



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

Název ÚPD	ÚZEMNÍ PLÁN NEBÍLOVY	Zpracovatel:	ING.ARCH. PETR SLADKÝ Projektční kancelář IČ: 18 72 28 22 Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6
Orgán, který ÚPD vydal	Zastupitelstvo obce Nebílovky		
Datum nabytí účinnosti		Spolupráce:	Ing. arch. Veronika Kronich Ing. arch. Petra Kolaříková

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

.....
Ing. arch. Petr Sladký,
autorizovaný architekt ČKA 2686

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


PLZEŇSKÝ KRAJ

**ÚZEMNÍ PLÁN
NEBÍLOVY** ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: **NEBÍLOVY**

FÁZE: **ÚZEMNÍ PLÁN**

TEXTOVÁ ČÁST

11 / 2015

ZPRACOVATEL: ING.ARCH. PETR SLADKÝ - PROJEKČNÍ KANCELÁŘ, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená
ING. ARCH. PETREM SLADKÝM, (autorizovaným architektem ČKA 2686), spolupráce: Ing.arch. V.Kronich, Ing.arch. P.Kolaříková


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: František Topinka, starosta 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:	Listopad 2015

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 VYMEZENÍ 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	11
C3.3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	12
C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	12
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	13
D1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	13
D1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA	13
D1.2. CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA	14
D2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	14
D2.1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	14
D2.2. ENERGETIKA	15
D3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	15
D4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	15
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	16
E1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	16
E2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN VE VYUŽITÍ KRAJINY	16
E3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	16
E3.1. NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	17
E3.2. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ ÚSES	17
E4. PROSTUPNOST KRAJINY	18
E5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	18
E6. OCHRANA PŘED POVODŇEMI	18
E7. DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	19
E8. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY	19
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	19
F1. PLOCHY BYDLENÍ (BO)	20
F2. PLOCHY REKREACE – SOUKROMÉ (RS)	20
F3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBECNÉ (OV)	21
F4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVNÍ (OS)	21
F5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OBECNÉ (PO)	22
F6. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (PZ)	22
F7. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	23
F8. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DS)	23
F9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ (DU)	24

F10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)	24
F11. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	24
F12. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)	25
F13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)	25
F14. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TTP (ZT)	26
F15. PLOCHY LESNÍ (LS)	26
F16. PLOCHY ZELENĚ – VYHRAZENÉ (ZV)	27
F17. PLOCHY ZELENĚ – KRAJINNÉ (ZK)	27
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	28
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	29
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	29
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	29
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	29
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	30
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	30
N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	30
O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	30
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	30

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno hranicí správního území obce Nebílovy (ZÚJ/kód obce 540340) o rozloze 526 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 337 obyvatel (k 1.1.2015).

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav ke 3.12.2012. Zastavěná území jsou tvořena zejména plochami stabilizovanými a plochami přestaveb.

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 sítě 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 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

C1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚP stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

- posílit způsob ochrany zdejší mikrostrukturální, barokně komponované, kulturní krajiny;
- nevymezovat v řešeném území nová sídla či samoty v zájmu ochrany okolního krajinného zázemí;
- 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;
 - vymežováním 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;
- stabilizovat a dále plošně nerozvíjet sídlo Prusiny ve smyslu způsobu ochrany formulovaném v kap. B2.1. textové části výroku ÚP;
- posílit význam a hodnotu ploch veřejných prostranství v rámci sídel;
- umožnit plošný rozvoj sportovního areálu při Nebílovském potoce v severozápadní části sídla Nebílovy;
- plochy výroby a skladování o plošném rozsahu větším než 1 ha není možné v řešeném území umisťovat;
- 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);
- respektovat stávající plochy občanského vybavení jako stabilizované a umožnit jejich dílčí rozvoj;
- potlačit rušivé působení nové obytné zóny na severozápadním okraji sídla Nebílovy, která byla vymezena předchozí ÚPD;
- umožnit redukci stávajících lesních ploch (cípu) v jihovýchodní části sídla;
- 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;
- 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);
- chránit, podporovat a rozvíjet krajinotvornou sídelní vegetaci;
- posílit možnosti využití rekreačního potenciálu zdejší cenné krajiny;
- 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. Níže 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 nezastavěném území** (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	Plocha (m ²)
R01-BO	Nebílovy - sever	plochy bydlení (BO)	2 040
R02-BO	Nebílovy - východ	plochy bydlení (BO)	770
R03-BO	Nebílovy - východ	plochy bydlení (BO)	7 630
R04-ZV	Nebílovy - východ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	4 570
R05-BO	Nebílovy - jih	plochy bydlení (BO)	11 850
R06-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	11 660
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)	2 500
R11-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	6 360
R12-ZV	Nebílovy - západ	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	590
R13-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	8 540
R14-PO	Nebílovy - západ	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	7 200
R15-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	2 680
R16-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	6 750
R17-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	3 450
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)	9 770
R21-ZV	Nebílovy - jihozápad	plochy zeleně - vyhrazené (ZV)	5 110
R22-BO	Nebílovy - jihozápad	plochy bydlení (BO)	4 020
R23-BO	Nebílovy - západ	plochy bydlení (BO)	2 590
Celkem:			114 600

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

- R01-BO NEBÍLOVY – SEVER** - plochy bydlení (BO)
- R02-BO NEBÍLOVY – VÝCHOD** - plochy bydlení (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-ZV NEBÍLOVY – VÝCHOD** - plochy zeleně – vyhrazené (ZV)
- 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.
- R06-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie,
 - podmínkou stavebního využití plochy je realizace místní komunikace D2, zprostředkovávající minimálně pěší propojení severním směrem ke stávající účelové komunikaci,
 - stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou plochou N02-ZT,
 - respektovat pohledové osy O1 a O2 (viz kap. B2.1.),
 - maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na max. 1200 m² a to pouze v případě, že po marném uplynutí stanovené lhůty nebude zpracována výše uvedená územní studie. Dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy 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.),
 - maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na max. 1200 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit.
- R12-ZV NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy zeleně – vyhrazené (ZV)
- R13-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - 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 příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit.
- R14-PO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy veřejných prostranství – obecné (PO)
- R15-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na max. 1200 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit.

- R16-BO NEBÍLOVY – ZÁPAD** - plochy bydlení (BO)
- podmínky využití plochy:
 - maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se stanovuje na max. 1200 m², dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny 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 napojen 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.
- 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:
 - stavební využití plochy je třeba koordinovat s těsně navazující vymezenou plochou N02-ZT,
 - respektovat pohledové osy O1 a O2 (viz kap. B2.1.)

C3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje tyto plochy přestavby (PXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (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.: Plochy 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 NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

ÚP vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území (NXX-XX):

Kód	Název / umístění	Navržený způsob využití	Plocha (m ²)
N01-LS	Průhon	plochy lesní (LS)	15 520
N02-ZT	Nebílovy - západ	plochy zemědělské - TTP (ZT)	6 940
N03-PO	Prusiny	plochy veřejných prostranství - obecné (PO)	1 630
N04-DU	Nebílovy - západ	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	820
N05-DU	Nebílovy - sever	plochy dopravní infrastruktury - účelové (DU)	2 810
Celkem:			27 720

Pozn.: Plochy jsou zaokrouhleny na desítky metrů.

N01-LS PRŮHON - plochy lesní (LS)
N02-ZT NEBÍLOVY - ZÁPAD - plochy zemědělské - TTP (ZT)
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.

C4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

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, přitékajícím 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 navrhovanou 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 plochy **R04-ZV** a **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 plochy **R10-ZV** a **R12-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

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 samotou 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 rámci zastavitelné plochy **R06-BO** v západní části sídla Nebílovy účelovou, resp. místní komunikaci (veřejný prostor) **D2** a dále stanovuje, že musí být zachováno minimálně pěší propojení severním směrem ke stávající účelové komunikaci. Obě 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 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 Nebílovecch 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 Nebílovecch údolím při bezejmenné vodoteči jihovýchodním směrem do sousedního k.ú. Střížovice u Plzně;
- **C3** – cesta, vedoucí od obecního rybníku v Nebílovecch údolím při Nebílovském potoce jižním směrem do sousedního k.ú. Netunice.

ÚP vymezuje tyto cyklotrasy, vedoucí po stávajících účelových komunikacích:

- **T1** – vedoucí z Prusín 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 – Čižice);
- **T3** – vedoucí z návrsí U Trojice, kudy prochází stávající regionální cyklotrasa č. 2125 (Plzeň – Čižice – U Trojice – Prusín – 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 Nebílovecch 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 Prusín 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 300 EO, ležící severozápadním směrem od sídla při Nebílovském potoce. Přečištěné vody z ČOV jsou vyústěny do Nebílovského potoka. Při současném zatížení se projevují problémy s kapacitou stávající ČOV, proto bude nutné pro potřeby navrhovaných ploch provést její rekonstrukci a navýšení kapacity min. na 350 EO a dále rozšířit stávající kanalizační síť.

ÚP navrhuje na základě technických norem souvisejících s použitou technologií a v souladu s obecnými zvyklostmi a zkušenostmi ve smyslu limitu využití území ochranné pásma stávající obecní ČOV v Nebílovecch 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 Prusín 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 jímku (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).

ÚP navrhuje trasu elektrického vedení VN 22 kV vedoucí ze severozápadní části Nebílov k samotě Pohodnice při Nebílovském potoku.

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**. Navrhovaná plocha **R14-PO** pouze potvrzuje veřejné prostranství v rámci nové obytné zóny, vymezené předchozí ÚPD.

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

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

ÚP vymezuje též plochu změny v nezastavěném území **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

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 protierozní 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 krajinotvornou 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.

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, znepřístupnění 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 Přednického 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:

- 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;
- v jižní (na severním svahu návrší Hájek) a jihozápadní části (v předpolí Prusin) řešeného území je navržena plocha pro realizaci protierozních úprav;
- je navržena plocha lesní **N01-LS** na vrchu Průhon;
- vysazovat přirozenou vegetaci podél komunikací, cest a v údolnicích vodních toků;
- podporovat a rozšiřovat plochy krajinné zeleně;
- realizovat technická opatření pro rozčlenění pozemků – např. meze, průlehy, zatravnovací pásy, zalesnění apod.;
- 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 nepevněných ploch, zamezení další výstavby v blízkosti toků, atd.)

E6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

ÚP stanovuje následující protipovodňová opatření:

- revitalizovat upravené vodní toky, tzn. směrové a výškové úpravy vodních toků včetně úprav břehových partií;
- vytvářet poldry, rozlivová území, malé retenční nádrže, tůně (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. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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 vymezované 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 %.

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 ZELENĚ	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
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, stavby pro chov domácích zvířat, vedlejší stavby slučitelné s bydlením

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

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=0,40** pro izolované, resp. samostatně stojící domy a **KZP=0,50** pro dvoudomy a řadové domy 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, R11-BO, R13-BO, R15-BO, R16-BO stanovuje na **max. 1200 m²**, dále je stanoveno, že 15 % z výměry příslušné plochy změny může tuto podmínku překročit
- maximální výměra nově vymezeného stavebního pozemku se pro plochu R06-BO stanovuje na **max. 1200 m²** a to pouze v případě, že po marném uplynutí stanovené lhůty nebude zpracována výše uvedená územní studie. Dále je stanoveno, že 15 % z výměry této plochy může tuto podmínku překročit.
- **struktura zástavby** v plochách **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:

- stavby související a slučitelné s rodinnou rekreací
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné s rekreací
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

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:

- není stanoveno

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
- stavby pro doplňkovou funkci, např. kůlny, tribuny, vedlejší objekty slučitelné s občanskou vybaveností
- veřejná koupaliště a pobytové plochy
- vodní toky a plochy

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

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
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

F6. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ (PZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky
- prvky parteru
- vodní toky, plochy a prvky
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s účelem veřejných prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

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
- 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

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

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. násypy, 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 umísťována 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:

- další pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství

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 jednostranný manipulační pruh o šířce min. 8 m

F13. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZPF (ZZ)

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- zařízení a jiná opatření pro zemědělství*
- účelové komunikace, místní komunikace IV. třídy
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- 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 zabráňující erozi, protipovodňová opatření, stavby zvyšující retenční schopnost území a biologické dočišťovací rybníky apod.
- související dopravní infrastruktura

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 technické infrastruktury nadmístního významu
- 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

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
- liniová vedení technické infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury lokálního významu
- 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 technické infrastruktury nadmístního významu
- 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

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

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
- doplňkové stavby a zařízení, např. garáže, kůlny, skleníky, altány, bazény, vedlejší stavby slučitelné se zelení
- 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:

- koeficient zeleně **KZ=0,40**

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

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

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	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ELEKTRICKÉ VEDENÍ (vedení VN 22 kV z Nebílov na Pohodnici)	
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

ÚP vymezuje tyto VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Nebílovy:

VPS04	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (plocha pro místní komunikaci)	P01-PO
POZEMKY s p.č. 42/1, 660/38, 660/52 v k.ú. Nebílovy		
VPS09	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (plocha pro rozšíření veřejného prostranství u obecního rybníka)	P03-PO
POZEMEK s p.č. 72 v k.ú. Nebílovy		
VPS10	VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ (plocha rekultivace silážní jámy pro potřeby odstavování vozidel nedaleko Prusin)	N03-PO
POZEMKY s p.č. 94/2, 94/5 v k.ú. Nebílovy		

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	Plocha (m ²)
V01-BO	Nebílovy - sever	plochy bydlení (BO)	4 510
V02-BO	Nebílovy - sever	plochy bydlení (BO)	16 050
Celkem:			20 560

Pozn.: Plochy 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 A KORIDORŮ, 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 TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

ÚP vymezuje plochu **R06-BO** v západní části sídla Nebílovy pro prověření změn jejího využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území.

ÚS prověří a posoudí zejména koncepci veřejné infrastruktury, resp. koncepci dopravního řešení, veřejných prostranství, napojení na technickou infrastrukturu a event. umístění občanské vybavenosti. ÚS stanoví podrobnější podmínky prostorového uspořádání území a navrhne jeho etapizaci. Podmínkou stavebního využití plochy je realizace místní komunikace D2, zprostředkovávající minimálně pěší propojení severním směrem ke stávající účelové komunikaci.

ÚS pro tuto plochu bude pořízena a schválena **do 4 let** od vydání tohoto ÚP. ÚS bude vložena do evidence územně plánovací činnosti, čímž se stane podkladem neopominutelným.

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, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

ÚP nevymezuje žádné stavby, 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 30 stran.

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

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
01	Výkres základního členění	M 1:10 000
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

Seznam používaných pojmů a zkratk je uveden v části R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK v textové části odůvodnění ÚP.

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


PLZEŇSKÝ KRAJ

ÚZEMNÍ PLÁN NEBÍLOVY ... věřte, že se vám vrátí



K.Ú.: **NEBÍLOVY**

FÁZE: **ÚZEMNÍ PLÁN**

ODŮVODNĚNÍ

11 / 2015

ZPRACOVATEL: ING.ARCH. PETR SLADKÝ - PROJEKČNÍ KANCELÁŘ, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6, zastoupená
ING. ARCH. PETREM SLADKÝM, (autorizovaným architektem ČKA 2686), spolupráce: Ing.arch. V.Kronich, Ing.arch. P.Kolaříková


www.ateliervas.cz

ODŮVODNĚNÍ

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH

A.	POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	2
B.	SOULAD S PÚR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE	3
	B1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR 2008, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR 20. 7. 2009 USNESENÍM Č. 929 (PÚR ČR), RESP. S AKTUALIZACÍ Č.1 PÚR ČR, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR DNE 15.4.2015	3
	B2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE, VYDANÝMI ZASTUPITELSTVEM PLZEŇSKÉHO KRAJE DNE 2. 9. 2008 Č. USNESENÍ 834/08 (ZÚR PK), RESP. VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1 ZÚR PK, ÚČINNÉ OD 1.4.2014	4
C.	SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	6
D.	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	6
E.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	7
	E1. DOTČENÉ ORGÁNY, KTERÉ UPLATNILY SVÁ STANOVISKA A JEJICH VYHODNOCENÍ:	7
	E2. DOTČENÉ ORGÁNY, KTERÉ UPLATNILY VE STANOVENÉ LHŮTĚ SOUHLASNÁ STANOVISKA BEZ PŘIPOMÍNEK:	8
	E3. DOTČENÉ ORGÁNY, KTERÉ VE STANOVENÉ LHŮTĚ PŘIPOMÍNKY NEUPLATNILY:	8
	E4. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK SOUSEDNÍCH OBCÍ K NÁVRHU ÚP:	8
	E5. DOTČENÉ ORGÁNY, KTERÉ UPLATNILY VE STANOVENÉ LHŮTĚ SOUHLASNÁ STANOVISKA K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ BEZ PŘIPOMÍNEK:	9
F.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	9
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	9
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	9
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	9
	I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	9
	I2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	10
	I2.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)	10
	I2.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	10
	I3. URBANISTICKÁ KONCEPCE	19
	I3.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN	20
	I4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	24
	I4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	24
	I4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	26
	I4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ	28
	I4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	28
	I5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	28
	I5.1. NÁVRH ÚSES	29
	I5.2. PROSTUPNOST KRAJINY	30
	I5.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	31

I5.4.ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY	31
I5.5.OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ	32
I5.6.DALŠÍ OPATŘENÍ K OBNOVĚ A ZVYŠOVÁNÍ STABILITY A BIODIVERZITY KRAJINY	33
I5.7.PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	33
I6. RADONOVÉ RIZIKO	33
I7. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ	34
I8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	34
I9. DOHODA O PARCELACI	34
I10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	34
J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	34
K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	36
L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	37
M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	39
N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	39
O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	41
P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	43
Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	48
R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK	48
S. POUČENÍ	51
T. ÚČINNOST	51

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Záměr pořídit ÚP Nebílovy byl schválen na základě usnesení Zastupitelstva obce Nebílovy konaného dne 12.9.2011. Důvodem pro pořízení nového ÚP Nebílovy je potřeba mít v dalším období k dispozici komplexní Územně plánovací dokumentaci, která stanoví hlavní zásady rozvoje řešeného území.

Dne 19.9.2011 požádala obec Nebílovy Městský úřad Přeštice (dále jen MěÚ Přeštice), odbor výstavby a územního plánování o pořízení nového ÚP. Během října a listopadu roku 2011 byla zpracována fáze doplňkových průzkumů a rozborů (grafická i textová část), která posloužila jako základní podklad pro zpracování návrhu zadání. Rozbory byly zaměřeny na vyhodnocení současného stavu, všech dostupných limitů využití území a podmínek využívání území. Dále byly ve spolupráci s Obecním úřadem shromážděny všechny rozvojové záměry a podněty týkající se rozvoje obce.

Dne 14.12.2011 pod č.j. OVÚP-ŠTP/26159/2011 oznámil MěÚ Přeštice, odbor výstavby a územního plánování zahájení projednávání návrhu zadání ÚP Nebílovy veřejnou vyhláškou kdy a kde je možno do návrhu zadání nahlížet. Zastupitelstvo obce Nebílovy ve svém usnesení ze dne 25.1.2012 schválilo zadání územního plánu Nebílovy.

Práce na návrhu ÚP byly zahájeny během podzimu 2012. Zástupci zpracovatele ÚP spolu se zástupci a obyvateli obce během několika měsíců projednávali sporné body týkající se návrhu ÚP. Dne 6.8.2013 byl předložen pořizovateli návrh ÚP Nebílovy. Pořizovatel oznámil dne 28.8.2013 dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) konání společného jednání o návrhu ÚP Nebílovy. Zároveň byl návrh ÚP zveřejněn veřejnou vyhláškou a jedno pare návrhu ÚP bylo předáno Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje pro posouzení. Společné jednání se konalo dne 8.10.2013. Dne 19.2.2014 zaslal pořizovatel stanoviska dotčených orgánů a připomínky

veřejnosti Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje. Krajský úřad Plzeňského kraje vydal dne 25.2.2014 souhlasné stanovisko s návrhem ÚP Nebílovy a konstatoval, že návrh ÚP lze veřejně projednat.

Dne 28.2.2014 pod č.j.:PR-OVÚP-ŠTP/4910/2014 byl na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu ÚP Nebílovy ze strany pořizovatele dán pokyn zpracovateli, aby návrh ÚP Nebílovy před veřejným projednáním upravil.

Dne 18.8.2014 byl firmou Ing. arch. Petr Sladký – projekční kancelář, Nad Šárkou 60, Praha 6, pořizovateli předán upravený návrh ÚP Nebílovy pro veřejné projednání.

Dne 10.9.2014 pod č.j.:PR-OVÚP-ŠTP/21842/2014 bylo pořizovatelem Obci Nebílovy zasláno sdělení, týkající se pokračování v pořizování nového ÚP Nebílovy. Vzhledem k tomu, že termín veřejného projednání návrhu ÚP Nebílovy dle § 52 stavebního zákona bylo možno vyhlásit až po volbách do zastupitelstva obce, bylo nutno pořizovateli doručit usnesení nově zvoleného zastupitelstva obce s určením jednoho zastupitele, který bude spolupracovat se zpracovatelem a pořizovatelem. Usnesení zastupitelstva o určení zastupitele bylo pořizovateli obcí Nebílovy doručeno dne 12.12.2014. Na základě ústního jednání pořizovatele s určeným zastupitelem byl dne 16.12.2014 dohodnut další postup v pořizování ÚP Nebílovy. Obec Nebílovy dne 30.4.2015 předložila pořizovateli požadavek o realizaci změn návrhu ÚP Nebílovy a to přílohou č.2 usnesení ze 6. veřejného projednání zastupitelstva obce Nebílovy, konaného dne 15.4.2015 před veřejným projednáním.

Dne 4.5.2015 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/11792/2015, na základě tohoto požadavku obce Nebílovy, pořizovatel zaslal zpracovateli návrh pokynů pro upravení návrhu ÚP Nebílovy pro veřejné projednání.

Dne 26.3.2015 byl ze strany Obce Nebílovy pořizovateli předložen návrh ÚP Nebílovy k veřejnému projednání.

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 stavebního zákona. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Přeštice (odbor výstavby a územního plánování) a Obecním úřadě Nebílovy. Současně bylo oznámení o veřejném projednání vystaveno ke zhlédnutí na internetových stránkách města Přeštice a obce Nebílovy. Veřejné projednání se konalo dne 13.8.2015 v zasedací místnosti Městského úřadu Přeštice, Husova ul. 465 a byl z něj pořízen písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky veřejného projednání a konstatoval, že ve stanovené lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání byly uplatněny připomínky dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona a nebyla uplatněna žádná připomínka subjektem uvedeným v § 172 odst. 4 správního řádu. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. K uplatněným připomínkám zpracoval pořizovatel s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu a doručil je dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán či krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pořizovatel obdržel dvě souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez připomínek, jedno písemnou formou a jedno formou telefonátu. Ostatní dotčené orgány tak vyjádřily souhlas mlčky.

Pořizovatel vyhodnotil výsledek projednání a dal pokyn zpracovateli k doplnění návrhu ÚP. Dalším krokem bylo předložení územního plánu Nebílovy společně s odůvodněním a návrhem na vydání ÚP Zastupitelstvu obce Nebílovy dle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

B. SOULAD S PÚR ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

B1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, schválenou vládou ČR 20. 7. 2009 usnesením č. 929 (PÚR ČR), resp. s Aktualizací č.1 PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 15.4.2015

Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1, žádné konkrétní požadavky ani omezení. Řešené území není součástí republikové rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti, nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Řešené území z jihu přiléhá k OB5 – Rozvojové oblasti Plzeň. Koncepce rozvoje řešeného území je v ÚP navržena v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR a její Aktualizace č.1.

V rámci republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je nutné vytvářet podmínky pro následující oblasti:

- a) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území,
- b) při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením,
- c) vytvářet v území podmínky pro vytváření pracovních příležitostí,
- d) vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields),
- e) vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES a zvyšování a udržování ekologické stability krajiny,
- f) chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně,
- g) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území,
- h) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny,
- i) vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území.

ÚP byl zpracován v souladu s těmito požadavky.

Přezkoumání souladu návrhu ÚP Nebílovy podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona pořizovatelem:

Politika územního rozvoje ČR schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009, ve znění Aktualizace č.1, nemá na zpracování ÚP Nebílovy žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Nebílovy a celé její správní území leží mimo rozvojové oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené PÚR ČR; není vymezenou specifickou oblastí.

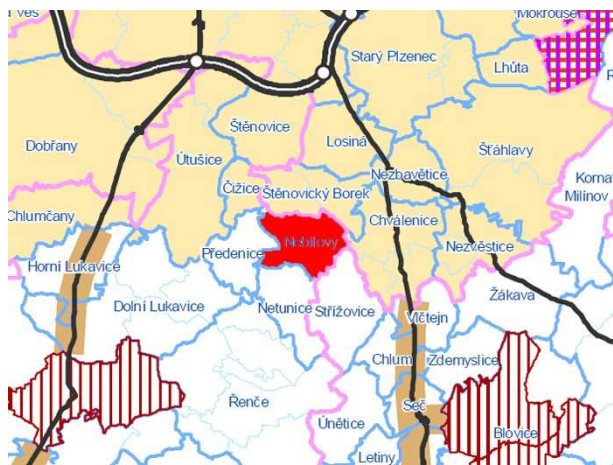
Z PÚR ČR a její Aktualizace nevyplývají pro správní území obce Nebílovy konkrétní požadavky, omezení ani doporučení, ÚP Nebílovy s ohledem na charakter území a jeho hodnoty respektuje základní republikové priority územního plánování:

Požadavek na posílení vyváženosti všech tří pilířů (ochrana přírody, hospodářský rozvoj, životní úroveň obyvatel) byl zapracován do návrhu ÚP Nebílovy tím, že návrh respektuje přírodně hodnotná území, posiluje ochranu přírody vymezením prvků ÚSES a nových přírodních hodnot, vymezuje zastavitelné plochy umožňující přiměřený rozvoj osídlení a rozvoj podnikatelských aktivit, které nezhoršují kvalitu životního prostředí.

ÚP hospodárně využívá zastavěné území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachovává veřejnou zeleně. V řešeném území se neumísťují rozvojové záměry, které by významně ovlivnily charakter krajiny. V řešeném území je územním plánem zvyšována prostupnost území místními komunikacemi, účelovými cestami – systémem polních a lesních cest, pěšími turistickými stezkami a stávajícími cyklotrasami.

B2. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesení 834/08 (ZÚR PK), resp. ve znění Aktualizace č.1 ZÚR PK, účinné od 1.4.2014

Řešené území není zařazeno do žádných rozvojových oblastí, os, specifických oblastí ani sem nezasahují plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu dle ZÚR PK resp. dle Aktualizace č.1 ZÚR PK. Sousedí však napřímo s Rozvojovou oblastí Plzeň OB5.



Výřez z výkresu Uspořádání území kraje ze ZÚR PK (vlevo)



Výřez z Koordinačního výkresu ze ZÚR PK (vpravo)

Ze ZÚR PK, resp. dle Aktualizace č.1 ZÚR PK, vyplývají následující prvky, které ÚP respektuje:

- stávající koridor vedení VVN 110 kV procházející jihovýchodní částí řešeného území,
- stávající koridor VTL plynovodu procházející severovýchodní částí řešeného území,
- severozápadní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem vodního zdroje II. stupně –

vnější s názvem Plzeň Homolka,

- nadregionální a regionální ÚSES,

- západní část řešeného území (zejména návrší se sídlem Prusiny) je dotčena plochou dominantní krajinné veduty.

V rámci hlavních cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje v Plzeňském kraji ÚP respektuje tyto zásady:

- posilovat polycentrickou sídelní strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách, v rozvojových osách koncentrovat rozvoj do vymezených rozvojových území,
- k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,
- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit,
- v sídlech lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),
- při návrhu rozvojových ploch byly minimalizovány zábory ZPF v I. a II. třídě přednosti v ochraně,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,
- chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit.

Přezkoumání souladu návrhu ÚP Nebílovy podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona pořizovatelem:

ZÚR PK byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008 usnesením č. 834/08. Od 1.4. je účinná jejich Aktualizace č.1. Ve správním území obce s rozšířenou působností Přeštice ZÚR PK zpřesňují PÚR ČR vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti a zpřesňují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, vymezují rovněž plochy a koridory nadmístního významu, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií. Z této nadřazené krajské územně plánovací dokumentace nevyplývají pro správní území obce Nebílovy žádné konkrétní požadavky.

ÚP Nebílovy respektuje řešení krajské územně plánovací dokumentace v plném rozsahu, včetně obecných zásad, priorit a cílů územního plánování stanovených pro území Plzeňského kraje. ÚP Nebílovy podporuje intenzifikaci využití zastavěných ploch, chrání dominanty krajiny, navrženými opatřeními zvyšuje retenční schopnost krajiny a vymezuje regionální systém ekologické stability v podrobnosti plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu.

Pořizovatel na základě přezkoumání návrhu ÚP dospěl k závěru, že návrh ÚP Nebílovy je v plném souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – ZÚR PK a s PÚR ČR.

C. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

ÚP byl zpracován v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle §19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť v řešeném území vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území těmito aspekty:

- koordinací využívání území,
- zachováním a rozvíjením kulturních a přírodních hodnot území,
- udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé prostředí (ochrana krajiny, vymezení ÚSES, omezení zástavby ve volné krajině), podmínek pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel,
- vytvářením podmínek pro zabezpečení rozvoje dopravní infrastruktury (účelové komunikace) a technické infrastruktury,
- snižováním nebezpečí přírodních katastrof a jejich důsledků v zastavěném území a v krajině (úpravy na vodních tocích, atd.),
- a obecně vytvářením podmínek pro výstavbu.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Nebílovy s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Při tomto zkoumání dospěl k závěru, že návrh ÚP chrání urbanistické i architektonické hodnoty v území. Návrh ÚP potvrzuje kvality, které obec Nebílovy má a snaží se o jejich zachování, rozvíjení a vhodné doplnění.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel. S ohledem na to určil ÚP podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistil ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Nové plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby navazovaly na stávající zastavěné území sídla v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a jejímu předpokládanému rozvoji. V ÚP jsou stabilizovány stávající plochy pro zemědělskou výrobu a výrobní činnosti. ÚP stabilizuje stávající plochy občanské vybavenosti. Občanskou vybavenost je možné dále umísťovat i v dalších funkčních plochách zejména pro bydlení v souladu s funkčními regulativy. Nově je navržena plocha občanského vybavení – sportovní.

ÚP stanovil koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Zásady využívání území jsou stanoveny zejména prostřednictvím regulativů funkčního využití, podmínkami prostorového řešení jednotlivých lokalit a principy rozvoje jednotlivých funkčních složek, dopravy a inženýrských sítí. Celková urbanistická koncepce respektuje princip zachování stávajících hodnot a funkcí v území, vytváří podmínky pro udržení rovnováhy mezi jednotlivými funkčními složkami a stanoví optimální podmínky pro jejich další rozvoj. ÚP vytváří podmínky pro ochranu přírodních hodnot a stanovil podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Pořizovatel na základě přezkoumání dospěl k závěru, že cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který má ÚP řešit, byly splněny.

D. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP Nebílovy je řešen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

ÚP vymezuje v kap. F textové části výroku nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, dvě „plochy zeleně“ s rozdílným způsobem využití, které nelze zařadit do jiných funkčních ploch, neboť plochy definované vyhláškou nenabízejí dostatečně široké možnosti pro tuto funkci:

- plochy zeleně – vyhrazené (ZV),
- plochy zeleně – krajinné (ZK).

Plochy zeleně – vyhrazené (ZV) byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména pro plochy, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezpevněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení charakteristická pro veřejná prostranství (např. poloveřejná zeleň areálů občanské vybavenosti, zahrady, apod.)

Plochy zeleně – krajinné (ZK) byly vymezeny z důvodu potřeby vymezení krajinotvorných prvků s protierozní a protipovodňovou funkcí původně situovaných na zemědělských plochách. V plochách zemědělských (pod kódovým ozn. ZZ a ZT) je umožněno umisťovat prvky krajinné zeleně, nefixují však jejich specifickou ekologickou stabilizační funkci.

Do regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byly po důkladném zvážení dle kontextu problematiky řešeného území implementovány jednotlivé položky reagující na § 18 odst. 5 SZ (umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro vybrané účely v nezastavěném území).

Funkční mezofilní biocentra ÚSES jsou lokálně překryvným způsobem umístěna ve fungujících hospodářských lesích. Přitom vymezení biocentra ve funkčním lese klade na tuto plochu pouze podmínku, že nesmí být snížena ekologická stabilita biocentra při hospodářském využívání. Zvyšování její stability je samozřejmě vhodné, to však bude zabezpečeno lesním hospodářským plánem.

Funkční hygrolinární biocentra a biokoridory jsou umístěny v údolních nivách, které jsou většinou plně funkční. Nefunkční mezofilní koridory se většinou nacházejí na plochách zemědělského půdního fondu, povětšinou orné půdě, kde by bez vymezení překryvné plochy nebylo většinou možné ÚSES založit.

Grafické zobrazení ÚP bylo zvoleno s ohledem na přehlednost předávané informace.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Nebílovy s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že návrhu ÚP Nebílovy není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh ÚP Nebílovy byl zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Stanoviska dotčených orgánů, která byla pořizovateli předána v zákonné lhůtě, byla zapracována do Návrhu ÚP Nebílovy. V Návrhu ÚP Nebílovy nebyly řešeny žádné rozpory. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30-ti dnů ode dne společného jednání, které se uskutečnilo dne 8.10.2013.

E1. Dotčené orgány, které uplatnily svá stanoviska a jejich vyhodnocení:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, P.O.BOX 18, Plzeň - stanovisko ze dne 4.9.2013 zn. HSPM-6007-8/2011 ÚPP – Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů, vydává souhlasné stanovisko s následujícími podmínkami:

1. Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. k) zákona o požární ochraně a v souladu s požadavky ustanovení ČSN 730873 – Zásobování požární vodou, popř. ustanovení ČSN 752411 – Zdroje požární vody.

2. Přístupové komunikace pro přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 730802, respektive ČSN 730804.

Vyhodnocení: Výše uvedené podmínky byly v návrhu ÚP Nebílovy akceptovány.

MěÚ Přeštice, odbor životního prostředí, stanovisko ze dne 7.11.2013, č.j. OŽP-VOK/24564/2013:

Jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení §§ 75 a 77 odst. 1, písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon o ochraně přírody“), vydává stanovisko:

- nesouhlasí s vymezením „významných krajinných prvků“ P1-P4, uváděných v textové i výkresové části předloženého návrhu ÚP, protože se nejedná o významné krajinné prvky definované § 3 zákona o ochraně přírody, ani o významné prvky registrované dle § 6 zákona o ochraně přírody; významné krajinné prvky nelze registrovat vymezením v územním plánu; nepochybně se jedná o hodnotné lokality, které je však možno vymežit např. jako nezastavitelné plochy přírodní, nebo plochy zeleně.

Požadavky zdejšího orgánu ochrany přírody, obsažené ve vyjádření k návrhu zadání ÚP Nebílovy ze dne 12.1.2012, č.j. OŽP-VOK/925/2012, týkající se revize ÚSES, byly splněny. K návrhu zastavitelných ploch nemáme námitek.

Jako dotčený vodoprávní úřad příslušný podle ustanovení § 104 a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) Vám k výše uvedené akci sděluje:

- ve schváleném Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, který je podle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace, je u obce Nebílovy uvedeno, že byla navržena nová vodovodní síť v celkové délce 3217 m. Návrh PRVKPK – realizace stavby vodovodu pro veřejnou potřebu po roce 2013 -2014.

- PRVKPK předpokládá realizaci rozšíření kanalizační sítě o 0,383 m a zkapacitnění ČOV na 350 EO.

- Pozemky s p.č. dle KN 1119/2, 1119/1, 1106, 1041/1, 1041/3, st. 182 a část pozemků p.č. 1045/1, 1022/1, 1061, 1054, 109/7 v k.ú. Nebílovy jsou dle rozhodnutí Západočeského krajského národního výboru v Plzni (č.j.VLHZ/1838/83-233) a rozhodnutí Magistrátu města Plzně (Zn.ŽP/4669/85-Bou a ŽP/6739/95-Bou), ve vnější části pásma hygienické ochrany 2. stupně povrchového vodního zdroje pro úpravnu vody Plzeň-Homolka.

Vyhodnocení: Vymezené významné krajinné prvky uvedené v textové a grafické části ÚP byly na základě stanoviska vypuštěny, resp. některé jejich části byly zahrnuty do ÚP jakožto přírodní hodnoty s definovaným způsobem ochrany – viz kap. B2.2. textové části výroku ÚP. Návrh ÚP, konkrétně koncepce zásobování vodou a koncepce čištění odpadních vod vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.

E2. Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:

- Česká republika – Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Radobyčická 25, Plzeň
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni
- Městský úřad Přeštice, odbor správní a dopravní, Masarykovo nám. 107, Přeštice
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, Plzeň
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, orgán ochrany ZPF, Škroupova 18, Plzeň
- MěÚ Přeštice, odbor školství, kultury a památkové péče
- MěÚ Přeštice, odbor životního prostředí, orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství
- MěÚ Přeštice, odbor životního prostředí, orgán státní správy lesů

E3. Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě připomínky neuplatnily:

- Obvodní báňský úřad v Plzni, Hřímálého 11
- Státní pozemkový úřad
- Krajská veterinární správa

E4. Vyhodnocení připomínek sousedních obcí k návrhu ÚP:

Sousední obce, které ve stanovené lhůtě připomínky neuplatnily:

- Obec Čížice
- Obec Předenice
- Obec Netunice
- Obec Chválenice
- Obec Střížovice

- Obec Štěnovický Borek

E5. Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska k veřejnému projednání bez připomínek:

- Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková, Tychonova 1, Praha 6

Návrh ÚP byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů, uplatněná stanoviska byla do návrhu ÚP zapracována. Rozpory ve smyslu ust. § 4 odst. 7 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu při projednání návrhu ÚP nebyly řešeny.

Úřad územního plánování vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků dotčených orgánů.

Vzhledem k tomu, že byly akceptovány veškeré požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích je Návrh ÚP Nebílovy v souladu s jejich požadavky.

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

ÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se v řešeném území uvedené lokality nenacházejí.

Krajský úřad nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Nebílovy z hlediska vlivů na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno ani od Ministerstva životního prostředí.

Vzhledem k tomu, že při projednání návrhu zadání ÚP Nebílovy nebyl dotčeným orgánem uplatněn požadavek na variantní řešení (dle díkce starého SZ), nebyl pro ÚP Nebílovy zpracován koncept. Jako další etapa ÚP byl proto zpracován rovnou návrh ÚP Nebílovy.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu ÚP Nebílovy vydáno.

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo k návrhu ÚP Nebílovy vydáno.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

I1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mapovým podkladem, nad kterým byl zpracován ÚP Nebílovy, je katastrální mapa v digitální podobě.

V původním platném ÚP sídelního útvaru Nebílovy, jehož vyhláška obce o závazné části ÚPD nabyла účinnosti dne 4.11.1997, byly vymezeny hranice současně zastavěného území. Ve zbylé části řešeného území pak hranici zastavěných území určilo jeho stanovení samostatným postupem.

Stanovené hranice zastavěných území tedy vychází z výše uvedených hranic dle předchozí platné ÚPD a vymezení samostatným postupem. Do zastavěného území byly dále zahrnuty všechny prokazatelně zastavěné pozemky, proluky a jiné pozemky v souladu s ustanoveními SZ podle údajů o pozemcích uvedených v KN.

Plocha vymezených zastavěných území činí 26,63 ha, což je cca 5 % celkové rozlohy správního území obce (526 ha). Ne všechny plochy zahrnuté do zastavěných území jsou však ve smyslu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přímo určeny k zastavění.

12. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

12.1. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE ÚZEMÍ (VIZE)

Koncepce rozvoje řešeného území je souhrnem dlouhodobě platných zásad, jevů a prvků uspořádání prostředí v sídlech a krajině, který vychází z charakteru a potenciálu území a jeho úlohy v systému osídlení.

Řešené území, ležící v těsném sousedství rozvojové oblasti, vykazuje mírně zvýšené požadavky na změny v území. Koncepce rozvoje území vychází z předpokladu, že řešené území má vzhledem ke své poloze rozvojový potenciál v oblasti různých forem bydlení s využitím kvalit sídla spočívajících zejména v existenci kulturních a přírodních hodnot při posílení způsobů ochrany zdejší unikátní krajiny.

Obec Nebílovy nemá zpracovaný Plán rozvoje obce (Strategický plán), ve kterém by byly stanoveny hlavní směry a priority rozvoje území v dlouhodobém horizontu.

Hlavní cíle rozvoje území, stanovené v tomto ÚP, jsou formulovány v součinnosti se zástupci obce především s ohledem na dosavadní úlohu obce v sídelní struktuře a vytvoření předpokladů pro zkvalitnění životních podmínek zdejších obyvatel a podmínek pro další rozvoj obce. V koncepci rozvoje území byly zohledněny limity využití území a prvky, které je nutno respektovat z hlediska ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Cílem všech návrhových opatření bylo vytvářet, kontinuálně udržovat a koordinovat územní připravenost na požadavky změn v území při respektování republikových priorit územního plánování.

V koncepci rozvoje řešeného území je prioritně kladen důraz na ochranu krajinného kontextu a dále pak na vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení adekvátní příměstskému prostoru Plzně. V ÚP je zdůrazněna ochrana identifikovaných hodnot území a obecně upřednostněna přírodní či krajinná složka řešeného území.

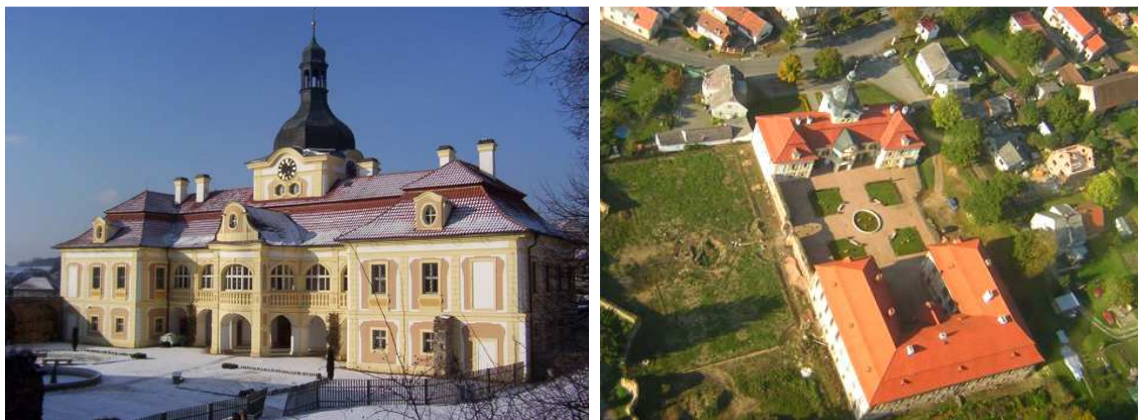
ÚP přispívá k zachování charakteru zdejší krajiny; soustřeďuje se zejména na její zpřístupnění a zachování její estetické hodnoty (včetně některých opatření eliminujících dřívější nežádoucí zásahy), ke zvyšování jejích retenčních schopností, realizaci protierozních opatření a k založení prvků ÚSES.

ÚP je pojat v rámci mantinelů daných legislativním rámcem v co největší míře velkoryse s důrazem na polyfunkčnost využití území. Hlavním mottem je zbytečně nebránit rozmanitosti využití území, tedy regulovat přiměřeně a to zejména zásadní záležitosti veřejného charakteru.

12.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

o č. 21332 / 4-374 – areál zámku č.p. 1 v Nebílovech

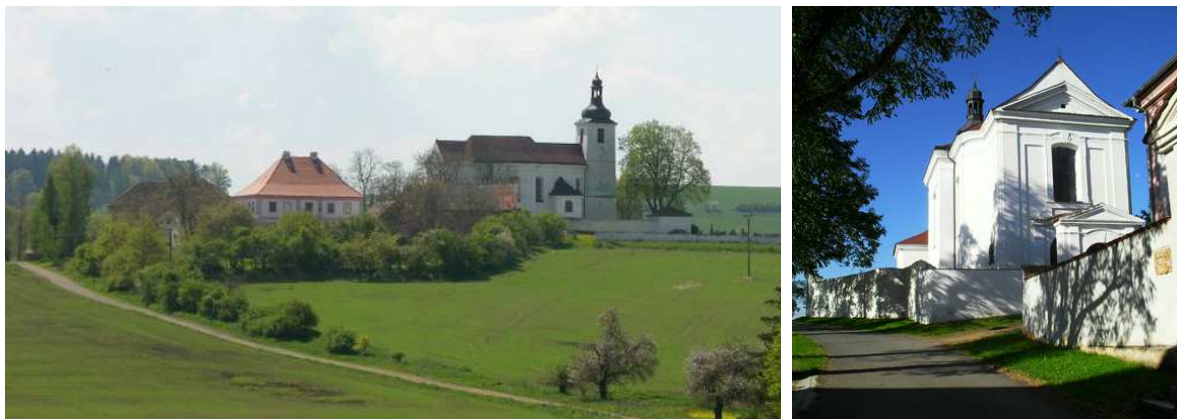


Nebílovský zámek je představitelem typické vídeňské barokní architektury, v českých zemích ojedinělé. Autorem současné podoby státního zámku je vídeňský dvorský architekt Johann Lucas von Hildebrandt. Stavbu v Nebílovech realizoval jako své první velké dílo v roce 1706 plzeňský stavitel a architekt Jakub Auguston na místě bývalé tvrze ze 13. století. Nebílovský zámek je úzce spjat se jménem hraběte Adama Jindřicha ze Steinau. Zámek byl dále prodán Černínům a před rokem 1720 stavebně dokončen. Dvě nesymetrická podkovovitá, do sebe obrácená křídla byla dříve po stranách nádvoří propojena arkádovými chodbami, nesoucími ploché terasy s balustrádou. V předním podkovovitém stavení je umístěna průjezdní hodinová věž, která je jednou z dominant zdejší krajiny, přestože se nachází ve spodní části malebného údolí. Na východě přiléhá k zámeckému areálu hospodářský dvůr, na západní

straně zahrada s fontánou a třemi pavilony v ohradní zdi. Od roku 1968 je prováděna postupná obnova celého zámeckého areálu. V současné době je pro návštěvníky zpřístupněno přední zámecké křídlo a část prostor v reprezentačním zadním křídle.

Objekty památkové ochrany jsou tedy: zámek, zámecká sýpka, ohradní zeď, brána ve zdi, zahradní altán, ohradní zeď u sýpky a zámecká zahrada.

o č. 44289 / 4-377 – areál kostela Sv. Jakuba Většího na Prusinách



Tento hřbitovní kostel je připomínán už roku 1366, jako farní je zmiňován od roku 1384. Současná dominantní, zdaleka viditelná stavba je barokní (z roku 1722), vzniklá za účasti architekta Františka Maxmiliána Kaňky. Peníze na stavbu kostela odkázal ve své závěti hrabě Adam Jindřich ze Steinau, majitel panství Nebílovy a Žinkovy, pochovaný přímo v kostele. Hřbitov Prusiny sloužil jako pohřebiště pro obce ze širokého okolí. Objekty památkové ochrany jsou kostel, ohradní zeď a dvě brány.

o č. 47599 / 4-4193 – areál fary č.p. 36 na Prusinách



Fara pochází stejně jako kostel sv. Jakuba z roku 1722. Objekty památkové ochrany jsou fara, dva chlévy, stodola, ohradní zeď, brána, branka, pamětní kříž a kolna.

o č. 22243 / 4-376 – sloup s Nejsvětější Trojicí a výklenková kaplička



Sloup se sochou Nejsvětější Trojice při cestě z Nebílov k Čížicům na kraji lesního komplexu Duby pochází zhruba z poloviny 18. století, kdy jej nechal postavit hrabě Heřman Černín z Chudenic na paměť události, o níž pojednává pověst.



Pohled od východu (z návrší Hájek) na krajinnou dominantu sídla Prusiny (K1)



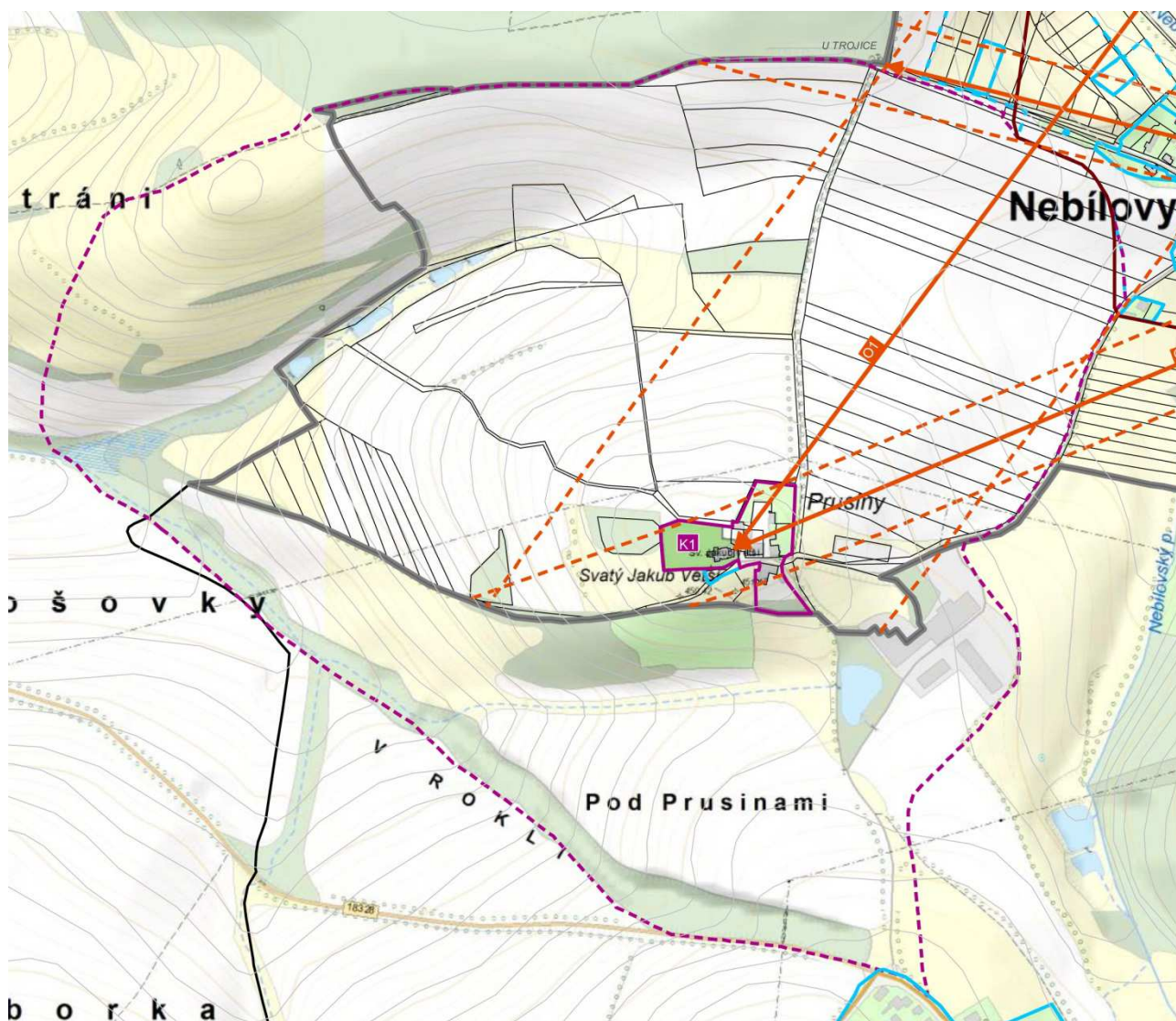
Letecký pohled na krajinnou dominantu (K1) – kostel, hřbitov, faru a školu

ÚP definuje jakožto kulturní hodnoty území dvě zdejší přirozené krajinné dominanty (kompoziční prvky): **sídlo Prusiny (K1)**, skvost tvořící významnou součást zdejší barokně komponované krajinné scény svou pozoruhodnou soliterní dominantní polohou na návrší (454 m.n.m.) spolu s **areálem nebílovského zámku (K2)** v hloubi údolí, jelikož se jedná o dvě jednoznačné kulturně historické dominanty v širším krajinném rámci. Nebílovský zámek je dobře zachovaným komplexem barokní rezidence - v českých zemích ojedinělou ukázkou typické vídeňské barokní architektury z počátku 18.století, v současné době též fungující jako kulturní centrum regionu Plzeň – jih. Hlavní zásady stanoveného způsobu ochrany chrání obě dominanty před nežádoucími zásahy do jejich charakteru. Solitéru sídla Prusiny ÚP stanovuje tzv. „plochu ochrany“ – předpolí, přesahující s ohledem na konfiguraci terénu mimo řešené území, tj. do sousedního správního území obce Netunice – viz přiložené schéma (resp. doplněný výřez z výkresu č.04 – Schéma koncepce ochrany hodnot). Plocha ochrany byla vymezena právě za účelem zajištění ochrany soliterní polohy dominanty K1, která je mimo jiné spoluutvářena dále definovanými pohledovými osami. Kontext sídla na Prusinách byl v minulosti narušen blízkou výstavbou zemědělského areálu v k.ú. Netunice (v místě původní zaniklé vsi Prusíny vedle Farského rybníka), který je dnes značně zchátralý a tvoří tak nedůstojné memento, a dále také např. výstavbou silážního žlabu v předpolí Prusin směrem k Nebílovům, který ÚP koriguje plochou změny N03-PO. Ve stanovených podmínkách, resp. způsobu ochrany „plochy ochrany K1“ je dále principiálně integrováno ochranné pásmo hřbitova v intencích zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Toto OP nebylo tudíž vymezeno samostatně. Podmínky ochrany je tak relevantní vztahovat pouze na zastavěné území sídla Prusiny.

Formu ochrany dominanty K1 bude třeba zkoordinovat při zpracování a projednání ÚP Netunice.



Pohled na návrší krajinné dominanty (K1) ze silnice na Předence



Plocha ochrany krajinné dominanty sídla Prusiny (K1) - doplněný výřez z výkresu č.04

Na základě Studie obnovy, rozvoje a využití sadových úprav areálu státního zámku v Nebíloveh, kterou pro Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště Plzeň, zpracovala v červnu roku 2010 Ing. Klára Jančurová (Salzmann), PhD. – autorizovaný krajinařský architekt ČKA 3506, ÚP doporučuje v ploše K2 výhledové vymístění stávajícího objektu bydlení č.p. 40 se zahradou ve prospěch původního rozsahu (osové kompozice) zámecké zahrady z důvodu dotvoření této kulturní hodnoty podle dochovaných historických pramenů. V ploše stávajícího RD by mělo dojít k obnovení stavebních prvků, artefaktů

a sadovnických úprav v intencích původního barokního parteru. V historii se v tomto místě pravděpodobně nalézal dům zahradníka a oranžerie. Dále by mělo dojít v návaznosti na úpravy zámecké zahrady k obnově části původní prolamované barokní ohradní zdi a rekonstrukci altánu.

ÚP dále definuje důležité pohledové osy, tvořící nedílnou součást zdejších širších krajinných vazeb. Každé pohledové ose je přiřazen tzv. koridor ochrany, tzn. plocha, v rámci které je blíže specifikován způsob ochrany této osy.

Hlavní **pohledová osa Prusiny – hrad Radyně (O1)** směřuje zpoza návrší sídla Prusiny severovýchodním směrem k důležité dominantě jižního Plzeňska, tj. zřícenině někdejšího královského hradu Radyně. Výrazným způsobem dimenzovaný koridor ochrany O1 v šířce 400 m sahá východním směrem až ke stávající zástavbě sídla Nebílovy a západním směrem až k lokalitě U Trojice, kde leží nemovitá kulturní památka sloupu s Nejsvětější Trojicí. Formulovaný způsob ochrany by měl do budoucna zajistit, aby se nemohla opakovat situace při vymezování nové obytné zóny v tak z krajinného hlediska zásadně rušivé poloze, jak bylo učiněno v předchozí platné ÚPD. V kombinaci se stanovenou ochrannou hranicí 50 m od okraje lesního masivu Duby není možné nadále rozšiřovat zástavbu západním směrem vně zastavitelné plochy R13-BO. Jako kompenzační opatření eliminující nežádoucí působení již vystavěných rodinných domů v nové obytné zóně je doporučena výsadba zeleně podél cesty vedoucí z Nebílov na návrší U Trojice. Pro tento účel ÚP také vymezuje plochy R10-ZV a R12-ZV, jejichž účelem je eliminace možnosti umístění staveb pro bydlení v jižní části ploch R11-BO a R13-BO; tyto stavby bude nutné umisťovat v níže situovaných částech zastavitelných ploch, které zamezí negativnímu narušení definované pohledové osy.



Průhledy pohledovou osou (O1) od Prusin na hrad Radyně; od osady Mrtol přes obě dominanty



Narušení pohledové osy O1 zástavbou nové obytné zóny

Komponovaná **pohledová osa U Trojice – zámek Nebílovy – křížek u Sv. Michala (O2)** směřuje přibližně ze západu na východ, středem sídla Nebílovy přes dominantu K2 ke křížku u Sv. Michala.



Průhled pohledovou osou (O2); novodobá podoba křížku u Sv. Michala

Pohledová osa Prusiny – kříž u cesty z Nebílov na Prusiny – zámek Nebílovy (O3) směřuje od Prusin severovýchodním směrem k zámeckému areálu. Obě sídla, Prusiny a Nebílovy, jsou spolu svázána již od středověku. Struktura zástavby však zůstává od sebe jasně oddělena. Tato vazba je charakteristická pro řešený prostor a bude potřeba jí respektovat i do budoucna, neboť tvoří zdejší unikátní *genius loci*. Pohledová vazba mezi zámek a Prusiny také zásadně ovlivňovala dispozici zámecké zahrady a parku. Na přístupových cestách, které v minulosti směřovaly k Prusínám, důležitému duchovnímu a kulturnímu centru, stávalo několik drobných křížků. V posledních letech jsou i tyto drobné památky udržovány nebo i obnovovány.



Křížek v pohledové ose (O3); průhled na zámek Nebílovy

Kromě uvedených nemovitých kulturních památek je nutné zmínit ostatní památky mající vliv na zachování kulturních hodnot území:

- řada staveb lidové architektury z konce 19.století v Nebílovech (statky č.p. 8, 16, 17, 41, 52, 58, 60),
- křížek u obecní kaple (místo významné události s kódem CZE3210-5854, 1.světová válka),
- lesní kaple Sv. Barbory s nedalekou studánkou,
- obecní kaple sv. Jana Nepomuckého u zámku z roku 1883 a sloup,
- další drobné sakrální stavby, solitérní kameny, zbytky technických staveb (mosty, lávky, staré mlýnské náhony a jiná vodní díla) a zbytky zaniklých cest.

Na místě nynější kaple Sv. Barbory v lokalitě zvané „v Lipí“ stával v minulosti dřevěný kříž. Ke konci 18. století zde postavil dubový sloupek s obrazem sv. Barbory učitel František Špilar. Kaple byla vystavěna v roce 1859 nad pramenem „zázračné vody“, který lidé z okolí odedávna navštěvovali. V roce 1860 byla kaple slavnostně vysvěcena. Kaplička sv. Barbory i studánka jsou dodnes vyhledávaným výletním místem a cílem procházek. Z cesty z Nebílov ke kapli Sv. Barbory se otevírají zajímavé průhledy na Prusiny.



Obecní kaple u zámku; kaple Sv. Barbory se studánkou

V roce 1962, při výkopech základů pro budovu volného ustájení skotu, bylo na mírném svahu, klesajícím severovýchodně směrem od Prusin k údolí Nebílovského potoka, objeveno pravěké sídliště. Při záchranných akcích Archeologického ústavu ČSAV v Plzni pod vedením A. Beneše byly odhaleny tři objekty mohylové kultury ze střední doby bronzové (tedy přibližně z období 1500-1200 př.n.l.). Archeologický výzkum dále odhalil dva objekty slovanské kultury hradištní, dokumentující osídlení této oblasti z 2. poloviny 1. století našeho letopočtu. Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokazatelným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů.

V řešeném území jsou evidovány tyto archeologické lokality (naleziště a zóny – území s archeologickými nálezy ÚAN I.):

poř.č. SAS	název ÚAN	kategorie ÚAN	registrovaný správce	katastr
21-11-07/1	Nebílovy-těžba kamene	I	Zpč. muzeum Plzeň	Nebílovy
21-11-12/10	Netunice-sídliště, ZSO Prusiny	I	Zpč. muzeum Plzeň	Nebílovy, Netunice
21-11-12/14	Nebílovy-sběr	I	Zpč. muzeum Plzeň	Nebílovy
21-11-12/18	V Prusinech	I	Zpč. muzeum Plzeň	Nebílovy
21-11-12/8	Nebílovy-vrstva	I	Zpč. muzeum Plzeň	Nebílovy
21-11-12/9	Nebílovy-zámek	I	Zpč. muzeum Plzeň	Nebílovy

ÚAN I. je území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Zpravidla sem spadají intravilány historických měst a sídel. V úvahu připadají převážně městská jádra, za hranici bývá považováno opevnění včetně zázemí nebo obvod intravilánu zachycený stabilním katastrem v 1. polovině 19. století.

PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

Zvláště chráněná území:

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území přírody dle §14 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ani jejich ochranná pásma (národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace, přírodní památka).

Obecně chráněná území:

Do řešeného území nezasahuje plocha přírodního parku dle § 12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

V řešeném území se nacházejí významné krajinné prvky (VKP) ze zákona – lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy dle § 3 písm. b zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Nenachází se zde žádný registrovaný VKP.

Natura 2000:

Do řešeného území nezasahuje Natura 2000 dle § 3 odst.1 písm. q a r zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zde nevyskytují území biosférické rezervace ani geoparku (Unesco).

Památné stromy:

V řešeném území se nenachází žádný památný strom dle § 46 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Do řešeného území nezasahuje žádné smluvně chráněné území (SCHÚ) dle § 39 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Další hodnoty:

Řešené území spadá dle ZÚR PK do území se zvýšenou ochranou krajinného rázu – oblast Plzeňská. Nevyskytuje se zde oblast ani místo krajinného rázu. Pro severní část katastrálního území je charakteristická vrcholně středověká kolonizační krajina lesozemědělská (3M2), na kterou směrem na jih navazuje zemědělský krajinný typ (3Z2). Z jihozápadní strany do řešeného území kolem Prusin zasahuje krajinná dominantní veduta (ze ZÚR PK).

Řešené území je rozloženo po obou stranách malebného údolí Nebílovského potoka v členitém kopcovitém terénu, na jedné straně tvořeném Šumavskou vrchovinou, na straně druhé Radyňskou pahorkatinou. Téměř ze všech stran je obklopeno vrchy, přírodními dominantami území, jejichž hřbety vymezují hranice katastru. Tyto vrchy jakožto výrazné pohledové horizonty uzavírají pohled pozorovatele vůči krajinnému pozadí a jsou zčásti nebo zcela pokryty lesními porosty. Modelace terénu je měkká, bez ostrých zlomů a výstupů skalního podloží. Nejvyšším vrcholem řešeného území je vrch Průhon (503 m.n.m.) východně od Nebílov, s narušeným pohledovým horizontem, na jehož svahu je umístěna radiová stanice. Severně nad Průhonem leží vrch Hlavy (487 m.n.m.). Střední nadmořská výška intravilánu obce Nebílovy je cca 420 m. Rozdíl výšek mezi nejvyšší a nejnižší částí řešeného území je cca 50 metrů. Toto převýšení se odehrává na vzdálenosti cca 500 m ve směru ze středu sídla na severovýchod (k vrcholu Želna - 467 m.n.m., resp. Rajčí). Podobné převýšení je také na jižním okraji sídla při výjezdu směrem na Přeštice.



V řešeném území se nachází několik rozhledových míst lokálního charakteru:

- vyhlídka západním směrem do údolí Úhlavy z veřejného prostranství před vstupem na hřbitov na Prusinách,
- vrch Průhon ležící severovýchodně od Nebílov,
- návrší Hájek (477 m.n.m.) ležící jižně od Nebílov mimo řešené území.

Z plochého temene Hájku je rozhled do plzeňské kotliny a průhledem mezi masivem Vysoké a Hájska také na Přeštice a hradbu Českého lesa. Toho si povšimli již lidé, kteří osídlili tuto krajinu ve střední a mladší době bronzové (tedy asi 1500 – 1300 let př.n.l.) a začali zde pod mohylami pohřbívat své mrtvé. Žili pravděpodobně v zaniklé osadě, objevené na protilehlém jihovýchodním svahu pod kostelem na Prusinách. Ve středověku a novověku byly na Hájku pastviny, náležející k netunickému dvoru. Na kopci býval malý lesík - hájek, po němž dostal vrch své jméno. Později byly pastviny na Hájku rozparcelovány mezi netunické občany, kteří na některých z úzkých pozemků vysázeli ovocné sady. Po roce 1950 byly ovšem stromy pokáceny, meze rozorány a sceleny v jeden velký lán, na kterém hospodařilo místní JZD.



Pohled na nebílovský zámek z návrší Hájek

ÚP dále definuje jakožto přírodní hodnotu **plochu vysokokmenných sadů (P1)**, (původně vymezenou v rámci Plánu ÚSES jako zachovaný významný krajinný prvek), který významně podporuje biologickou rozmanitost zdejší krajiny, zachovává pestrost sortimentu odrůd a spoluutváří charakter zdejší krajinné scény. ÚP zařazuje mezi přírodní hodnoty území právě lokality nejstarších a krajinářsky nejcennějších vysokokmenných sadů, které přispívají k ekologické stabilitě území. V těchto sadech je vhodné zachovat minimálně 30 % starých stromů pro vytvoření vhodných stanovišť pro živočichy (a to zejména ptactvo). Pro zabezpečení budoucnosti sadu je nutné zajistit cca 20 % mladých stromů. V sadech je třeba zajistit různorodou strukturu stromů z hlediska výškového i druhového, používat k dosazování jen vhodné odrůdy, dbát na vhodné spony a uspořádání stromů, pravidelně stromy prořezávat a udržovat bylinné patro.

Řešené území se vyznačuje vysokým podílem velkoplošných sadů, které místu dodávají půvab zejména na jaře. Specifické klimatické podmínky, jistá chráněnost tohoto území byly zřejmě příčinou zakládání mnohých ovocných sadů a intenzivního zemědělského využití krajiny. Nebílovy jsou známy jako sadařská obec s dlouholetou tradicí. Pěstování jádrového a peckového ovoce v obci navazuje na sadařství zahradníků tehdejších panských sadů. Sadařství dosáhlo největšího rozvoje koncem 19. století, byla osázena Želna, Bažantnice, pozemek v severní části obce při cestě do Čižic a bývalá panská zahrada za zámkem. Aleje ovocných stromů lemovaly cesty od vsi k Netunicím, k Prusinám a ke Sv. Trojici. Následkem extrémně chladných zim v letech 1929 a 1940 velká většina stromů odumřela. Na základě pozemkové reformy ve 20. letech 20. století byly dřívější panské sady rozděleny mezi drobné vlastníky, kteří je s různou intenzitou obhospodařovali až do vzniku JZD v roce 1953. Během 70. - 90. let minulého století vznikají činností JZD v Nebílovech další rozsáhlé plochy sadů. Po roce 1989 byla část sadů navrácena původním majitelům, zbylou plochu má v dlouhodobém pronájmu zemědělská společnost Lukrena a.s. se sídlem v Dolní Lukavici. Společnost zde pěstuje zejména švestky a jablka, v menší míře i hrušky, a provozuje zde moštárnu a sušičku ovoce. Místní raritou je speciálně vyšlechtěná odrůda jabloně – nebílovský skleňák. V sadech i okolních lesích roste také celá řada jedlých hub. Každoročně jsou zde pořádány Slavnosti jablek.



13. URBANISTICKÁ KONCEPCE

V souvislosti s potřebami a předpokládaným rozvojem obce byly navrženy především rozvojové plochy pro funkci bydlení. Záměry a požadavky obce, majitelů pozemků a podnikatelských subjektů na vymezení rozvojových ploch byly v průběhu prací na návrhu ÚP prověřeny, posouzeny a korigovány podle odezvy při projednávání ÚP. Rozsah navrhovaných ploch byl upravován na základě reálných potřeb obce na rozvoj a z hlediska kontextu v území. Dalším relevantním vstupem bylo též rozhodnutí zástupců obce po několika jednáních ve věci potenciální zástavby lokality „Na vrchu“ v jižní části Nebílov. ÚP navrhuje etapizaci rozvoje funkce bydlení, tzn. návrh (resp. plochy změn) a územní rezervy.

Jako důležitý předpoklad udržitelnosti současného charakteru sídla se ukazuje několik dále uvedených zásad.

Možnosti rozvoje sídla bylo třeba v první řadě podřídit ochraně charakteru zdejší cenné kulturní krajiny. Její ochrana se tak stala v pozitivním slova smyslu jedním ze základních determinantů při posuzování ostatních zájmů v území. S ohledem na malou rozlohu řešeného území není možné v rámci zpracování této ÚPD řešit všechny důležité krajinné provazby (jako ochrana pohledových os a horizontů, rozhledových míst apod.), ve veřejném zájmu by tedy měl být způsob koordinace přesahů prvků ochrany mimo řešené území. Posílení způsobu ochrany zdejší mikrostrukturální krajiny je uvedeno na prvním místě jako základní princip urbanistické koncepce, neboť krajina spolu s výraznou modelací terénu významným způsobem spoluutváří charakter sídel Nebílovy a Prusiny. Ochrana kulturní krajiny je naplňována zejména:

- vymezením kulturních hodnot území, tzn. formulací způsobu ochrany **krajinných dominant K1** (sídlo Prusiny) a **K2** (areál zámku v Nebílovech) a **pohledových os O1, O2 a O3**;
- vymezením přírodní hodnoty území (původní vysokokmenný sad);
- potlačení rušivého působení nové obytné zóny na SZ okraji Nebílov;
- stanovením principů regulace výškové hladiny zástavby v řešeném území;
- a obecně základními principy koncepce uspořádání krajiny.

Sídlo Nebílovy je dosavadním charakterem a strukturou zástavby profilované jakožto obytné, typické je zde právě dominantní zastoupení individuální výstavby určené pro bydlení. V tomto duchu, s přihlédnutím k výše uvedeným principům ochrany krajinného zázemí a atraktivní poloze, resp. dobré dosažitelnosti města Plzně, je tak i nadále rozvíjeno. Prioritou před naplňováním zastavitelných ploch by mělo být využití pozemků s příslušnou stabilizovanou plochou v místech nevyužitých v rámci zastavěných území – viz tabulka Vyhodnocení účelného využití zastavěného území dle kap. J. textové části odůvodnění. Původní ulicová zástavba Nebílov podél cesty na Plzeň s orientací štítů usedlostí do ulice se vyznačuje zřetelným rozšířením v místě vstupu do zámeckého areálu. Rovněž se utvořila kompaktní struktura usedlostí podél dnes převážně zatrubněného potoka za zdí zámecké zahrady. Tato zástavba má rostlou nepravidelnou stopu, která vymezuje důležité komorní veřejné prostory se specifickou atmosférou, které by měly být dále zachovány a rozvíjeny.

Zastavitelné plochy pro novou obytnou zástavbu byly ve fázi návrhu ÚP pro společné jednání navrhovány tak, aby byly víceméně rovnoměrně rozmístěny ve všech částech sídla Nebílovy a aby tak logicky doplňovaly původní strukturu zástavby do kompaktního celku ve vazbě na konfiguraci terénu. Jedním z původních námětů zpracovatele ÚP bylo vymezení rozlehlé zastavitelné plochy v lokalitě „Na vrchu“ v jižní části Nebílov, navazující na stávající obytnou zástavbu, která by tak tvořila dominantní podíl zastavitelných ploch pro dlouhodobý rozvoj sídla. Tato lokalita se z urbanistického hlediska jeví jako nejvhodnější z těchto důvodů:

- dobrá návaznost na ostatní části sídla,
- možnost vytvoření kompaktní struktury zástavby navazující na stávající zástavbu,
- možnost vytvoření oboustranné zástavby, která ekonomicky efektivně využije veřejné prostory,
- nabízí se jednoduché řešení dopravní obsluhy a efektivní využití sítí technické infrastruktury,
- dobrá orientace vůči světovým stranám,
- zástavba by tvořila protiváhu zástavbě na protější straně údolí,
- zástavba by zásadně nenarušovala krajinné vazby (ve srovnání s polohou nové obytné zóny vymezené předchozí ÚPD).

Tento námět však provázal silný odpor ze strany vlastníků nemovitostí ve stávající obytné zástavbě především jižní části Nebílov. V této věci vznikla též protestní petice občanů, kteří se odvolávali na možnost ohrožení režimu podzemních vod na jejich pozemcích. Po konzultacích se zástupci obce byl stanoven

termín pracovního setkání s občany, které proběhlo na obecním úřadě dne 4.12.2012 za účasti zástupců obce, architekta a veřejnosti. V úvodu jednání byly představeny základní principy řešení nového ÚP a podrobněji pak byla diskutována právě potencionální rozvojová plocha pro bydlení v lokalitě „Na vrchu“. Ze tří možných variant uchopení tohoto tématu bylo na základě jednání dohodnuto a vybráno řešení spočívající ve vymezení této lokality pouze formou plochy územní rezervy V03-BO. V rámci prověřování podmínek potencionálního využití plochy územní rezervy pro stanovený účel by byly řešeny mimo jiné možnosti napojení na veřejnou infrastrukturu. Toto řešení, které chrání lokalitu před provedením takových změn, které by v budoucnu vyloučily územním plánem předpokládaný způsob využití, se ukázalo jako nejméně rozporné / konsenzuální. Zástupci obce při svém rozhodování přihlédli k potřebám a požadavkům všech občanů, nejen těch, kteří si nepřejí zahrnutí pozemků do zastavitelných ploch, ale i těch, kteří o změnu požádali. Z pohledu občanů žijících v blízkosti lokality „Na vrchu“ by se do budoucna nic neměnilo, neboť zastavitelnou plochou by se lokalita výhledově mohla stát pouze změnou ÚP, která bude opět podléhat procesu projednání dle legislativního rámce.

V další fázi projednávání ÚP došlo na základě vyhodnocení připomínek občanů, podaných v zákonné lhůtě po společném jednání, dále na základě konzultací zástupců obce, pořizovatele a architekta ke změně koncepce rozvoje zastavitelných ploch bydlení v sídle. V uvedené lokalitě „Na vrchu“ byla vymezena navrhovaná zastavitelná plocha bydlení R06-BO (a to přibližně na západní polovině výměry původní plochy územní rezervy V03-BO). Dále došlo k redukci původně vymezené zastavitelné plochy bydlení R05-BO (na velikost cca 1 stavebního pozemku) a k transformaci její většinové výměry do plochy územní rezervy V03-BO. V dalších částech sídla došlo ke zrušení nebo redukci původně vymezených ploch změn určených k bydlení (rovnoměrně rozmístěných ve všech částech sídla), popřípadě k jejich převedení do ploch územních rezerv, neboť do lokality „Na vrchu“ tak byl soustředěn dominantní podíl rozvoje bydlení (co se výhledové kapacity týče).

Nově vymezená plocha R06-BO (v rozsahu cca 10ti RD) byla vymezena v omezeném rozsahu na základě žádostí vlastníků pozemků o zahrnutí jejich pozemků do zastavitelných ploch. Stavební využití této plochy bylo s ohledem na její plošný rozsah (a komplikované poměry týkající se zásobování lokality zejména pitnou vodou) podmíněno zpracováním územní studie. Podrobnější měřítko zpracování územní studie by mělo dát dostatečný prostor všem zúčastněným, aby bylo možné dospět ke kompromisnímu řešení.

Během podzimu roku 2014 došlo po komunálních volbách ke změnám ve vedení obce, práce na upravách návrhu ÚP byly dočasně pozastaveny. Po vyjednání kompromisního řešení, které bylo poté schváleno zastupitelstvem, došlo ke změně koncepce rozvoje nízkopodlažního bydlení v sídle Nebílovy, resp. principiálně k návratu k původnímu řešení, ve kterém byly zastavitelné plochy určené k bydlení rovnoměrně rozmístěny ve všech částech sídla. Do lokality „Na vrchu“ nebyl tedy soustředěn dominantní rozvoj ploch bydlení. V této části došlo také k odstranění ploch územních rezerv určených k bydlení.

Hodnota a unikátnost kontextu krajinné dominanty sídla Prusiny spočívá právě v jeho solitérní kompaktní poloze na vyvýšeném návrší spolu s vertikálou kostelní věže a doprovodnou zelení. Z tohoto předpokladu vychází hlavní teze formulovaného způsobu ochrany této kulturní hodnoty území K1, vymezené ve výrokové části ÚP.

Prostorové uspořádání, resp. regulace výškové hladiny zástavby byla v ÚP stanovena paušálně pro všechny relevantní plochy s rozdílným způsobem využití v řešeném území na základě stanovených principů koncepce uspořádání krajiny a ochrany zejména stanovených kulturních hodnot území. Na základě terénních průzkumů, vyhodnocení rizik narušení pohledových horizontů a pohledových os byla stanovena „hranice hladiny zástavby“ se dvěma režimy omezení: vnitřní / volnější s max. výškovou hladinou zástavby* 11 m (plochy v údolí a v navazujících nižších polohách) a vnější / striktnější s max. výškovou hladinou zástavby* 9 m (plochy ve vyšších polohách).

I3.1. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

Rozvojové plochy doplňují výběžky zastavěného území nebo jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území tak, aby byla posílena kompaktnost zástavby. Možnosti rozvoje severozápadní části sídla jsou determinovány lesní plochou a spolu s jihozápadní částí dále pohledovou osou O1 a plochou ochrany dominanty K1. Jihovýchodní část sídla je omezena přírodní hodnotou P1, východní část velkoplošnými sady, které spoluutvářejí obraz a charakter sídla, severní část částečně limitují prvky ÚSES.

Z uvedeného výčtu je patrné, že plošný rozvoj sídla pro účely bydlení je předurčen zejména západním, jižním a částečně severním směrem, příp. východně v návaznosti na sídlo.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

BYDLENÍ:

- **R01-BO (Nebílovy - sever)** ... v návaznosti na úzké stabilizované pozemky pro bydlení při silnici II/183 byla vymezena plocha pro výstavbu staveb pro bydlení, která využije stávající zpevněnou přístupovou komunikaci a sítě. Obsluha lokality bude zajištěna ze stávajících veřejných prostranství, resp. z odbočky obsluhující areál Lukreny a.s.
- **R02-BO (Nebílovy - východ)** ... tato malá zastavitelná plocha je určena pro doplnění jednoho stavebního pozemku, navazujícího na frontu stávajících rodinných domů uvnitř zastavěného území na východním okraji sídla, jelikož jihovýchodním směrem byla další zástavba vyloučena zejména z důvodu existence elektrického vedení s OP a pohledové osy O2. Obsluha lokality bude zajištěna ze stávajících veřejných prostranství. Oproti rozvojové ploše vymezené v předchozí ÚPD byla tato plocha výrazně zkrácena s ohledem na existenci DTS a jejího OP. Plocha je dotčena OP elektrického vedení.
- **R03-BO (Nebílovy - východ)** ... tato zastavitelná plocha uzavírá prostorovou expanzi struktury obytné zástavby východní části sídla v těsném sousedství zámeckého areálu. Jedná se o svažitý pozemek atraktivně orientovaný jihozápadním směrem, v současné době využívaný jako zahrada, aktuálně s jedinou možností obsluhy z veřejného prostranství od severozápadu. Plocha byla v této rozloze navržena na základě požadavku zástupců obce. Jelikož je plocha z velké části dotčena ochrannou orientační hranicí 50 m od okraje lesa, resp. cípu lesa vybíhajícího severozápadním směrem do sídla, byla v ÚP stanovena podmínka stavebního využití této plochy spočívající v přednostní realizaci pásu veřejné zeleně R09-PZ. Tímto zásahem by došlo k redukci původní lesní plochy (nelogicky tvarované a tudíž zbytečně determinující s ohledem na současný stav porostu) a tudíž k úpravě orientační hranice 50 m od okraje lesa, která umožní smysluplné využití plochy R03-BO. Plocha je dále dotčena archeologickým nalezištěm a OP elektrického vedení.



Lokalita plochy R03-BO (Nebílovy-východ)



Lokalita plochy R05-BO (Nebílovy-jih)

- **R05-BO (Nebílovy - jih)** ... rozsah této zastavitelné plochy, situované v urbanisticky vhodné poloze jakožto prodloužení stávající zástavby v jižní části sídla při využití napojení na veřejnou infrastrukturu, byl respektován v souladu s předchozím ÚP. Obsluha pozemku bude zajištěna prodloužením stávajících veřejných prostranství. Jednou ze stanovených podmínek je zajištění minimálně pěšího propojení (prostřednictvím navržené místní komunikace D1) do stávající zástavby pod zámeckou zahradou v severní části lokality a tudíž zajištění prostupnosti v rámci sídla. Stavební využití plochy je třeba koordinovat s navrhovanou „plochou pro realizaci protieročních opatření“, která na ni z jihu navazuje. Jedná se o svažitě zemědělsky využívané pozemky na úpatí návrší Hájek, které mohou ohrožovat hranu budoucí zástavby. Konkrétní řešení úprav bude předmětem řešení KPÚ. Dále zde byla z důvodů jasné návaznosti na stávající stavby a tudíž docílení jednotné struktury zástavby celé lokality stanovena podmínka o jednotné stavební čáře navazující na stávající sousední zástavbu.

- **R06-BO (Nebílovy - západ)** ... tato plocha byla vymezena v návaznosti na stávající zástavbu na základě požadavku zástupců obce a vlastníků pozemků. Jelikož se jedná o poměrně rozsáhlou plochu, situovanou v předpolí stanovené kulturní hodnoty sídla Prusiny (K1) a zasahující do pohledových os O1 a O2, byla zde stanovena podmínka zpracování územní studie. Další ze stanovených podmínek je zajištění minimálně pěšího propojení (prostřednictvím navržené místní komunikace D2) severním směrem do stávající zástavby a tudíž zajištění prostupnosti sídla. Dále je třeba přihlídnout k navazujícímu navrženému distančnímu travnatému pásu, resp. ploše N02-ZT. Obsluha bude zajištěna prostřednictvím navržené místní komunikace D2 navázané na dvě stávající místní (účelové) komunikace (směrem ke Sv.Trojici a na Prusiny). Plocha je dotčena archeologickým nalezištěm a vedením sdělovací sítě.
- **R07-BO (Nebílovy - jih)** ... jedná se o rozšíření ulicové zástavby při silnici II/183 o jeden pozemek v jižní části Nebílov. Plocha jižním směrem sousedí s jedním z cenných vysokokmenných sadů, který jí částečně ohraničuje. Obsluha bude zajištěna ze stávající silnice II. třídy. Plocha je dotčena OP silnice II. třídy, vedením VN a jeho OP a v západní části plošnou meliorací.

Následující zastavitelné plochy jsou součástí do jisté míry autonomní a nešťastně / nekonceptně umístěné **nové obytné zóny** v severozápadní části sídla Nebílovy. Tato zóna byla vymezena v rámci zpracované Změny č.1 územního plánu sídelního útvaru Nebílovy (Ing. arch. Miloslav Pospíšil, Starý Plzenec), která nabyla účinnosti 13.5.2004. V lokalitě pro výstavbu rodinných domů (venkovské bydlení v rozsahu cca 1,5 ha) je v současné době započato / dokončeno několik staveb a většina pozemků je prodána.

- **R11-BO, R13-BO, R15-BO, R16-BO a R17-BO (Nebílovy - západ)** ... jedná se o ucelený soubor staveb pro bydlení s centrálním veřejným prostorem, zcela nevhodně situovaný přímo v pohledové ose O1 (Prusiny – hrad Radyně). Jižní část lokality se navíc nachází v této ose přímo na horizontu. ÚP tyto zastavitelné plochy přebírá pouze s ohledem na pokročilost investičních záměrů v místě a dále se soustřeďuje na několik opatření, kompenzujících nežádoucí zásah do krajiny (jako jsou vymezené plochy R10-ZV a R12-ZV, doplnění clonící zeleně při cestě z Nebílov ke Sv. Trojici, definici plochy a způsobu ochrany pohledové osy O1, atd.) Všechny uvedené plochy budou obslouženy z navrženého veřejného prostranství R14-PO, které vyúsťuje v jihovýchodní části nové obytné zóny a je dále napojeno na stávající účelovou komunikaci. ÚP neumožňuje další adici zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na tuto zónu, zejména ne v distančním prostoru západním směrem před lesním masivem Duby. Plocha R13-BO je dotčena hranicí 50 m okraje lesa. Rozšíření zastavitelné plochy R17-BO o pozemek s p.č. 960/7 v k.ú. Nebílovy, vzniklé na základě žádosti vlastníka pozemku, bylo umožněno za podmínky, že tento pozemek musí být napojen na místní komunikaci přímo z plochy veřejného prostranství R14-PO, případně přes samotnou plochu R17-BO. Logicky se tak nabízí pozemek s p.č. 960/2, kde by mělo dojít ke změnám majetkových poměrů. Nemělo by dojít k dalšímu rozšiřování zástavby do prostoru údolí Nebílovského potoka (tzn. vzniku druhé dolní fronty).



- **R20-BO (Nebílovy - sever)** ... tato zastavitelná plocha je určena pro doplnění zástavby v severní části sídla a byla také vymezena na základě požadavku zástupců obce. Jedná se víceméně o potvrzení rozvojové lokality vymezené předchozí ÚPD. Pro plochu byla stanovena dále

zdůvodněná nutnost uzavření dohody o parcelaci. Obsluha bude zajištěna (pravděpodobně prostřednictvím slepého obratiště) ze stávajícího veřejného prostranství. Plocha je dotčena hranicí 50 m od okraje lesa, vedením sdělovací sítě a z jihozápadu přímo sousedí s funkčním prvkem ÚSES.

- **R22-BO (Nebílovy - jihozápad)** ... tato zastavitelná plocha vhodně doplňuje zástavbu v dlouhé proluce při stávající účelové komunikaci vedoucí z Nebílov na Prusiny až k solitérnímu pozemku stávajícího rodinného domu. Plocha je situována do klidné části sídla, svou polohou a zasazením do terénu nenarušuje žádnou z definovaných pohledových os. Východním směrem na ni navazuje plocha R21-ZV, jejímž účelem je vymezit plochu zajišťující dominantní podíl ploch zeleně (zahrady) v nivě Nebílovského potoka. Obsluha lokality bude zajištěna ze stávajících veřejných prostranství, event. úpravou stávající účelové komunikace. Plocha je dotčena (přibližně ve svém středu) vedením VN a jeho OP a umístěním DTS a jejím OP, dále pak archeologickým nalezištěm; plocha R21-ZV pak plošnou meliorací a nefunkčním prvkem ÚSES.
- **R23-BO (Nebílovy - západ)** ... tato zastavitelná plocha vznikla rozdělením původního rozsahu plochy R06-BO na dvě části na základě níže specifikované připomínky vlastníků pozemků, neboť na tuto část nebylo po zvážení místního kontextu nutné aplikovat podmínku zpracování územní studie.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:

- **R09-PZ (Nebílovy - východ)** ... viz R03-BO výše
- **R14-PO (Nebílovy - západ)** ... viz nová obytná zóna výše
- **R19-PZ (Nebílovy - jihovýchod)** ... tato plocha byla vymezena za účelem rozšíření zadních partií zámecké zahrady, resp. parku z důvodu dotvoření kulturní hodnoty K2 podle dochovaných historických pramenů tak, aby s ní bylo možné koordinovat řešení sousední plochy P02-VV i zadní přístup do zámku a zahrady) a trasování cesty pro pěší a cyklisty C2. Plocha je dotčena archeologickým nalezištěm.

VYHRAZENÁ ZELENĚ:

- **R04-ZV (Nebílovy - východ)** ... tato zastavitelná plocha byla vymezena především za účelem rozšíření prostorových možností zadních částí pozemků (zahrad) v rámci zastavitelné plochy R03-BO. Plocha je dotčena archeologickým nalezištěm.
- **R08-ZV (Nebílovy - východ)** ... tato zastavitelná plocha byla vymezena především za účelem rozšíření prostorových možností zadních částí pozemků (zahrad) stávajících rodinných domů uvnitř zastavěného území a zastavitelné plochy R02-BO na východním okraji sídla, jelikož jihovýchodním směrem byla další zástavba vyloučena zejména z důvodu elektrického vedení s OP a pohledové osy O2. Plocha je dotčena archeologickým nalezištěm.
- **R10-ZV a R12-ZV (Nebílovy - západ)** ... viz plocha R11-BO a další výše
- **R21-ZV (Nebílovy - jihozápad)** ... viz R22-BO výše

OBČANSKÉ VYBAVENÍ:

- **R18-OS (Nebílovy - západ)** ... tato zastavitelná plocha, navazující na stávající plochy určené pro sportovně rekreační využití, umožňuje v souladu s předchozím ÚP logické rozšíření plochy sportovně rekreačního areálu, situovaného v údolí Nebílovského potoka (do aluvia), až do míst, kde je další rozvoj limitován existencí stávající obecní ČOV. Tato lokalita byla vybrána, jelikož zde není vhodné umisťovat zástavbu z důvodu potenciálního ohrožení rozlivem vody při extrémních průtocích. V tomto místě se navíc zástavba historicky nikdy nenacházela. Obsluha je zajištěna ze stávající účelové komunikace. Plocha je dotčena prvkem ÚSES, OP ČOV, stávající kanalizační stokou a hranicí 50 m okraje lesa. V ploše OP ČOV a prvku ÚSES není možné umisťovat stavby, mohou zde být realizovány např. zpevněné sportovní plochy.

Zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny v rozsahu 11,46 ha; tzn. zastavěné území by se tak v případě naplnění všech zastavitelných ploch rozrostlo o cca 43 % své současné rozlohy. Značný podíl v těchto bilancích mají však zastavitelné plochy nové obytné zóny v severozápadní části sídla, vymezené předchozí platnou ÚPD.

PLOCHY PŘESTAVBY

- **P01-PO (Nebílovy - střed)** ... tato plocha vymezuje zokruhované veřejné prostranství (resp. místní komunikaci), zpřístupňující (nyní nepřístupné) svažité pozemky uvnitř obytné zástavby sídla. Plocha je dotčena archeologickým nalezištěm a stávající kanalizační stokou.
- **P02-VV (Nebílovy - jihovýchod)** ... tato plocha je vymezena pro podporu obnovy původní vodní nádrže (rybníka), jehož fragmenty (hráz) se v zámeckém parku nachází. Pod povrchem zámecké zahrady byla zřízena počátkem 18. století soustava odvodňovacích kanálů, které jsou v současné době téměř všechny zničeny. Funkčnost kanálů s obnovou vodní nádrže hrají klíčovou roli pro stabilizaci hydrologických poměrů v celém areálu, který leží v nejnižším bodě údolí Nebílovského potoka. Plocha je dotčena archeologickým nalezištěm.
- **P03-PO (Nebílovy - západ)** ... tato plocha je vymezena za účelem rozšíření a kultivace veřejného prostoru při jihozápadním břehu obecního rybníka ve vazbě na úzkou svažitou pěšinu mezi zahradami, která zprostředkovává prostupnost území západním směrem. Plocha je dotčena archeologickým nalezištěm a prvkem ÚSES.

V rámci zastavěného území je vymezeno 0,268 ha ploch přestaveb, tzn. na cca 1 % jeho plochy.

PLOCHY ZMĚN V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

- **N01-LS (Průhon)** ... Tato plocha ležící při vrcholu vrchu Průhon ve východní části řešeného území má budoucí přeměnou orné půdy a trvalého travního porostu na lesní porost doplnit narušený lesní masiv a eliminovat tak rušivé působení vertikály radiového vysílače na pozadí této přírodní dominanty.
- **N02-ZT (Nebílovy - západ)** ... Tato plocha má budoucí přeměnou stávající orné půdy na trvalý travní porost s možností dosažení vysoké zeleně za úkol ochránit na svažitých pozemcích hranici zástavby a účelovou komunikaci, ke kterým je pole těsně zoráno, včetně budoucí zastavitelné plochy. Toto opatření umožní zpomalení a zadržení části odtékající vody z území a znemožní problematický smyv ornice. Je zde také doporučeno udržovat záhumenní cestu pro obsluhu zahrad.
- **N03-PO (Prusiny)** ... viz kap. I4.4. textové části odůvodnění.
- **N04-DU (Nebílovy - západ) a N05-DU (Nebílovy - sever)** ... viz následující kap. I4.1.

I4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**I4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA****Silniční doprava:**

Silniční dopravní obsluha řešeného území je aktuálně stabilizovaná. Řešeným územím prochází přibližně ve směru S-J silnice II. třídy č.183 (Rokycany - Štáhlavy - Přeštice - Domažlice), která se jihovýchodně od Plzně napojuje před Losinou na silnici I/20 (Plzeň – Nepomuk – Písek - České Budějovice). Dopravní zátěže na této komunikaci jsou únosné, převládá zde podíl místní dopravy. Technický stav a parametry této komunikace jsou uspokojivé. V nedávné době proběhly rekonstrukce místních komunikací, spolufinancované Evropskou unií v rámci Programu rozvoje venkova ČR. Nebyly zjištěny žádné závažnější nedostatky, které by znamenaly snížení bezpečnosti provozu. Výrazný je 12% sklon komunikace v Nebíloveh. Dopravní problém v podobě méně přehledné zatáčky se zrcadlem v centru Nebílov u obecního rybníka je možné řešit úpravami parametrů komunikace v rámci stabilizovaných ploch veřejných prostranství.

Nové komunikace v rozvojových plochách určených zejména pro bydlení je doporučeno vybudovat spolu se sítěmi relevantní technické infrastruktury v předstihu před samotnými domy. Dopravní napojení bude řešeno obslužnými komunikacemi třídy D s minimální šířkou veřejného profilu 8 m u komunikací obousměrných a 6,5 m u komunikací jednosměrných.

Řešené území je napojeno na své okolí dvěma autobusovými linkami provozovanými ČSAD Autobusy Plzeň a.s.: Plzeň – Nebílovy a Plzeň - Řenče, Vodokrty. Nachází se zde dvě autobusové zastávky (bez potřeby otáčení autobusů), které svými docházkovými vzdálenostmi dostatečně pokrývají spádové území.

Účelové komunikace:

Účelové komunikace jsou vázány na zastavěná území s přímým kontaktem zejména na silnice III. tříd. V současné době je zajištěn dostatečný přístup k pozemkům zemědělským, lesním i ostatním. Všechny navržené koridory pro nové či upravované účelové komunikace jsou vymezeny buď pro realizaci samotné komunikace, nebo rozšíření jejích prostorových parametrů a dále pro legalizaci majetkoprávních vztahů.

Doprava v klidu:

Sídlo Nebílovy má charakter zástavby s rodinnými domy s minimálními nároky na odstavné nebo parkovací plochy. Velkým problémem jsou zde však nárazové zátěže, při kterých chybí návštěvnická parkovací stání pro osobní automobily i autobusy ve vazbě na sezónnost provozu a otevírací hodiny turistické atrakce místního zámku a při dalších společenských a kulturních akcích. Provizorně je tento problém řešen vyčleněným prostorem na Rajči s částečně zpevněným povrchem před vjezdem do sídla směrem od Plzně. Prostorové možnosti předprostoru zámku neumožňují lokalizaci takovýchto ploch, což by ani nebylo vhodným řešením z estetického hlediska. Záchytnou příležitost pro návštěvníky Prusín navrhuje ÚP v místě nevhodně situovaného silážního žlabu (plocha N03-PO) v těsné blízkosti této krajinné dominanty.

Díličí úpravy je možné provést v rámci prostorů veřejných prostranství, jejichž obecným problémem jsou předimenzované zpevněné asfaltové plochy. Veřejným prostorům obecně chybí jasnější vymezení odstavných parkovacích ploch. V rámci nově navrhovaných parkovacích a odstavných ploch je doporučeno v maximální možné míře využívat zeleň a vhodně doplnit chodníky pro pěší. Pro novou výstavbu rodinných domů je doporučeno optimálně zajistit 2 parkovací stání na pozemku jednotlivé nemovitosti.

Železniční a letecká doprava:

Řešeným územím neprochází železniční trať. Nejbližší zastávky jsou v Dobřanech, Chlumčanech (trať Plzeň – Přeštice - Klatovy) nebo v Nezvěsticích (Plzeň – Blovice – Strakonice). V řešeném území se nenachází plocha letiště ani sem nezasahuje ochranné pásmo letiště.

Cyklistická a pěší doprava:

Řešeným územím prochází tyto regionální cyklotrasy:

- č. 2124 (Přeštice – Nebílovy-centrum – Starý Plzenec – Ejpovice)
- č. 2125 (Plzeň – Čížice – rozcestí U Trojice – Prusiny – Netunice – Nezvěstice)

Stávající cyklostezky se v řešeném území nenachází.

ÚP vymezuje za účelem napojení řešeného území na okolní sídelní strukturu (s ohledem na relativní dosažitelnost mezinárodní cyklostezky Plzeň – Klatovy – Železná Ruda) a pro dotvoření vycházkových okruhů logicky navazujících na komunikační síť v zastavěném území cesty pro pěší a cyklisty (stezky a cyklostezky): C1 - fixující stávající okružní Naučnou stezku Nebílovy; C2 - údolím směrem od zámku do sousedních Střížovic a C3 – od obecního rybníku údolím Nebílovského potoka směrem do sousedních Netunic. Navržené cesty mají přispět k zajištění dostatečné prostupnosti krajiny a napojení řešeného území na sousední sídla. Cesty pro pěší a cyklisty jsou v ÚP záměrně vymezeny překryvnými značkami (šipkami) na plochách s rozdílným způsobem využití a vyjmenováním bodů (stanovišť), kterými procházejí. Obecná (konceptní) rovina zpracování ÚP neumožňuje podrobnější vymezení formou koridoru s dotčením konkrétních pozemků v místech, kde cesty úplně chybí. Obecnější forma vymezení cest pro pěší a cyklisty má tedy sloužit jako opora pro podrobnější řešení trasování cest a dořešení dopadů do vlastnických vztahů.

Okružní Naučnou stezku Nebílovy (C1) se šesti stanovišti (1-Zámek Nebílovy, 2-Prusiny, 3-Nejsvětější Trojice, 4-Beštojc kříž, 5-Kaple sv.Barbory, 6-Rajč) realizovala obec Nebílovy v roce 2006. Občanské sdružení Ametyst nedávno instalovalo další naučnou stezku „Novou cestou do staré školy“, jejíž hlavní stanoviště se nachází u bývalé školy na Prusínách. Třetí naučnou stezku s motivem původních stromů obec plánuje vybudovat.

V souvislosti s návrhem nových cyklistických tras T1, T2 a T3, vymezených v ÚP překryvnými značkami na stabilizovaných plochách dopravní infrastruktury – účelové (DU) a plochách veřejných prostranství – obecné (PO), je nezbytná díličí úprava stávajících místních komunikací, polních nebo lesních cest. Ve vybraných úsecích navrhovaných cyklostezek a cyklotras je vhodné doplnění vybavenosti a mobiliáře pro pěší a cyklisty.

V rámci sídel není důsledně vybudována základní síť chodníků a komunikací pro pěší, chodníky se vyskytují pouze lokálně. Dílčí úpravy je možné provádět v rámci vymezených ploch veřejných prostranství.

Řešeným územím prochází tyto značené turistické trasy KČT: T1, resp. zelená (Nebílovy – U Trojice – Štěnovice; T2, resp. červená (Plzeň – Nebílovy – Nepomuk) a T3, resp. žlutá (Vysoká – U Trojice – Hájsko).

14.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní zdroje a zásobování vodou:

Do severozápadní části řešeného území (směrem od obcí Čížice a Předenice) z části zasahuje vyhlášené ochranné pásmo II.B stupně vodního zdroje Plzeň - Homolka.

V řešeném území se nenachází významné vodní zdroje. Jediný skupinový vodní zdroj (studna s vydatností 1 l/s spolu s úpravou vody) bez vyhlášeného OP je situován západně od obecní ČOV a zásobuje novou obytnou zónu. Další lokální vodní zdroj bez vyhlášeného OP se nachází v severní části sídla (u Želny). V území se dále vyskytují pouze jednotlivé menší vodní zdroje k individuálnímu zásobování vodou. Žádný z těchto vodních zdrojů nemá vlastní parcelní číslo, ani vyhlášené ochranné pásmo.

Obec Nebílovy využívá jako zdroje pitné vody domovní a obecní studny. Množství vody ve studních je dostatečné, kvalita vody je hodnocena jako dobrá. Vodovod pro veřejnou potřebu v délce cca 640 m (PVC 90) byl vybudován pouze pro zástavbu nové obytné zóny, kde se bude v cílovém stavu nacházet cca 21 rodinných domů. Tento vodovod nebude sloužit pro zbytek sídla Nebílovy. Obec Nebílovy má zpracovaný návrh nové vodovodní sítě v celkové délce 3,217 km z materiálu PVC 90 mm a 110 mm, který bude nutné aktualizovat. Pro nedostatek financí obec realizaci výstavby vodovodu zatím odkládá. Jedná se však o významný veřejný zájem, který je vhodné co nejdříve řešit s ohledem na současné standardy bydlení a zastavitelné plochy vymezené tímto ÚP.

Všechny objekty na Prusinách mají vlastní zdroje pitné vody (studny).

Nouzové zásobování:

Pitnou vodou – cisterny, Přeštice 11 km

Užitkovou vodou – Nebílovský potok, místní rybník a víceúčelová nádrž

Zásobování požární vodou:

Na území sídel, kde není veřejný vodovod, nejsou zdroje požární vody, které odpovídají požadavkům ČSN 730873 a ČSN 736639. Jako zdroj požární vody za ztížených podmínek zde slouží obecní rybník a víceúčelová požární nádrž.

Odvádění dešťových a čištění odpadních vod:

Obec Nebílovy je vlastníkem stávající mechanicko – biologické ČOV, situované na severozápadním okraji sídla. Provozovatelem kanalizace a ČOV jsou Kanalizace a vodovody Starý Plzenec, a.s. Původní kořenová ČOV byla v minulosti nahrazena. Dále byla provedena rekonstrukce hrubého předčištění ČOV. Součástí ČOV je i odlehčovací komora k oddělení dešťových vod od splaškových. Po předčištění je vypouštěna odpadní voda jednou volnou výustí do Nebílovského potoka. ÚP navrhuje OP stávající obecní ČOV o šíři 50 z důvodu ochrany okolní zástavby před zápachem a hlukem.

Požadavek na rekonstrukci a navýšení kapacity stávající ČOV v Nebílovech v případě dalšího rozšiřování zástavby sídla byl mimo jiné obsažen v připomínce sousední obce Čížice k návrhu zadání ÚP z ledna 2012. Obec Čížice se nachází severozápadním směrem od Nebílov, sídlem protéká Čížický potok, jehož je Nebílovský potok, do kterého jsou vypouštěny přečištěné vody z obecní ČOV, přítokem. Obec Čížice shledává současnou úroveň čištění odpadních vod jako nedostatečnou.

Pro odkanalizování nových staveb v zastavěném území a zastavitelných plochách sídla Nebílovy je doporučeno připojit objekt v případech, kdy je to technicky možné, na stávající stokovou síť s vyústěním na ČOV dle principu popsaného v ustanovení § 3 odst. 8 zákona č. 274/2001 Sb., tzn. zákona o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů.

Obec Nebílovy má splaškovou kanalizační síť z PVC trub DN 200 - 250, resp. kamenina 300 mm v délce 3,058 km. Na kanalizaci je připojeno 99 % trvale bydlících osob a 68 % rekreatantů. 1 % trvale bydlících obyvatel je napojeno do bezodtokových jímek s vyvážením na obecní ČOV. Bylo navrženo rozšíření stávající kanalizační sítě do zbývajících částí sídla v celkové délce 0,383 km.

Objekty sídla Prusiny nejsou napojeny na obecní ČOV, využívají samostatné vyvážecí jímky.

V řešeném území se nenachází významný producent odpadních vod.

Před započítáním výstavby sítí technické infrastruktury pro investiční záměry v rámci vymezených ploch změn je nutno zajistit podklady od provozovatele vodovodních a kanalizačních sítí týkající se přípojných míst z hlediska dostatečné kapacity a následně řešit případné posílení.

Doporučeny jsou přírodě blízké způsoby nakládání s dešťovými vodami, tzn. např. zadržovací nádrže s přepadem a postupným upouštěním, retenční tůň, apod.

ENERGETIKA

Zásobování elektrickou energií:

Jihovýchodní částí řešeného území (přibližně ve směru V-Z) prochází stávající dvojité vedení VVN 110 kV, které propojuje transformovnu Přeštice a Plzeň-jih.

Řešené území je standardně napájeno nadzemním vedením VN 22 kV z transformovny Přeštice. Jednotlivá vedení jsou průběžně opravována a rekonstruována tak, aby byla udržena potřebná provozní spolehlivost dodávky elektrické energie odběratelům. Z Nebílov je k samotě Pohodnice při účelové komunikaci trasováno návrhové vedení VN 22kV. V řešeném území se nachází tyto trafostanice 22/0,4 kV:

Nebílovy - ZD (DTS stožárová, vlastník ČEZ Distribuce, a.s.) ... OP 30 m

Nebílovy – OBEC RAJČ (DTS stožárová, vlastník ČEZ Distribuce, a.s.) ... OP 30 m

Nebílovy – OBEC (DTS věžová s venkovním přívodem, vlastník ČEZ Distribuce, a.s.) ... OP 30 m

Distribuční síť NN v sídlech je převážně v nadzemním provedení. V cenných částech krajiny a sídel (zejména pak v ploše ochrany sídla Prusiny K1) je třeba upřednostnit postupnou podzemní kabelizaci NN. Veřejné osvětlení je provedeno výbojkovými svítidly osazenými na stožárech, intenzita osvětlení je však místy nedostatečná.

Zásobování zemním plynem a teplem:

Severovýchodní část řešeného území protíná vnitrostátní plynovod VTL (DN 600 Vřesová-Lobodice) s bezpečnostním pásmem. V současné době není však řešené území plošně plynofikováno, sídla nejsou zásobena zemním plynem. V minulosti bylo uvažováno se zřízením vysokotlaké přípojky s regulační stanicí na severním okraji Nebílov a vybudováním středotlakých rozvodů. Záměr nebyl vyhodnocen jako aktuální, ÚP umožňuje jeho případnou realizaci v budoucnu.

V území nejsou žádné významné zdroje tepla. Způsob vytápění bude i do budoucna řešen individuálně s preferencí technicky vyspělejších a ekologicky šetrnějších způsobů spalování.

Obnovitelné zdroje:

V řešeném území se nenachází žádné zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. ÚP nevymezuje plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny. V kontextu zdejší mikrostrukturální krajiny není doporučeno umisťovat v řešeném území zejména větrné a velkoplošné fotovoltaické elektrárny. Potenciálně vhodné je využití malých vodních elektráren.

DATOVÉ A KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Zabezpečení řešeného území telekomunikačními a datovými službami představuje vzhledem k jejich důležitosti pro rozšíření potřebných ekonomických aktivit i pro prosté zabezpečení standardních služeb pro rezidenty důležitý význam. Na vrchu Prúhon je umístěna rádiová (základnová) stanice (věž Telefonica O₂ o výšce cca 30 m) na radioreléové trase včetně vyhlášeného ochranného pásma na elektronickém komunikačním zařízení o poloměru 200 m. Sdělovací síť, rozvedená v sídlech, je v relativně dobrém technickém stavu a její kapacita je dostačující. V současné době se v řešeném území neplánuje žádná větší investiční akce.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Plán odpadového hospodářství (POH) Plzeňského kraje z roku 2005 je výchozím koncepčním podkladem pro nakládání s odpady v regionu. Každoročně je prováděno Vyhodnocení POH Plzeňského kraje. Likvidace odpadu v řešeném území probíhá standardně, komunální odpad je sbírán a odvážen odbornou firmou na skládku mimo řešené území (skládku Vysoká – svoz odpadu z obcí Přešticka). Probíhá sběr všech složek (komunální, separovaný, objemový, nebezpečný). Obec má vypracovanou obecně

závaznou vyhlášku o nakládání s komunálním odpadem, která je závazná pro všechny obyvatele správního území. Biologický odpad likvidují občané individuálně kompostováním.

V jihovýchodní části řešeného území se nachází stávající skládka odpadů (inertní odpad, pevné matrice, provozovna obec Nebílovy), vyznačená v ZÚR PK. Pro tuto skládku inertního materiálu byl vytipován pozemek přírodní strže, který byl vhodný i z hlediska hydrogeologického. V současné době není v řešeném území provozováno jiné zařízení pro nakládání s odpady, tj. není zde umístěn sběrný dvůr ani zahlazování důlních prostor a složiště, zařízení na recyklaci odpadů nebo autovrakoviště.

ÚP doporučuje rozšířit počet sběrných stanovišť tříděného odpadu, optimalizovat jejich rozmístění a separovaným sběrem zefektivnit následnou recyklaci odpadů. Je třeba zvyšovat podíly znovu využívaných odpadů a rozšiřovat kompostování biologických součástí odpadů.

14.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území se nachází obecní úřad, pobočka veřejné knihovny, zámek s galerií přístupný veřejnosti, zdravotnické zařízení, prodejna potravin, hostinec, víceúčelový areál, sportovní hřiště, koupaliště a autobusové zastávky místního významu. Občanská vybavenost je podporována ve všech relevantních plochách zastavěného území a zastavitelných ploch formou polyfunkčnosti definovaných regulativů ploch s rozdílným způsobem využití. To se týká zejména možnosti vzniku mateřské školy, která není v obci zřízena, a dále pak obecní hospody se společenským sálem.

Plocha R18-OS byla vymezena jako logické pokračování stávajícího sportovně rekreačního areálu v pásu podél Nebílovského potoka. Jsou zde omezeny podmínky umísťování staveb ve vazbě na OP ČOV a prvek ÚSES, neboť je lokalita situována do aluvia Nebílovského potoka. V tomto místě se zástavba historicky nikdy nenacházela. Je zde předpoklad potenciálního ohrožení této navrhované lokality rozvodněným potokem.

Kolem hřbitova u kostela Sv. Jakuba Většího na Prusinách by mělo existovat OP o šíři 100 m pro ochranu této kulturní hodnoty v intencích zákona č.256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V ochranném pásmu hřbitova je omezeno provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit provoz řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost. Tento režim však odpovídá způsobu ochrany stanovenému pro ochranu krajinné dominanty K1 – viz kap. B2.1. výrokové části ÚP.

Mezi místní zájmové skupiny / sdružení / neziskové organizace patří: TJ Sokol Nebílovy (od roku 1991), Sbor dobrovolných hasičů Nebílovy, myslivecké sdružení, občanské sdružení Ametyst (nezisková organizace s mottem ekologické výchovy a ochrany přírody, jejíž terénní stanice sídlí na Prusinách v budově bývalé školy). Na Prusinách pořádají každoročně koncem září plzeňští dominikáni divadelní a hudební festival Prusinské kulturní léto PRKULE. Na svátek Sv. Jakuba se zde koná tradiční pouť. Místní obyvatelé nechávají ožívat staré tradice a zvyky – pouti, masopust, velikonoční křistání, atd.

14.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Navržené plochy přestaveb P01-PO a P03-PO jsou blíže zdůvodněny v kap. I3.1. textové části odůvodnění ÚP. V ploše N03-PO (Prusiny) je umožněna sanace nevyužívaného torza silážního žlabu, který dříve sloužil zemědělskému areálu v sousedních Netunicích a dnes rušivě působí na krajinnou dominantu K1, ve prospěch krajinněsky kultivovaně pojatého prostoru, který umožní odstavování vozidel návštěvníků Prusin v krátké docházkové vzdálenosti. Stabilizované veřejné prostranství před vstupem na hřbitov neumožňuje integraci této funkce. Velká kumulace automobilů dále nepřispívá k estetickému vyznění tohoto rozhledového místa.

Ve stabilizovaných plochách veřejných prostranství je třeba zejména při plánovaných rekonstrukcích pozemních komunikací brát zřetel na prostorovou segregaci cyklistického provozu v rámci místních komunikací.

15. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny byla stanovena mimo jiné na základě podkladů, které zpracovateli ÚP poskytla krajinářská architektka Ing. Klára Salzmann, PhD., tzn. poznatků historického vývoje zdejší krajiny, dřívějších terénních průzkumů a inventarizace důležitých zachovalých fragmentů krajiny. Klára Salzmann přijala roli oponenta pro formulovanou koncepci.

Pro současnou podobu krajiny v okolí Nebílov byly rozhodující především 19. a 20. století, nejvíce pak 2. polovina 20. století (Sklenička, 2003). Z hlediska vývoje krajiny historicky nejradikálnější zlom znamenaly události po roce 1948, tzn. ideologická negace vlastnických vztahů, násilné přerušení generacemi sdíleného vztahu k půdě a krajině, demonstrativní scelování pozemků do rozlehlých lánů. Tento vývojový skok byl zčásti, stejně jako v západní Evropě, vyvolán mohutným nástupem stále výkonnější zemědělské mechanizace a zemědělských věd. Výsledkem byla likvidace cenných ekosystémů, dramatické zjednodušení krajinné struktury, rušení podstatné části sítě polních cest, intenzivní vodní a větrné eroze a další projevy ekologické i kulturní destabilizace české krajiny.

Dnešní stav zdejší krajiny není uspokojivý, zejména nejsou vyřešeny vlastnické vztahy. Trvale je poškozovaná zemědělská půda, retence vody je velmi nízká, v krajině absentují stromořadí, skupiny stromů, remízky a solitérní zeleň. Rozlehlé sady tvoří důležitou součást obrazu zdejší krajiny. Z původních přístupových cest, které v minulosti z různých světových stran směřovaly zejména k Prusinám, se zachovaly pouze fragmenty, při kterých stojí několik drobných sakrálních staveb, zejména křížů. Krajina není průchodná a přístupná. Proto je zapotřebí krajinu rehabilitovat, obnovit její důležité funkce. V nedávné době byla např. nově vysázena lipová alej podél komunikace z Nebílov na Prusiny.

Zvážit lze aktuálnost a relevantnost vyhlášení krajiny kolem Nebílov jakožto krajinnou památkovou zónu, tzn. kategorii území, vyhlášeného na základě památkového zákona.

15.1. NÁVRH ÚSES

V řešeném území a v jeho nejbližším navazujícím okolí byl ÚSES vymezen již velmi dávno podle Generelu lokálního ÚSES (Marek 1993). V této dokumentaci byly shledány některé metodické chyby systematického charakteru. Generel rovněž ještě nemohl řešit vyšší hierarchii ÚSES podle ÚTP (především později navrženou nadregionální úroveň). Tato velmi stará dokumentace ÚSES byla proto koncepčně revidována a upřesněna pro další potřeby územně plánovacích dokumentací do podrobnosti Plánu ÚSES (Geo Vision s.r.o., Hájek et al. 2011) na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu (podle Vyhlášky 395/1992 Sb., v platném znění).

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z Generelu regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek et al. 2005) resp. z platných ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nadregionální hierarchie byla v detailu skladebných částí již v rámci revize a aktualizace Generelů ÚSES Přešticko II (Hájek et al. 2008) a v rámci zpracování nového ÚP Nebílovy byla optimalizována do detailu velkého měřítka a byly upřesněny prostorové parametry vzhledem k lokální hierarchii.

Vzhledem k relativně omezenému rozsahu řešeného území a velmi zastaralému Generelu ÚSES s mnoha systémovými metodickými chybami musel být nový koncepční návrh vymezen v podstatně širších vazbách i na všechna sousední katastrální území. Na území sousedních obcí probíhala revize a aktualizace Generelů ÚSES do úrovně Plánu již dříve nebo souběžně (Magistrát města Plzně: obce Chválenice a Štěnovický Borek; ORP Přeštice: obce Čižice, Předenice a Netunice; ORP Blovice: obec Střížovice).

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (NR) k regionální (R) a lokální úrovni (L) jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

Všechny skladebné prvky ÚSES včetně interakčních prvků jsou zařazeny do výrokové části ÚP z důvodu maximální podpory této sítě ES jako podklad pro zahájené KPÚ s ohledem na fakt, že tato ještě neprošla procesem projednání a schválení dle platného legislativního rámce.

Nadregionální úroveň ÚSES

Součástí nejvyšší nadregionální hierarchické úrovně ÚSES (NR) jsou v řešeném území výrazné zalesněné elevace starého proterozoického hřbetu mezi Branžovským hvozdem a Radyní procházející souběžně s údolím řeky Úhlavy.

Jedná se o biokoridor nadregionálního významu (NRBK) č. K105 Běleč-K64 vymezený v území osou mezofilní hájovou (MH) s ochrannou zónou 2 km po obou stranách (ve vyšších polohách dosahuje NRBK i do stupně bučin). Do území zasahuje úsek mezi vloženými biocentry regionálních parametrů (RBC) č. 890 Střížov, 883 Prusiny a 884 Radyně. Na řešené území však zasahuje částečně pouze RBC Prusiny.

Na křížení mezofilního hájového nadregionálního biokoridoru s mokřadními systémy lokální hierarchie v průtočných údolích byla upřesněna vložená lokální biocentra smíšeného typu, tj. biocentra obsahující mezofilní i hygrolilní biotopy.

Skladebné části nadregionálního biokoridoru jsou v lesních porostech na řešeném území většinou jen částečně funkční (kulturní lesy) a jen místy až plně (optimálně) funkční (přírodní lesní ekosystémy doubrav a dubohabřin). Na rozvodných plošinách a svazích s TTP nebo ornou půdou jsou skladebné části tohoto NRBK často nefunkční, především v okolí Prusin, v údolí Nebílovského potoka pod Nebílovy a na plošině pod kótou Hlavy 487m.

NRBK od kostela na Prusinách – ke Sv. Trojici dnes představuje stromořadí, které ale nebrání výhledu do krajiny. Průhlednost tohoto území je klíčová, neměly by zde nastat žádné další zahušťující výsadby. Proto byl tento prvek po dohodě zpracovatele ÚSES a krajinářské architektky přesunut západním směrem do nižších partií mimo horizont.

Regionální úroveň ÚSES

Regionální hierarchická úroveň (R) se v řešeném území nevyskytuje. Těsně k severozápadní hranici území však přiléhá mezofilní hájový až bučinný biokoridor regionálního významu (RBK) č. **RK 2012 Vysoká-Prusiny**.

Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES (L), a to jak hygrolilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs síť vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně zvýrazněné části těchto systémů ES se nacházejí na řešeném území.

Přehled vymezených hygrolilních až hydrofilních systémů ES:

- 1) (RBK Úhlavy v Čižicích) – **Čižický potok – sedlo „Babše“** – („Chválenický“ potok – Olešenský potok – RBK Úslavy v Nezvěsticích); se dvěma odbočkami:
 - a) **Čižický potok pod Štěnovickým Borkem – Nebílovský potok** – (plošina „U Černého lesa“ – „Střížovický“ potok – Olešenský potok u Střížovic);
 - b) **Nebílovský potok v Nebílovech – sedlo „Mlázy“** – (Olešenský potok pod Střížovicemi).

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou v hluboce zaříznutých údolích vodních toků a na údolních nivách aktuálně převážně částečně funkční (degradované louky) a jen místy až plně (optimálně) funkční (mokřady, přírodní břehové doprovody, fragmenty lužních lesů). Nefunkční úseky se nacházejí v chatových osadách (nedostatečné šířkové parametry) a v zástavbě sídla Nebílovy, kde bylo koryto potoka zakryto. Do budoucna se navrhuje provedení vhodného typu intravilánové revitalizace s dořešením protipovodňové ochrany sídla.

Přehled vymezených mezofilních systémů ES:

- 2) NRBK K105, RBC 883 Prusiny – **údolí Čižického potoka pod Štěnovickým Borkem** – (Štěnovický vrch, 470m – údolí Losinského potoka nad Štěnovicemi – RBC 887 Val, 434m); výrazně kontrastně-modální biokoridor.

Tento vymezený systém ES je v lesních porostech převážně jen částečně funkční (kulturní lesy) a jen ojediněle až plně (optimálně) funkční (přírodní lesní biotopy dubohabřin). Na severozápadním okraji RBC Prusiny je krátký úsek mezofilního LBK na orné půdě nefunkční (leží již na k.ú. Čižice).

Podpůrná síť lokálního ÚSES

Lokální síť ES byla v řešeném území doplněna vymezením podpůrného systému stávajících ploch krajinné zeleně (ZK) a vymezených přírodních hodnot území z důvodu posílení základní sítě málo funkčních až nefunkčních biokoridorů v intenzivně zemědělsky využívané krajině a zachování některých významných přírodních biotopů i ekologických vazeb mezi nimi.

15.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Propustnost krajiny pro pěší a nemotorovou dopravu lze hodnotit v zásadě jako nedostatečnou. Území je přesto turisticky využíváno, prochází jím dvě cyklistické a tři turistické trasy. Doplnění dalších pěších a cyklistických tras je vhodné pro další rozvoj turistiky. Stávající i navržené účelové komunikace mohou být doprovázeny výsadbami alejí nebo krajinnou zelení. Ve významných bodech jejich tras, tj.

v památných místech nebo v krajinářsky zvláště zajímavém místě mohou být situovány odpočinkové plochy s drobnou architekturou a vybaveností (informační tabule, směrovky, lavičky, drobná sakrální architektura, apod.)

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL zřizované z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří nebo dočasná ohrazení pastvin). 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.

Migrační bariéru pro větší část organismů představují rozsáhlé komplexy orné půdy bez rozptýlené a liniové zeleně, či jakýchkoli jiných úkrytů a orientačních bodů. V Plánu ÚSES, zahrnutém do ÚP, jsou tak plochy řešeného území rozčleněny navrženými biokoridory a dalšími prvky krajinné zeleně. Po jejich realizaci by souvisle zorněné plochy dosahovaly optimálních rozměrů. Omezení migrační propustnosti tak bude značně sníženo.

V k.ú. Nebílovy nebyly dosud provedeny jednoduché ani komplexní pozemkové úpravy, KPÚ byla na popud obce zahájena 29.6.2012 a dosud nebyla ukončena. Zaměřit by se měla na zanesení záměrů nového ÚP, na protierozní a protipovodňové úpravy.

15.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Vodní eroze je přírodní proces rozrušování povrchu půdy, transportu půdních částic a jejich usazování působením povrchově stékající vody. Lze rozlišit erozi přirozenou, normální, čili geologickou a erozi zrychlenou antropogenními vlivy. Zrychlená eroze zemědělských půd ohrožuje produkční a mimoprodukční funkce půd a zvýšeným povrchovým odtokem a smyvem půdy vyvolává škody v infrastruktuře. Eroze ochuzuje zemědělské půdy o nejurodnější část - ornici, zhoršuje fyzikálně-chemické vlastnosti půd, snižuje hloubku půdního profilu, obsah živin a humusu, zvyšuje šterkovitost, poškozuje vegetaci, zvyšuje náklady zemědělské výroby. Transportované půdní částice a na ně vázané látky znečišťují vodní zdroje, resp. povrchové i podpovrchové vody vůbec, zanášejí akumulací prostory, snižují průtočnou kapacitu toků, poškozuji vodní biotopy, zvyšují náklady na úpravu vody a těžbu usazenin apod. Extrémní průtoky významně poškozuji infrastrukturu.

Plocha změny v nezastavěném území N02-ZT je vymezena v erozně ohroženém svažitém území, kde dochází ke snadnému „rozeběhnutí“ vody z horních partií, která posléze ohrožuje spodní části svahu ve styku s hranicí zástavby nebo účelovou komunikací. Konkrétní rozměry této plochy je třeba zkoordinovat v rámci zpracovávané územní studie pro plochu R06-BO.

Zemědělsky využívané, zejména svažité pozemky:

- v jižní části řešeného území (v ohrožených jižních partiích zástavby Nebílov na úpatí vrchu Hájek),
- v jihozápadní části řešeného území (v předpolí sídla Prusiny),

jsou univerzálně navrženy jakožto „plochy pro realizaci protierozních úprav“, tzn. plochy pro ať už komplexní či dílčí opatření, vedoucí ke zpomalení a akumulaci povrchových vod. V rámci těchto ploch je možné realizovat soustavu potřebných opatření. Konkrétní návrhy je možné vhodně zakomponovat do území jako krajinářsko - estetické a ekologické prvky. Tyto plochy byly záměrně vymezeny obecným způsobem, neboť nebyly k dispozici potřebné podrobnější projektové podklady. V navazujících komplexních pozemkových úpravách tak bude možné flexibilněji a koordinovaně umisťovat potřebná opatření v návaznosti na vstupní danosti místa, parametry navrženého technického řešení i majetkoprávní vztahy.

15.4. ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, INVESTICE DO PŮDY

Řešené území je včleněno mezi střední části povodí řek Úhlavy a Úslavy, jejichž nivy vytváří regionální biokoridory. Na povodí těchto řek navazují četná povodí drobnějších vodních toků, z nichž řešeným územím protéká zejména Nebílovský potok - významný činitel podílející se na charakteru dnešní krajiny. Stopy po silných povodních (především ve 2. polovině 19. století), které od dávných časů vytvářejí větší či menší průrvy a rokle, lze najít především na západní straně k.ú. Nebílovy. Zdejší rokle (místy i několik metrů hluboké) jsou působením vody neustále prohlubovány a rozšiřovány. Zmínky o povodních pocházejí i ze století dvacátého. Zdejší občané mají v paměti katastrofální povodně z let 1925, 1940, 1975 či 1983.

Řešené území charakterizuje část Čížického potoka (pravostranného přítoku Úhlavy) a jeho přítoků – Nebílovského potoka a jeho bezejmenných přítoků. Obec Nebílovy leží ve III. ochranném pásmu řeky

Úhlavy. Do řešeného území zasahuje část povodí toku Nebílovského potoka č.1-10-03-082, který protéká územím z jihu na sever. Dále sem zasahuje povodí toku Čížického potoka č.1-10-03-083, který protéká při severní hranici řešeného území, a povodí toku Přednického potoka č.1-10-03-080, který teče západním směrem od Prusin do řeky Úhlavy.

Nebílovský potok, pravostranný přítok Čížického potoka, je ve správě Lesů ČR s.p. Jeho pramenná část se nachází v k.ú. Netunice. Je charakterizován jako neupravený tok s významnou doprovodnou zelení v údolní nivě. Doprovodná zeleň prochází až do těsné návaznosti na zastavěné území. Tok plní i funkci odvedení dešťových vod z katastru obce. Na Nebílovském potoku se uvnitř sídla nachází rybník.

Čížický potok, pravostranný přítok řeky Úhlavy, je ve správě Lesů ČR s.p., oblastní správy toků Benešov. V řešeném území protíná pouze část hranice v severní části. Jedná se o tok s významnou doprovodnou zelení. Pravostranný bezejmenný přítok Čížického potoka, který protéká při východní části řešeného území, je ve správě Povodí Vltavy s.p. Jedná se o upravený tok s doprovodnou zelení. Vtok do Čížického potoka se už nenachází v k.ú. Nebílovy.

Přednický potok, pravostranný přítok řeky Úhlavy, je ve správě Povodí Vltavy s.p. Nachází se v západní části řešeného území. V území zahrnuje pramennou část s kaskádou čtyř malých vodních nádrží bez trvalých přítoků.

Většina zemědělských pozemků v řešeném území je intenzivně zemědělsky obhospodařována a systematicky odvodněna (meliorována) za účelem odvedení drenážních vod. Samotná drenáž je v majetku vlastníka pozemku, kde je uložena. Trubní vedení od profilu DN 300 a HOZ (kanály) je ve vlastnictví státu. V případě investičních záměrů v rámci zemědělských ploch je nutno zajistit podklady týkající se skutečného výskytu odvodňovacího systému a následné řešení dalších opatření.

15.5. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI A REVITALIZACE NARUŠENÝCH POVODÍ

V řešeném území se neuplatňuje záplavové území se stanovenou hranicí odpovídající průtoku velkých vod Q_5 , Q_{20} a Q_{100} ani aktivní záplavová zóna vodního toku. V území nejsou s výjimkou údolí Nebílovského potoka jižně od sídla zaznamenány větší problémy při průchodu extrémních srážkových vod (potenciálních povodňových průtoků).

Navrhovaná ochranná opatření mají prioritně charakter:

- zejména revitalizace upravených vodních toků včetně zatravnění nivních luk okolo otevřených koryt, směřující k obnově a zvýšení přirozené retenční schopnosti krajiny, stabilizaci, zpomalení odtoku z povodí;
- údržbě a následné péči o přirozený vodní režim poškozeného povodí;
- realizace drobných retenčních staveb (malé vodní nádrže/tůně přirozené v měřítku a struktuře krajiny, event. soustavy malých tůní a mokřady, suché poldry, obtoková koryta, zasakovací pásy a příkopy apod.).

Tento princip se týká zejména koryta Nebílovského potoka jižně od Nebílov (s přesahem mimo řešené území směrem na Netunice), kde je doporučeno revitalizovat upravené koryto toku a realizovat vznik meandrů s malou kapacitou (soustava tůní, suchých či polosuchých poldrů a slepých suchých průlehů) pro rychlé vyběžení a následný rozliv v údolní nivě. Toto opatření umožní zpomalení a odklonění průchodu přívalových vod směrem do sídla a zvýšení hladiny podzemní vody.

Druhou důležitou lokalitou je údolí bezejmenného přítoku Nebílovského potoka (pod skládkou), tzn. území rokly, kde je vhodné umístit min. 2-3 suché nebo polosuché poldry pro zadržení přívalových vod ze spádového území. Dále je doporučeno v této lokalitě umístit případné přehrážky (příčné objekty), které zabrání snosu zeminy z vodního koryta. V povodí, tzn. na jižní straně vrchu Průhon je dále třeba (kromě navržené plochy zalesnění N01-LS v horních partiích vrchu) navrhnout další dílčí protierozní opatření: např. meze s opačným sklonem vody pro odvedení vod mimo polní cesty, které pak přivádí vodu přímo do sídla, nebo průlehy, které přesměrují vodu mimo cesty atd.

Revitalizací upravených (zatrubněných) vodních toků je míněna úplná či dílčí obnova přírodního charakteru původního koryta, resp. směrová a výšková úprava toků včetně úprav břehových partií s případným doplněním o solitérní nebo skupinovou výsadbu zeleně, popř. vybudování malých tůní nebo nádrží v lučních trátech či pastvinách na prakticky všech vodních tocích v řešeném území. V rámci revitalizačních programů je doporučeno diverzifikovat, oživit a rozvolnit směrové vedení upravených koryt vodních toků, odstranit dlažby, optimálně obnovit tok a mokřadní biotopy.

Cílem těchto opatření je snaha zadržet vodu v pramenných a horních tratích toků, které jsou v současnosti upravené, zahloubené nebo zatrubněné a rychle bez užítu odvádí vodu do spodních tratí v území, a tím tak zpomalit odtok vody z území s následným efektem zvýšení hladin podzemních vod.

Poldry, rozlivová území a malé retenční nádrže a tůňe jsou v ÚP vymezené jako trvale zatravněné pásy podél vodních toků zabezpečující rozliv při velkých průtocích nad kapacitu koryta toku. Cílem navrhovaných opatření je stabilizace stávající vodní sítě, podpora akumulární schopnosti krajiny, zpomalení odtoku povrchových vod z území s posílením stability přírodního prostředí v řešeném území.

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

V řešeném území je žádoucí z iniciativy různých subjektů (vlastníků pozemků, obce, občanských sdružení) realizovat řadu opatření ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Namátkou může jít např. o zakládání nelesní liniové, skupinové či solitérní zeleně, zakládání druhově pestrých extenzivních luk či extenzivních ovocných sadů na hospodářsky obtížně využitelných plochách, zakládání různých mokřadních biotopů atd. Břehové porosty plní důležitou ekologickou a estetickou funkci v území a jsou v těchto místech s výjimkou intravilánu přirozené. Pro všechny výsadby ve volné krajině je zapotřebí používat výhradně původní přirozené druhy dřevin (převážně dub, jedle s příměsí břízy, habru, buku, jeřábu, lípy a jiné typické druhy pro bikovou a/nebo jedlovou doubravu). Po výsadbě je nezbytné zajistit údržbu a chránit vegetaci před poškozením. Pro funkčnost porostů je třeba zajistit vhodné prostorové uspořádání dřevin, jejich rozmanitou věkovou a výškovou strukturu, horizontální i vertikální členitost, dostatečné množství a kvalitu. Realizaci takových opatření lze z hlediska regulativů chápat jako podmíněně přípustnou na většině funkčních ploch nezastavěného území. Pro řadu takových opatření lze žádat o dotace z několika krajinotvorných programů.

Prostory údolí (aluvíí), zatravněné pásy podél vodních toků, podpořené sítě prvků ÚSES, by měly zůstat přístupné lidem a zároveň být určeny pro realizaci opatření zajišťujících optimalizaci vodního režimu v území.

15.7. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Ochrana ložisek nerostných surovin

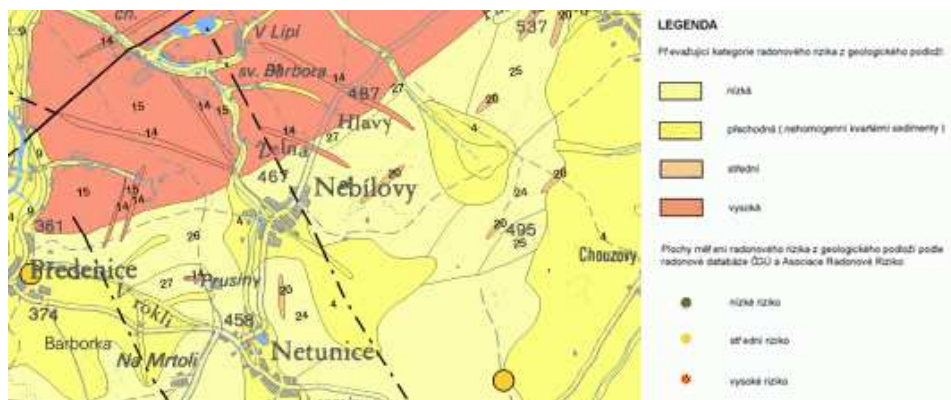
V řešeném území není zastoupen dobývací prostor (DP), neuplatňují se chráněná ložisková území (CHLÚ), nenachází se zde výhradní bilancovaná ani nebilancovaná ložiska nerostných surovin, nevýhradní prognózní ložiska ani prognózní zdroje.

Sesuvy půdy, poddolovaná území, hlavní důlní díla a haldy

V řešeném území se nenachází žádná poddolovaná území, sesuvná území, svahové deformace ani oznámená hlavní důlní díla či haldy. ÚP nenavrhuje žádné plochy pro dobývání nerostů.

16. RADONOVÉ RIZIKO

Radonové riziko je jedním z faktorů ovlivňujících hygienickou kvalitu životního prostředí. Míra radonového rizika je dána v první řadě přirozenou radioaktivitou geologického podloží (z půdního vzduchu a podzemních vod). Dalším významným zdrojem jsou stavební materiály. Určené plochy jednotlivých kategorií rizika však nelze použít pro stanovení radonového rizika v jednotlivých objektech, protože skutečná radiační zátěž stavebního pozemku je vždy ovlivněna lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách, atd.). Zvýšenou pozornost problematice protiradonových opatření je třeba věnovat až v oblastech kategorie vysokého a středního radonového rizika. Na lokalitách určených pro zástavbu je třeba včas provést detailní průzkum, případně přijmout opatření k eliminaci nepříznivých účinků. V území se v zásadě uplatňují všechny kategorie radonového rizika, severozápadní část řešeného území je dotčena kategorií vysokého rizika. Zastavěná část Nebílov spadá do kategorie přechodné až nízké.



17. STARÉ ZÁTĚŽE, OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

V řešeném území se nenachází žádné evidované kontaminované místo (území ekologického rizika). V území se dále nenacházejí lokality důležité pro obranu státu, vojenské objekty s jejich ochrannými pásmy ani významná zařízení civilní ochrany (zájmy Armády ČR, zájmy Ministerstva obrany ČR). Nejsou zde zastoupeny ani plochy požární ochrany.

18. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

ÚP vymezuje v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí dvě plochy územních rezerv: V01-BO i V02-BO v severní části sídla Nebílovy. Plocha **V01-BO** výhledově logickým způsobem doplňuje a uzavírá frontu zástavby severovýchodní části Nebílov vůči sadovému areálu Zemědělské společnosti Lukrena, a.s. při stabilizovaném veřejném prostranství. Plocha **V02-BO** doplňuje strukturu zástavby severní (severozápadní) části Nebílov v místě „zálivu“ zastavěného území v intencích původního ÚP sídelního útvaru Nebílovy. Touto plochou určenou k prověření možností jejího využití, situovanou před vrcholem návrší Želna by měla být zástavba v této části sídla uzavřena, neboť se nachází s ohledem na konfiguraci terénu v nejvyšších možných partiích. Další plošný růst na vrchu Želna by působil rušivě v rámci krajinných vazeb.

Územní rezervy se mohou stát zastavitelnou plochou pouze změnou ÚP či novým ÚP.

19. DOHODA O PARCELACI

ÚP vymezuje plochu **R20-BO** v severní části sídla Nebílovy, ve které bude nutné dospět k dohodě o parcelaci. Toto opatření bylo navrženo ohledem na kompaktní tvar plochy, relativně velkou plošnou rozlohu, poměrně determinované možnosti dopravní obsluhy plochy (pravděpodobně slepé „hnízdo“, resp. obratiště) v návaznosti na jedinou možnost napojení na stávající veřejná prostranství a poměrnou svažitost zdejšího terénu.

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

ÚP vymezuje plochu **R06-BO** (Nebílovy – západ) pro prověření změn jejího využití územní studií jako podmínku pro rozhodování v území proto, jelikož se jedná o území, ve kterém je nutné skloubit velké množství vstupů a požadavků na budoucí způsob využití tak, aby nedošlo k narušení pohledové osy O1. Plocha leží v dolních partiích předpolí sídla Prusiny, které bylo tímto ÚP vymezeno jakožto kulturní hodnota území se stanoveným způsobem ochrany. V rámci celé lokality je potřeba podrobněji prověřit zejména dopravní řešení, prostupnost lokality (komunikace D2) a řešení veřejných prostorů. Dále je třeba řešit odpovídající protierozní opatření (viz plocha N02-ZT). Projektová příprava bude náročným úkolem, který vyžaduje podrobnější prověření urbanistických vazeb, kapacit, rozsahu a charakteru veřejných prostorů.

Pokud nebude územní studie schválena do 4 let od vydání tohoto ÚP, je třeba zrevidovat vstupní podmínky a případně prodloužit dobu jejího pořízení v rámci požadavků na vypracování zprávy o uplatňování ÚP v uplynulém období.

J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území se soustřeďuje na vyhodnocení počtu proluk a dosud nezastavěných pozemků v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení – viz tabulka níže:

Označení plochy / číslo pozemku dle KN	Pozn.	Celková plocha (m ²)	Počet domů (RD/BD)	Počet bytových jednotek	Předpokl. počet obyvatel
p.č. 660/75 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	1282	1	1	3
p.č. 660/76 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	1299	1	1	3
p.č. 660/50 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	1090	1	1	3
p.č. 660/47 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	1097	1	1	3
p.č. 660/52 (k.ú. Nebílovy)	1/2 pozemku	760	1	1	3
p.č. 660/38 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	2021	2	2	6
p.č. 52 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	1242	1	1	3
p.č. 42/1 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	2562	2	2	6
p.č. 133/4 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	1232	1	1	3
p.č. 17/3 (k.ú. Nebílovy)	celý pozemek	1297	1	1	3
Celkem	-		12	12	36

Zastavěné území umožňuje zvýšit míru intenzity jeho využití, vyskytují se zde plošně nadstandardně dimenzované dosud nezastavěné pozemky. Potenciál využití zastavěného území v oblasti bydlení byl stanoven na cca 12 bytových jednotek, resp. rodinných domů pro cca 36 obyvatel.

V níže přiložené tabulce jsou uvedeny předpokládané (orientační) počty nových rodinných domů, resp. bytových jednotek a počet obyvatel v těchto objektech v jednotlivých zastavitelných plochách:

Označení plochy	Celková plocha lokality (m ²)	Počet rodinných domů	Počet bytových jednotek	Počet obyvatel
R01-BO (Nebílovy-sever)	2040	2	2	6
R02-BO (Nebílovy-východ)	770	1	1	3
R03-BO (Nebílovy-východ)	7630	5	5	15
R05-BO (Nebílovy-jih)	11850	10	10	30
R06-BO (Nebílovy-západ)	11660	10	10	30
R07-BO (Nebílovy-jih)	2300	1	1	3
R11-BO (Nebílovy-západ)	6360	5	5	15
R13-BO (Nebílovy-západ)	8540	6	6	18
R15-BO (Nebílovy-západ)	2680	2	2	6
R16-BO (Nebílovy-západ)	6750	5	5	15
R17-BO (Nebílovy-západ)	3450	2	2	6
R20-BO (Nebílovy-sever)	9770	6	6	18
R22-BO (Nebílovy-jihozápad)	4020	5	5	15
R23-BO	2590	2	2	6
Celkem	-	62	62	186

ÚP navrhuje zastavitelné plochy v oblasti bydlení pro realizaci cca 62 bytových jednotek, resp. rodinných domů, pro cca 186 obyvatel. Rámcově 50 % této kapacity je soustředěno do nové obytné zóny. Většina pozemků v nové obytné zóně je v současné době prodána (a to zejména občanům bydlícím v nedaleké Plzni). Tyto zastavitelné plochy by tedy správně figurovat v těchto bilancích neměly. Z hlediska metodického postupu při zpracování ÚP je s nimi však jako se zastavitelnými plochami nutné kalkulovat. Zástavba v této lokalitě byla změnou č.1 původního ÚP SÚ Nebílovy umožněna v roce 2004, rámcově za 10 let je tedy naplněna víc než 1 polovina (cca 10 domů).

KVANTIFIKACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Výchozím údajem je shrnutí počtu obyvatel podle výsledků sčítání od roku 1869 do současnosti dle údajů Veřejné databáze ČSÚ. Od 2. poloviny 19. století je patrný pozvolný kolísavý nárůst počtu obyvatel, který kulminuje kolem roku 1910. Od té doby počet zdejších obyvatel postupně klesá. Významnější úbytek obyvatel se projevil po 2. světové válce. Mezi lety 1930 a 1950 významně stoupl počet domů v obci. Další sestupný trend počtu obyvatel obce se s příchodem 21. století podařilo mírně zvrátit.

Rok	Počet obyvatel	Počet domů
1869	367	53
1880	368	57
1890	353	59
1900	373	59
1910	405	61
1921	383	61
1930	395	69
1950	347	101
1961	363	82
1970	344	87
1980	323	84
1991	306	97
2001	330	107
2012	331	nezjištěno
2014	336	nezjištěno

Při využití potenciálu zastavěného území (cca 36 obyv.) a všech navržených ploch změn pro bydlení (cca 186 obyv.) představuje nárůst počtu trvale bydlících obyvatel ze 336 v roce 2014 na předpokládaných cca 558 obyvatel, což je s ohledem na výše uvedený demografický vývoj, na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území výhled odpovídající budoucímu vývoji na delší období.

K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Řešené území se nachází přibližně v centrální části Plzeňského kraje, v severní části okresu Plzeň-jih, na severním okraji ORP Přeštice, cca 18 km jižně od centra Plzně, 10 km jižně od dálnice D5 a 11 km severovýchodně od města Přeštice. Území náleží administrativně do spádového obvodu obce s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem Přeštice.

Řešené území lze principiálně charakterizovat jako příměstskou část Plzně s velmi dobrou dopravní dostupností, což jednoznačně určuje její vysoký potenciál. Významnou dopravní vazbou je zejména blízkost dálnice D5 (cca 9 km, nejbližší sjezdy v Plzni-Černicích-exit 73 a 76).

Dle Aktualizace Programu rozvoje Plzeňského kraje (2008) se řešené území z hlediska kontextu uspořádání okolní sídelní struktury nachází v kompaktním urbanizovaném území, resp. v aglomeračním prstenci krajského města (regionálního centra s některými nadregionálními funkcemi), které soustřeďuje nejvýznamnější ekonomické a sociální kapacity kraje.

Zásadní vztahy mezi Plzní a okolím se týkají především funkce bydlení a funkce pracovní. Proces suburbanizace, započatý v polovině 90. let minulého století, při kterém dochází k pohybu obyvatel, ale

i ekonomických aktivit, služeb apod. z centra do okrajových částí města i do okolí, se vyznačuje trvalým migračním úbytkem obyvatel Plzně a migračním přírůstkem obcí v okolí Plzně. Suburbanizované území Plzně se vyznačuje vysokou hustotou osídlení, silnými vazbami k Plzni, dobrým dopravním spojením, převážně příměstským charakterem, intenzitou pracovních vztahů reprezentovaných dojížděkou za prací a hlavně silným zastoupením individuální bytové výstavby. Většina ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí za prací mimo obec.

Řešené území se nachází mezi hlavními dopravními tahy okresu, mezi mezinárodními dopravními koridory: východním směrem (ve vzdálenosti cca 5 km) prochází silnice I/20 (Plzeň – Nepomuk – Písek - České Budějovice), západním směrem (ve vzdálenosti cca 9 km) prochází silnice I/27 (resp. E53 ...Železná Ruda - Klatovy - Plzeň – severní Čechy). Obsluhu řešeného území zajišťuje silnice II. třídy č. 183 (Rokycany - Štáhlavy - Přestice - Domažlice), procházející územím přibližně ve směru S-J, která se východně napojuje na silnici I/20 před Losinou (dostupnou pomocí příměstské veřejné dopravy). Řešeným územím neprochází železniční trať.

Zdejší rozmanitá, malebná a členitá krajina, tvořící nezaměnitelnou / jedinečnou místní identitu, disponuje silným potenciálem pro turistické využití, který je částečně naplňován.

Zcela zásadním magnetem turistického a kulturního dění v kontextu širšího okolí je jednoznačně zdejší zámecký areál. V obci lze zaznamenat relativně funkční společenské dění a aktivity / iniciativy místní občanské společnosti. Nebílovy se staly vítězem v soutěži Vesnice roku 1998 za region Západní Čechy. V celostátní soutěži také obec obdržela Zlatou stuhu – ocenění za podíl obce na záchraně kulturní památky, kterou je dominanta v podobě barokního zámku.

Pro rozvoj obce je důležité členství v rámci Mikroregionu Radyně a Spolku pro obnovu venkova Plzeňského kraje. Hlavním cílem integrace venkovských obcí do mikroregionu je společné řešení problémů a realizace akcí prospěšných širšímu okruhu obcí, vytvoření předpokladů pro trvalý a harmonický rozvoj daného území a pro vysokou kvalitu života jeho obyvatel.

Dále byla v ÚP sledována a respektována návaznost přírodních prvků ÚSES dle Plánu ÚSES vycházejících z řešeného území na území sousedních obcí, zejména s ohledem na procházející biokoridor nadregionálního významu.

L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Bod A /

Splnění požadavků vyplývajících z PÚR ČR, ZÚR PK a dalších širších územních vztahů jsou řešeny v kap. B. textové části odůvodnění ÚP.

Bod B /

Limity využití území dle ÚAP ORP Přestice (2014), resp. dle právních předpisů a správních rozhodnutí byly převzaty a jsou v ÚP respektovány. Rozvojové záměry vyplývající z ÚAP, mající dopad na řešené území, nebyly zaznamenány.

Bod C /

Rozvojové záměry, uvedené v Zadání ÚP byly předmětem jednotlivých návrhových opatření.

ÚP principiálně respektuje většinu rozvojových ploch určených pro bydlení dle předchozího ÚP SÚ Nebílovy, tzn. jedná se o plochy: R01-BO, R02-BO, R03-BO, R05-BO a R20-BO. Dále respektuje zastavitelné plochy vymezené Změnou č.1 ÚP SÚ Nebílovy (viz zdůvodnění dále), tzn. plochy R11-BO, R13-BO, R15-BO, R16-BO a R17-BO. Nové plochy pro účely bydlení, tzn. R06-BO a R22-BO jsou navrženy v rozsahu 18.240 m², což splňuje limit stanovený v Zadání ÚP (do 25.000 m²).

Realizace systému pro zásobování sídla Nebílovy pitnou vodou je uvedena ve výrokové části jakožto veřejná infrastruktura ve veřejném zájmu. Umístění dětského hřiště v zastavěných územích a zastavitelných plochách není v rozporu se stanovenými regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, prioritně mohou být umísťována v plochách veřejných prostranství. ÚP navrhuje v Nebílovech plochu R18-OS, kde je možné situovat objekty občanské vybavenosti nejen sportovně-rekreačního charakteru. Návrh řešení umožňující nárazové parkování vozidel v návaznosti na turisticky atraktivní cíl - sídlo Prusiny je předmětem plochy změny N03-PO. V ÚP byly navrženy nové účelové komunikace, cesty pro pěší a cyklisty a cyklotrasy.

Vyhodnocení aktuální naplněnosti a potřebnosti dalších zastavitelných ploch je uvedeno ve vazbě na demografické údaje v kap. J. textové části odůvodnění ÚP. Záměr umístění větrné elektrárny na vrchu Průhon v návaznosti na vedení VVN se v době zpracování návrhu ÚP ukázal jako neaktuální, proto nebyl dále podrobněji prověřován. Vzhledem k faktu, že chybí aktuální relevantní projektové podklady stanovující

možnosti realizace VTL přípojky plynovodu, napojené na VTL plynovod procházející severovýchodní částí řešeného území, nezahrnuje ÚP tuto technickou infrastrukturu mezi návrhová opatření.

V ÚP byla vymezena hranice zastavěných území v intenzích stavebního zákona. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly v logických celcích koncipovány tak, aby v daném území zbytečně nedeterminovaly polyfunkčnost možností jejich naplnění.

Bod D /

Plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s prostorovými a funkčními regulativy. V souladu se zadáním ÚP byly stanoveny hlavní principy urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

V řešeném území byla zachována stávající sídelní struktura, nebyla navržena nová sídla ani samoty. Plochy změn byly řešeny tak, aby sídlo vhodně doplňovalo a zahušťovalo. V rámci sídla byla důsledně stabilizována všechna funkční veřejná prostranství.

Bod E /

V souladu se zadáním ÚP byly stanoveny hlavní principy řešení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství. Vybrané navrhované prvky veřejné infrastruktury byly zařazeny mezi VPS.

Bod F /

V souladu se zadáním ÚP byly stanoveny významným podílem zastoupené kulturní a přírodní hodnoty území a specifikován způsob jejich ochrany. V ÚP nebyly vymezeny plochy podléhající stanovení podmínky pro projektovou přípravu staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Bod G / ÚP stanovuje:

- VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Plochy pro asanaci území nejsou v ÚP v souladu se zadáním vymezeny.

Bod H /

Nevznikají žádné zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu a ochranu ložisek nerostných surovin a geologické stavby území. Poddolovaná, sesuvná území ani ložiska nerostných surovin se v řešeném území nenachází.

Bod I /

Všechny rozvojové plochy určené k bydlení, vymezené předchozí platnou ÚPD – tzn. lokalizované převážně v nové obytné zóně na SZ okraji sídla Nebílovy, byly v ÚP potvrzeny. Důvodem byla zejména značná pokročilost investiční přípravy samotných staveb i veřejné infrastruktury (kanalizace, vodovod s vodním zdrojem a úpravnou, atd.) a souhlasná vyjádření zástupců obce. Návrhová opatření ÚP se tak spíše soustřeďují na eliminaci rušivých zásahů vznikajících či připravovaných zástavby.

V ÚP je brán zřetel na trasy a objekty technické infrastruktury, prvky ÚSES a ostatní limity vyplývající z nadřazených ÚPD, platných právních předpisů a správních rozhodnutí. Požadavky na napojení rozvojových ploch na sítě dopravní a technické infrastruktury byly zkoordinovány a jsou podrobněji řešeny v kap. I. textové části odůvodnění ÚP. Byla navržena příslušná protierozní opatření – viz kap. E5 textové části výroku ÚP.

Bod J /

Viz komplexní návrhová opatření ÚP dle kap. I. textové části odůvodnění ÚP.

Bod K /

Požadavek na vypracování územní studie byl uplatněn pro plochu změny R06-BO.

Bod L /

Požadavky na vypracování regulačního plánu nebyly v souladu se zadáním ÚP uplatněny.

Bod M /

V návrhu ÚP nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území ani vlivů na životní prostředí. Požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nebyl k zadání ÚP ze strany dotčených orgánů uplatněn. ÚP nebude mít vliv na evropsky významné lokality ani ptáčích oblasti soustavy Natura 2000.

Bod N /

V rámci projednání zadání ÚP Nebílovy nebyl vznesen požadavek na zpracování konceptu.

Bod O /

Byla dodržena formální stránka textové i grafické části návrhu ÚP dle požadavků Zadání. Nad rámec požadavků zadání ÚP byl do výrokové části doplněn výkres č.04 - Schéma koncepce ochrany hodnot v M 1:6000, kde jsou podrobněji zdokumentovány stanovené kulturní a přírodní hodnoty území a jejich způsob ochrany v kontextu krajinných vztahů.

M. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR PK.

N. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Bonitované půdně ekologické jednotky:

Ochrana ZPF se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších úprav. Kvalita ZPF je hodnocena dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětímístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

Využití půd v řešeném území: zemědělská půda 64,2 % (338 ha), lesy 28 % (147 ha), vodní plochy 0,8 % (4 ha), zastavěné plochy 1,7 % (9 ha) a ostatní plochy 5,3 % (28 ha) z celkové výměry správního území obce (526 ha). Z celkové výměry zemědělské půdy činí orná půda 67,3 % (227 ha), TTP 15,2 % (51 ha), ovocné sady 13,7 % (46 ha) a zahrady 3,8 % (13 ha). Na většině plochy zemědělské půdy v rámci řešeného území se vyskytují půdy III. až V. třídy přednosti v ochraně; v severovýchodní části nad sídlem Nebílovy a jihozápadním směrem mezi sídly Nebílovy a Prusiny jsou soustředěny zejména půdy I. a II. třídy přednosti v ochraně. Vymezování zastavitelných ploch v místech s kvalitními půdami patří k nejpálčivějším problémům v ORP Přeštice.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)				
				orná půda	trvalý travní porost	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.
R01-BO	Plochy by dlení	0,204	0,204	-	-	0,204	-	-	-	0,204	-
R02-BO	Plochy by dlení	0,077	0,077	-	-	0,077	-	-	-	0,077	-
R03-BO	Plochy by dlení	0,763	0,763	-	-	0,763	-	-	-	0,763	-
R05-BO	Plochy by dlení	1,185	1,185	0,080	-	-	-	-	0,075	-	0,005
				-	1,105	-	-	-	0,977	-	0,128
R06-BO	Plochy by dlení	1,166	1,166	1,093	-	-	-	-	0,989	-	0,087
				-	0,048	-	-	-	-	-	0,048
				-	-	0,025	-	-	0,042	-	-
R07-BO	Plochy by dlení	0,230	0,230	-	-	0,230	-	-	0,150	-	0,080
R11-BO	Plochy by dlení	0,636	0,636	0,636	-	-	-	-	-	-	0,636
R13-BO	Plochy by dlení	0,854	0,854	0,584	-	0,270	-	-	-	-	0,854
R15-BO	Plochy by dlení	0,268	0,268	0,268	-	-	-	-	0,268	-	-
R16-BO	Plochy by dlení	0,675	0,675	0,675	-	-	-	-	0,675	-	-
R17-BO	Plochy by dlení	0,345	0,345	0,345	-	-	-	-	0,345	-	-
R20-BO	Plochy by dlení	1,117	1,028	-	-	1,028	-	-	0,821	-	0,207
R22-BO	Plochy by dlení	0,402	0,049	-	0,344	-	-	-	0,040	-	0,304
				-	-	0,058	-	-	-	-	0,058
R23-BO	Plochy by dlení	0,259	0,259	0,259	-	-	-	-	-	-	0,259
Plochy bydlení celkem		8,181	7,739	3,940	1,497	2,655	0,000	0,000	4,382	1,044	2,666
R14-PO	Plochy v veřejných prostranství-obecné	0,720	0,693	0,693	-	-	-	-	0,090	-	0,603
R19-PZ	Plochy v veřejných prostranství-v eřejná zeleň	0,127	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-
P01-PO	Plochy v veřejných prostranství-obecné	0,068	0,068	0,001	-	-	-	-	-	-	0,001
				-	-	0,067	-	-	-	-	0,067
P03-PO	Plochy v veřejných prostranství-obecné	0,033	0,033	-	-	0,033	-	-	-	-	0,033
N03-PO	Plochy v veřejných prostranství-obecné	0,163	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy veřejných prostranství celkem		1,111	0,794	0,694	0,000	0,100	0,000	0,000	0,090	0,000	0,704
R18-OS	Plochy občanského vybavení - sportovní	0,944	0,944	-	-	0,944	-	-	-	-	0,944
Plochy občanského vybavení celkem		0,944	0,944	0,000	0,000	0,944	0,000	0,000	0,000	0,000	0,944
N04-DU	Plochy dopravní infrastruktury - účelové	0,082	0,082	0,082	-	-	-	-	0,082	-	-
N05-DU	Plochy dopravní infrastruktury - účelové	0,281	0,074	-	0,074	-	-	-	-	-	0,074
Plochy dopravní infrastruktury celkem		0,363	0,156	0,082	0,074	0,000	0,000	0,000	0,082	0,000	0,074
P04-VV	Plochy vodní a vodohospodářské	0,167	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy vodní a vodohospodářské celkem		0,167	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
N02-ZT	Plochy zemědělské - TTP	0,694	0,000	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy zemědělské celkem		0,694	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
R04-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,457	0,457	-	-	0,457	-	-	-	0,457	-
R08-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,243	0,243	-	-	0,243	-	-	-	0,243	-
R10-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,250	0,250	0,227	-	-	-	-	-	-	0,227
				-	-	0,023	-	-	-	-	0,023
R12-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,059	0,059	0,013	-	0,046	-	-	-	-	0,059
R21-ZV	Plochy zeleně - vyhrazené	0,511	0,511	-	0,463	-	-	-	-	-	0,463
				-	-	0,048	-	-	-	-	0,048
Plochy zeleně celkem		1,520	1,520	0,240	0,463	0,817	0,000	0,000	0,000	0,700	0,820
Zábory ZPF celkem		12,980	11,153	4,956	2,034	4,516	0,000	0,000	4,554	1,744	5,208

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF u vymezených dopravních koridorů je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Typ koridoru	Délka osy komunikace (m)	Šířka (m)	Průměrná šířka, zářezů, náspů a příkopů (m)	Předpokládaný zábor koridoru (m ²) ZPF	Předpokládaný zábor koridoru (m ²) PUPFL	Předpokládaný zábor ZPF a jeho třídy ochrany
N05-DU	Účelová komunikace	137	3	5,5	754		IV.
		89				490	
Plochy dopravní infrastruktury celkem					1244		

Zdůvodnění navrhovaného trvalého záboru ZPF:

Z celkové rozlohy ploch změn (12,980 ha), navrhovaných v rámci ÚP, dochází celkem k záboru 11,153 ha ZPF (86 %). Z toho žádná plocha změny není navržena na nejkvalitnějších půdách (I. a II. třídy ochrany). Více než 62 % navrhovaných záborů je uskutečněno na půdách ve IV. a V. stupni ochrany. Tyto bilance jsou však zkresleny faktem, že u ploch změn pod kódovým ozn. ZV a ZT se jedná pouze o změnu kultury (z orné půdy na zahrady / trvalý travní porost). Další zábory jsou však předpokládány pro konkrétní trasování cest pro pěší a cyklisty v nezastavěném území (C1, C2 a C3), které jsou v ÚP vymezeny pouze překryvnými značkami (šipkami) – viz odůvodnění v předešlých kapitolách.

Pro potřeby realizace dopravních staveb v rámci vymezených koridorů je předpokládáno se zábohem 0,124 ha. Výpočet těchto předpokládaných záborů ZPF byl proveden podle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ z července 2011. K předpokládanému záboru se dospělo součinem délky osy koridoru vymezeného na ZPF a jeho průměrné šíře vč. zářezů, náspů a příkopů.

Zábor ZPF pro prvky ÚSES nebyl dle metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva pro životní prostředí vyhodnocen, navrhované prvky ÚSES jsou blíže popsány v kap. E3. textové části výroku ÚP.

Ochrana lesního půdního fondu:

Celkový podíl PUPFL na výměře řešeného území je 28 %, což je mírně pod průměrnou hodnotou zastoupení PUPFL v rámci celé České republiky. Lesy jsou chráněny ze zákona jako významné krajinné prvky. PUPFL mají stanovenou hranici 50 m od okraje lesa, zabezpečující jejich ochranu. V území se nacházejí pouze lesy hospodářské.

Z hlediska požadavků na ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa byly pro koridor účelové komunikace N05-DU a plochu veřejného prostranství R09-PZ provedeny následující zábory ploch PUPFL. Dále ÚP navrhuje plochu N01-LS jakožto pozemky určené k plnění funkce lesa.

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (ha)
N01-LS	Plochy lesní	1,552
Návrh PUPFL celkem		1,552
N05-DU	Plochy dopravní infrastruktury - účelové	0,076
R09-PZ	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,108
Zábor PUPFL celkem		0,868

Kategorie lesa zvláštního určení vymezeny nebyly.

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo 13.8.2015, mohli dotčené osoby, tzn. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námitky k návrhu ÚP Nebílovy.

Námitka č.1

Podatel: p. Václav Tomrdle, bytem Nebílovy 31, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 19.8.2015

Text připomínky:

Dne 13.8.2015 jsem se nemohl zúčastnit veřejného projednání návrhu územního plánu z důvodu dovolené, proto posílám připomínku písemně.

Jsem vlastníkem pozemku č.p. 135/41 a dne 26.10.2011 jsem si zažádal o zařazení tohoto pozemku do nového územního plánu obce Nebílovy. Na první veřejné schůzce k návrhu územního plánu bylo přítomnými architekty řečeno, že tento pozemek spolu s pozemky dalších občanů č.p. 135/12 a č.p. 135/39 jsou vhodnou lokalitou pro zařazení do nového územního plánu. Po protestech části občanů z domů sousedících s touto oblastí, že může dojít k problémům se zdrojem vody, jsem si nechal vypracovat nezávislou firmou hydrogeologický posudek. Tento posudek byl předán Městskému úřadu Přeštice.

Přestože se dle vyjádření odborníků jedná o vhodnou lokalitu pro zařazení do nového územního plánu, tak výše uvedené pozemky v návrhu zařazeny nejsou. Předmětem mé připomínky proto je: **Proč pozemky č.p. 135/41, č.p. 135/12, 135/39 nejsou zahrnuty v novém návrhu územního plánu, přestože tam je například pozemek R07-BO, který je ve stejné oblasti?** Má tento návrh nějaké rozumné odůvodnění nebo je navržen jen na základě požadavků několika jedinců?

Samozřejmě, že se dotazuji hlavně kvůli svému pozemku, ale jedná se o řešení územního plánu, které ovlivní další generace našich spoluobčanů. Věřím proto, že nový územní plán nebude ovlivněn osobními zájmy několika jedinců.

Rozhodnutí o námitce:

Vzhledem k tomu, že p. Václav Tomrdle je vlastníkem pozemku p.č. 135/41 v k.ú. Nebílovy, pořizovatel část jeho připomínky k tomuto pozemku vyhodnocuje dle § 52 odst. 2 stavebního zákona jako námitku.

Výrok: - Zastupitelstvo obce námitku **zamítá**.

Odůvodnění: Návrh územního plánu Nebílovy vychází z dosud platného územního plánu sídelního útvaru Nebílovy (nabytí účinnosti 5.11.1997). Využití plochy pozemku p.č. 135/41 odpovídá v návrhu ÚP skutečnému stavu v území. Není věcný důvod v návrhu územního plánu měnit tento pozemek do ploch s rozdílným způsobem využití, jako např. plochy bydlení a rozšiřovat hranice zastavitelné plochy. Využití předmětného pozemku vychází z požadavků obce po konzultaci s projektantem, který v návrhu územního plánu vyhodnotil rozsah potřeby nových ploch s rozdílným způsobem využití; navrhování a určování druhu využití ploch v rámci rozvoje obce je v její kompetenci. Návrh ÚP řeší celé území obce (celé katastrální území Nebílovy). Pozemek p.č. 135/41 je zahrnut do nového ÚP Nebílovy a je řešen jako plocha zemědělská – ZPF (ZZ).

Námitka č.2

Podatel: manželé Marie a Václav Karmanovi, bytem Nebílovy 72, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 19.8.2015

Text připomínky:

Dne 13.8.2015 jsme se nemohli zúčastnit veřejného projednání návrhu územního plánu z důvodu dovozu na místo jednání, protože dcera Jana Zikmundová byla na dovolené, proto posílám připomínku písemně.

Jsem vlastníkem pozemku č.p. 135/12 a zažádali jsme o zařazení tohoto pozemku do nového územního plánu obce Nebílovy. Na první veřejné schůzce k návrhu územního plánu bylo přítomnými architekty řečeno, že tento pozemek spolu s pozemky dalších občanů č.p. 135/41 a č.p. 135/39 jsou vhodnou lokalitou pro zařazení do nového územního plánu. Po protestech části občanů z domů sousedících s touto oblastí, že může dojít k problémům se zdrojem vody, jsme si nechali vypracovat nezávislou firmou hydrogeologický posudek (s kulatým razítkem). Tento posudek byl předán Městskému úřadu Přeštice.

Přestože se dle vyjádření odborníků jedná o vhodnou lokalitu pro zařazení do nového územního plánu, tak výše uvedené pozemky v návrhu zařazeny nejsou. Předmětem mé připomínky proto je: **Proč pozemky č.p. 135/41, č.p. 135/12, 135/39 nejsou zahrnuty v novém návrhu územního plánu, přestože tam je**

například pozemek R07-BO, který je ve stejné oblasti? Má tento návrh nějaké rozumné odůvodnění nebo je navržen jen na základě požadavků několika jedinců? Chtěli bychom vidět, z jakého důvodu nebyly pozemky zařazeny do územního plánu, když námi předložený hydrogeologický posudek neohrožuje zásoby vody stávajících nemovitostí.

Samozřejmě, že se dotazujeme hlavně kvůli svému pozemku, ale jedná se o řešení územního plánu, které ovlivní další generace našich spoluobčanů. Věříme proto, že nový územní plán nebude ovlivněn osobními zájmy několika jedinců.

Rozhodnutí o námitce:

Vzhledem k tomu, že manželé Marie a Václav Karmanovi jsou spoluvlastníky pozemku p.č. 135/12 v k.ú. Nebílovy, pořizovatel část jejich připomínky k tomuto pozemku vyhodnocuje dle § 52 odst. 2 stavebního zákona jako námitku.

Výrok: - Zastupitelstvo obce námitku **zamítá**.

Odůvodnění: Návrh územního plánu Nebílovy vychází z dosud platného územního plánu sídelního útvaru Nebílovy (nabytí účinnosti 5.11.1997). Využití plochy pozemku p.č. 135/12 odpovídá v návrhu ÚP skutečnému stavu v území. Není věcný důvod v návrhu územního plánu měnit tento pozemek do ploch s rozdílným způsobem využití, jako např. plochy bydlení a rozšiřovat hranice zastavitelné plochy. Využití předmětného pozemku vychází z požadavků obce po konzultaci s projektantem, který v návrhu územního plánu vyhodnotil rozsah potřeby nových ploch s rozdílným způsobem využití; navrhování a určování druhu využití ploch v rámci rozvoje obce je v její kompetenci. Pořizovatel ve své kompetenci nemůže posuzovat hydrogeologické posudky. Návrh ÚP řeší celé území obce (celé katastrální území Nebílovy). Pozemek p.č. 135/12 je zahrnut do nového ÚP Nebílovy a je řešen jako plocha zemědělská – ZPF (ZZ).

Vymezení území dotčené námitkami v návrhu ÚP Nebílovy:



P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

a) Připomínky veřejnosti uplatněné k návrhu územního plánu Nebílovy při společném jednání podle § 50 odst. 3 stavebního zákona

Připomínka č. 1

Podatel: Radka Cihlářová, bytem Nebílovy 72, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako „vyjádření“ dne 7.10.2013, které pořizovatel vyhodnotil jako připomínku

Text připomínky:

Žádám o začlenění pozemku p.č. 960/7 v k.ú. Nebílovy do ÚP obce Nebílovy jako pozemku pro výstavbu RD. V současném návrhu ÚP tento pozemek není navržen k výstavbě RD, ale pouze jako pozemek k zemědělskému využití. Nesouhlasím s tímto využitím pozemku a žádám o posouzení navrhované změny.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se vyhovuje**. Požadavek byl zapracován do návrhu územního plánu. O tento pozemek byla po dohodě se zástupci obce rozšířena zastavitelná plocha R17-BO, která výstavbu RD umožňuje. Dále zde byla doplněna podmínka, že tento pozemek musí být napojen na místní komunikaci přímo z plochy veřejného prostranství R14-PO, případně přes samotnou plochu R17-BO

Připomínka č. 2

Podatel: Marie Stehlíková, bytem Nebílovy 58, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako „vyjádření“ dne 16.10.2013, které pořizovatel vyhodnotil jako připomínku

Text připomínky:

Zásadně nesouhlasím s novým návrhem územního plánu. A to z důvodu, že stavební pozemek č. 623, který jsme koupili se synem v roce 2008 jako stavební v zastavěné části obce nikoliv jako zahradu. Pozemek jsme koupili od soukromého majitele.

V novém návrhu územního plánu je tento pozemek navrhován jako klidová zóna. A s tímto zásadně nesouhlasím. Protože jsem nyní potřebovala zjistit, jak mám postupovat ohledně stavebního řízení, obrátila jsem se o radu na starostu obce Nebílovy. Dověděla jsem se ale, co zamýšlí. Pan starosta vůbec nepřistoupil na žádnou rozumnou dohodu se mnou a dal mi na srozuměnou, že mi žádnou stavbu nepovolí, takže pozemek mi znehodnotí svým návrhem. Dokonce mi vyhrožoval, že nás na náš pozemek nepustí, že je to pozemek obecní.

Stále ještě věřím, že jsme v právním státě a osobní vlastnictví má svou váhu. Pokud se nedovolám svého práva, tak celou záležitost budu před mého právního zástupce řešit soudní cestou.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se vyhovuje**. Pozemek je zapracován do návrhu územního plánu jako stabilizovaná plocha bydlení.

Připomínka č. 3

Podatel: Jiří a Hana Jandovi, bytem Harantova 17, 301 32 Plzeň, doručena pořizovateli jako připomínka dne 27.9.2013

Text připomínky:

Na základě ústního jednání s vedením obce Nebílovy žádáme o zohlednění níže uvedených připomínek, týkajících se našich pozemků č. 1067/5 a 95/1:

- Výše uvedené pozemky nejsou zahrnuty v zastavěném území obce (rozšíření zastavěného území o tyto pozemky bylo dokončeno již začátkem roku 2012), ani nebyl zohledněn v návrhu ÚP náš námět na umožnění výstavby na těchto pozemcích.
- Nesouhlasíme s vymezením plochy VPS10 na pozemku 1067/5 z důvodů:
 1. Situace zakreslená v návrhu neodpovídá skutečnosti, jelikož trasa cesty je již pevně stanovena.
 2. Při ústním jednání s vedením obce Nebílovy bylo potvrzeno, že cesta je řádně vyměřena a obec nemá důvod trasu měnit.
 3. Vyznačená plocha zasahuje do trasy stávajícího plotu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se vyhovuje**. Pozemky jsou zapracovány do návrhu územního plánu z části jako plocha bydlení a z části jako plocha zeleně – vyhrazené. Původní zastavitelná plocha soukromé rekreace R20-RS byla v ÚP transformována do plochy bydlení R23-BO a rozšířena takovým způsobem, aby žadateli umožnila realizaci jeho záměru.

Připomínka č. 4

Podatel: Václav Tomrdle, bytem Nebílovy 31, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 27.9.2013

Text připomínky:

Žádám o přehodnocení využitelnosti plochy s p.č. 135/41 která je v návrhu územního plánu obce Nebílovy navrhována jako plocha územní rezervy pro účely bydlení.

Žádám o překlasifikování na plochu, která bude využita jako zastavitelná s funkcí rodinného bydlení, pro kterou budou stanovena odpovídající regulativa.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se nevyhovuje**. Návrh územního plánu Nebílovy vychází z dosud platného územního plánu sídelního útvaru Nebílovy (nabytí účinnosti 5.11.1997). Využití plochy pozemku p.č. 135/41 odpovídá v návrhu ÚP skutečnému stavu v území. Není věcný důvod v návrhu územního plánu měnit tento pozemek do ploch s rozdílným způsobem využití, jako např. plochy bydlení a vymezovat nové zastavitelné plochy. Využití předmětného pozemku vychází z požadavků obce po konzultaci s projektantem, který v návrhu územního plánu vyhodnotil rozsah potřeby nových ploch s rozdílným způsobem využití.

Připomínka č. 5

Podatel: Vlastimil a Alena Fremrovi, bytem Nebílovy 42, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 27.9.2013

Text připomínky:

Žádám o přehodnocení využitelnosti plochy s p.č. 135/39 která je v návrhu územního plánu obce Nebílovy navrhována jako plocha územní rezervy pro účely bydlení.

Žádám o překlasifikování na plochu, která bude využita jako zastavitelná s funkcí rodinného bydlení, pro kterou budou stanovena odpovídající regulativa.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se nevyhovuje**. Návrh územního plánu Nebílovy vychází z dosud platného územního plánu sídelního útvaru Nebílovy (nabytí účinnosti 5.11.1997). Využití plochy pozemku p.č. 135/39 odpovídá v návrhu ÚP skutečnému stavu v území. Není věcný důvod v návrhu územního plánu měnit tento pozemek do ploch s rozdílným způsobem využití, jako např. plochy bydlení a vymezovat nové zastavitelné plochy. Využití předmětného pozemku vychází z požadavků obce po konzultaci s projektantem, který v návrhu územního plánu vyhodnotil rozsah potřeby nových ploch s rozdílným způsobem využití.

Připomínka č. 6

Podatel: Václav a Marie Karmanovi, bytem Nebílovy 72, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 27.9.2013

Text připomínky:

Žádám o přehodnocení využitelnosti plochy s p.č. 135/12 která je v návrhu územního plánu obce Nebílovy navrhována jako plocha územní rezervy pro účely bydlení.

Žádám o překlasifikování na plochu, která bude využita jako zastavitelná s funkcí rodinného bydlení, pro kterou budou stanovena odpovídající regulativa.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se nevyhovuje**. Návrh územního plánu Nebílovy vychází z dosud platného územního plánu sídelního útvaru Nebílovy (nabytí účinnosti 5.11.1997). Využití plochy pozemku p.č. 135/12 odpovídá v návrhu ÚP skutečnému stavu v území. Není věcný důvod v návrhu územního plánu měnit tento pozemek do ploch s rozdílným způsobem využití, jako např. plochy bydlení a vymezovat nové zastavitelné plochy. Využití předmětného pozemku vychází z požadavků obce po konzultaci s projektantem, který v návrhu územního plánu vyhodnotil rozsah potřeby nových ploch s rozdílným způsobem využití.

Připomínka č. 7

Podatel: Ing. Zdeněk a Ing. Marcela Špelinovi, bytem Nebílovy 73 , 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 18.10.2013

Text připomínky:

V návaznosti na předložený návrh územního plánu, který v jižní části Nebílovy (p.č. 135/41, 135/12) z požadovaného začlenění pozemků jako pozemků pro bydlení vytvořil územní rezervu, sdělujeme, že připomínka občanů ze dne 9.1.2012 nebyla vyřešena ke spokojenosti občanů, kteří připomínku sepsali. Návrh území jako územní rezervy je pouze odkladem a dalším nerespektováním provedených průzkumů a posudků, které se týkají faktu, že přes zmíněné pozemky vedou prameny zásobující obytné domy v jižní části Nebílov.

S ohledem na to, že v obci není v této části Nebílov jiná možnost zásobování vodou než z vlastních studní, které jsou zásobovány vodou z území navrhované územní rezervy, proto žádáme o vyjmutí územní rezervy z návrhu územního plánu v tomto území, aby bylo i nadále trvale zabezpečeno pro občany jižní části Nebílov zásobování vodou z vlastních studní. Žádáme, aby byl ve zmiňovaném území ponechán původní stav.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se nevyhovuje**. Důvodem, proč není připomínce vyhověno je, že byla podána po stanovené lhůtě (dle § 50 odst. 3 stavebního zákona). Nový upravený návrh územního plánu Nebílovy tuto připomínku akceptuje.

Připomínka č. 8

Podatel: Občanské sdružení Nebílovští občané, IČ 01781359, doručena pořizovateli jako „námitka“ dne 18.10.2013, kterou pořizovatel vyhodnotil jako připomínku (dle § 50 odst. 3 stavebního zákona)

Text připomínky:

V návrhu územního plánu se uvádí, že jedním z původních námětů zpracovatele územního plánu bylo vymezení rozlehlé zastavitelné plochy v lokalitě „Na vrchu“ v jižní části Nebílov, navazující na stávající obytnou zástavbu, která by tak tvořila dominantní podíl zastavitelných ploch pro dlouhodobý rozvoj sídla. Zhotovitel ÚP pak připomíná, že tento námět však provázal silný odpor ze strany vlastníků nemovitostí ve stávající obytné zástavbě jižní části Nebílov, kteří sepsali též protestní petici občanů, v níž upozorňovali na ohrožení režimu podzemních vod na jejich pozemcích v návaznosti na provedené průzkumy. Územní plán se však touto otázkou zabývá nedostatečně, pouze v obecné rovině zahrnuje mezi hlavní cíle rozvoje území umožnit realizaci protierozních a protipovodňových opatření a další zásahy podporující zvýšení retence vod v území. Navržením území jako územní rezerva územní plán ani nereaguje na další dopis vlastníků dotčených pozemků ze dne 1.2.2013, kteří v něm upozornili, že v případě výstavby vlivem zpevněných nepropustných ploch a vlivem nivelety nové výstavby oproti stávající zástavbě dojde k naprostému zhoršení celkového vsakování a požádali o vysvětlení, jakým způsobem hodlá obec Nebílovy řešit poměr dešťových vod k pevným fekáliím s ohledem na funkci čističky. Tento požadavek je o to závažnější, neboť nelze souhlasit s tvrzením zhotovitele územního plánu, že by při jednání na obecním úřadě dne 4.12.2012 také veřejnost souhlasila s řešením spočívajícím ve vymezení této lokality formou plochy územní rezervy V03-BO. Připouští-li návrh územního plánu, že na ploše územní rezervy mohou být umístěny dočasné stavby, např. přístřešky, mobilní objekty, demontovatelné stavby a oplocení, pak by s tím spojená stavební činnost mohla vést již nyní ke zpevňování nepropustných ploch a tím by mohlo docházet k ohrožování zdejší unikátní krajiny a kvality života občanů Nebílov. Jako příklad demontovatelné stavby by bylo možné použít moderní montované stavby, které slouží k celoročnímu bydlení. Takto by se vytrácel význam plochy územní rezervy jako plochy, u které je přípustné pouze její současné využití a údržba.

Občanské sdružení Nebílovští občané žádá, aby územní plán v souvislosti s připomínkami, které byly uvedeny také jak v petici občanů ze dne 9.1.2012, tak v jejich dopisech ze dne 1.2.2013, respektoval požadavky občanů v této lokalitě a vyjmul v této lokalitě navrhované plochy územní rezervy, protože jen tak dostanou občané jižní části Nebílov záruku, že nebude ohroženo jejich zásobování vodou. Tento požadavek je podložen zpracovaným hydrogeologickým posudkem.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se nevyhovuje**. Důvodem, proč není připomínce vyhověno je, že byla podána po stanovené lhůtě (dle § 50 odst. 3 stavebního zákona). Nový upravený návrh územního plánu Nebílovy tuto připomínku akceptuje.

b) Připomínky veřejnosti uplatněné k návrhu územního plánu Nebílovy při veřejném projednání podle § 52 odst. 3 stavebního zákona**Připomínka č. 1**

Podatel: p. Václav Tomrdle, bytem Nebílovy 31, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 19.8.2015

Text připomínky:

Dne 13.8.2015 jsem se nemohl zúčastnit veřejného projednání návrhu územního plánu z důvodu dovolené, proto posílám připomínku písemně.

Jsem vlastníkem pozemku č.p. 135/41 a dne 26.10.2011 jsem si zažádal o zařazení tohoto pozemku do nového územního plánu obce Nebílovy. Na první veřejné schůzce k návrhu územního plánu bylo přítomnými architekty řečeno, že tento pozemek spolu s pozemky dalších občanů č.p. 135/12 a č.p. 135/39 jsou vhodnou lokalitou pro zařazení do nového územního plánu. Po protestech části občanů z domů sousedících s touto oblastí, že může dojít k problémům se zdrojem vody, jsem se nechal vypracovat nezávislou firmou hydrogeologický posudek. Tento posudek byl předán Městskému úřadu Přeštice.

Přestože se dle vyjádření odborníků jedná o vhodnou lokalitu pro zařazení do nového územního plánu, tak výše uvedené pozemky v návrhu zařazeny nejsou. Předmětem mé připomínky proto je: **Proč pozemky č.p. 135/41, č.p. 135/12, 135/39 nejsou zahrnuty v novém návrhu územního plánu, přestože tam je například pozemek R07-BO, který je ve stejné oblasti?** Má tento návrh nějaké rozumné odůvodnění nebo je navržen jen na základě požadavků několika jedinců?

Samozřejmě, že se dotazuji hlavně kvůli svému pozemku, ale jedná se o řešení územního plánu, které ovlivní další generace našich spoluobčanů. Věřím proto, že nový územní plán nebude ovlivněn osobními zájmy několika jedinců.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se nevyhovuje**. Vzhledem k tomu, že p. Václav Tomrdle je vlastníkem pozemku p.č. 135/41 v k.ú. Nebílovy, pořizovatel část jeho připomínky k tomuto pozemku vyhodnotil dle § 52 odst. 2 stavebního zákona jako námitku, o které rozhodl výše ve výroku námitky č.1 odstavce „a) Rozhodnutí o námitkách“ . Jelikož není vlastníkem pozemků p.č. 135/12 a 135/39 v k.ú. Nebílovy, pořizovatel v tomto případě jeho připomínku k těmto pozemkům vyhodnocuje jako připomínku. Není věcný důvod v návrhu územního plánu měnit tyto pozemky do ploch s rozdílným způsobem využití, jako např. plochy bydlení a rozšiřovat hranice zastavitelných ploch. Využití pozemku označeného v návrhu ÚP „R07-BO“ (p.č. 133/10) je převzat ze současně platné územně plánovací dokumentace a to jako plocha „nizkopodlažní obytná zástava“ v současně zastavěném území.

Připomínka č. 2

Podatel: manželé Marie a Václav Karmanovi, bytem Nebílovy 72, 332 04 Nezvěstice, doručena pořizovateli jako připomínka dne 19.8.2015

Text připomínky:

Dne 13.8.2015 jsme se nemohli zúčastnit veřejného projednání návrhu územního plánu z důvodu dovozu na místo jednání, protože dcera Jana Zikmundová byla na dovolené, proto posílám připomínku písemně.

Jsem vlastníkem pozemku č.p. 135/12 a zažádali jsme o zařazení tohoto pozemku do nového územního plánu obce Nebílovy. Na první veřejné schůzce k návrhu územního plánu bylo přítomnými architekty řečeno, že tento pozemek spolu s pozemky dalších občanů č.p. 135/41 a č.p. 135/39 jsou vhodnou lokalitou pro zařazení do nového územního plánu. Po protestech části občanů z domů sousedících s touto oblastí, že může dojít k problémům se zdrojem vody, jsme si nechali vypracovat nezávislou firmou hydrogeologický posudek (s kulatým razítkem). Tento posudek byl předán Městskému úřadu Přeštice.

Přestože se dle vyjádření odborníků jedná o vhodnou lokalitu pro zařazení do nového územního plánu, tak výše uvedené pozemky v návrhu zařazené nejsou. Předmětem mé připomínky proto je: **Proč pozemky č.p. 135/41, č.p. 135/12, 135/39 nejsou zahrnuty v novém návrhu územního plánu, přestože tam je například pozemek R07-BO, který je ve stejné oblasti?** Má tento návrh nějaké rozumné odůvodnění nebo je navržen jen na základě požadavků několika jedinců? Chtěli bychom vidět, z jakého důvodu nebyly pozemky zařazené do územního plánu, když námi předložený hydrogeologický posudek neohrožuje zásoby vody stávajících nemovitostí.

Samozřejmě, že se dotazujeme hlavně kvůli svému pozemku, ale jedná se o řešení územního plánu, které ovlivní další generace našich spoluobčanů. Věříme proto, že nový územní plán nebude ovlivněn osobními zájmy několika jedinců.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce **se nevyhovuje**. Vzhledem k tomu, že manž. Marie a Václav Karmanovi jsou spoluvlastníky pozemku p.č. 135/12 v k.ú. Nebílovy, pořizovatel část jejich připomínky k tomuto pozemku vyhodnocuje dle § 52 odst. 2 stavebního zákona jako námitku, o které rozhodl výše ve výroku námitky č.2 odstavce „a) Rozhodnutí o námitkách“. Jelikož nejsou vlastníky pozemků p.č. 135/41 a 135/39 v k.ú. Nebílovy, pořizovatel v tomto případě jeho připomínku k těmto pozemkům vyhodnocuje jako připomínku. Není věcný důvod v návrhu územního plánu měnit tyto pozemky do ploch s rozdílným způsobem využití, jako např. plochy bydlení a rozšiřovat hranice zastavitelných ploch. Využití pozemku označeného v návrhu ÚP „R07-BO“ (p.č. 133/10) je převzat ze současně platné územně plánovací dokumentace a to jako plocha „nizkopodlažní obytná zástava“ v současně zastavěném území.

Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Odůvodnění ÚP má celkem 51 stran.

Grafická část Odůvodnění ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
05	Výkres širších vztahů	M 1:50 000
06	Koordinační výkres	M 1:5 000
07	Výkres předpokládaných záborů PF	M 1:10 000

ÚP je kompletně zpracován digitálním způsobem v programu ArcGis. Data budou v kompletní podobě poskytnuta obci (vektorová zdrojová data, editovatelné podoby textové části, PDF všech výkresů). Součástí dokumentace je datový nosič, na kterém je ÚP zpracován ve formátech *.pdf, *.docx, *.mxd a dalších vektorových formátech.

R. VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK

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

- 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 odstavování vozidel apod.) nebo rezervní plochy pro rozšíření areálu.
- 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.
- KZP - koeficient zastavěné plochy** je podíl maximální zastavěné plochy pozemku k pozemku či pozemkům určeným k umístění stavby.
- KZ - koeficient zeleně** stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně k pozemku či pozemkům určeným k umístění stavby.
- Plochy přestavby** jsou dle definice SZ plochy zejména v zastavěném území vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

- f) 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).
- g) Plochy změn zahrnují rozvojová území, v nichž je předpokládán kvalitativně odlišný způsob jejich využití (viz legendy grafické části ÚP).
- h) 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.

Pro určení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou definovány tyto **pojmy označené ***:

- stavby pro bydlení – 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
- stavby pro rodinnou rekreaci – 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
- izolační a ochranná zeleň – zahradní/sadovnické a terénní úpravy zajišťující estetickou nebo hygienickou bariéru
- soukromá a poloveřejná zeleň – větší souvislé nezastavitelné celky zeleně s omezeným režimem přístupu, např. zahrady, zeleň uvnitř uzavřených areálů
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata – stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství – např. doprovodné stavby pastevních areálů, seníky, pěstitelské školky; nezahrnuje stavby pro zemědělství
- krajinná zeleň – 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.
- mimolesní zeleň – lesní porosty mimo PUPFL a vzrostlá zeleň
- výšková hladina zástavby – nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu

Pro účely ÚP Nebílovy 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

S. POUČENÍ

Proti Územnímu plánu Nebílovy vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

T. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne

František Topinka
starosta obce

Ing. Říhová Soňa
místostarostka obce

.....

.....