

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD NÝŘANY,  
Odbor územního plánování

# ÚZEMNÍ PLÁN NEVŘEŇ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č.1

Zpracovatel: Ing. arch. Václav Ulč, ČKA č. 00271, AVE architekt, a.s. Plzeň  
Ing. Jiří Růžička, AVE architekt, a.s. Plzeň  
Ing.,aut. Arch. Pavel Valtr, Urbio Projekt Plzeň

Zastupitelstvo obce Nevřeň, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. - správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**vydává**  
**Územní plán Nevřeň**

**Záznam o účinnosti**

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo Obce Nevřeň**

- Starostka obce: Ing. Štěpánka Bejčková
- Místostarosta obce: Ing. Robert Korsá
- Podpisy, otisk úředního razítka:

b) pořadové číslo poslední změny: **1**

d) Datum nabytí účinnosti poslední změny:

c) Údaje o pořizovateli územního plánu:

**MěÚ Nýřany, odbor územního plánování**

- Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby:
- Funkce oprávněné úřední osoby:
- Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
- Otisk úředního razítka:

Zpracovatel: Ing. arch. Václav Ulič, ČKA č. 00271, AVE architekt, a.s. Plzeň  
Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr - UrbioProjekt Plzeň,  
ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Zpracovatelský kolektiv:

- Urbanistická, krajinná a environmentální koncepce: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, Ing. Jiří Růžička
- Dopravní koncepce: Ing. arch. Richard Myslivec
- Vodohospodářská koncepce: Ing. Václav Mach
- Energetická koncepce: Ing. Helena Stifterová
- Zábory půd: Ing. Jana Kovandová
- Digitalizace a grafika: Ing. Petr Kovářík, Karel Růžička

# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

## A) VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A1) TEXTOVÁ ČÁST

str.:

<b>a) Vymezení zastavěného území</b>	6
<b>b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	6
- Zásady celkové koncepce rozvoje obce	6
- Hlavní cíle rozvoje	6
- Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb	6
<b>c) Urbanistická koncepce</b> včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
- Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot	7
- Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny	7
- Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití	7
- Návrh systému sídelní zeleně	8
<b>d) Koncepce veřejné infrastruktury</b> vč. podmínek pro její umístování	9
- Koncepce dopravní infrastruktury	9
- Koncepce technické infrastruktury	9
- Koncepce nakládání s odpady	10
- Koncepce občanské vybavenosti	10
- Koncepce veřejných prostranství	11
<b>e) Koncepce uspořádání krajiny</b> včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostů apod.	11
- Návrh uspořádání krajiny	11
- Ochrana přírody a krajiny	11
- Návrh systému ÚSES	12
- Prostupnost krajiny	12
- Protierozní opatření, opatření proti povodním a další opatření	12
- Koncepce rekreačního využívání krajiny	13
- Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostných surovin	13
<b>f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b> s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odstavec 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby a intenzity jejich využití)	13
- Obecné podmínky využití území	14
- Základní charakteristiky pro regulativy	14
- Plochy bydlení v rodinných domech (BI)	15
- Plochy rekreace individuální (rodinné) (RI)	15
- Plochy rekreace hromadné (RH)	15
- Plochy občanské vybavenosti (PV)	16
- Plochy veřejných prostranství (OV)	16
- Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	16
- Plochy dopravní infrastruktury (ID)	17

- Plochy technické infrastruktury (IT)	18
- Plochy výroby a logistiky (VL)	18
- Plochy smíšené výrobní (VS)	18
- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)	19
- Plochy zemědělské (NZ)	19
- Plochy lesní (NL)	20
- Plochy přírodní (NP)	20
- Plochy smíšené nezastavěných území (NS)	20
- Plochy těžby nerostů (NT)	21
- Stanovení, ve kterých nezastavěných plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	21
<b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	21
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona</b>	22
<b>i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6 stavebního zákona</b>	22
<b>j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek jeho prověření</b>	22
<b>k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci</b>	22
<b>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</b>	22
<b>m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 (vyhl. č. 500/2006 Sb.), stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání</b>	23
<b>n) Stanovení pořadí změn (etapizace)</b>	23
<b>o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	23
<b>p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	23
<b>A2. GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU A ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	
<b>A2a) Výkres základního členění území</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2b) Hlavní výkres - Urbanistická koncepce a Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2c) Výkres koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>A2d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>B2a) Širší vztahy území</b>	<b>1 : 50000</b>
<b>B2b) Koordinační výkres</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>B2c) Předpokládané zábory půd</b>	<b>1 : 5000</b>

# Ú Z E M N Í P L Á N

## A) VÝROKOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A1) TEXTOVÁ ČÁST

#### a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno k 31.12.2021 ve vazbě na nové verze katastrální mapy zájmového území.

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

##### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Urbanistická koncepce obce, lokalizované v suburbanizačním pásmu krajského města Plzně, sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch s ohledem na udržitelný rozvoj sídla, spočívající ve vyváženém řešení územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a sociální soudržnost společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové obytné, smíšené plochy vč. veřejné infrastruktury tak, aby nebyly narušeny památkové a krajinné hodnoty a respektovány územní limity.

Obec Nevřeň je součástí rozvojové oblasti OB 5 Plzeň, kde jsou sledovány následující úkoly:

- vymezení dostatku zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí
- usměrňování suburbanizační tendence rozvoje obce, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území a soudržnost obyvatel území
- minimalizace negativních dopadů na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikových aktivit.

##### Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Nevřeň spočívají ve vytváření následujících předpokladů trvale udržitelného rozvoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce:

- zajištění veřejné infrastruktury obce odpovídající její velikosti a funkci
- vymezení vhodných a velikostně odpovídajících ploch pro bytovou výstavbu
- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší plzeňský region
- vytváření podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch.

##### Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit.
- V ochraně krajinného rázu chránit údolní krajinu Třemošné.
- V ekologické stabilitě území zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability.

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

**Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot**

Urbanistická koncepce obce Nevřeň vychází ze stávající urbanistické struktury a stávajícího využití krajiny, přičemž reflektuje její historický vývoj, místní potenciál území a ekologické potřeby stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje navazuje na historické uspořádání obce, využívá potenciální rozvojové disponibilní plochy. V dalším urbanistickém rozvoji je zachováváno historické jádro obce a zachovány tradiční půdorysné osy, mírně je rozšiřována místní část Nová Hospoda a navrhovány úpravy okolní krajiny, zejména ve vazbě na přívalové deště. Vychází se z místního potenciálu území a ekologických potřeb stabilizace krajinných systémů. Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce – především bydlení a rekreaci a současně i funkci výrobní. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, podporu rekreačních funkcí, uchování typického obrazu sídla s charakteristickou dominantou historického kostela. Sleduje se dodržování zásady nepřipustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích a nenarušování krajinné kompozice necitlivými zásahy, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty.

#### **Urbanistická kompozice**

Urbanistická kompozice bude sledovat nenarušení krajinného rázu Plzeňské krajinné oblasti (1) i sídelní krajiny Nevřeně, zejména ve vazbách nové zástavby na historickou zástavbu obce a údolní krajinu Třemošenského potoka.

#### **Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny**

V řešeném území obce Nevřeň je respektována krajinná struktura a kulturně historické památky. V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury obce a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Větší část zastavěného území je vymezena jako smíšené obytné venkovské území. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okraji nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Rozvojové plochy jsou lokalizovány na plochách navazujících na zastavěné území. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty přechodného, rekreačního bydlení. Bydlení jako prioritní funkce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba, doplněná na okrajích nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Výrobní aktivity v obci jsou soustředěny a i nadále budou prioritně využívat stávající plochy výrobních areálů s konverzí na výrobu smíšenou – lokalita 19.

#### **Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití**

Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy konkrétní plochy.

##### Zastavitelné plochy

- 1 BI bydlení individuální čisté v RD Na stráni
- 2 SV smíšené obytné venkovské stráž nad Třemošnou
- 3 - IT VZ, vodojem, vodovod a ÚK (u Komberské cesty)
- 4a,b OV občanská vybavenost Nová Hospoda, podmíněně přípustné využití, podmíněně

hlukovou studií v územním či stavebním řízení, dokládající nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb, přičemž případná protihluková ochrana bude provedena na náklady investora a to mimo pozemky silnice I/20, nutné dodržet OP dálkového kabelu

- 5 SV smíšené obytné venkovské Nevřeň
- 6 ID přeložka silnice II/205 a napojení MK
- 7a,b,c SV smíšené obytné venkovské Nevřeň
- 8 IT vodojem, vodovod a ÚK
- 9 SV smíšené obytné venkovské Nevřeň, podmíněně přípustné využití na základě inženýrsko-geologického průzkumu
- 10 SV smíšené obytné venkovské Nevřeň
- 11 SV smíšené obytné venkovské Nová Hospoda, podmíněně přípustné využití na základě hlukové studie
- 12 SV smíšené obytné venkovské Nevřeň
- 13 PV prostranství veřejné Nová Hospoda
- 14a IT - ČOV a ÚK
- 14b - IT ČOV a kanalizace - rozšíření plochy
- 26 ID - parkoviště
- 30 - VL plochy výroby a logistiky - rozšíření, indiv. regulativ: Skládkování pouze nekontaminovaného materiálu, který negativně neovlivní životní prostředí zejména kvalitu ovzduší, povrchových a podzemních vod.

#### Plochy přestavby

- 7e SV smíšené obytné venkovské Nevřeň
- 8 - NZ nezastavěné zemědělské, zrušení původního vymezení IT
- 15a,b,c PV úprava veřejných prostranství
- 16 SV smíšené obytné venkovské, podmíněně přípustné využití na základě inženýrsko-geologického průzkumu
- 17 ID zpomalovací pruh na příjezdové komunikaci do Nevřeně
- 18 NZ konverze úseku silnice u Nové Hospody na ZPF po realizaci přeložky II/205
- 19 SV býv. zemědělský areál na smíšené obytné venkovské
- 25 SV přestavba z VS
- 27 ID MK – úprava, s předkupním právem v prospěch obce.

#### Plochy změn funkčního využití

- 41 - převod z NZ na RI

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musejí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby
- v zastavěném území obce nelze umisťovat ekologicky závadné výrobní aktivity
- nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

Vyjmenované změny funkčních ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu.

#### **Návrh systému sídelní zeleně**

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí v sídle a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel, nebyla zatím koncepčně budována.

Návrh prvků a segmentů sídelní zeleně:

- zeleň veřejná urbanistická a krajinná
  - úprava návsi úpravou a doplněním veřejné urbanistické zeleně - lokalita 15
  - lesoparková úprava u lesního hřiště - lokalita 21
  - revitalizace údolí Třemošné - lokalita 20
- zeleň soukromá a vyhrazená
  - ponechání současných ploch zahrad.

K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny, ale i úprava rekreačně-sportovních ploch. Pro zlepšení pohodové úrovně místních částí pro trvalé obyvatelstvo a přitažlivosti pro návštěvníky i investory je sledováno zvýšení pohodové úrovně a atraktivnější centra obce a významných částí sídla, zejména úpravou stávajících veřejných prostranství.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění**

##### **Koncepce dopravní infrastruktury**

Stávající komunikační systém je upravován v prostoru Nové Hospody novým zaústěním silnice II/205 na silnici I/20 a je výhledově navržena přeložka silnice aglomeračního okruhu II/180 vymezením chráněného koridoru. Tím by došlo ke změně dopravního významu některých stávajících komunikací ve vazbě na stavební stav stávajících komunikací. Komunikace ponechané ve stávajícím stavu je nutno postupně rekonstruovat, aby vyhovely stoupajícím požadavkům na dopravu.

V obci Nevřeň jsou navrženy následující úpravy:

- a) Přeložka silnice II/205 a napojení MK - lokalita 6
- b) Vybudování MK/ÚK k ČOV - lokalita 14
- c) Zpomalovací úprava trasy silnice do Nevřeně - lokalita 17
- d) Revitalizace prostoru veřejných prostranství a návazných komunikací tak, aby dopravní funkce nepotlačovaly ostatní funkce veřejného prostranství - lokalita 15
- e) NZ - konverze úseku silnice u Nové Hospody na ZPF po realizaci přeložky II/205 - lokalita 18
- f) Vybudování MK uvnitř rozvojových území podle potřeb těchto území
- g) Vybudování parkoviště – lokalita 26.

Výhled

- Přeložka silnice II/180 - ochrana trasy - lokalita R1
- Úprava, rekonstrukce a částečné zklidnění komunikací v historické části obce
- Rekonstrukce MK od silnice k rozvojovým plochám
- Rekonstrukce vybraných ÚK na MK vedoucích od státní silnice k rozvojovým plochám.

Navrhovaná vzájemná přípojení pozemních komunikací musí být zřízena tak, aby svým provedením:

- vyhovovala bezpečnosti silničního provozu
- zajišťovala potřebnou dopravní výkonnost a potřebný rozhled
- splňovala podmínky pro plynulé vedení a průjezd dopravních proudů
- splňovala požadavky na řádné odvodnění.

##### Letecká doprava a zvláštní zájmy ministerstva obrany (MO ČR)

Celé správní území obce Líšná je situováno v ochranných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Dále podle § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v aktuálním znění

V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO ČR.



Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

„Zvláštní zájmy ministerstva obrany (MO)

Nutno respektovat v území podmínky dle ÚAP jevů 102a + jev č.119:

č.102a- letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území a č.119- další dostupné informace o území“

„Radiolokační zařízení

1. na celém řešeném území tímto ÚP se vyskytuje ochranné pásmo radiolokačních zařízení ministerstva obrany dle zákona č. 49/1997 Sb.- zákon o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

2. v tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba, rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady a rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)“

### **Koncepce technické infrastruktury**

Lokalizace potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) sleduje minimální narušení přírodního charakteru venkovského území.

### Koncepce vodního hospodářství

#### a) Zásobování obyvatel vodou

V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje se navrhuje vybudovat vodovod pro veřejnou potřebu. Vodovodní řad od Čemín (cca 3 km) se zde navrhuje napojit na Plzeňskou vodárenskou soustavu. Alternativním zdrojem vody budou dva vrty pod Novou Hospodou, ze kterých bude surová voda čerpána do sousedního vodojemu 100 m<sup>3</sup> (435 m) a z něj samospádem zásobním řadem z PVC DN 150 cca 650 m do rozvodné sítě z PVC DN 110 cca 3600 m po celé obci. Nejnižší a nejvýše položená stávající i navržená zástavba v Nevřeni je v rozmezí 397 - 456 m n.m.

Jako zdroj požární vody bude i v budoucnu sloužit stávající požární nádrž.

#### b) Čištění odpadních vod

V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje se navrhuje dostavba kanalizační sítě a vybudování centrální čistírny odpadních vod pro obec. V celé obci budou vystavěny nové stoky splaškové kanalizace, které budou přivádět veškeré odpadní vody do navržené čistírny odpadních vod. Odpadní vody z levého břehu Třemošné budou do kanalizačního systému přečerpávány. Po uvedení ČOV do provozu bude nutno zajistit odstavení stávajících septiků a mikročistíren. Dešťové vody budou odvedeny mimo zástavbu až do toku Třemošné. Odpadní vody z výrobních podniků nebudou přiváděny do nově navržené čistírny odpadních vod.

Odpadní vody z obalovny jsou likvidovány individuálně. Kanalizace zahrne i rozvojové plochy. Návrh dimenzování stok bude předmětem vlastní projektové dokumentace kanalizace. Do vybudování centrální ČOV se navrhuje zachování individuální likvidace odpadních vod u jednotlivých objektů, kdy nemovitosti budou vybaveny domovními čistírnami odpadních vod a jímkami na vyvážení. Stávající septiky budou rekonstruovány a doplněny pro zvýšení účinnosti čištění odpadních vod. V místech navrhované zástavby budou vybudovány nové kanalizační stoky se zaústěním do toku Třemošné, popř. do stávající kanalizace.

#### c) Voda v krajině

Ke zlepšení zdržení vody (zlepšení akumulčních a retenčních funkcí) a stabilizaci vodního režimu je v řešeném území navrhována revitalizace potoka Třemošná – lokalita 20 a realizace retenčních tůň – lokality 22a,b a 21.

#### Koncepce zásobování elektrickou energií, telekomunikace a spoje

Zájmové území bude zásobováno ze stávající sítě, příp. se zvýší výkon ve stávajících transformačních stanicích (Nevřeň, Stráň, Toflův mlýn, Nová Hospoda, Berger). Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro rozvojové plochy, případnou modernizaci a změnu vytápění domácností.

#### Koncepce zásobování plynem

Obec je plynofikována ze středotlaku, regulační stanice vtI/stI byla vybudována na území obce. Potřebné je respektovat ochranné a bezpečnostní pásy plynárenských zařízení. Umísťování nových staveb v bezpečnostním pásmu plynovodu je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení.

#### Koncepce zásobování teplem

Koncepce zásobování teplem zůstává nezměněna.

### **Stavby k vodohospodářským melioracím pozemků**

#### Hlavní odvodňovací zařízení (HOZ)

HOZ jsou majetkem státu a v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu

Na území obce se evidují :

- HOZ stavby ŽILOV-NEVŘEŇ pod názvem OBJ.4 TO2, zakrytý 0,272km
- HOZ stavby ŽILOV-NEVŘEŇ pod názvem Žilov-Nevřeň TO1, zakrytý 0,142km
- HOZ stavby ŽILOV-NEVŘEŇ pod názvem OBJEKT 4 Trubní odpad TO3, zakrytý 0,112km
- HOZ stavby ŽILOV-NEVŘEŇ pod názvem OBJ.4 TO4, zakrytý 0,086km
- HOZ stavby ŽILOV-NEVŘEŇ pod názvem OBJ.9 TO5, zakrytý 0,103km

Podmínky pro HOZ:

Respektovat stavbu a zachovat její funkčnost

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutno zachovat podél HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany.

Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. Výsadba nad HOZ není přípustná.

Zajistit přístup k objektům HOZ za účelem kontroly a případných oprav

Požadavek na HOZ ve výkresech ÚP

Stavby k vodohospodářským melioracím pozemků jsou inženýrskými sítěmi podle § 509 občanského zákoníku.

#### Podrobné odvodňovací zařízení (POZ)

POZ nejsou majetkem státu, jsou příslušenstvím jednotlivých pozemků. Vzhledem k provázanosti HOZ a POZ je žádoucí se vyjadřovat i k POZ (zachování funkčnosti). V případě, že je pozemek ve vlastnictví ČR a v příslušnosti hospodařit SPÚ, je POZ majetkem státu.

### **Koncepce nakládání s odpady**

Zneškodňování využitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních popelnic, kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů a kontejnerů na separovaný sběr. Sběr nebezpečného odpadu bude nárazově zajišťovat způsobilá firma do zvláštních kontejnerů.

### **Koncepce občanské vybavenosti**

Některé druhy občanské vybavenosti, především obchod a služby jsou v současnosti součástí nebytových prostor a i nadále se počítá s jejich realizací v nebytových prostorách nových obytných staveb. Vzhledem k charakteru obce je nutné umožňovat doplnění a stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti k oživení urbanistického parteru centra obce. Výhledová specifická občanská vybavenost nadmístního významu vzhledem k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí - rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

- doplnění občanské vybavenosti na Nové Hospodě při výpadové komunikaci z Plzně do Karlových Varů
- udržení prodejny smíšeného zboží v Nevřeni
- rozšíření a úprava rekreačně-sportovních ploch
- úprava víceúčelového hřiště.

### **Koncepce veřejných prostranství**

Náves jako prioritní veřejné prostranství je navržena k úpravě, vč. erudovaného doplnění koncepční urbanistické zeleně – lokality 13 a 15a,b,c.

**e) Koncepce uspořádání krajiny**, včetně vymezení ploch s rozdílným využitím, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj sídla a venkovního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability. V území budou respektovány významné krajinné prvky, údolí Třemošné je navrhováno k revitalizaci.

### **Návrh uspořádání krajiny**

Při vyhodnocení aktuálního stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

ekologická stabilita území

kostra ekologické stability území

erozní ohrožení území.

Ochranný režim je u VKP vodních ploch a lesních ploch, výjimky povoluje úřad ochrany lesů a vodohospodářský úřad. Nenarušení přírodních hodnot je podmínkou dalšího harmonického trvale udržitelného vývoje obce. Nezastavěná území obce tvoří plochy lesní, zemědělské, vodní a vodohospodářské, přírodní, těžby nerostných surovin a smíšené nezastavěné, ve volné krajině není navrhována žádná nová zástavba.

### Plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

14b - biologické rybníčky

20 NV revitalizace toku a údolí Třemošné

21 NL lesoparková úprava u lesního hřiště

22a,b NV retenční tůňky u Toflova mlýna

23 NZ převod orné půdy na TTP (protipovodňové opatření)

- 24 RI zahrádky bez trvalých staveb
- 28 - NV suchý poldr (jižně nad obcí)
- 29a - NV vodní nádrž - stálá zátopa (povodňový park na Třemošné)
- 29b - NV vodní nádrž - retenční prostor (povodňový park na Třemošné)
- 31 - NV vodní tůň
- 32 - NZ OP VZ
- 33 - NL ochranná zeleň (areálu obalovny živice)
- 34 - NZ převod orné půdy na TTP
- 35 - NZ převod orné půdy na TTP
- 36 - NZ převod orné půdy na TTP
- 37 - NV retenční vodní nádrž
- 38 - NZ odvodňovací průleh

### **Ochrana přírody a krajiny**

Zvláště chráněná území a prvky dle zák. č. 114/1992 Sb. na území obce nebyly vymezeny.

Za významné krajinné prvky (VKP) jsou podle zák. č. 114/1992 Sb. považovány lesy, vodní toky a jejich údolní nivy, rybníky, jezírka a rašeliniště. Mezi VKP „ze zákona“ přísluší: tok Třemošné s údolní nivou, kde je vymezen biokoridor ÚSES, lesní plochy v okolí. Další registrované VKP nebyly na území obce vymezeny. Významné krajinné prvky nebudou narušeny a budou zachovány.

Na území obce je potřebné ochraňovat krajinný ráz potočního údolí Třemošné a přilehlých geomorfologických zvláštností. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy jak nových, kompozičně nevhodných objektů, tak nepříznivými úpravami historických objektů. Potřebné je zajistit příznivou zástavbu v obci a přitažlivého prostředí pro život místních obyvatel i návštěvníků, ale také nenarušovat přírodní hodnoty území.

### **Návrh systému ekologické stability (ÚSES)**

K zachování narušené, avšak nezbytné ekologické stability byl navržen územní systém ekologické stability, který sleduje i obnovu významných původních přírodních prvků. Prvky územního systému ekologické stability jsou následující:

- Lokální biocentrum 1 - Mokřad a remíz nad Toflovým mlýnem
- Lokální biocentrum 2 - Soutok Někmiřského potoka a Třemošné
- Lokální biokoridor údolí Třemošné (BC Remíz u Příšovské homolky - BC soutok Někmiř. potoka a Třemošné - BC mokřad a remíz nad Toflovým mlýnem - BC Telecí mlýn)
- Lokální biokoridor údolí Někmiřského potoka (BC soutok Někmiř. potoka a Třemošné - BC mokřad u Kokořova).

ÚSES je vymezen v hlavním výkresu a koordinačním výkresu.

Interakční prvky jsou tvořeny zejména liniovými vegetačními prvky doprovodů komunikací a vodotečí. Obecně je nutno připomenout, že vlastníci a uživatelé pozemků s vymezenými prvky ÚSES se musí vystríhat takového využívání uvedených ploch, jež by zhoršilo jejich přírodní kvality.

### Prostupnost krajiny

Omezenou prostupnost návazné krajiny zajišťuje systém pěších a cyklistických tras a zachování systému účelových komunikací - polních a lesních cest. Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro další organismy.

### Protierozní opatření

Ohrožení potenciální vodní a větrnou erozí je na údolních svazích Třemošné. Protierozní opatření na ohrožených pozemcích by měla v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívat v rozčlenění velkých honů a vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů. Další protierozní opatření spočívá v nezorňování značně svažitéch zemědělských ploch a dalších technických, vegetačních a organizačních opatřeních. Navrhovaná opatření využívají Studii odtokových poměrů v k.ú. Nevřeň.

### Opatření proti povodním

Záplavové území stanovené v údolí Třemošné je v ÚPD reflektováno. Navrhovaná opatření využívají Studii odtokových poměrů v k.ú. Nevřeň. Protipovodňová opatření jsou specifikována v Odůvodnění.

### Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Pro zajištění obnovy a zvyšování ekologické stability krajiny, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit (RH)
- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodního toku Třemošné a vodních ploch
- Rekonstruování vegetačních doprovodů komunikací, zejména u turistických a cyklistických tras
- Zjišťování koncepční tvorby regenerace obce funkční urbanistickou zelení a rehabilitace zeleně na návsi a dalších významných částech obce
- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování
- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů
- Opatření ke zvýšení retence vody v území spočívá zejména v zachování trvalých travních porostů v pramenném území a údolních polohách potoků a odbahnění vodních ploch
- Doplnění ochranné a clonné zeleně na obvodu zemědělského areálu.

### Koncepce rekreačního využívání krajiny

Pro zajištění potřeb rekreačních aktivit je navrhováno doplnění rekreačně-sportovních ploch a dále pro zvýšení pohodové úrovně a zatraktivnění centra obce je navrhována úprava stávajících veřejných prostor vč. veřejné urbanistické zeleně.

### **Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch**

Na území obce jsou evidovány následující chráněné lokality nerostných surovin, resp. výhradní ložiska, chráněné podle § 15 zák. č. 44/1988 Sb. o ochraně nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů:

- dobývací prostor č. 8708010 u Kůští štěrkopísky na rozloze 56,94 ha provozuje firma Plzeňské štěrkopísky s.r.o. Křimice 61, která patří do holdingu štěrkopískoven SP Bohemia k.s.
- chráněné ložiskové území č. 7046900000 Nevřeň na rozloze 33,2 ha
- výhradní ložisko č. 304690001 štěrkopísky Chotíkov na rozloze 38,4 ha
- prognózní ložisko P 907320000 Nevřeň - Stýskaly na 37,84 ha - kaolin pro papírenský průmysl (KP), netěženo, správce MŽP ČR
- prognózní ložisko P 911470004 Kůští - Žilov na 21,02,9 ha - černé uhlí UC, netěženo, správce MŽP ČR
- poddolované území je na značné části k.ú. Nevřeň.

### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Pro konkrétní funkční plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

## **Obecné podmínky využití území**

Na pozemcích v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce i když nejsou v souladu s regulativem území nebo plochy, pokud nebudou ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou míru.

### Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové plochy, které jsou graficky vymezeny v hlavním výkresu a jsou jim přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné.

Ve všech funkčních plochách je přípustné umisťovat stavby a zařízení pozemních komunikací, sloužících dopravní obslužnosti těchto ploch a zeleň.

U smíšené občanské zástavby, při jihozápadním okraji obce jsou povoleny jen doplňkové stavby.

### Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

Zastavitelná území, tj. možné rozvojové plochy jsou v řešeném území obce vymezeny ve vazbě na zjištěné stávající či navržené limity využití území, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě zemědělské půdy, místnímu systému USES a dalším okolnostem. Pro další zástavbu se dodržuje zásada nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, rozšiřování chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích. V území vymezeném k plnění funkcí lesa zpracované řešení neumožňuje jeho nežádoucí využití pro výstavbu. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušily stávající krajinný ráz okolí. Limitem pro výstavbu je i ochranný režim lesních ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kde výstavba je vázána na vydání souhlasu příslušného orgánu ochrany lesa, přičemž se zde vylučují stavby pro bydlení a rekreaci.

## **Základní charakteristiky pro regulativy**

### Plochy rekreace individuální

Zahrnuje soukromé zahrádkové a chatové osady.

### Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch.

### Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

### Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

### Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

### Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

### Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

### Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití

### Stavby pro zemědělství

Definuje § 3 odst. f) vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

### Historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí

Hospodářské objekty selských hospodářských usedlostí z předsocialistického období.

## **Plochy bydlení v rodinných domech - BI**

Specifikuje § 4 a § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- území pro bydlení obyvatel, přičemž všechny stavby a zařízení umístěná v tomto území musí sloužit tomuto účelu nebo musí mít charakter pomocný či doplňkový k těmto stavbám a zařízením

### Přípustné využití

- související technická infrastruktura
- parkování sloužící obsluze území
- veřejné ubytování v části RD formou penzionu (do 12 lůžek)
- komerční služba provozovaná v rámci RD (např. kadeřnictví, krejčovství, obuvnictví, pedikúra, hodinářství)
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- zeleň veřejná zeleň, izolační a doprovodná

### Podmíněně přípustné

- pozemky obslužného charakteru pro obyvatele tohoto území, nenarušující bydlení obyvatel
- zařízení maloobchodu, nevýrobní služby řemeslné výroby a veřejného stravování výhradně pro obsluhu tohoto území v případě, že tyto potřeby nejsou v obci jinak saturovány

### Nepřípustné využití

- výstavba výrobních a skladových objektů a zařízení dopravy

### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- minimální podíl zeleně bude činit 40 % ploch
- individuální rodinné domy budou mít max. 1 (2) nadzemní podlaží a podkroví

## **Plochy rekreace individuální - RI**

Specifikuje § 5 a § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

### Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru tj. rekreační chaty a chalupy (nejvýše 1 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví)
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- nezbytná zařízení technické vybavenosti
- další související dopravní a technická infrastruktura

### Nepřípustné využití

- zemědělská výroba (s výjimkou zahradnického pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu)
- výrobní zařízení

### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 %
- výška objektů max. 1 podlaží + podkroví

## **Plochy rekreace hromadné - RH**

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- území je určené pro rekreační sportování a aktivity cestovního ruchu

### Přípustné využití

- zařízení rekreace, odpočinku a cestovního ruchu vč. koupališť, tábořiště
- zařízení sportu s malým rozsahem zastavěných ploch
- herní a odpočinkové prvky a zařízení
- doprovodné stavby pro rekreaci a rekreační sport, např.: klubovny, posilovny, šatny, sklady sportovního nářadí, sociální zařízení
- pobytové a piknikové louky
- rekreační zeleň

- hřiště
- parkoviště pro obsluhu a využití území
- zařízení technické vybavenosti

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 20 %
- plochy budou mít min. 70 % podíl zeleně
- objekty budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

#### **Plochy občanského vybavení - OV**

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

##### Hlavní využití

- zařízení veřejné správy, vzdělávání, výchova, vědy a výzkumu (školy), sociální služby a zdravotnictví (sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, jesle, mateřské školy), kultury, církve, dále pak bezpečnosti a armády, požární ochrany, pošt, bank, obchodu, veřejného stravování, veřejného ubytování, nevýrobních služeb, tělovýchovy a sportu

##### Přípustné využití

- služební a pohotovostní byty
- administrativa
- zařízení technické vybavenosti
- veřejná urbanistická zeleň

#### **Plochy veřejných prostranství - PV**

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

##### Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně a parky, vč. drobné architektury

##### Přípustné využití

- pozemky umožňují přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy
- odpočívadla
- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného prostranství
- ochranná zeleň
- veřejné společenské akce
- občasný stánkový prodej při společenských akcích

##### Nepřípustné využití

- trvalá intenzivní tranzitní doprava
- činnosti narušující pohodu prostředí

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- architektonicky vhodný mobiliář
- atraktivní urbanistická zeleň
- příznivé veřejné či záhonové osvětlení

#### **Plochy smíšené obytné venkovské - SV**

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

##### Hlavní využití (převažující účel využití)

- hlavní funkcí území je bydlení obyvatel, spojené s hospodářským využíváním objektů a pozemků

##### Přípustné využití

- přiměřené hospodářské využití staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel
- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty zemědělských usedlostí (drobná chovatelská činnost)
- rekreační využití
- ohrazená zahrada s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)



- stavby plnící doplňkovou funkci
- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch, agroturistika
- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí
- drobné stavby a zařízení pro maloobchod drobného a domácího zvířectva a pěstitelství  
obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného  
stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- drobná zařízení malovýroby (vedlejší zemědělské výroby)
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- občanská vybavenost: obecní úřad, kulturní či společenský dům, knihovna, základní a  
mateřské škola, sakrální stavby (kostely, kaple), požární zbrojnice
- zařízení technické vybavenosti sídla (transformační stanice, regulační stanice plynu aj.)
- požární nádrž
- parkovací plochy obsluhy území

Podmíněně přípustné, pokud tyto stavby a zařízení nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- rekreační domy, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice
- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů  
rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu (pro  
místní potřebu)

U smíšené občanské zástavby, při jihozápadním okraji obce jsou povoleny jen doplňkové stavby.

#### Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu (urbanistické limity)

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- minimální podíl zeleně bude činit 30 %
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní  
zástavby), hospodářské objekty budou max. s jedním nadzemním podlažím
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb.

#### **Plochy dopravní infrastruktury - ID**

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

##### Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace a plochy pěšího  
provozu, pěší a cyklistické komunikace

##### Přípustné využití

- obslužná zařízení dopravy
- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- plochy kombinované dopravy
- doprovodná komunikační zeleň

#### **Plochy technické infrastruktury - IT**

Specifikuje § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.

##### Hlavní využití

- území je určeno pro umístování zařízení technické infrastruktury, které svými specifickými  
nároky, požadavky na velikost pozemku, případně narušením prostředí neumožňují  
umístění v ostatních plochách a územích

### Přípustné využití

- pozemky, stavby a vedení technických zařízení zabezpečující zásobování obce: pitnou vodou (vodovody, vodojemy / vodárny, čerpací stanice, úpravy vod), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace, ČOV, přečerpávací stanice), elektrickou energií, plynem, teplem a produktovody (energetická vedení, transformační stanice, elektrárny, výtopny, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopny, měřírny, rozvodny, regulační stanice), zařízení pro nakládání s odpady aj.
- dopravní provozy a spoje
- zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů

### Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití

## **Plochy výroby a logistiky - VL**

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- území pro zařízení výroby, skladování a logistiku

### Přípustné využití

- soustředěné účelové objekty a zařízení výroby a skladování vč. provozně obslužných funkcí
- logistická zařízení a objekty
- zařízení výrobních služeb, sklady, čerpací stanice PHM
- objekty vědy a výzkumu
- lokální parkoviště
- zařízení technické infrastruktury
- případně související veřejná infrastruktura

### Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 20 %
- max. výška objektů bude 8 – 10 m (výjimečně dle technologických podkladů za předpokladů ověření v panoramatu sídla)
- přístupové účelové komunikace budou pokud možno vedeny mimo obytné zóny sídel.

Pro plochu 30-VL se stanovuje individuální regulativ: „Skládkování pouze nekontaminovaného materiálu, který negativně neovlivní životní prostředí zejména kvalitu ovzduší, povrchových a podzemních vod.“

## **Plochy smíšené výrobní - VS**

Specifikuje § 12 vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Hlavní využití

- území je určeno pro drobnou výrobu, sklady a stavebnictví, jež významně nenarušuje prostředí, avšak hygienicky a architektonicky nevyhovuje umístění ve smíšeném území (hluk, dopravní zatížení, halové objekty apod.), logistická zařízení (sklady), služby a související zařízení

### Přípustné využití

- zařízení samostatné drobné, převážně živnostnické výroby a výrobních služeb, která mohou mít nepříznivé a rušivé účinky na obytnou zónu
- sklady a prodejní sklady
- zařízení služeb včetně výrobních
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- autoservisy, čerpací stanice PHM a další zařízení dopravy
- garáže a parkoviště pro osobní a nákladní automobily
- administrativní objekty
- zařízení vědy a výzkumu
- zařízení technické infrastruktury
- lokální parkoviště

- služební a pohotovostní byty
- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí, např. komunální provozy, technické služby, drobná řemeslná výroba

#### Podmíněně přípustné využití

- byty majitelů zařízení příp. obsluhy, zařízení vzdělávání a zdravotní péče, sloužící pro toto území, prodejny vlastní produkce, objekty pro zpracování zemědělské produkce

#### Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 60 %
- podíl zeleně bude min. 15 %
- výška objektů bude max. 10 m (ojedinělé objekty dle technologických požadavků za předpokladu ověření v panoramatu města)
- provozované činnosti musí splňovat normativní podmínky ochrany ŽP bytové zóny v případě kontaktu, tj. ekologické limity.

### **Plochy vodní a vodohospodářské NV**

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé), zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrana před jejich škodlivými účinky a suchem, regulace vodního režimu

#### Přípustné využití

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

#### Podmíněně přípustné využití

- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

#### Nepřípustné využití

- stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání vodních ploch

### **Plochy zemědělské - NZ**

Specifikuje § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- plochy zajištění plnění zemědělských funkcí, tj. orné půdy, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady a zahrady, chmelnice a vinice

#### Přípustné využití

- stavby pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch

### **Plochy lesní NL**

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- zajišťují plnění funkcí lesa a jejich využití

#### Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- oborní chovy zvěře

### Podmíněně přípustné

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

### Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa

### **Plochy přírodní - NP**

Specifikuje § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- zvláště hodnotná území přírody

#### Přípustné využití

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízků, doprovodů vodotečí a komunikací vč. alejí
- přírodě blízké plochy, mokřady, slatiniště, skály, suťoviště aj. plochy přírodního charakteru
- náletová zeleň
- ochranná zeleň zejména v ochranných pásmech
- plochy určené pro zeleň v zastavěném území
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury

### Podmíněně přípustné

- výchozí parkoviště, služby cestovního ruchu

### Nepřípustné využití

- silniční a železniční komunikace, garáže
- veřejné a soukromé stavby a výrobní objekty

### **Plochy smíšené nezastavěných území - NS**

- specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- pozemky zemědělské, lesní a vodní a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

#### Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury (křížky, kapličky, boží muka, sochy aj. výtvarné artefakty)
- pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury

### **Plochy těžby nerostů - NT**

Specifikuje § 18 vyhl. č. 501/2006 Sb.

#### Hlavní využití

- území určené pro těžbu nerostných surovin (povrchové doly, lomy, pískovny) a těžebních zařízení, které vzhledem k dopadům na kvalitu obytného a životního prostředí jsou umístěny mimo obytná území

#### Přípustné využití

- pozemky pro ukládání odpadů z těžby a dočasně nevyužívaných nerostů (výsyvky, odvaly, odkaliště), provozní plochy a těžebních zařízení, zejména takové, jež nemohou být integrovány do smíšených území (z provozních či hygienických důvodů)
- plochy technologických zařízení pro těžbu a úpravu nerostů, sklady, skladovací plochy, logistické objekty a související zařízení
- pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadů - haldy, odvaly, odkaliště
- pozemky rekultivací
- ochranná zeleň
- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí, např. komunální provozy, technické služby
- sklady

- zařízení technické infrastruktury
- garáže a parkoviště pro osobní a nákladní automobily
- čerpací stanice PHM
- služební a pohotovostní byty
- bazény, altány, kolny, zahradní chaty, garáž
- zemědělská a lesní půda

#### Podmíněně přípustné využití

- umístování zařízení distribuce

#### Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro kulturní zařízení, školství, zdravotnictví a sociální služby

#### Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- výška objektů bude max. 15 m
- provozovaná výroba a související činnosti musí splňovat podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí.

### **Stanovení, ve kterých nezastavěných plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Do vymezených prvků ÚSES nelze umísťovat stavby, s výjimkou vodních a vodohospodářských staveb, technické a dopravní infrastruktury.

### **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**

Dopravní infrastruktura - WD:

- WD 2 přeložka silnice II/205
- WD 3 MK k rozvojovým plochám bydlení N. Hospoda
- WD 4 účelová komunikace k ČOV
- WD 5 MK k plochám bydlení

Technická infrastruktura - WT:

- WT 8 vodojem
- WT 9 ČOV
- WT 10a,b přívodní vodovod
- WT 11 kanalizace

Snižování ohrožení v území povodněmi aj. přírodními katastrofami WK

- WK 20 revitalizace Třemošné vč. pobřežní nivy

Opatření ke zvyšování retenčních schopností území

- WR 21a,b realizace tůní u Toflova mlýna.

Uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků nebo vymezení věcného břemene v souladu se Stavebním zákonem (případná jmenovitá identifikace je podrobností dokumentace pro územní řízení).

### **Asanace a asanační úpravy**

Jedná se o následující ozdravení území - VA:

- revitalizace vodních ploch
- VA 22 konverze úseku silnice na ornou půdu (po realizace přeložky II/205)

Plochy a koridory asanační s možností vyvlastnění jsou možné dle § 170 staveb. zákona. Plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou zakresleny v příslušném výkresu.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné opatření:

- ID 27 MK, předkupní právo vymezeno v k.ú. Nevřeň, p.č. 1284/21, 65/23, 65/22, 65/21, 65/20, 65/19, 65/18, 65/16, 65/15, 65/14, 65/13, 65/12, 65/11, 65/10, 65/9, 65/2 – všechny parcely ostatní plochy – komunikace a p.č. 65/17 zahrada (po zpracování ÚPD nově uvedena v KN), všechny parcely v prospěch obce Nevřeň.

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

**j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv, stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření**

R1) ID přeložka silnice II/180

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

Tyto plochy nebyly vymezeny.

**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**

Vymezené plochy k pořízení územní studie:

- rozvojové plochy v Nové Hospodě - lokality 4a, 4b

- rozvojová plocha v Nevřeni - lokalita 1

Územní studie budou zpracovány do 4 let (před územním řízením), investičně zajistí investoři.

**m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 (vyhl. č. 500/2006 Sb.), stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

**n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Etapizace pořadí změn v území nebyla stanovena, neboť je do značné míry vázáno na komunikační řešení.

**o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Do těchto staveb nebyly zařazeny žádné plochy.

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

Úplné znění územního plánu obsahuje 22 stran textu. Grafická část úplného znění územního plánu obsahuje 7 výkresů.