katastrálních území.

Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES

Regulativy mají dvě základní funkce – zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES a zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění chybějících prvků ÚSES nebo jejich částí.

Právo na stávající využití území přitom zůstává zachováno. Jeho omezení je možné pouze tam, kde jsou splněny podmínky pro omezení práv vlastníků vyplývající z Ústavní listiny, občanského zákoníku, stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Regulativy jsou podkladem pro správné řízení a pro případné stanovení podmínek v povolujícím rozhodnutí a jsou nadřazeny podmínkám využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování o funkčním využití ploch je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany. Prvky ÚSES nelze rušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, podpora koridorového efektu ochranné zóny NRBK a kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

Biocentra

Cílem je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u entropických ekosystémů též trvalým entropickým podmínkám. Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (např. produkční funkce).

Přípustné funkční využití ploch biocenter

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biocenter

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezpříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

Nepřípustné funkční využití ploch biocenter

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu)
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do ÚSES
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, pobytová rekreace, odvodňování pozemků, intenzivní hospodaření, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů
- záměry (umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Biokoridory

Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je i souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd.

Nedílnou součástí nadregionálního biokoridoru je osa a ochranná zóna NRBK. V ochranné zóně je podporován koridorový efekt, takže součástí NRBK jsou všechny prvky regionálního a lokálního systému ÚSES, významné krajinné prvky, zvláště chráněná území a kostra ekologické stability krajiny, lokalizované v ploše OZ NRBK.

Přípustné funkční využití ploch biokoridorů

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
- stavby zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
- stavby malých vodních nádrží, stavby na vodních tocích, stavby náhonů
- jiné využití, jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněné funkční využití ploch biokoridorů

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářská zařízení, ČOV, drobné technické objekty, protipovodňová opatření atd., slučitelná s účelem ochrany přírody a krajiny, která nezapříčiní snížení stabilizační funkce ÚSES. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na trasu biokoridorů a v co nejmenším rozsahu.

Nepřípustné funkční využití ploch biokoridorů

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), a které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost nebo územní ochranu a možnost založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné
- zřizování trvalého oplocení s výjimkou oplocení stávajících objektů a novostavby čistírný odpadních vod
- záměry (umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území) uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona vyjma výše uvedených z důvodu veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny

Detailně vymezený ÚSES obce Nekvasovy je ve veřejném zájmu. Chybějící úseky vymezeného ÚSES obce Nekvasovy jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění.

e.4) Prostupnost krajiny

Územní plán vymezuje síť místních účelových komunikací zpřístupňujících zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny. U takto vymezené sítě místních účelových komunikací je zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území.

Územním plánem nejsou v řešeném území vymezeny žádné výrazné liniové stavby, které by omezovaly nebo měnily stávající prostupnost krajiny. Územní plán vymezuje několik koridorů, které zvyšují prostupnost krajiny a jsou vymezeny jako obnova historicky daných zaniklých cest.

Oplocování pozemků je přípustné pouze u pozemků zemědělských ploch, které svým funkčním charakterem oplocení vyžadují z důvodu možnosti efektivního využití těchto pozemků (hospodářské zahrady, sady, pastviny apod.).

e.5) Protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností území

Pro účinnější zadržení vody v krajině a omezení účinků bleskových povodní navrhujeme na zpevňovaných plochách veřejných prostranství i na plochách soukromých

nezvyšovat podíly ploch s živičným povrchem, více se zaměřit na zpevnění dlažbou s volnými spárami a pokud možno rozšiřovat plochy zeleně s možností vsaku (průlehy, dočasná jezírka apod.). Důležité je udržovat dobrou retenční funkci nádrží a malých rybníčků v území.

Severně od obce jsou vymezeny dva pásy ochranné a izolační zeleně, jejichž cílem je omezení půdní eroze ve svažitém terénu. Obecně v místech svažitých pozemků orné půdy doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30-50 metrů, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100-150 metrů přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15-20 metrů.

Na vodních tocích a plochách v řešeném území nenavrhujeme jiná technická opatření, než pravidelnou údržbu či případnou revitalizaci koryt drobných vodních toků a vodních nádrží.

V řešeném území jsou vyznačena hlavní odvodňovací zařízení (meliorace) v majetku státu. Vedle těchto hlavních odvodňovacích zařízení se v řešeném území nacházejí dále podrobné odvodňovací zařízení (drenážní síť), která jsou příslušenstvím pozemků, není však u nich známa funkčnost a stav.

e.6) Ochrana před povodněmi

V územních plánech je všeobecně třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření popsané výše a od nich se odvíjející krajinné struktury.

V řešeném území není vymezena žádná aktivní zóna záplav ani záplavové území stoleté vody Q100 s výjimkou zóny podél Myslívkého potoka, který protéká severozápadně od řešeného území a jeho aktivní zóna záplav a záplavové území stoleté vody Q100 nepatrně zasahují do severního cípu řešeného území. Dále je v řešeném území podél Kovčinského potoka vymezeno území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Územní plán Nekvasovy nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích, s výjimkou okrajové části území zvláštní povodně pod vodním dílem, kdy se jedná o výplně proluk ve stávající zástavbě okrajem tohoto území obdobně dotčené.

Okolní obce nejsou návrhem územního plánu Nekvasovy z hlediska ochrany před povodněmi nijak ohroženy. Návrh lokálního systému ekologické stability naopak přispívá ke zvyšování retenční schopnosti krajiny. Důležitou součástí ochrany před povodněmi je udržování dobré retenční funkce nádrží a malých rybníčků, zejména pravidelným čištěním nádrží od nánosů a splavenin.

e.7) Rekreace

Plochy individuální rekreace jsou v řešeném území zastoupeny zcela minimálně, k rekreaci jsou však využívány některé nemovitosti v zastavěném území obce. Za plochy rekreace hromadné je možné považovat plochy hřiště a sportoviště v západní části obce. Nové zastavitelné plochy rekreace jak individuální, tak hromadné nejsou územním plánem navrhovány.

Rekreační vyžití obyvatel obcí zajišťuje vedle soukromých zahrad a sportoviště či hřiště především struktura menších lesních porostů v okolí obce a souvislé lesní porosty, rozkládající se v sousedních katastrálních územích.

e.8) Dobývání nerostů

Územním plánem nejsou vymezeny plochy dobývacích prostorů ani ložiska nerostných surovin. Těžba nerostů v řešeném území je nepřípustná s výjimkou prognózních zdrojů vymezených Českou geologickou službou.

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 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je vymezeno ve výkresu č.2 (Hlavní výkres).

Uváděná procenta zastavění nebo zeleně se vztahují na „pozemek“ jako řešený urbanistický celek zpravidla pod společným oplocením v rámci konkrétní zastavitelné plochy.

Zastavěná plocha je definována § 2 odst. 7 stavebního zákona s tím, že do zastavěné plochy se pro potřebu tohoto územního plánu nezapočítávají zpevněné pochozí a pojízdné plochy.

V řešeném území není možné umístit fotovoltaické elektrárny v nezastavěném území.

Fotovoltaické panely je možné umístit pouze na střešní pláště budov. V řešeném území není možné umístit větrné elektrárny v zastavěném a zastavitelném území.

V nezastavěném území je možné umístit pouze větrné elektrárny s výškou stožáru do 30 metrů, a to pouze ve vzdálenosti min. 50 metrů od zastavěného a zastavitelného území. Větrná elektrárna musí sloužit jako zdroj energie určený pro objekt ležící v řešeném území, do veřejné elektrické sítě je možné dodávat pouze přebytky energie nevyužité objektem pro jehož zásobení je elektrárna primárně určena. Není možné slučovat více zařízení do jednoho odběrného místa (větrné farmy).

Územní plán Nekvasovy vymezuje dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Smíšené obytné venkovské (SV)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení venkovského typu a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Hlavní využití:

rodinné domy, související zahrady a další zemědělské pozemky;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva;

stavby a zařízení občanské vybavenosti;

provozovny drobné nerušící řemeslné výroby;

stavby pro rodinnou rekreaci;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura;

drobné vodní plochy a vodoteče;

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pozemky výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují obvyklé užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- svým provozem nevytvářejí emise (hluk, prach, kouř, pach, otřesy, ...), které by vnikaly na sousední pozemky v míře nepřiměřené místním poměrům
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují výrazně dopravní zátěž v území
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c4) Vymezení ploch přestavby“ a „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní venkovské zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní venkovské zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 40%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 45%;

(max. podíl zastavěné plochy může být zejména u objektů původní zástavby ve výjimečných a rádně zdůvodněných případech překročen a min. podíl zeleně snížen)

Bydlení hromadné (BH)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel, které zahrnují převážně objekty bytových domů, a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení místního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Hlavní využití:

bytové domy, související veřejná či poloveřejná prostranství;

Přípustné využití:

stavby a zařízení občanské vybavenosti místního významu;

stavby související s bydlením a podmiňující bydlení;

dopravní a technická infrastruktura;

sídelní zeleň;

drobné vodní plochy a vodoteče;

Podmíněně přípustné využití:

zahrady, pokud jsou využívány a obhospodařovány obyvateli bytových domů;

dětská hřiště či drobná sportoviště, určená přednostně obyvatelům bytových domů;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“;

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě svým charakterem, proporcemi, umístěním a orientací, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

max. podíl zastavěné plochy z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách bude dle stávající míry zastavění a konkrétního charakteru zástavby ve stabilizované ploše optimálně 20 – 30%, maximálně 35%;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

Občanské vybavení veřejné (OV)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej včetně souvisejícího skladování, administrativu, tělovýchovu a sport, stravování, ubytování, služby, vědu a výzkum;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, vestavěných do budov s hlavním využitím, pokud charakter těchto objektů dovoluje umístění staveb pro bydlení;

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě, bude dodržen převažující tvar a sklon střech okolní zástavby, v prolukách, kde je patrná stávající koncepce zástavby, bude dodržena uliční fronta prostoru;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 30%;

Občanské vybavení – sport (OS)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:

stavby a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport;

Přípustné využití:

stavby a zařízení související se sportovním využitím ploch (uskladnění sportovních potřeb, provozní a sociální zázemí, šatny, klubovny, ...);

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

vodní plochy;

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení doplňující hlavní funkční využití (občerstvení, půjčovny sportovního vybavení, relaxační a rehabilitační služby, ...) za podmínky, že jejich provoz a fungování je přímo spjat se souvisejícími sportovišti;

Nepřípustné využití:

vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Technická infrastruktura - vodní hospodářství (TW)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro vodárenská a kanalizační zařízení.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické vodárenské a kanalizační infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, úpraven vody, kanalizace, čistíren odpadních vod, čerpacích stanic, ...);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;
dopravní a technická infrastruktura;
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Technická infrastruktura - energetika (TE)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití zastavitelných ploch pro energetická a telekomunikační zařízení.

Hlavní využití:

stavby a vedení technické energetické a telekomunikační infrastruktury a s nimi provozně související zařízení (trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických vedení veřejné komunikační sítě, ...);

Přípustné využití:

technické zázemí obce;
dopravní a technická infrastruktura;
veřejná prostranství, krajinná a sídelní zeleň;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny;

Rekreace individuální (RI)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

Hlavní využití:

individuální rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související, sportoviště, dětská hřiště;

Přípustné využití:

zařízení, která souvisejí a jsou slčitelné s individuální rekreací;
veřejná prostranství;
vodní plochy;
dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že objemové řešení staveb musí odpovídat okolní zástavbě; stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku individuální rekreace ve stabilizovaných plochách bude 60%;

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro zemědělskou výrobu a skladování se souvisejícími službami a dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (administrativní a správní budovy a zařízení);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro nezemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7 m nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po prokázání vyloučení, resp. nenarušení pozitivních hodnot krajinného rázu;

min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

Smíšené výrobní všeobecné (HU)

- jsou vymezeny za účelem využití pozemků pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování se souvisejícími službami a související dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití:

stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu a skladování a související služby;

Přípustné využití:

stavby a zařízení pro služby a obchod přímo související s hlavním využitím pozemků;

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zařízení občanské vybavenosti, související s hlavním využitím pozemků;

provozní budovy (provozní, administrativní a správní budovy a zařízení);

skladování a třídění odpadů (sběrné dvory);

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu, skladování, související služby a obchod, za předpokladu, že jejich provoz je slučitelný s hlavním využitím ploch;

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;

rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Nepřípustné využití:

stavby a zařízení, která by měla negativní vliv na záměry, stavby a zařízení ve svém okolí (zejména v plochách bydlení) nad přípustnou míru danou obecně platnými předpisy;

Podmínky prostorového uspořádání

pro zastavitelné plochy jsou podíl zastavěné plochy, podíl zeleně a výšková hladina zástavby uvedeny pro jednotlivé lokality v odstavci „c5) Vymezení zastavitelných ploch“; pro plochy stabilizované platí, že výšková hladina zástavby může být max. 7 m nebo do výšky okolní stávající zástavby, vyšší solitérní technologická zařízení možno umístit pouze po prokázání vyloučení, resp. nenarušení pozitivních hodnot krajinného rázu; min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku ve stabilizovaných plochách - 20%;

Doprava drážní (DD)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch drážních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

Hlavní využití:

plochy železničních tratí (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti dráhy jako násypy, zářezy, opěrné zdi a mosty);
zařízení pro drážní dopravu (zastávky, stanice a nástupiště, přístupové cesty)

Přípustné využití:

stavby související s provozem dráhy (provozní a správní budovy, pozemky dep, opraven, vozoven a překladišť);
veřejná prostranství;
dopravní a technická infrastruktura;
plochy a zařízení pro retenci vody;
doprovodná a izolační zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení;
rekonstrukce a stavební úpravy stávajících staveb pro bydlení, pokud se již v ploše vyskytují;

Podmínky prostorového uspořádání

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

Doprava silniční (DS)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch silničních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých sídel v rámci širších vzájemných vztahů.

Hlavní využití:

silnice (včetně ploch, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň);

Přípustné využití:

stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, chodníky);
veřejná prostranství;
technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

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

Doprava všeobecná – místní a účelové komunikace (DU.m)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití ploch lokálních dopravních staveb a zařízení. Jejich vymezením je zajišťována zejména dopravní dostupnost jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch a zajištění prostupnosti krajiny.

Hlavní využití:

místní a účelové komunikace;

Přípustné využití:

veřejná prostranství;

dopravní a technická infrastruktura;

zemědělský půdní fond s mimoprodukční funkcí;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

turistické stezky a cyklostezky, drobná parková architektura (lavičky, informační panely, ...);

plochy a zařízení pro retenci vody;

Nepřípustné využití:

těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Veřejná prostranství všeobecná - s převahou zpevněných ploch (PU.p)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch veřejných prostranství, která mají prostorotvornou a komunikační funkci a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

veřejná prostranství, dopravní komunikace, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;

drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, plastiky, informační panely, ...);

vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Podmíněně přípustné využití:

přístavby a dostavby stávajících objektů občanského vybavení, pokud tyto slouží veřejnému zájmu obce a jejich provoz je cílen především na potřeby obyvatel obce;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Veřejná prostranství všeobecná - s převahou zeleně (PU.z)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost ploch veřejných prostranství s převážně nezpevněnými plochami a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:

veřejná prostranství s převážně nezpevněnými plochami, sídelní zeleň;

Přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství;

drobná sadovnická architektura (altány, lavičky, dětská hřiště, plastiky, informační panely,...);

vodní plochy a drobné vodní prvky (kašny, fontány, rybníčky, ...);

Podmíněně přípustné využití:

přístavby a dostavby stávajících objektů občanského vybavení, pokud tyto slouží veřejnému zájmu obce a jejich provoz je cílen především na potřeby obyvatel obce;

Nepřípustné využití:

vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Zemědělské všeobecné (AU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Hlavní využití:

zemědělský půdní fond – orná půda, trvalé travní porosty;

Přípustné využití:

stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu;

dopravní a technická infrastruktura;

vodoteče a drobná vodní díla (max. plocha 1 ha);

pastviny pro hospodářská zvířata;

sady a produktivní zahrady;

plochy určené k plnění funkcí lesa, prvky ÚSES;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, poseady, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu;

ohrazení a oplocení za podmínky, že toto vyžaduje charakter využití pozemku (pastviny, sady, produktivní zahrady, ...) a nedojde k výraznému omezení prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)

těžba nerostů s výjimkou prognózních zdrojů vymezených Českou geologickou službou;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

ohrazení a oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty a sjezdy pro obsluhu zemědělských pozemků či zajistit nové; max. zastavěná plocha – 100 m²;

Vodní a vodních toků (WT)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

přirozené i umělé vodní plochy a koryta vodních toků včetně doprovodných porostů, odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení;

Přípustné využití:

plochy určené pro převažující vodohospodářské a rekreační využití, revitalizace zatrubněných vodotečí, drobná vodní díla (přehrazení, úprava břehů, přemostění, drobná parková architektura, ...);

stavby dopravní a technické infrastruktury;

prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu)

těžba nerostů;

stavební objekty a zařízení, s výjimkou staveb a zařízení vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání plochy;

Podmínky prostorového uspořádání

v okolí vodních toků umožnit jednostranný manipulační pruh;

v záplavovém území upřednostnit trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy;

Lesní všeobecné (LU)

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití ploch pro les, včetně hospodářských funkcí. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3)

Hlavní využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

stavby a zařízení lesního hospodářství;

dopravní a technická infrastruktura;

prvky ÚSES;

drobná sadovnická architektura spojená s turistikou (altány, lavičky, informační panely, ...);

Podmíněně přípustné využití:

obory pro chov lesní zvěře a oplocení sazenicových polí za podmínky, že nedojde k zásadnímu omezení prostupnosti krajiny;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)

těžba nerostů s výjimkou prognózních zdrojů vymezených Českou geologickou službou;

stavby pro zemědělství;

oplocení s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

Podmínky prostorového uspořádání

nejsou stanoveny

Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

- jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků ve volné krajině a dále pozemků přilehlých k zastavitelnému území, které svým charakterem odpovídají sadům nebo zahradám. Plochy zahrad se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území a příznivě ovlivňují mikroklimatické podmínky v zastavěném území.

Hlavní využití:

pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy, včetně oplocení;

Přípustné využití:

vodní plochy a vodní prvky;

dopravní a technická infrastruktura;

drobné zahradní stavby související s hlavní funkcí či přílehlou obytnou funkcí (pergoly, altány, skleníky, sklady nářadí, drobné stavby a zařízení pro chov hospodářského zvířectva, ...), u kterých nebudou dotčené pozemky vyjímány ze ZPF a tyto stavby výrazněji nesníží hlavní způsob využití nebo nezhorší podmínky pro existenci vegetace

Podmíněně přípustné využití:

stavby vyžadující vynětí pozemků ze ZPF lze umístit jen zcela výjimečně, a to se souhlasem KÚ OŽP (ochrana ZPF) ke konkrétnímu stavebnímu záměru;

Nepřípustné využití:

Vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

pro plochy stabilizované platí, že hlavní využití bude v ploše výrazně převažující; přípustné a podmíněně přípustné využití může z plochy pozemku zabírat max. 20%;

Zeleň krajinná (ZK)

- jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků a pro zvýšení retenční schopnosti území, pro kompoziční a estetické utváření daného segmentu krajiny. V případě výskytu ÚSES v těchto plochách je nutné respektovat „Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES“ (viz. odst.e.3)

Hlavní využití:

plochy krajinné zeleně udržované v přírodě blízkém stavu;

Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;

zemědělský půdní fond s upřednostněním mimoprodukčních funkcí;

vodní plochy a vodní toky;

přírozené a přírodě blízké ekosystémy;

dopravní a technická infrastruktura;

turistické stezky, cyklostezky, robinzonádní hřiště, přírodní sportoviště, drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, informační panely, ...);

stavby a opatření pro zlepšení obhospodařování zemědělského půdního fondu;

plochy a zařízení pro retenci vody;

Podmíněně přípustné využití:

lehké snadno odstranitelné stavby pro lesnictví a zemědělství funkčně přímo související s přilehlými pozemky (přístřešky pro zvířata, seníky, drobné stavby pro dočasné uskladnění zemědělských komodit, nástrojů a zařízení, ...), a to za podmínky umístění mimo exponované plochy po posouzení krajinného rázu a dopadu na prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování krajinného rázu a prostupnosti krajiny)

těžba nerostů s výjimkou prognózních zdrojů vymezených Českou geologickou službou;

stavby pro lesnictví a zemědělství s výjimkou staveb podmíněně přípustných;

oplocení s výjimkou dočasných oplocení pro ochranu nově vysazené zeleně;

Podmínky prostorového uspořádání

stavby, zařízení a opatření nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz, musí být zajištěna jejich dopravní obslužnost;

je nutné zachovat stávající cesty či zajistit nové;

max. zastavěná plocha – 60 m²;

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

- jsou vymezeny zejména za účelem zvýraznění, stabilizování nebo založení zeleně, jejíž význam spočívá především ve funkci izolační či ochranné v dané části území, realizované zejména stromovou a keřovou vegetací.

Hlavní využití:

zeleň zajišťující v daném území funkci protierozních opatření, zvýšení retenční schopnosti území, funkci hygienickou, jako pohledovou, emisní, hlukovou bariéru, funkci ochrany zdrojů, funkci prostorotvornou apod.

Přípustné využití:

plochy určené k plnění funkcí lesa;
vodní plochy a vodní toky;
přírozené a přírodě blízké ekosystémy;
dopravní a technická infrastruktura slučitelná s ochranným a izolačním účelem plochy;
plochy a zařízení pro retenci vody;

Podmíněně přípustné využití:

turistické stezky, cyklostezky, robinzonádní hřiště, přírodní sportoviště, drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, informační panely, ...), stavby a opatření pro zlepšení obhospodařování zemědělského půdního fondu za podmínky, že nedojde k narušení základní ochranné a izolační funkce plochy

Nepřípustné využití:

(vymezeno s ohledem na veřejný zájem na zachování základní funkce těchto ploch)
těžba nerostů;

stavby pro lesnictví a zemědělství;

Podmínky prostorového uspořádání

na plochách bude realizována zejména stromová a keřová vegetace

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

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter, platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Územním plánem Nekvasovy jsou dle § 170 stavebního zákona vymezeny tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

Dopravní infrastruktura:

- VD.1 - část obslužné komunikace zastavitelné plochy zajišťující přístup k ČOV
- VD.2 - koridor účelové komunikace zpřístupňující ČOV
- VD.3 - místní komunikace zajišťující průchodnost zastavitelné plochy
- VD.4 - místní komunikace zajišťující průchodnost plochy přestavby
- VD.5 - koridor místní komunikace či silnice zajišťující příjezd do obce Chlumy mimo zastavěné území
- VD.6 - koridor obnovy zaniklé komunikace – zlepšení průchodnosti řešeného území
- VD.7 - koridor obnovy zaniklé komunikace – zlepšení průchodnosti řešeného území
- VD.8 - koridor obnovy zaniklé komunikace – propojení obce se sousední obcí Kvášňovice
- VD.9 - koridor obnovy zaniklé komunikace – propojení obce se sousední obcí Kovčín
- VD.10 - koridor obnovy zaniklé komunikace – zlepšení průchodnosti řešeného území
- VD.11 - koridor propojení stávajících účelových komunikací - zlepšení průchodnosti řešeného území
- VD.12 - koridor obnovy zaniklé komunikace – propojení obce se sousední obcí Oselce

Technická infrastruktura:

- VT.1 - plocha pro čistírnu odpadních vod
- VT.2 - koridor zaústění ČOV do vodoteče
- VT.3 - koridor kanalizace (extravilán)
- VT.4 - koridor kanalizace a rozšíření stávajících vodovodních řadů k zastavitelným plochám - extravilán
- VT.5 - koridor kanalizace a rozšíření stávajících vodovodních řadů k zastavitelným plochám - extravilán
- VT.6 - koridor pro zdvojení nadzemního el. vedení VN 110 kV Nepomuk-Sušice (E21 - vymezený v ZÚR PK)

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Územním plánem Nekvasovy jsou dle § 170 stavebního zákona vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

Založení prvků ÚSES:

- VU - chybějící části prvků územního systému ekologické stability

Asanace (ozdravění) území:

- VA.1 - bariérní pás zeleně odcloňující uvažovaný výrobní areál od stávajících objektů pro bydlení

Založení ochranných prvků:

- VR.1 - pás zeleně omezující půdní erozi ve svažitém terénu
- VR.2 - pás zeleně omezující půdní erozi ve svažitém terénu

Plochy staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou územním plánem Nekvasovy vymezeny.

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č.4 (Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření).

Veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

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

Územním plánem Nekvasovy nejsou dle § 101 stavebního zákona vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územním plánem Nekvasovy nejsou ovlivněny ani dotčeny žádné ptačí oblasti ani evropsky významné lokality.

Kompenzační opatření podle §50 odst.6 STZ nejsou stanovena.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územním plánem Nekvasovy nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územním plánem Nekvasovy nejsou vymezeny plochy, ve kterých 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 této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územním plánem Nekvasovy nejsou vymezeny plochy, 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, 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

Územním plánem Nekvasovy nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Územním plánem Nekvasovy není stanoveno pořadí změn v území.

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územním plánem Nekvasovy nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část má 38 stran (včetně titulního listu).

Grafická část územního plánu obsahuje 4 výkresy:

- 1. Výkres základního členění území
- 2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce
- 3. Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury
- 4. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření