

ÚPLNÉ ZNĚNÍ po Změně č.2/2021

územní plán NEVEKLOV

Textová část



Změna č.2/2021 územního plánu NEVEKLOV

- a) Vydána jako Opatření obecné povahy **Zastupitelstvem města Neveklov**
b) Pořadové č.změny: 2. c) **Nabytí účinnosti:**
d) Pořizovatel: **Městský úřad Neveklov**
v zastoupení : **starosta Ladislav Trumpich**

Zadal:	Městský úřad Neveklov
Zpracovatel	homostudio s.r.o. Ing.arch. Miroslava Gulbisová ČKA 04393 Ing.arch. Jiří Gulbis
Datum dokončení:	09 2021 úpravy po VJ 05 2022 paré

Obsah dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚP

53 str. textu + 4 výkresy(13 listů)

a -	Vymezení zastavěného území	2
b -	Základní koncepce rozvoje města , ochrany a rozvoje hodnot území	
c -	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – zastavitelné plochy a plochy přestaveb	5
d -	Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití	21
e -	Koncepce uspořádání krajiny a sídelní zeleně včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	28
f -	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	32
g -	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro které lze uplatnit předkupní právo	49
h -	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření	50
i -	Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie	
j -	Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie	52
k -	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	

B. GRAFICKÁ ČÁST

1.A-C	Základní členění území	1:10 000	3x fA2
2.A-D	Hlavní výkres	1: 5 000	4x fA0
3.1-2	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1: 5 000	2x fA1
4.A-D	Koordinační výkres/ správní území	1: 5 000	4x fA0

ÚZEMNÍ PLÁN – Úplné znění po Změně č.2

a - Vymezení zastavěného území

- Územní plán po Změně č.2/2021 aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.8.2021.
- Hranice zastavěného území sídel je vymezena ve všech výkresech grafické části dokumentace:

b - Základní koncepce rozvoje města, ochrany a rozvoje hodnot území

1 Koncepce rozvoje města

- Město Neveklov leží v západní části Benešovského okresu, kde jako centrum v rozsáhlém správním obvodu plní kromě hlavní obytné funkce zároveň funkci obslužného a pracovního centra. Další významnou funkcí především západní části území bude i do budoucna rekreace vázaná jednak na turistiku, jednak na letní rekreaci u Slapské vodní nádrže. Poloha Neveklova na křižovatce silnic II.třídy mezi Benešovem a Sedlčany bude v budoucnu posílena předpokládanou trasou dálnice D3 vedenou nedaleko Neveklova, která zvýší význam dopravní obsluhy v rozvoji celého území.
- Návrhem byly vymezeny plochy **pro bydlení, výrobu a rekreaci** jako prioritní funkce území. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky využívání jako závazná část územního plánu. Tyto podmínky jsou určeny jednak pro území zastavěné nebo zastavitelné, tak pro území nezastavitelné - přírodního charakteru .
- Rozvoj **ploch pro bydlení** je usměrněn v návaznosti na současně zastavěné území a zohledňuje lokality vyplývající ze zájmu obce i soukromých vlastníků. Ve zvýšené míře byly požadavky uplatněny zejména v Neveklově, který je hlavním rozvojovým sídlem a dále v sídlech rekreační Slapské oblasti Jablonném, Nebřichu a Dalešicích. V ostatních sídlech je rozvoj umožněn v rámci zastavěného území nebo při okraji zástavby, zohledněna byla urbanistická hlediska a předpokládaný rozvoj.
- **Využití pro bydlení** je navrženo při okrajích sídel , částečně jsou využity proluky v zastavěném území. Rozvojové plochy zahrnuté do územního plánu jsou zaměřené převážně na bydlení v rodinných domech, některé plochy jsou určeny pro smíšené centrální bydlení s obslužnou funkcí nebo smíšené venkovské bydlení, kde se spojuje rodinné bydlení s hospodářskou funkcí.
- **Plochy občanské vybavenosti** jsou v ÚP převážně stabilizovány v současných plochách, v menším rozsahu jsou vymezeny plochy pro konkrétní záměry služeb ÚP umožňuje situovat služby nevýrobního charakteru ve všech obytných

plochách dle aktuální potřeby. Služby výrobního charakteru lze realizovat v plochách smíšeného bydlení, případně v plochách výroby.

- **Plochy rekreační zástavby** jsou v ÚP rozvíjeny v omezeném rozsahu jako forma zahrádek v zázemí Neveklova, v prolukách současně zastavěného rekreačního území, případně přeměnou neobydlených domů nebo objektů trvalého bydlení. V návaznosti na rozptýlenou obytnou zástavbu v lok. Hora u Dalešic byla výjimečně navržena dostavba rekreačních domků. U zahrádek v zázemí Neveklova mimo koridor silničního obchvatu II/114 je umožněna dostavba proluk současně zastavěného rekreačního území. Hromadná rekreace volného cestovního ruchu je zajišťována bezprostředně u Slapské vodní nádrže, nebo v zařízeních komerčních služeb OV a v menším rozsahu i v plochách bydlení. Rekreace krátkodobá příměstská je umožněna v rámci smíšených ploch nezastavěného území s funkcí rekreační.
- **Zemědělská výroba** je v území stabilizována v rámci stávajících areálů, součástí ploch nezastavěného území jsou i plochy pastevních areálů. V rozvoji byl zohledněn vliv živočišné výroby na obytné prostředí sídel. V území je umožněn rozvoj chovatelských areálů koní, které mají prioritně rekreační funkci. Hospodářská funkce zaměřená na zemědělskou výrobu pro vlastní potřebu je umožněna v rámci ploch smíšeného venkovského bydlení.
- **Plochy výroby, skladů a výrobních služeb** jsou soustředěny zejména v Neveklově, kde jsou vymezeny plochy pro další rozvoj ve vazbě na hlavní příjezdovou silnici z Benešova. Pro drobnou řemeslnou výrobu umožňuje územní plán rozvoj v rámci smíšených obytných ploch, případně formou komerčních služeb jako občanské vybavení.
- ÚP stabilizuje oba stávající **těžební areály** v Bělicích a Oušticích v rámci stanovených CHLÚ a dobývacích prostorů. V rámci dobývacího prostoru je navrženo rozšíření těžby v Oušticích. Rozvoj obytných ploch v sídlech s CHLÚ je umožněn při okrajích ložiska na základě vydané výjimky.
- **V dopravním řešení** byl vymezen plánovaný koridor dálnice D3 a jižní obchvat Neveklova silnice II/114, jehož význam stoupne po připojení Neveklova k dálnici D3 a následnému zvýšení provozu. Obě trasy jsou v ÚP převzaty jako koridory dle ZÚR Stč, kraje. Hlavní místní komunikace obslužného charakteru v Neveklově a dalších lokalitách soustředěné obytné zástavby jsou řešeny jako průjezdné.
- Při **řešení krajiny** byly zohledněny generely lokálních ÚSES s aktualizací ploch regionu ÚSES a nadregionálního biokoridoru Vltavy včetně ochranné zóny. V ÚP byly zvýrazněny části koridorů ÚSES k vymezení na orné půdě jako veřejně prospěšná opatření. Návrh interakčních prvků zeleně člení rozlehlé lány polí a zároveň působí jako protierozní opatření.
- **V technické vybavenosti** bylo navrženo rozšíření kanalizačních tras a vodovodu v nových lokalitách soustředěné zástavby v Neveklově. Rezervní plocha pro centrální ČOV je navržena v Jablonné, kde je plánován větší rozvoj. V soustředěných lokalitách zástavby je navrženo posílení elektrizace novými trafostanicemi nebo zvýšením výkonnosti stávajících. Původně zvažovaná plynofikace není v současné době aktuální.

2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot

- Území charakterizuje kvalitní přírodní prostředí, kde se terénně členité a zalesněné území prolíná se zemědělsky obhospodařovanými celky orné půdy a travnatými plochami luk a pastvin. Územní plán zajišťuje ochranu hodnotných přírodních prvků, které se v některých částech s převážně zemědělskou krajinou vyskytují v omezeném rozsahu. Předmětem ochrany jsou významné krajinné prvky, kterými jsou lesní porosty, četné vodní plochy a vodní toky s údolními nivami. Řeka Vltava tvořící západní hranici území má kromě krajinářského i nadregionální ekologický význam.
- Ochrana urbanistických hodnot spočívá v respektování historické struktury sídel, zejména jejich centrálních částí, které zůstanou ve svém prostorovém a kompozičním uspořádání zachovány, zejména prostory návsi a veřejných prostranství. Za nejvýznamnější je nutno pokládat založení Neveklova s centrálním nepravidelně protáhlým náměstím, obklopeným zástavbou městského charakteru, kterému dominuje bývalý objekt radnice. Urbanisticky cenné je koncentrické založení návsi v Blažimi, příznivě působí i návsí s autentickou venkovskou zástavbou v Zádolí, Bělci a Dalešicích, nebo protáhlá uliční náves v Chvojínku.
- Ochrana kulturních hodnot znamená chránit před zástavbou veškeré kulturně historické památky a jejich bezprostřední okolí tvořící prostředí památky - areály zámků s přilehlými zámeckými parky v Tloskově a Jablonné nebo areál zříceniny hradu Kožlí. Kulturně historický význam celého území podtrhují historické dominanty kostelů - kostel na Chvojínku, v Bělci a v Neveklově, jejichž siluety vystupují nad zvlněnou krajinou a vytvářejí jedinečná panoramata v okolní krajině. Charakter kulturní krajiny pak dotvářejí četné objekty drobné architektury nebo rozhledna na Neštětické hoře. Všechny tyto hodnoty je nutno respektovat k zachování krajinného rázu celého území.
- Rozvojové plochy určené k zástavbě přirozeně naváží na stávající zástavbu v okrajových částech zastavěného území tak, aby se staly nedílnou součástí sídel, aniž by nepříznivě ovlivnily jejich obraz v krajině. Nová obytná zástavba včetně doplňkových hospodářských staveb v plochách smíšené zástavby bude charakterově odpovídat původní venkovské zástavbě měřítkem i výškovou hladinou.
- V plochách soustředěné zástavby jsou v prostředí nových obytných ulic navrhována a zčásti již realizována uliční stromořadí, která umožní příznivé zapojení zástavby do okolní krajiny. Zástavba RD je situována s jednotným minimálním odstupem od obslužných komunikací a je orientována zahradami do volné krajiny, aby přechod do volné krajiny byl přirozený.

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

- *Urbanistická koncepce všech sídel je založená na respektování základních hodnot, které jsou pro tato sídla charakteristické a určující tzn. urbanistické struktury zástavby, na jejím prostorovém uspořádání a celkovém krajinném obrazu vnímaném z hlavních přístupových komunikací.*

Neveklov

- Územní plán zachovává a dotváří **základní urbanistickou kompozici sídla danou historickým vývojem**. Neveklov se rozvíjel v převážně rovinném území, které nepředstavuje téměř žádné územní bariery. Historicky bylo sídlo založeno s centrálním protáhlým náměstím, do něhož vyúsťují hlavní komunikace. Jedná se o urbanisticky hodnotný prostor, který je ze tří stran kompaktně obestaven většinou dvoupodlažní zástavbou městského charakteru, čelu náměstí dominuje bývalý objekt radnice. Náměstí, které původně sloužilo jako tržiště, má dnes parkový charakter.
- **Heřmanovo náměstí** zůstává i v návrhu ÚP skutečným obslužným a společenským centrem Neveklova, i když těžiště zástavby se postupem času poněkud vychýlilo severovýchodním směrem. Hlavní osy obytného území kopírují radiály komunikací, směřující z náměstí na všechny 4 strany, které jsou kompaktně obestavené nízkopodlažní zástavbou. Zástavba podél nepravidelných a křivolakých ulic vytváří malebná seskupení. Urbanistickou strukturu i architektonický výraz původní zástavby je třeba výhledově chránit, neboť na rozdíl od novodobých lokalit obytné zástavby vytváří charakteristickou a neopakovatelnou atmosféru sídla.
- **Prostorová kompozice** historického centra je ovlivněna terénním reliéfem návrší s kostelem sv. Havla, který dominuje širšímu okolí. V celkovém panoramatu zemědělské krajiny se sídlo neuplatňuje příliš výrazně. V mírně zvlněném terénním reliéfu je výrazněji patrný střed obce s kostelem na návrší, kterému konkuruje pozdější objekt Husova sboru na opačném konci sídla na Skalce. Nepříznivou dominantu vytváří novodobý věžový objekt na sídlišti, který se výškově uplatňuje v panoramatu sídla z příjezdu od Benešova. V ÚP je výšková hladina nové zástavby regulována s ohledem na historické dominanty sídla i stávající zástavbu.
- Návrh sleduje **integraci historického jádra** a nově zakládaných lokalit zástavby tak, aby se staly přirozenou součástí sídla a zároveň aby neblokovaly jeho případný další rozvoj.
- Historický vývoj **z hlediska funkčního zónování** a diferenciací hlavní obytné a výrobní zóny jsou v Neveklově příznivé. Zemědělský areál byl situován na východním okraji sídla, stejně jako hlavní výrobní plocha. Z hlediska vlivu na obytné prostředí sídla je tato poloha v závětrné straně optimální i pro další rozvoj, příznivá je i dopravní poloha na hlavní příjezdové komunikaci od Benešova a dálnice D3.

- **Z hlediska rozvojových možností** má sídlo velice dobré předpoklady. Vzhledem k rozvolněné struktuře poskytuje dostatek rezerv při okraji zastavěného území i v bezprostředním zázemí na zemědělsky méně hodnotných půdách. Navrhované rozvojové plochy jsou situovány téměř po celém obvodu sídla s výjimkou západního směru údolní nivy Tloskovského potoka se zámeckým parkem.
- Dalším záměrem navržené koncepce je **zlepšení životního prostředí** a obytných kvalit sídla. V souvislosti s plánovanou výstavbou dálnice se zvýší frekvence dopravy v centrální části obce, kde se již dnes projevují nevyhovující dopravní poměry na souvisle obestavěných komunikacích. Řešením je návrh **obchvatové komunikace** jižně od sídla, která odvede zejména průjezdnou dopravu východozápadním směrem.
- Limitujícím faktorem pro rozvoj sídla, především obytné zóny, bude **rozšíření kanalizace** pro celé sídlo. Ke zvýšení standardu bydlení, zejména zlepšení podmínek **zásobování pitnou vodou** přispěje dobudování nových rozvodných tras pitné vody. V původním ÚP byla prověřována i možnost plynofikace Neveklova včetně areálu DÚSP v Tloskově, která již není dnes aktuální.
- Prvořadý význam pro zvýšení obytné kvality Neveklova měla **rekonstrukce hlavního náměstí**, která může být vzorem pro **úpravy veřejných prostranství** s druhově vhodnou zelení i v ostatních sídlech. Přínosem pro rekreační využívání bude rekultivace příměstské krajiny, dotčené zemědělskou velkovýrobou.
- Rekreační hodnotu okolní krajiny zvýší obnova **pěších cest**, které umožňují její prostupnost a obnova hlavních krajinářsky cenných lokalit, jako zámecký park Tloskov s rybníkem na Tloskovském potoce, které jsou hlavním rekreačním zázemím Neveklova.

Z ostatních sídel jsou ve větší míře rozvíjena sídla v rekreačně atraktivním území, kde byla nová zástavba částečně předurčena již v předchozím období. Jedná se o **Jablonnou, Nebřich, Dalešice a Hůrku Kapinos**. Kromě Jablonné jde vesměs o izolovaná sídliště rodinných domů bez hlubšího kompozičního záměru. V ÚP je dořešeno nezbytné komunikační propojení těchto lokalit a je doporučeno pohledové odclonění zelení.

- Větší plochy pro výstavbu jsou navrženy v Jablonné, která má pro rozvoj obytné funkce dobré předpoklady vzhledem k poloze v rekreační oblasti a možnostem efektivnějšího využití zařízení OV.
- V dalších sídlech řeší územní plán omezený rozvoj v rozsahu ploch odpovídající dosavadní stavební aktivitě a demografickým předpokladům. V zásadě se jedná o dostavbu proluk při okraji zastavěného území s tím, že menší územní rezervy poskytuje i současně zastavěné území. V první řadě jsou využity nezastavěné plochy při stávajících místních komunikacích nebo dobře dostupné. Z urbanistického hlediska jde o zástavbu v pohledově méně exponovaných polohách, aby zůstal zachován charakter jednotlivých sídel, který má nová zástavba pouze dotvářet.

Přehled rozvojových ploch/plochy změn - návrhové období

Ozn.	Kat. území/lokalita	plochy změn -navržené využití	stávající kultura	Rozsah ha aktualizace
B	BĚLICE			3,42
B.1	BĚLICE	OV- občan.vybav./ služby	Zastavěné území	0,35
B.2	BĚLICE	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,43
B.3	BĚLICE	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,24
B.4	BĚLICE	Bi- Bydlení individuální v RD	orná,louka	0,56
B.5	Kelce	Bi- Bydlení individuální v RD	zahrada	0,17
B.6	Kelce	Bi- Bydlení individuální v RD	zahrada	0,28
B.7	Kelce	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,63
B.8	Podhory	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,16
B.9	Podhory	Bi- Bydlení individuální v RD	louka, ostatní	0,54
B.10	Podhory	Zs -Zeleň soukromá	louka, ostatní	0,08
BI	BLAŽIM			2,78
BI.1	BLAŽIM	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,34
BI.2	BLAŽIM	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,12
BI.3	BLAŽIM	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,08
		Zs -Zeleň soukromá/zahrada	louka	0,06
BI.4	BLAŽIM	Bi- Bydlení individuální v RD	orná zahrada	0,52
BI.5	BLAŽIM	Bi- Bydlení individuální v RD	zahrada orná	0,52
BI.6	Chlum	Bi- Bydlení individuální v RD	orná zahrada	1,20-0,42 redukce pl.
BI.7	Chlum	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,14
D	DALEŠICE			4,47
D.1	DALEŠICE	Bi- Bydlení individuální v RD	louka zahrada	1,04
D.2	DALEŠICE	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	1,07

D.3	DALEŠICE	Bi- Bydlení individuální v RD	zahrada orná	1,84
D.4	DALEŠICE	Bi- Bydl. individuální v RD +MK	zahrada orná	0,52
D.5	Hora	Ri- rekreace individuální	louka	0,39
J	JABLONNÁ			10,69
J.1	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,91
J.2	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,35
J.3	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	louka zahrada	0,73
J.4	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	1,32
J.5	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,19
J.6	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	ostatní	0,30
J.7	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	orná, louka, zahrada	2,32
J.8	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	(0,84) přestavba
J.9	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,39
J.10	JABLONNÁ	Bi- Bydlení individuální v RD	louka, ostatní louka	0,16 0,30
J.11	Nebřich	Bi- Bydlení individuální v RD	zahrada	0,18
J.12	Nebřich	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	1,95-0,70 rozestavěno
J.13	Nebřich	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,28
J.14	Nebřich	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,62
J.15	Nebřich	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,34
J.16	Jablonka	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,80
J.17	JABLONNÁ jih	Sm- Smíšené venkov.bydlení	orná	0,1
J.18	Jablonná_Laguna	Ov- Občanské vybavení/služby Bh- Bydlení hromadné	Zastavěné území	(0,1) přestavba
M	MLÉKOVICE			7,00

M.1	MLÉKOVICE	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,31 zastavěno
M.2	MLÉKOVICE	Bi- Bydlení individuální v RD	zahradá	0,26
M.3	MLÉKOVICE	Bi- Bydlení individuální v RD	pastvina	0,14
M.4	Radslavice	Bi- Bydlení individuální v RD Zs - Zeleň soukromá/zahradá	louka orná louka	0,32 0,19
M.5	Radslavice	Bi- Bydlení individuální v RD	pastvina	0,19
M.6	Prchovka	Bi- Bydlení individuální v RD Nch-Pl.zeměděl./chovatelství	zahradá orná	0,48
M.7	Borovka	Bi- Bydlení individuální v RD	zahradá orná	0,84
M.8	Borovka	Bi- Bydlení individuální v RD Zs - Zeleň soukromá	louka	0,40
M.9	Oušťice	Bi- Bydlení individuální v RD	zahradá	0,40
M.10	Oušťice	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,15
M.11	Lipka	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,46
M.12	Heroutice	Nch-Pl.zeměděl./chovatelství	orná	3,05
M.13	Oušťice	Vs – výroba /skládka	orná	0,57
M.14	Oušťice	Vs – výroba/těžba	orná louka	3,77
NŠ	NEŠTĚTICE			1,46
NŠ.1	NEŠTĚTICE	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,35
NŠ.2	NEŠTĚTICE	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,80
NŠ.3	NEŠTĚTICE	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,04 zastavěno
NŠ.4	Chvojínek	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,27
N	NEVEKLOV			27,53
N.1	NEVEKLOV <i>Tloskov</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	zahradá orná	0,69

N.2	NEVEKLOV <i>Tloskov</i>	Ov- Občanské vybavení/služby	louka	0,54
N.3	NEVEKLOV <i>Sýkorec I.</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	4,22- 2,88 rozestavěno
N.4	NEVEKLOV <i>Sýkorec II.</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	4,68
N.5	NEVEKLOV <i>Tloskov</i>	Bi- Bydlení individuální v RD Ov-Občanské vybavení/služby	zahrada orná	2,75
N.6	NEVEKLOV <i>U zahrádek</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,42
N.7	NEVEKLOV <i>U zahrádek</i>	Bi- Bydlení individuální v RD Sm- Smíšené venkov.bydlení	louka	0,51
N.8	NEVEKLOV <i>Proluka</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,32
N.9	NEVEKLOV <i>Proluka</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	Zastavěné území	0,98
N.10	NEVEKLOV <i>Za sokolovnou</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	orná zahrada	2,70
N.11	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	3,78- 0,52 rozestavěno
N.12	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Sm- Smíšené venkov. bydlení	orná	0,33 rozestavěno
N.13	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Vs- Výroba, sklady ,výr.sloužby	louka zahrada	3,26
N.14	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Oh- Občanské vybav./ hřbitov	louka	0,64
N.15	NEVEKLOV <i>U školy</i>	Zv - Zeleň veřejná	orná	0,49
N.16	NEVEKLOV <i>Tloskov</i>	Ov- Občanské vybavení/služby Bi- Bydlení individuální v RD Sm-Smíšené venkov. bydlení	louka orná	1,78
N.17	NEVEKLOV <i>Tloskov</i>	Sm- Smíšené venkov. bydlení	zahrada	0,09
N.18	NEVEKLOV <i>jih</i>	Sm- Smíšené venkov. bydlení	ostatní	0,23
N.19	NEVEKLOV <i>Farářský rybník</i>	Sm- Smíšené venkov. bydlení	zahrada	0,60
P	PŘIBYŠICE			0,90
P.1	PŘIBYŠICE	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,56 zastavěno
P.2	PŘIBYŠICE	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,34

Z	ZÁDOLÍ			6,27
Z.1	ZÁDOLÍ	Bi- Bydlení individuální v RD	zahrada	1,33
Z.2	ZÁDOLÍ	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,95
Z.3	ZÁDOLÍ	Sm- Smíšené venkov. bydlení	zahrada	0,14
Z.4	Zárybnice	Bi- Bydlení individuální v RD	orná	0,48
Z.5	Zárybnice	Bi- Bydlení individuální v RD	louka	0,64
Z.6	Hůrka Kapinos	Bi- Bydlení individuální v RD	zahrada orná	0,20 0,40 rozestavěno
Z.7	Hůrka Kapinos	Nch-Pl.zeměděl./chovatelství	louka	2,30
Z.8	Spolí	Sm- Smíšené venkov. bydlení	Zastavěné území	0,23

Zásady uspořádání vybraných lokalit/ Specifické podmínky využití navržené Změnami ÚP

ozn.	využití/ kapacita směrně
B.1 - Bělce	OV/ komerční služby
Dopravní napojení: stávající připojení z místní komunikace Územní limity/podmínky: vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku se zachováním charakteru zahrady, přízemní zástavba doplňkových staveb max. zastavěnost do 10% včetně zpevněných ploch	
B.5 - Bělce/ Kelce	1 RD
Dopravní napojení: ze silnice III/11431 nebo z místní komunikace přes stávající zástavbu Územní limity/podmínky: pozemek orientovat zahradou k silnici, zajistit odstup 15m v rámci OP silnice	
B.6 - Bělce/ Kelce	2 RD
Územní limity/podmínky: OP VN 22kV ochrana kraj. rázu - pohledově exponovaná poloha odstup zástavby od silnice mimo 15m OP zajistit min. rozlohu pozemku 800m ²	
B.7 - Bělce/ Kelce	1 RD
Dopravní napojení: z účelové komunikace napojené na silnici III.třídy Územní limity/podmínky: OP VN 22kV	
Bl.2 – Blažim	1 RD
Pozemek se nachází na okraji sídla při vjezdu do obce ze silnice II/114. Napojení je možné z místní komunikace. Z hlediska životního prostředí je nevýhodou zvýšená hlučnost z přilehlé silnice, kterou je možno eliminovat isolační zelení a pevným oplocením. Objekt je nutno situovat při místní komunikaci mimo hlukové pásmo. Pozemek se nachází v pohledově exponované poloze a z důvodu ochrany hodnotného krajinného obrazu sídla je třeba respektovat charakter stávající zástavby.	
Bl.3 – Blažim	hospodářská stavba + zahrada
Zástavba hospodářskou stavbou je určena na pozemku v místě připojení místní komunikace na silnici II/114. K objektu je nutno zajistit přístup z přilehlé místní komunikace. Protože se jedná o pozemek při příjezdu do obce musí stavba z architektonického hlediska měřítkově i charakterem odpovídat okolní venkovské zástavbě a nesmí působit provizorním dojmem. Plocha byla rozšířena o oplocenou zahradu s funkcí isolační zeleně u silnice II.třídy . Podmínkou je vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku.	

Bl.5 – Blažim

max. 3 RD

Dopravní napojení: z místní komunikace napojené na silnici II.třídy
Územní limity/podmínky: respektovat trasu lokálního biokoridoru ÚSES

Bl.6 – Blažim/ Chlum

1-2RD + 1RD

Dopravní napojení: podmínkou je zajištění přístupové cesty k MK
Územní limity/podmínky: ochrana kraj. rázu - pohledově exponovaná poloha na okraji obce, umístění domů u přístupové komunikace, směrem do krajiny situovat nezastavěné zahrady Podmínkou je nový přívod VN 22kV + trafostanice.

Plocha byla ve volné krajině zhruba o 1/3 redukována a rozšířena směrem k příjezdové komunikaci. Zástavbu na příjezdu do sídla je třeba hmotově přizpůsobit okolní venkovské zástavbě.

D.2 – Dalešice

1 RD

Dopravní napojení: Ze silnice III/1027
Územní limity/podmínky: zajistit odstup od silnice min. 15m
ochrana kraj. rázu - pohledově otevřený svah nad obcí

D.3 – Dalešice

3 RD

Dopravní připojení společnou obslužnou komunikací ze sousední plochy.
Odkanalizování společnou ČOV, se kterou se počítá pro celou rozvojovou obytnou skupinu. Zásobení vodou ze studní z místních zdrojů.
OP VN22kV
Ochrana krajinného rázu - zástavba musí zachovávat charakter původní zástavby. Obytná zástavba bude do volné krajiny orientována zahradami .

D.4 – Dalešice

1 RD

Pozemky na jižním okraji sídla sousedí s bývalým zemědělským areálem, který je ÚPN určen k drobné nezávadné výrobě. Dopravní připojení nové zástavby je možné z přilehlé účelové komunikace. Součástí rodinné zástavby je rekreační sportovní plocha k individuálnímu využití.

D.5 – Dalešice - Hora

4 rekreační domky

Dostavba proluky u rozptýlené zástavby
Připojení z přilehlé silnice III/10515
Zástavbu umístit s odstupem od silnice III.třídy
Ochrana krajinného rázu - jako přízemní stavby
Situovat dle požadavku orgánu ochrany lesa

J.5 – Jablonná

1 RD

Dopravní napojení: z plánované místní komunikace
Územní limity/podmínky: zajistit ochranu údolní nivy potoka - odstup min.6m
územní rezerva pro kanalizační sběrač

J.6 – Jablonná

Lokalita se nachází u silnice III.třídy na příjezdu do obce. Záměrem je rozšíření navazujících komerčních ploch bez obytných staveb.
K provozně musí být zajištěn přístup z veřejné komunikace s možností dopravní obsluhy a parkování zákazníků .
Na pozemku se nachází rozptýlená krajinná zeleň, kterou je třeba zachovat.

J.7,J.9 – Jablonná

1 RD

Pozemky se nacházejí v návaznosti na ÚP navrhovanou zástavbu. Přístupová komunikace je podmíněna novým přemostěním Jablonského potoka.
Rozšíření zástavby jižním směrem je limitováno elektrovedením VN. 15RD vyžaduje posílení energetických zdrojů zvýšením výkonnosti stožárové trafostanice.

J.10 – Jablonná

1 RD

Rozptýlená zástavba na jižním okraji sídla, s napojením z přilehlé účelové cesty.
Poloha v krajinářsky hodnotném území - jako přízemní zástavba s vyšším podílem vzrostlé zeleně na pozemku.
V 50m OP lesa, situovat zástavbu dle požadavku orgánu ochrany lesa.
Respektovat OP vrchního vedení VN 22 kV

J.11 - Jablonná/ K Měřínu

6 RD

Dopravní napojení: ze silnice 1-2 vjezdy, zajistit do budoucna průjezd obslužných komunikací jako propojení obou pozemků
Územní limity/podmínky: zástavbu situovat mimo 15m OP silnice
zajistit bezpečný provoz pro pěší - ponechat územní rezervu podél silnice pro chodník a případné vedení sítí

J.13 - Jablonná/ Nebřich

1 RD

Dopravní napojení: zajistit prodloužení přístupové komunikace napojené z MK
Územní limity/podmínky: pohledově otevřený svah - ochrana krajinného rázu stavbu situovat v dolní části pozemku a dodržet charakter okolní venkovské zástavby

J.16 – Jablonná/ Jablonka

2-4 RD

Dopravní napojení: společným vjezdem ze silnice III.třídy
Územní limity/podmínky: zajistit odstup od silnice min. 15m

Rozsah lokality je limitován kontaktem s plochami ÚSES, biokoridorem o šířce 20m podél Jablonského potoka.
Zástavbu ve volné krajině je třeba měřítkově přizpůsobit charakteru sousedních staveb s ohledem na zachování krajinného rázu.
zajistit min. rozlohu pozemku 800m²
podmínkou přeložení místního telefonního kabelu, OP VN 22kV

J.17 Jablonná /jih

1 RD

Dopravní napojení: z místní komunikace
Územní limity/podmínky: respektovat turistickou trasu kolem pozemku a OP vrchního vedení

J.18 Jablonná/Laguna

přestavba

Dopravní napojení: z místní přístupové komunikace
Územní limity/podmínky: rekonstrukce rekreačního zařízení na sociální služby s bydlením jako komerční služby
Poloha v území zvláště záplavy nad hranicí Q100 Slapské vodní nádrže a v OP lesa

M.1- Mlékovice

2 RD

Obecní pozemek se nachází v okrajové části sídla dostupný po místní komunikaci. Zástavba je z jižní strany limitována vrchním VN vedením, trafostanice je situována na sousedním pozemku. Kapacitně lze pozemek využít pro 2 RD.

M.3 – Mlékovice

3 RD

Zástavba bude připojena na přístupovou komunikaci k rekreační lokalitě, všechny parcely musí mít samostatný přístup z veřejné komunikace.
Územní limity/podmínky: svažité území - ochrana krajinného rázu, stavbu situovat u přístupové komunikace a dodržet výškovou hladinu sousední venkovské zástavby, osazení dolní části stavby max.8m nad rostlým terénem

M.4 - Mlékovice/Radslavice

2 RD

Dopravní napojení: z MK
Územní limity/podmínky: v lok.M3 je třeba respektovat svažitou nivu potoka pro průtok velkých dešťů
Respektovat 50m OP lesa, podmínka zástavby je získání výjimky ŽP
Konkrétní umístění RD na poz. 2449/2 Radslavice M.3 vyžaduje souhlas Povodí Vltavy.
Zastavitelná plocha je rozšířena o oplocenou zahradu
Zajistit průchod povrchových vod ve svažitém terénu
Ve směru do volné krajiny odclonění zelení ,ovocný sad

M.5 - Mlékovice/Radslavice

1 RD

Dopravní napojení: z místní komunikace
Územní limity/podmínky: respektovat OP zeměd. areálu Mlékovice /180m/

M.6 - Mlékovice/ Prchovka zemědělská výroba /chovatelství 1 RD

Dopravní napojení: z účelové cesty
Územní limity do lokality nezasahují, západně od rozvojové plochy prochází vrchní vedení 22kV.
Územní limity/podmínky: Hospodářská stavba musí svými parametry, zejména objemem , charakterem a výškou odpovídat hospodářským usedlostem okolní rozptýlené zástavby případně musí být odcloněna z pohledu hlavní silnice II.třídy vzrostlou zelení.

M.7- Mlékovice/ Borovka 3 RD

Dopravní napojení: ze silnice II/105
Územní limity/podmínky: ochrana kraj. rázu – poloha na příjezdu do obce
ochrana obytné zástavby před hlučností - odstup min. 25m
isolační zeleň podél silnice

M.8 - Mlékovice/Borovka 1 RD

Dopravní napojení: ze silnice III/10513 samostatným vjezdem
Územní limity/podmínky: RD je nutno umístit v 15m odstupu od okraje vozovky.

M.9,10 - Mlékovice/Ouštice 2 RD

Dopravní napojení: z MK
Územní limity/podmínky: Nová zástavba v sídle Ouštice je podmíněna stanoviskem KHS na zajištění protihlukových opatření stavebníkem v případě, že měření hlučnosti z provozu místního kamenolomu přesáhnou limitní hodnoty.
Poloha v CHLÚ vyžaduje pro obytnou zástavbu výjimku dle Horního zákona

M.12 - Mlékovice/ Heroutice

Dopravní napojení: ze silnice III/10515
Územní limity/podmínky: otevřená poloha mimo zástavbu , nové objekty budou výškově i architektonicky přizpůsobeny stávající zástavbě usedlosti
Zastavěnost včetně zpevněných ploch – do 10% z celé plochy
Odclonění areálu vzrostlou zelení - isolační zeleň podél silnice
Ochrana regionálního biokoridoru ÚSES Heroutického potoka
Zajištěné odvodnění zpevněných ploch, zamezení splachů
Provozem areálu nesmí být narušen bezpečný provoz na přilehlé silnici , oddělující nové plochy od provozního zařízení

M.13,14 - Mlékovice/Ouštica

skládky,těžba

Dopravní napojení: ze silnice III.třídy
Územní limity/podmínky: Rozšíření těžby v rámci stanoveného dobývacího prostoru, se skládkou vytěženého materiálu mimo DP. Lokalita zčásti obklopená lesními a kompaktními porosty .Zachovat vzrostlé porosty přírodní zeleně ve směru k sídlu – snížení hlučnosti a prašnosti provozu lomu.
Zajistit plochu manipulační skládky ve svažitém území proti splachům a erozi.
Při manipulaci na skládce budou dodrženy hlukové limity, v dalším stupni projektové dokumentace bude hladina hlučnosti prověřena hlukovou studií
Respektovat OP vrchního vedení 22kV

Nš1- Neštětice jih

3-4 RD

Dopravní napojení: z účelové komunikace
Územní limity/podmínky: respektovat trasu dálkového telekomun. kabelu

Nš.2 - Neštětice

1 RD

Dopravní napojení: z místní komunikace procházející návší
Územní limity/podmínky: Zástavba musí zachovat charakter okolní zástavby a respektovat protáhlé uspořádání návsi tzn. umístit nový RD mimo prostor návsi převážně na přidruženém pozemku 26/2

N.1 - Neveklov/ Tloskov

2-3 RD

Dopravní napojení: z navržené místní komunikace
Napojení na síť: přípojky na navržené rozvody lok. Sýkorec
Územní limity/podmínky: ochrana obytné zástavby před hlučností silnice II/105 – odstup min. 25m, isolační zeleň podél silnice

N.2,N.5 Neveklov/sever

Dopravní napojení: realizované napojení MK ze silnice II/105.
Územní limity/podmínky: 2 plochy s využitím pro Ov/služby jako součást obytného souboru Sýkorec . Občanské vybavení s komerčními službami bude tvořit přechod mezi bydlením Bi a silnicí II.třídy. Součástí služeb jsou nezbytné plochy pro parkování.

Zástavbu architektonicky přizpůsobit charakteru původní městské zástavby s ohledem na sousedství zámku Tloskov.

Provoz služeb nebude mít z hlediska hlučnosti negativní vliv na sousední obytnou zástavbu.

Zachování požadovaného odstupu mimo hlukovou zónu silnice II.třídy pro plochy s bydlením – odclonění vzrostlou zelení. Přípustné je pevné ohrazení podél silnice s ponecháním prostoru pro případný chodník a vedení sítí. V případě překročení limitů hlučnosti ze silnice II/105 realizovat na náklady stavebníka protihluková opatření.

N.6 - Neveklov

veřejná zeleň

Pozemek v sousedství nové základní školy byl v ÚP ponechán jako územní rezerva pro rozšíření školy. Veřejnou zeleň parkově upravenou lze doporučit jako zkvalitnění zázemí školního areálu.

N.10 - Neveklov

1 RD

Jedná se o zahradu v sousedství zemědělského areálu, která byla ponechána v ÚPN jako isolační zeleň z důvodu ochrany obytného prostředí. Novou zástavbu na pozemku je proto nutno situovat s co největším odstupem. I když v současnosti není živočišná výroba v areálu provozována, může se v budoucnu využití areálu změnit, což územní plán umožňuje.

K nové zástavbě musí být vyřešeno samostatné připojení z veřejné komunikace.

N.11 - Neveklov/jih

2 RD

Dopravní napojení: z místní komunikace navržené ÚS

Územní limity/podmínky: V souladu s územní studií, která zpřesnila hranici zástavby na jihu Neveklova ve vztahu k trase potoka.

Bude zachována stávající doprovodná zeleň potoka.

Nová zástavba je podmíněna stanoviskem KHS ohledně hlučnosti z budoucího obchvatu silnice II/114. Vzhledem k odstupu RD cca 160m a stanovené hlukové zóně 28m, není toto ohrožení pravděpodobné.

N.16 - Neveklov/Tloskov

Dopravní napojení: z MK na silnici II/105.

Územní limity/podmínky pro OV/komerční služby: Plocha pro hospodářskou lesnickou činnost je situována ve vazbě na obhospodařované plochy a zajišťuje jejich zázemí k prodejním účelům. Není určena pro trvalé stavby, areál tvoří převážně manipulační plochy. Celý areál bude oplocen v nezbytném rozsahu. Vzhledem k umístění nedaleko zámku Tloskov bude ze strany příjezdu odcloněn isolační zelení a na pozemku bude zajištěn vyšší podíl vzrostlé zeleně.

K ochraně prostředí bude respektován přirozený průchod dešťových vod územím a bude technicky zajištěna ochrana před splachy a znečištěním ropnými látkami.

Hranice pozemku bude vymezena v odstupu minimálně 23m od kmene registrovaného památného dubu u příjezdové komunikace.

Územní limity/podmínky pro RD: zachovat charakter okolní zástavby, výsadba uličního stromořadí, pohledové odclonění vzrostlou zelení při přechodu do krajiny

Územní limity/podmínky- smíšená zástavba: S ohledem na blízkost zámeckého areálu a pohledovou exponovanost pozemku bude dodržena max. výška 8m nad rostlým terénem a odclonění stavby pásem zeleně z pohledu od silnice II/105. Stavba bude svým objemovým řešením odpovídat charakteru původní zástavby venkovských stodol.

N.17 - Neveklov/Tloskov

1RD přestavba

Dopravní napojení: stávající napojení na silnici II.třídy II/105.

Územní limity/podmínky: Smíšené bydlení s plochou komerčních služeb bude tvořit přechod mezi čistým bydlením Bi a silnicí II.třídy.

Pro přestavbu stodoly k obytným účelům je nutno v případě překročení limitů hlučnosti ze silnice II/105 realizovat na náklady stavebníka protihluková opatření. U zahrady je přípustné pevné ohrazení podél silnice s ponecháním prostoru pro chodník a vedení sítí.

N.18 - Neveklov/jih

2 RD

Okrajová proluka v zástavbě. Stavba přístupové komunikace nesmí zasahovat do navrženého koridoru obchvatu II/114, požadavek na připojení ve směru od centra

Zajistit průchod povrchových vod územím do Farářského rybníka v trase stávajícího přirozeného koryta malého vodního toku. .

N.19 - Neveklov/Farářský rybník

2 RD

V zastavěném území, v sousedství výrobní zóny, s napojením z přilehlé silnice III/11437.

V případě negativního vlivu sousední výrobní plochy zajistit ochranná opatření k eliminaci vlivu /hluk, zápach apod./

Ochranná a isolační zeleň ze strany obytné zástavby

Zajistit průchod povrchových vod z Farářského rybníka v trase stávajícího koryta malého vodního toku.

P.1 - Příbyšice

1 RD

Dopravně lze lokalitu připojit ze silnice III/11455, nebo z účelové cesty , která z ní odbočuje.

Územní limity do pozemku nezasahují, odstup od silnice je limitován procházejícím místním telefonním kabelem .

P.2 - Příbyšice

2 RD

Pozemky pro obytnou zástavbu se nacházejí při účelové cestě na okraji zástavby a jsou pro zástavbu vyhovující.

Vzhledem k poloze na pohledově otevřeném svahu je nezbytné respektování architektonického vzhledu staveb adekvátní venkovskému prostředí, případně doplněné vzrostlou zelení.

Z.3 - Zádolí

Dopravní napojení: z místní komunikace přes pozemek obytné zástavby.

Územní limity/podmínky: Stavba bude svým objemovým řešením odpovídat charakteru původní venkovské zástavby s výškou do 8m.

Z.4 – Hůrka Kapinos,Zárybnice

3 RD

Pozemek byl zčásti pro 1 RD zařazen v návrhu územního plánu. Změna se týkala dalšího rozšíření pro zahradu nebo druhý další RD. V tom případě musí být zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace, po přílehlé účelové cestě.

Z.5 – Hůrka Kapinos,Zárybnice

4 RD

Pozemek se nachází v proluce zástavby na svažitém území obklopeném lesními porosty. Z důvodu respektování OP lesa bylo vymezení plochy pro zástavbu redukováno pouze na část přiléhající k obslužné komunikaci tak, aby byla zarovnána s okolní zástavbou.

Požadavkem je dle vyjádření správce sítí zajištění nové trafostanice, umožňující připojení na el. energii, protože v sídle je trvalé podpětí již u stávající zástavby.

V případě výstavby je nutné zajistit přístup z veřejné komunikace ke všem staveb. parcelám pod podmínkou zachování vzrostlé krajinné zeleně.

Z.6 – Zádolí /Hůrka Kapinos

5 RD

Při okraji zastavěného území, v návaznosti na obytnou zástavbu s napojením z místní komunikace

Na ploše v proluce mezi zástavbou a lesem je třeba u nové zástavby zajistit na základě vydané výjimky odb.ŽP jako min.odstup 33m od okraje lesa .

Z.7– Zádolí/ Hůrka Kapinos

Dopravní napojení: z účelové komunikace

Územní limity/podmínky: prokázat ochranu krajinného rázu u velkoobjemové jízdní studii a fotodokumentací z dálkových pohledů

Pohledové odclonění areálu vzrostlou zelení

Zachovat charakter a výškovou hladinu okolní venkovské zástavby

Situování objektů s min. odstupem od stávající zástavby, nezastavěné plochy ponechat ve směru do volné krajiny.

Dodržet 50m OP lesa nezastavěné

Zajistit odvodnění zpevněných ploch

Návrh systému sídelní zeleně

- Ve všech sídlech je ve zvýšené míře zastoupena vzrostlá zeleň na veřejných prostranstvích zejména v prostorech návší, kde musí být kvalitní zeleň zachována případně obnovena.
- Kromě Neveklova nevymezuje ÚP v jednotlivých sídlech plochy, které by tvořily systém sídelní zeleně. Veřejná zeleň je zde zastoupena vzrostlými solitérními stromy v prostoru návší, ve většině sídel prostupuje územím kolem místních potoků krajinná zeleň.
- V Neveklově je přirozeným systémem krajinná zeleň údolní nivy Tloskovského potoka , který protéká po západním okraji města a propojuje přírodní zeleň s parkovou zelení zámeckého parku Tloskov a s doprovodnou zelení přítoku protékající po jižním okraji sídla přes rybníky Jinkovec a Farářský.
- Vodní toky s rybníky Jinkovec , Farářský a Nový ohraničují zastavěné území z jižní a východní strany a vytvářejí tak příznivý krajinný rámeček města s doprovodnou zelení břehových porostů.
- Přírodní systém zeleně pak doplňují v poměrně zhuštěné a kompaktní zástavbě města centrální náměstí parkového charakteru a plochy s kompozičně významnou zelení obklopující oba kostely. V celém půdoryse města se uplatňuje vnitrobloková zeleň sídlištní nebo zeleň v prostoru soukromých zahrad.
- V nových plochách soustředěné zástavby se počítá s vyšším podílem veřejné zeleně na veřejných prostranstvích i jako nová uliční stromořadí. Větší plocha veřejné zeleně je navržena při severním okraji města, kde je celkový rozsah přírodních prvků značně omezený. Při výsadbě nových ploch veřejné zeleně je nutno preferovat listnaté druhy dřevin původních společenstev. Jako uliční stromořadí se mohou uplatnit okrasné druhy ovocných stromů druhu slivoní nebo jabloní s menším vzrůstem.

d - Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování

1 - Občanská vybavenost

- Neveklov je významným obslužným centrem pro širší spádové území. Město funguje zároveň jako společenské a kulturní centrum, v sociálních službách přesahuje působnost zařízení hranice správního území. Z vybavenosti nadmístního významu je v obci zastoupena Střední ekonomická škola s domovem mládeže a diagnostický sociální ústav v Tloskově.
 - Za vyššími službami a vybaveností dojíždějí obyvatelé Neveklova do Benešova, které je administrativně správním centrem okresu.
 - Ve struktuře vybavenosti je významná pozice Neveklova v základním školství, dále ve službách a maloobchodu. Zejména ve školství je vybavení nadstandartní a slouží pro celý spádový obvod. Převážná část služeb a zařízení maloobchodu je situována kolem náměstí, které plní funkci živého společenského centra. Přínosem byla přestavba původního nákupního střediska na polyfunkční dům s radnicí v čele náměstí.
-
- **Z nekomerční vybavenosti** je v Neveklově zastoupena veškerá základní vybavenost - správní zařízení včetně stavebního úřadu v novém objektu, pošta, hasičská zbrojnice, zdravotní středisko s lékárnou, mateřská i základní škola se školním sportovním areálem, sokolovna, fotbalové hřiště a tenisový areál. Neveklov má vlastní hřbitov s obřadní síní. Jako rekreační zázemí města slouží zámecký park se sportovními plochami a okolí rybníků v jižní části města. Pro nová zařízení veřejných služeb nejsou další zastavitelné plochy v ÚP vymezovány s ohledem na kapacitní možnosti stávajících ploch a protože jejich umístění umožňují podmínky využití ostatních obytných ploch.
 - Rozvoj komerčních služeb je závislý na podnikatelských aktivitách. Rozvoj nevýrobních služeb a maloobchodu pro potřeby místních obyvatel preferuje ÚP v plochách smíšených centrálních v Neveklově a umožňuje v obytných plochách u všech sídel. Výrobní služby s negativním vlivem na bydlení je možno realizovat pouze na plochách stabilizovaných pro výrobu případně v plochách smíšeného bydlení.
 - Z komerčních zařízení je umožněna přestavba rekreačního zařízení Laguna na sociální služby s bydlením. Další 2 zařízení jsou navržena v Neveklově u obytného souboru Sýkorec, kde se připravuje výstavba domova pro seniory a u hlavní silnice má být umístěno i zařízení maloobchodu spojené s prodejem.
 - V grafické části návrhu jsou v Neveklově zachycena nekomerční zařízení občanské vybavenosti, u nichž lze předpokládat dlouhodobě stabilní využití. Zařízení komerční jsou zahrnuta ve vymezených obytných zónách, pokud převažuje funkce obytná. Hlavní podíl těchto zařízení je soustředěn na náměstí a podél komunikací jako smíšená centrální zóna. Z ostatních zařízení je vyznačena komerční vybavenost trvalého charakteru v menších sídlech, včetně rozvojových ploch komerčních služeb nevýrobního charakteru.
 - Mimo Neveklov zůstávají jako stabilizovaná zařízení určená pro rekreaci na březích vodní nádrže Slapy - ubytovací zařízení, restaurace a maloobchodní zařízení v několika menších sídlech a lokalitách.

- Z dalších provozoven, které mají rozvojový charakter, se v území vyskytují truhlárny, pily, autoservisy nebo specifické služby zaměřené na lesnickou výrobu. Jako rozvojové jsou navrženy ubytovací zařízení formy penzionu a areály se zaměřením na chovatelství koní sloužící zároveň rekreaci a sportu.

2 - Doprava

1. Širší dopravní vztahy

- Základní komunikační kostru tohoto území tvoří silnice **II/105 (Netvořice - Neveklov - Sedlčany) a II/114 (Benešov - Neveklov - Dobříš)**, které se protínají v Neveklově. Z hlediska širších dopravních vztahů bude v návrhovém období zásadní změnou stávající silniční sítě připravovaná výstavba **dálnice D3**. Koridor dálnice prochází správním územím v severojižním směru mezi obcemi Příbyšice a Neštětice s mimoúrovňovou křižovatkou v místě křížení se silnicí II/114 západně od obce Tisem. Navržený koridor D3 byl upřesněn aktualizací ZÚR Stč.kraje v r. 2015 a takto upravený v proměnné šíři byl převzatý do návrhu ÚP. Koridor sleduje návrh trasy z původního ÚP .
- Dálnice D3 může podstatně zlepšit dostupnost tohoto území a bude mít významný vliv i na směřování dopravních intenzit v tomto prostoru. Lze předpokládat pokles intenzit dopravy na silnici II/105 severně od Neveklova a zvýšení dopravní zátěže na silnici II/114 v úseku mezi Neveklovem a dálnicí D3. Stejně tak se dá předpokládat i pokles intenzit dopravy v jižním úseku silnice II/105, kde bude část dopravy z prostoru Sedlčan přesměrována po silnici I/18 na dálnici D3. V případě realizace mimoúrovňové křižovatky u Maršovic dojde k dalšímu odlehčení trasy jižně od Neveklova.

2. Silniční doprava

Silniční síť

- Řešeným územím jsou vedeny dvě silnice druhé třídy II/105 a II/114 a poměrně hustá síť silnic III.tříd. Tuto silniční síť je možno považovat za stabilizovanou a větší přeložky jsou uvažovány pouze s ohledem na vliv realizace dálnice D3. Jinak jsou v území řešeny pouze lokální bodové závady. Všeobecným problémem je šířkové uspořádání jednotlivých silnic a s tím související úpravy na odpovídající šířkové parametry. Řešení jednotlivých dopravních závad je závislé na dopravním významu jednotlivých silnic. U silnic II.třídy jsou, kromě odstranění bodových závad, významným kritériem jejich rychlostní parametry. U silnic III.třídy je nejpodstatnějším hlediskem odstranění dopravních závad souvisejících s bezpečností silničního provozu. Vzhledem k jejich funkci a dopravnímu významu nejsou u nich rychlostní parametry podstatným hlediskem.

Silnice II/114 (Jírovice - Neveklov - Dobříš) bude v případě realizace dálnice D3 plnit funkci přivaděče do dálniční křižovatky. Z tohoto důvodu je navrhován jižní obchvat Neveklova a to tak, aby doprava ze západního směru ze silnic II/105 a II/114 byla směrem k dálnici převedena mimo zastavěné území obce. Hlavním důvodem pro návrh jižního obchvatu II/114 je především předpokládané zvýšení dopravních intenzit ve směru východ – západ v případě realizace dálnice D3, Současná situace na průjezdu Neveklovem vykazuje řadu dopravních závad a jakýkoliv nárůst dopravních intenzit nelze již kompenzovat zkapacitněním současného průtahu. Navíc odvedení části dopravy, která s vlastním sídlem přímo

nesouvisí, z centra, má podstatný význam pro jeho životní prostředí a zejména umožní zlepšení bezpečnosti pěšího provozu.

Další navrhovanou přeložkou je úprava směrového vedení v prostoru obce Bělce v místě připojení silnice III/11431.

Silnice II/105 (Netvořice - Neveklov - Sedlčany) zůstává v návrhu vedena ve své dnešní trase, pouze v prostoru u Borovky je navržena úprava směrového oblouku s ohledem na současný poloměr oblouku a nedostatečné rozhledové poměry v místě připojení silnice III/10513.

Šířková úprava včetně vodorovného značení je doporučena u benzinové pumpy v Neveklově tzn. zúžení rozlehlého asfaltového prostoru na nezbytnou širší jízdního profilu s odbočením k benzinové pumpě.

Silnice III.tříd jsou navrhovány v šířkovém výhledovém uspořádání v kategorii S 7,5 s tím, že vzhledem k jejich dopravnímu zatížení (*méně než 1500 vozidel*) je v této výhledové šířkové kategorii vypuštěna zpevněná část krajnice a tato je uvažována pouze nezpevněná. Zpevněné tak zůstávají pouze *jízdní pruhy šířky 3,0 m*. V rámci těchto úprav se předpokládají případné drobné rektifikace směrových oblouků.

- Silnice III. třídy zůstávají vedeny v současných trasách a nepředpokládají se na nich, vzhledem k jejich významu a dopravnímu zatížení, žádné podstatné úpravy jejich směrového vedení. Obecně lze hodnotit vedení silnic III.třídy jako odpovídající jejich dopravnímu významu. Pouze u dopravně významnější silnice III/11434 by bylo vhodné prověřit úpravy současného vedení v prostoru obce Příbyšice kolem přilehlé skládky TKO. Další nutnou úpravou je kolmé připojení silnice III/10515 na silnici II/105.

Síť místních komunikací

- Základní komunikační systém území doplňují obslužné komunikace místního charakteru zejména komunikace, umožňující propojení jednotlivých obcí či jejich částí:
- propojení od silnice II/114 přes obec Nebřich do obce Jablonná
- propojení mezi silnicemi III/1027 a III/10515 přes obec Dalešice
- propojení mezi silnicemi II/105 a II/114 přes obec Radslavice a přes silnici III/10515 s odbočkou do obce Bělce
- připojení obce Lipka na silnici III/10513 v obci Ouštice
- připojení obce Hůrka Kapinos na silnici III/11438
- Tyto hlavní místní komunikace mají částečně charakter silnic III.tříd, ovšem především jejich šířkové parametry jsou značně omezené. Jejich šířkové uspořádání odpovídá většinou jednopruhovým obousměrným komunikacím a tedy v návrhu se předpokládá jejich postupné doplnění o výhybny a dle jejich dopravního zatížení v dlouhodobém časovém horizontu i s jejich případnou další úpravou na obousměrné dvoupruhové komunikace.
- **Z hlediska dopravní obsluhy** budou jednotlivé navržené lokality napojeny převážně ze silnic III.třídy a z místních případně účelových komunikací. Napojení soustředěné zástavby na silnice je podmíněno jedním společným vjezdem. Většinu rozvojových lokalit v návrhovém období lze takto bezprostředně napojit, není nutno realizovat nové přístupové komunikace kromě větších lokalit soustředěné zástavby, kde jsou řešeny jako veřejně prospěšné stavby.

- **Nové přístupové komunikace** k rozvojovým plochám musí umožnit příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3m. V menších sídlech kromě Neveklova a Jablonné se jedná o lokality s kapacitou do 5 RD. U plošně rozsáhlejších lokalit je poloha obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch vymezena jen orientačně jako optimální napojení plochy. Konečné řešení, umožňující více variant, je závislé na požadavcích a dohodě majitelů pozemků. Realizaci případně rekonstrukci přístupových komunikací si musí zajistit na vlastní náklady stavebníci sami, jejich trasy nejsou zahrnuty mezi veřejně prospěšné stavby.

Pěší a cyklistická doprava

- **Pěší trasy** v řešeném území jsou především turistického a rekreačního charakteru, vázané na rekreační oblast Středního Povltaví. Všechny trasy jsou územním plánem stabilizovány - některé jako účelové komunikace, které jsou sjízdné. Důležité je i zachování pěších cest v sídlech, kde umožňují přirozené zkrácení cest za vybaveností nebo k zastávkám MHD.
- Samostatné **cyklistické stezky** se v řešeném území nevyskytují. Pro tyto účely jsou využívány méně dopravně zatížené silnice nebo účelové a pěší cesty a místní obslužné komunikace. V ÚP je vyznačeno několik cykloturistických tras, z nichž některé jsou součástí základního systému cyklotras ČR.

Ostatní druhy dopravy

Okrajově se tohoto území dotýká sezónní osobní lodní doprava provozovaná po vodní nádrži Slapy, která však nemá v tomto území umístěné žádné zařízení.

Ochranná pásma

- V území je nutno respektovat ochranná pásma stávajících i navrhovaných silnic II.a III. třídy, která podle silničního zákona dosahují vzdálenosti 15 m od osy komunikace převážně mimo zastavěné území sídel. Se 100m ochranným pásmem je nutno počítat u uvažované trasy dálnice D3 na kú. Příbyšice a Neštětice.

Negativní dopady silniční dopravy

- Rozsah negativních vlivů dopravy na obytnou zástavbu jednotlivých sídel je přímo závislý na dopravním zatížení silniční sítě. V současné době je největší dopravní zatížení na průtazích silnic II/114 a II/105 Neveklovem. Tento problém je v návrhu řešen přeložením trasy silnice II/114 do polohy jižně od obce. Silniční obchvat je veden v dostatečné vzdálenosti od stávající i navrhované obytné zástavby obce. Navržená smíšená zástavba byla v rámci ÚP prověřena modelovým výpočtem **hlukové zátěže**, která dosahuje **28m** od kraje vozovky.
- Rovněž uvažovaná **trasa dálnice D3**, které je posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí, je vedena v dostatečném odstupu od sídel Neštětice a Příbyšice. Terénní členitost území a vedení trasy převážně **terénním zářezem** jsou vzhledem k poloze sídel příznivé.
- Určené lokality v sousedství silničních staveb **návrh D3** (lok.P1, P2, rezerva P1), **II/114** (BI2, BI3) a **II/105** (N1, N2, N5) **II/114 návrh silničního obchvatu** (N12, N18 + rezervy N1, N2, N5) jsou navrženy jako podmíněně využitelné do doby prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011Sb.

Technická infrastruktura

3 - Zásobování pitnou vodou

- V Neveklově je vybudován veřejný vodovod, jehož rozšířením bude možno napojit novou zástavbu uličními řady. Kapacita zdrojů byla posílena novým přivaděčem z prameniště v zámeckém areálu. Navržená zástavba je výškově osazena v rozmezí, nepřesahujícím výškové osazení stávající, takže vodojem ji tlakově pokryje. Míra akumulace vody ve vodojemu po realizaci veškeré navržené zástavby výrazně poklesne vzhledem k max. denní potřebě a při další výstavbě ve výhledovém období bude nutno uvažovat o zvětšení akumulace. Navrhovanou zástavbu bude možno připojit prostým prodloužením stávajících zásobovacích a rozváděcích řadů v dimenzích do DN 100.
- V ostatních sídlech je třeba v delším horizontu počítat s individuálními studnami nebo místními zdroji, jejichž využití je navrženo i u větších rozvojových lokalit v Nebřichu a Dalešicích. Posílení místních zdrojů bude nezbytné v Jablonné .

V sídlech s místními zdroji pitné vody se preferuje připojení dalších rozvojových ploch, pokud budou tyto zdroje kvalitou vyhovující a kapacitně dostačující.

4 - Odkanalizování

- V Neveklově a Tloskově je počítáno s připojením nové zástavby na současnou soustavnou kanalizaci obce. Stávající ČOV realizovaná pro 1910 EO má dostatečnou kapacitní rezervu, umožňující připojení i veškeré navržené zástavby.

Připojení jednotlivých lokalit na stokovou síť je navrženo dle jednotných zásad :

- s přihlédnutím k podmínkám v jednotlivých lokalitách a ke kapacitním možnostem dotčených úseků stokové sítě
- pokud možno minimalizovat zatěžování stávající sítě nově zaústřovanými dešťovými vodami
- pokud možno preferovat gravitační odvádění odpadních vod
- V případě obtížného odkanalizování lokality gravitačně v jižní části města se doporučuje použití oddílné kanalizace a pro splaškovou kanalizaci použití tlakové kanalizace, která vychází investičně i provozně výhodnější.
- Plocha pro centrální ČOV je navržena pouze v Jablonné pro výhledové období. V menších sídlech se počítá převážně s jímkami na vyvážení. V posledním období obec podporuje výstavbu domovních ČOV.

5 - Zásobování plynem

- Z důvodu přechodu na ekologičtější vytápění byla v ÚP prověřena možnost plynofikace Neveklova s připojením ve směru od Netvořic ve variantách přívodního plynovodu v STL úrovni nebo jako VTL s novou VTL RS. V současné době není plynofikace Neveklova aktuální a není ani součástí návrhu ÚP.

6 - Zásobování elektrickou energií

- Vzhledem k rozsahu rozvojových lokalit v Neveklově ovlivní řešení ÚP nová napojení na energetickou síť. Rozvojové lokality v menších sídlech s kapacitou do 5 RD lze většinou napojit na stávající rozvody. Jen výjimečně je nová zástavba podmíněna výstavbou nového vedení a TS v Hůrce Kapinos a Chlumu a u kapacitně rozsáhlejších lokalit nové zástavby pro cca 25 RD v Jablonné a Nebřichu.
- V Neveklově jsou provedeny dva kabelové vstupy z venkovního vedení které obcházejí Neveklov z jihu východně na sever. V prostoru nové zástavby na jihu se předpokládá nahrazení vrchního vedení za kabelové rozvody v trasách nových komunikací s novou TS. U nové zástavby v severní části Neveklova byly uliční rozvody již realizovány s kabelovými svody z vrchního vedení, které prochází mimo navrženou zástavbu. Kapacitu nové zástavby pokryjí 2 nové TS. Nové trafostanice jsou navrženy u všech lokalit soustředěné zástavby, odkud jsou propojeny uličními rozvody VN na stávající kabelový systém. Navrženo je 5 nových trafostanic a 1 je určena pro výhledovou lokalitu Skalka.

Návrhové lokality - energetická potřeba

Neveklov	návrh		výhled	
1. Jinkovec	45RD	270kW	10RD	80kW
2. Skalka	30RD	180kW	20RD	120kW
3. Pod školou	22RD	140kW		
4. Tloskovská strana	35RD	210kW		
5. Zahrádky	9RD	90kW	18RD	110kW
6. jih - výroba		100kW		100kW
Jablonná	23RD	110kW		
Nebřich	32RD	210kW		

Energetická bilance

- Uvažovaný příkon el. energie se předpokládá 10kW/RD se skupinovou soudobostí 0,6.
Počítá se stupeň elektrizace B, kde se el. energie používá pro osvětlení, domácí el. spotřebiče, vaření a případně k vytápění.

Přehled navržených transformačních stanic

Neveklov	Jinkovec	N-TS-1	k/630	
	jih výroba	N-TS-2	PTS/400	
	Skalka	N-TS-3	k/630kVA	V- TS-6 k/630kVA
	Pod školou	N-TS-4	k/630	
	Zahrádky	N-TS-5	PTS/400	
Nebřich		N-TS-1	PTS/400	návrh
Neštětice		N-TS-1	PTS/400	návrh
Hůrka Kapinos		N-TS-1	PTS/400	vedení realizováno
Chlum		N-TS-1	PTS/400	návrh

7- Telekomunikace

Dálkové kabely

Řešeným územím podél komunikací procházejí **trasy dálkových kabelů** a do všech sídel jsou přivedené místní telefonní kabely. Trasy DK nejsou návrhem dotčeny, procházejí podél silnic a při požadovaném odstupu zástavby přilehlých lokalit budou návrhem respektovány.

Místní telekomunikační síť

Řešené území je připojeno do telekomunikačního obvodu ÚTO Benešov, MTO Jablonná, Neveklov a MTO Netvořice..

Neveklov je napojen na JTS novou digitální ústřednou umístěnou na nám.u pošty. V Neveklově je provedena plošná kabelová síť s kapacitou 200%. Nové návrhové lokality jsou objemově větší než rezervy v síti.

Návrhové lokality budou připojeny buď ze stávajících síťových rozvaděčů, nebo bude nutné vybudovat nové vývody z ATÚ. V každé návrhové lokalitě bude osazen nový SR k vytvoření kapacity pro jednotlivé uživatele.

Způsob řešení napojení nových lokalit bude řešen dle vznikajících požadavků na připojení nových účastníků a velikosti kapacitní rezervy.

V rámci vybudované jednotné telekomunikační sítě napojené z ATÚ Neveklov bude možné všechny navrhované lokality výstavby v jednotlivých obcích připojit na JTS.

Jablonná V obci Jablonná je vybudována jednotná telekomunikační síť přes novou digitální ústřednu v obci. V rámci telekomunikačního obvodu je možné všechny navrhované lokality výstavby bez problémů připojit.

Radioreléové trasy

Řešeným územím prochází trasa páteřní sítě radioreléových spojů Českých radiokomunikací trasa I. řádu Cukrák - Mezivrata se spodním okrajem OP. ve výšce 491m n.m., dále trasy účastnické sítě RS Mezivrata - retr. Stranný, ZD Neveklov a STE Neveklov retr Stranný, ZD Neveklov. Kromě toho prostorem Lohové prochází vojenský paprsek se směrovým OP, jehož spodní okraj se přibližuje na méně než 50m k terénu.

e - Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině

- Územní plán vymezuje v krajině jako nezastavěné plochy:
Nz– plochy zemědělské/orná, NS/zpr - plochy smíšené nezastavěného území, NI - plochy lesní, Zp – zeleň přírodní a W- plochy vodní.
- V návaznosti na zastavěné území je vymezena lok.č.M5 Zs - zeleň soukromá/zahrada jako plocha změny v krajině, která se stane součástí zastavěného území
- Jiné plochy změn v krajině nejsou vymezené. Prvky ÚSES nebo polních cest, které zpravidla podléhají těmto změnám, byly vymezeny ÚP ještě před platností novely SZ z r. 2018, která tento způsob vyznačování stanovuje.
- Návrh ÚP neovlivňuje zásadním způsobem uspořádání krajiny z důvodu situování rozvojových lokalit v návaznosti na současně zastavěné území. Okrajová poloha v rámci všech sídel vyžaduje přizpůsobení nových staveb okolní zástavbě, aby nedošlo k narušení **krajinného rázu**, což je třeba zohlednit zejména u rozvojových ploch pohledově viditelných - situovaných na kopci nebo na svažitém území.
- V celém území je třeba zachovat **rozptýlenou zeleň s protierozní funkcí**, která je v území typická a v terénně členité zemědělské krajině zvláště významná.
- Návrh doplňuje tuto zeleň o další prvky zeleně, které v systému ÚSES plní funkci interakčních – propojovacích prvků zeleně, členících rozlehlé lány orné půdy. Rozptýlená zeleň je situována převážně podél polních cest. Přesnější rozmístění těchto prvků protierozní a interakční zeleně může zajistit až následná komplexní pozemková úprava, která zohledňuje vlastnické vztahy.
- K obnově je navržena rozptýlená a doprovodná **břehová zeleň** podél menších vodních toků v území, zejména pokud tudy prochází ÚSES.
- Podél hlavních silnic a polních cest je navržena **obnova doprovodných stromořadí**, spojená s přeměnou ovocných stromů za listnaté stromy v území rostoucí.
- V rozvojových lokalitách bude dodrženo **OP lesa 50m** /s možností snížení na výjimku cca 30m/.

Z hlediska ochrany přírody jsou cenné solitérní mohutné exempláře dubu letního chráněné jako památné stromy v lokalitách kolem zámeckého parku Tloskov

registrované - dva duby u přístupové cesty
skupina dubů u potoka Březnice

návrh_na registraci:

dva duby v Zárybnici a 1 dub na Hůrce

skupina dubů u Farářského rybníka v Neveklově

významné krajinné prvky

rybníky Jinkovec a Farářský v Neveklově, rybník Příkop v Tloskově ,
rybník Necky, Prostřední a Hořejší rybník v Zádolí,
remízy a rozptýlená zeleň v krajině na kú. Neveklov, Zádolí,
kamenitá louka a pohorky na kú. Jablonná,
zámecké parky v Tloskově a Jablonné

Návrh ÚSES, který správním územím Neveklova prochází, jednak **jako nadregionální, regionální a jako lokální systém**, zůstává rozvojovými plochami respektován. Plochy ÚSES byly vymezeny v požadovaných parametrech na základě zpracovaných generelů, doplněných o regionální a nadregionální systém dle ZÚR Stč. kraje. Regionální biokoridor, který prostupuje napříč celým územím , propojuje nadregionální systém Vltavy s regionálním koridorem Janovického potoka.

- Průběh ÚSES s rozlišením stabilizovaných a nefunkčních ploch graficky zachycuje Hlavní výkres správního území, kde je konfrontován s veškerými navrhovanými záměry územního plánu. Nefunkční plochy regionálních a lokálních biokoridorů s vymezením ploch na orné půdě jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření.

Nadregionální biokoridor K60 procházející podél Vltavy je územně stabilizovaný a má vymezené OP jako širší ochrannou zónu .

Regionální systém prostupuje řešeným územím ve směru západ východ od Vltavy k Janovickému potoku a zahrnuje převážně lesní společenstva. Navazuje na nadregion Vltavy v místě vymezeného regionálního biocentra **1388-Nebřich** . **Koridorem 1217** po úbočí kopce Bukovec prochází region k dalšímu regionálnímu **biocentru 1381-Hájek** , které částečně zasahuje do k.ú. Stranný . RBC Hájek se nachází zhruba v poloviční vzdálenosti mezi RBC Nebřich a RBC Hora, za hranici řešeného území . Mezi nimi prochází **RBK 1218** . Ve východní části v k.ú. Příbyšice prostupuje po úbočí kopce Chlum k Janovickému potoku **RBK 1219**. Rovnoměrnější co do počtu jsou vložena lokální biocentra , která musí v rámci regionálního biokoridoru splňovat požadavek na 500m odstup.

V některých úsecích je regionální trasa nefunkční a je navrženo její doplnění. Místa se nelze vyhnout záborům orné půdy , i když tyto plochy byly návrhem minimalizovány.

Lokální systémy ekologické stability , zahrnují ve správním území Neveklova zhruba 40 biokoridorů a 30 místních biocenter. Jsou vedeny částečně podél vodotečí se zachovalými břehovými porosty, částečně pak biokoridory prostupují relativně kvalitnějšími lesními porosty.

- Většina biokoridorů a biocenter na nich navrhovaných, prochází zachovalými přírodními enklávami ekologické kostry území /*vodní plochy a toky, lesy, louky, stromořadí a remízy*/, pouze některé části je nutno propojit přes polní, ekologicky nestabilní plochy. Narušená byla společenstva vodotečí, často v minulém období regulovaných, zejména v území kolem Neveklova.
- Všechny funkční části ÚSES zejména prvky nadregionální a regionální sítě na lesních pozemcích jsou navrženy k ochraně jako významné krajinné prvky.

- Pro zlepšení ekologické hodnoty nedostatečně funkčních biocenter a biokoridorů jsou nezbytné další úpravy:
 - v lesních porostech s monokulturními výsadbami jehličnanů podpořit vyšší zastoupení listnáčů
 - revitalizace vodotečí s obnovením přirozeného koryta, břehových porostů a vlhkých luk s extenzivním obhospodařováním.
 - převedení ploch ÚSES na orné půdě na kultury luk se skupinami stromů a keřů druhově odpovídající stanovišti nebo pás lesa o šíři 20m - lokální nebo 50m - regionální biokoridor.
- Lokální systém ekologické stability je doplněn návrhem interakčních prvků rozptýlené zeleně většinou s protierozní funkcí, kterými jsou rozčleněny rozlehlé polní lány. Návrh v zásadě obnovuje členění půdních celků z minulého období, než byly rozorány četné meze a polní cesty. Interakční prvky jsou dle metodiky MŽP min. 5m široké travnaté meze se skupinami stromů a keřů, nebo pásy extenzivních sadů.

Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního, regionálního a nadregionálního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou

přípustné využití

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních ploch a potoků
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodních toků
- zařízení technické infrastruktury a vodohospodářské stavby pro zásobování pitnou vodou, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnicích funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek veškerá činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeřeň
- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
- změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

- **Prostupnost krajiny**

- V okolí sídel zůstanou zachovány všechny spojovací trasy účelových cest, aby byla **zajištěna prostupnost krajiny** i návaznost sídel do okolí.
- **Polní cesty**, rozorané a přerušené důsledkem zemědělské výroby v předchozím období, jsou navrženy v okolí sídel **k obnově**.
- **Opatření proti záplavě** není navrhováno. Jsou stanovena záplavová území podél Vltavy při břehové linii a podél Janovického potoka, kde k lokálnímu vylití z břehů nedochází a nejsou záplavou ani ohrožena žádná sídla řešeného území. Strmé svahy Vltavy kolem vodní nádrže, které jsou v území typické, zajišťují dostatečnou ochranu přilehlého území.
- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 20% u rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje. Zastavěné plochy dle §2 odst.7 spolu se zpevněnými plochami na pozemku nesmí překročit 60% plochy.
- **Srážkové vody u RD** budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích . **Srážkové vody z nových komunikací** budou přednostně zasakovány v podélných zatravněných páslech nebo zasakovacích zařízeních - s napojením pouze případů do dešťové kanalizace

- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**

- V řešeném území se nacházejí chráněná ložisková území stavebního kamene,
- Hranice chráněných ložiskových území a dobývací prostory jsou zachyceny v grafické příloze dle podkladů ÚAP
- CHLÚ 02610000 Bělčice- těžný DP Bělčice 71044, ložisko č.B3026100
- CHLÚ 04770000 Mlékovice těžný DP Chrástany 70228, ložisko č.B3047700 Chrástany-Ouštice
- CHLÚ 16590000 Mlékovice netěžené ložisko č.B3165900 Mlékovice-Česká
- Ložisko Mlékovice I. se nachází z větší části na zalesněném území kopce Česká, kudy prochází regionální biokoridor ÚSES a otevření povrchového lomu v tomto prostoru by bylo v rozporu s ochranou přírody. Dobývací prostor v tomto území je nežádoucí i z pohledu ochrany obytného prostředí před negativními vlivy - hlučností , prašností a zvýšeným provozem nákladové dopravy. Území ložiska je napojené pouze přes okolní sídla bez vazby na hlavní silniční síť.
- V současnosti probíhá těžba v lomu Bělčice, která má stanovený dobývací prostor. a obnovuje se těžba v lomu v Oušticích. Oba lomy leží mimo obytné území u hlavních komunikací, ale doprava kameniva probíhá přes zástavbu sídel.
- V lomu v Oušticích je umožněno rozšíření těžby v rámci stanoveného dobývacího prostoru tak, aby bylo umožněno dotěžit vymezené ložisko nerostné suroviny. Celý dobývací prostor, převážně část mimo ložisko, není pro těžbu návrhem využit .V jeho sousedství s vazbou na přilehlou silnici je navržena plocha pro skládku vytěženého materiálu.

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚP
 - č.2 - Hlavní výkres a č.5. Koordinační výkres v měř. 1: 5000

Legendy Hlavního a Koordinačního výkresu korespondují s textovým přehledem využití jednotlivých ploch. Z návrhu původního ÚP byly vypuštěny funkční plochy č.5 - Centrální historická zóna a č.16 - Plochy ÚSES
- V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno
 - Hlavní využití
 - Přípustné využití
 - Nepřípustné využití
 - Zásady uspořádání území
- Na území obce jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy jsou vymezeny s barevným odlišením v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. o využití území a označeny kódy shodně v textové i grafické části ÚP

 - Bh - Bydlení hromadné v bytových domech
 - Bi - Bydlení individuální v rodinných domech
 - Sc - Smíšené centrální bydlení
 - Sm - Smíšené venkovské bydlení
 - Ov - Občanské vybavení /služby
 - Os - Občanské vybavení /sport, rekreace
 - Oh - Občanské vybavení /hřbitov
 - Pv - Veřejná prostranství
 - Ds - Dopravní stavby /silniční
 - Vz - Výroba zemědělská
 - Vs - Výroba /sklady, výrobní služby, těžba
 - Ti - Technická infrastruktura
 - Ri - Rekreace individuální/ chaty
 - Rh - Rekreace hromadná
 - Rz - Rekreace /zahradky
 - Zv - Zeleň veřejná
 - Zs - Zeleň soukromá
 - Zp - Zeleň přírodního charakteru
 - W - Plochy vodní a vodohospodářské
 - NI - Plochy lesní
 - Nz - Plochy zemědělské /orná
 - Nch- Plochy zemědělské / chovatelství
 - NSzpr - Plochy nezastavěného území smíšené/ zemědělské, přírodní, rekreační

Podmínky využití ploch pro vymezené stabilizované a rozvojové plochy jsou zahrnuty v následujícím přehledu:

Bh - BYDLENÍ hromadné v bytových domech

hlavní využití

- bydlení ve stávajících bytových domech se společným hospodářským a rekreačním zázemím a parkováním na vyhrazených parkovištích

přípustné využití

- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- možnosti využití podkroví – půdní vestavby a nástavby
- oplocení společného pozemku

nepřípustné využití

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže
- odstavování nákladních vozidel

zásady uspořádání území

- zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty
- max. podlažnost stávající + podkroví
- realizace půdních vestaveb - využití pro bydlení

Bi - BYDLENÍ individuální v rodinných domech

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- ubytovací zařízení /2-3ubytovací jednotky/jako součást staveb pro bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích MK
- garáže do počtu 2 stání
- drobné stavby s hospodářskou funkcí do 16 m²
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- změna využití stávajících obytných staveb pro rodinnou rekreaci

nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující nad přípustnou mez kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy
- využívání dočasných staveb pro rekreaci

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. včetně podkroví
- zastavěnost v nových zastavitelných plochách - do 25% / RD včetně přízemních přístaveb tj.garáže, přístřešku,kryté terasy ale bez zpevněných ploch. vodopropustné povrchy – min. 40%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí nových obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006
- srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích
- respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- zástavbu nových obytných ploch s více než 10 RD - prověřit parcelaci územní studií , řešit jednotným prostorovým uspořádáním (tj.společné přístupové cesty, odstupy od komunikací, orientace štítů), postup výstavby směrem od zastavěného území do volné krajiny
- zástavba nových obytných ploch řešených regulačním plánem nebo evidovanou územní studií bude realizována na základě regulativů těchto podrobnějších dokumentací

Sc - SMÍŠENÉ centrální bydlení

hlavní využití

- převážně pro umístění zařízení komerční občanské vybavenosti – obchodní, stravovací, sloužící pro potřeby obsluhy daného území, s podporou bydlení v horních patrech
- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s hospodářským zázemím pro maloobchod a služby
- provozování drobné řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost pro potřeby daného území

přípustné využití

- zařízení obslužné sféry nekomerční - objekty administrativně správní, kulturní, církevní, zdravotnická, školská a sociální, maloplošná sportovní zařízení
- bydlení individuální
- bydlení hromadné
- veřejná zeleň, zahradnictví
- provozovny výroby - nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou, stanovenou obecně závaznými předpisy
- drobné stavby s hospodářskou funkcí
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti zajistit v rámci pozemků nebo na vyhrazených parkovištích

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti, zhoršující životní prostředí nad mírou stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek

- provozy, vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. s podkrovím
- plocha zastavění menší než 40%
- při přestavbách v centru respektovat charakter okolní historické zástavby a její architektonický výraz - dostavby v řadové zástavbě
- pro dostavbu v rámci zastavěného území musí rodinné domy splňovat požadavek napojení na veřejnou komunikaci
- stavby pro podnikání musí zajišťovat prostor pro nakládání a vykládání
- srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích .

Sm - SMÍŠENÉ venkovské bydlení

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech se zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- bydlení individuální
- provozovny výroby nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- zemědělská malovýroba v rozsahu hygienického pásma, které musí zasahovat pouze pozemek provozovatele
- změna využití stávajících obytných staveb pro rekreaci

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np.včetně podkroví
- zastavěnost v nových zastavitelných plochách - do 30% / RD včetně přízemních přístaveb (garáže, přístřešky,kryté terasy ale bez zpevněných ploch. vodopropustné povrchy – min. 40%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou
- srážkové vody u RD budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích .

Ov - OBČANSKÉ VYBAVENÍ /služby

hlavní využití

- specifická zařízení s označením
- zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru - sloužící pro potřeby administrativně správní, školství, sport, zdravotnictví, kulturu, sociální a církevní
- stabilizovaná zařízení komerčního charakteru

přípustné využití

- veřejná a vyhrazená zeleň
- pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení provozovatele
- u komerčních objektů možná přestavba a využití pro bydlení
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti na vyhrazených parkovištích

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. + podkroví –Neveklov, 2np.včetně podkroví – ostatní sídla
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko původní zástavby a její architektonický výraz
- vyšší podíl zeleně na pozemku

Os - OBČANSKÉ VYBAVENÍ /sport, rekreace

hlavní využití

- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál , fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní pl.se specif. využitím

přípustné využití

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené
- malá sportovní a klubová zařízení
- dočasné ubytování, stravovací zařízení
- bydlení majitele a provozovatele soukromého zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- odstavná parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná zeleň

nepřípustné využití

- výrobní činnost , sklady
- bydlení s výjimkou služebních bytů
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

zásady uspořádání území

- zastavování ploch pouze doplňkovými a účelovými stavbami
- zákaz necitlivých terénních úprav
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně
- přípustné vymezení pozemků ohrazením nebo živým plotem

Oh - OBČANSKÉ VYBAVENÍ /hřbitov

hlavní využití

- veřejné služby dle zák. o pohřebnictví

přípustné využití

- parkově upravená zeleň
- drobné doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití
- pěší cesty a mobiliář - lavičky, infotabule, výtokové stojany
- vyhrazené parkování mimo plochu hřbitova

nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- pevné ohrazení uzavíratelné v nočních hodinách
- vyhrazená plocha pro umístění kontejnerů s biologickým odpadem

Pv - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

hlavní využití:

- návsí, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti

přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz
- oddělené pěší chodníky
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
- plochy pro kontejnery tříděného odpadu
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

zásady uspořádání

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší případně smíšený provoz
- prostory s kvalitním řešením uličního parteru

Ds - DOPRAVNÍ STAVBY /silniční

hlavní využití vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č.13/1997/:

- plochy a zařízení pro dopravu silniční

přípustné využití

- parkoviště , odstavné plochy a garáže jsou přípustné ve všech funkčních plochách zastavěného území pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- zařízení pro dopravu
- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- situování čerpací stanice Phm na plochách výrobně komerčních s přímým napojením na hlavní silniční trasy
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí
- pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích, oddělené chodníky

nepřípustné využití

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy v plochách bydlení a smíšených
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

zásady uspořádání území

koridor pro dálnici D3 dle vymezení ZÚR

silnice II. třídy - II/114 /jako obchvat/ - kategorie S9,5/70 koridor š OP

komunikace II.a III. třídy - kategorie S7,5/60

- omezení přímé obsluhy objektů v zástavbě u průjezdných silnic
 - řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
 - realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou
- hlavní místní komunikace obslužné – MO8/40
- napojují se na silnici III.třídy, průjezdné , obousměrné 1-2pruhové, zpevněné,
 - veřejný profil min.8m / jízdní pruh 3,5m -forma obytné ulice se stromořadím
 - musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
 - v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení

místní komunikace přístupové - MO4/20

- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
- veřejný profil 6m ,výjimečně 4,5m do délky 50m /jízdní pruh min. 3m
- průjezdné nebo slepě ukončené , nad 50m s obratištěm
- technicky zajištěn odvod dešťové vody
- srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zatravněných pásích nebo zasakovacích zařízeních - s napojením pouze přepadů do dešťové kanalizace

účelové komunikace - veřejně přístupné

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,
- zpevněné podloží , min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0m ,
- doporučeno 1stranné stromořadí

Vz - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ

hlavní využití

- zemědělské služby
- výroba rostlinná, živočišná

přípustné využití

- chovatelství
- výrobní, zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- sklady zemědělské produkce
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- přidružená drobná výroba

nepřípustné využití

- bydlení, kromě služebních a pohotovostních bytů
- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu / negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech

zásady uspořádání

- využití stávajících zemědělských objektů, nová dostavba a rekonstrukce musí zachovávat stávající objemové proporce
- novostavby - výška hřebene do 10m , zastavěnost pozemku max 20-30%, vyšší podíl zeleně
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením

Vs - VÝROBA /sklady, výrobní služby, těžba

hlavní využití

- výroba, případně pronájem objektů pro výrobní činnost
- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků
- specifická výroba /těžba nerostných surovin

přípustné využití

- výrobní činnost a stavební výroba v samostatných objektech
- těžební činnost s nezbytným provozním zařízením a plochami manipulačních skládek vytěženého materiálu , provozovaná mimo obytné území sídel
- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků
- zpracovatelská, lesnická, obslužná a administrativní činnost
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- maloobchod
- sklady bez větších nároků na dopravní obsluhu
- lokální parkování, přístupové komunikace
- pohotovostní a služební byty, bydlení majitele

nepřípustné využití

- stavby pro bydlení s výjimkou přípustných

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy,
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy

zásady uspořádání území

- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- zastavěnost pozemku max 30%, bez zpevněných ploch
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením
- nová dostavba musí odpovídat měřítkově charakteru okolní zástavby

Ti - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

hlavní využití

- plochy pro vodárenská zařízení - vodní zdroje, vodojem, úpravna, ČS
- plochy pro čistírnu odpadních vod, ČS
- plochy pro trafostanice

přípustné využití

- specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití , jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, dodržení OP
- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- nové stavby včetně příjezdových komunikací jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby

nepřípustné využití

jiný než stanovený účel využití není přípustný s výjimkou souvisejících provozů

zásady uspořádání území

- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- zařízení vyžadující zvláštní ochranu /vodní zdroje/ je nutno v rámci ochranného pásma 1. st. oplotit

Ri - REKREACE individuální/ chaty

Rh - REKREACE hromadná

Rz - REKREACE /zahrádky

hlavní využití

- **Ri/** chatová zástavba - rekreační bydlení rodinného typu v objektech do 80 m² s rekreačním a užitkovým využitím zahrad
- **Rh** /hromadná rekreace - pobytová rekreace v rámci zařízení volného cestovního ruchu ve stávajících zařízeních komerční vybavenosti
- **Rh/** hromadná rekreace - pobytová rekreace v sezónních zařízeních typu tábořiště bez nároků na trvalé ubytovací objekty
- **Rz/** zahrádky - pěstitelská činnost v rámci zahrádkové osady v objektech o max. rozloze 35m²

přípustné využití

- v návaznosti na obytnou zástavbu v ploše Ri výjimečně přípustné rekreační domy
- rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny
- sezónní maloobchod, stravování, rekreační služby pro obsluhu území
- veřejná zeleň, rekreační a užitkové využití zahrad
- společné hygienické zařízení u hromadné sezónní rekreace
- parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti
- zahrádkářská činnost pro vlastní potřebu v rámci zahrádek
- drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /bazén, skleník, altán/

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- doplňkové a provizorní stavby, garáže

zásady uspořádání území

- individuální rekreace - stabilizované plochy
- přípustná je dostavba volných proluk, při dodržení zastavěné plochy pozemku do 10%
- dostavba proluk nesmí přerušit veřejné komunikace a pěší trasy
- chatové objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou
- při nezbytné přestavbě nebo modernizaci zachovat stávající plošné a objemové vymezení, jako objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou
- hromadná rekreace - nutné individuální posouzení z hlediska krajinného rázu
- zahrádky – stabilizace stávajících objektů s možností dostavby proluk
- zajištěné zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku
- vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku, pohledové odclonění zástavby

Zv - ZELEŇ veřejná

hlavní využití

- zeleň veřejná parkového charakteru jako součást veřejných prostranství
- zámecké parky
- uliční stromořadí
- ochranná a isolační zeleň mezi plochami bydlení a výrobou podél komunikací

přípustné využití

- jako zeleň okrasná - parkově upravená, s estetickým a biologickým účinkem
- plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku, relaxaci , setkávání obyvatel
- pěší cesty
- dětská hřiště, výjimečně plochy pro rekreační sport
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem
- rozmístění mobiliáře - lavičky , odpadkové koše , poutače, telefonní budky

nepřípustné využití

- realizace staveb, s výjimkou doplňkových staveb drobné architektury
- zahrádkářská činnost
- zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace
- kácení vzrostlé zeleně, s výjimkou zdravotních probírek
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání území

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin
- isolační zeleň - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

Zs - ZELEŇ soukromá

hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

přípustné využití

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady v zastavěném území s oplocením

nepřípustné využití

- realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky , altány, bazény, skleníky
- zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb –zahradních domků
- rekreační objekty nebo provizorní stavby, vrakoviště
- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině s výjimkou zahrad, které navazují na hranici zastavěného území a stanou se součástí obytných ploch

zásady uspořádání území

- drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost lze připustit v sadech a zahradách v zastavěném území

Zp - ZELENĚ přírodního charakteru

hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

přípustné využití

- realizace ploch ÚSES
- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze, zasakovací travnaté pásy
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura
- těžba nerostných surovin povolena v rámci DP příslušným správním rozhodnutím a za jím stanovených podmínek

nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy
- oplocování pozemků s výjimkou pastvin a lesních školek a těžebních areálů

W - PLOCHY VODNÍ a vodohospodářské

hlavní využití

- vodní toky s hlavní funkcí krajino tvornou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

přípustné využití

- zakládání nových nebo obnova stávajících vodních ploch
- související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku , umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách

- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

nepřípustné využití

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině , nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány , ani uměle zpevňovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- oplocování vodních ploch nebo toků
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

NI - PLOCHY LESNÍ

hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myslivost, turistika
- lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba včetně OP PPFL
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou školek

Nz - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /orná

hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu
- ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky

přípustné využití

- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravnění a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- těžba nerostných surovin povolená v rámci DP příslušným správním rozhodnutím a za jím stanovených podmínek

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování pozemků s výjimkou pastvin a těžebních areálů
- rušení polních cest

Nch - Plochy zemědělské / chovatelství

hlavní využití

- zájmový chov na oplocených pastvinách

přípustné využití

- doplňkové stavby s hospodářskou funkcí k tomu účelu speciálně vybavené
- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- bydlení majitele a provozovatele soukromého zařízení
- drobné stavby pro chovatelskou činnost- otevřené přístřešky, krmítka
- zařízení služeb s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- odstavná parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná zeleň

nepřípustné využití

- výrobní činnost
- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou nebo s funkčním využitím plochy
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky
- provizorní stavby
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

zásady uspořádání území

- zastavování ploch pouze doplňkovými a účelovými stavbami
- zákaz necitlivých terénních úprav
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně
- přípustné vymezení ploch ohrazením nebo živým plotem

NSzpr - Plochy smíšené nezastavěného území / zemědělské, přírodní, rekreační

hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území , kde není určeno prioritní využití jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření na svažitéch pozemcích - zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,

- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů s výjimkou manipulačních skládek pro těžbu
- oplocování pozemků sadů a zahrad mimo zastavěné území s výjimkou pastvin a ploch těžby
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- Vymezení aktualizovaných ploch zahrnuje výkres **č.4 - Veřejně prospěšné stavby** v m 1|:5000.

Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle stav. zákona 183/2006 Sb. **odejmout nebo omezit §170 a zároveň uplatnit předkupní právo §101** - vyžaduje ve správním území Neveklova dopravní a technická infrastruktura.

- Do ploch pro veřejně prospěšné stavby byly zařazeny pozemky, kde dochází návrhem územního plánu ke změně funkčního využívání území - tzn vymezují se plochy pouze pro novou výstavbu. Jedná se o stavby pro veřejné komunikace a zásobování elektřinou. Aktualizace VPS se týká realizovaných staveb nebo
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou uvedeny v tab. přehledu a vyznačeny v grafické části. Přesná poloha a rozsah budou určeny podrobnější projektovou dokumentací.

1. Veřejně prospěšné stavby VPS , pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit §170 stav. zákona a uplatnit i předkupní právo - §101

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu §2odst.(1) písm.k)1. a 2.

- V ÚP Neveklov jsou navrženy jako veřejně prospěšné dopravní stavby nadmístního významu koridory dálnice D3 a silničního obchvatu II/114 a nové přístupové komunikace u ploch soustředěné obytné zástavby. Každá stavba musí mít zajištěn přístup z veřejné komunikace, kterou je MK nebo veřejně přístupná účelová komunikace. Napojení na veřejnou komunikaci je podmínkou výstavby.
- Rozvojové plochy byly navrženy převážně u stávajících místních nebo účelových komunikací. Tam, kde nejsou, je nutno přístupovou cestu k plochám soustředěné obytné zástavby řešit jako VPS. Případná propojení přes soukromé pozemky pro jednotlivé stavební parcely lze řešit formou věcného břemene.
- Obslužné komunikace v jednotlivých lokalitách soustředěné zástavby budou řešeny v rámci těchto ploch územní studií. Trasy obslužných komunikací v lokalitě určené k zástavbě nejsou závazné a je možno je upravovat dle podrobnější dokumentace . Do VPS byly zařazeny pouze ty navržené MK , které mají jednoznačnou trasu , určující vstup do rozvojové plochy nebo jejichž realizaci bude zajišťovat město. U soukromých pozemků s více vlastníky je realizace závislá na jejich dohodě. V případě výstavby 1 RD si stavebník musí zajistit přístup po dohodě s vlastníkem sousedních pozemků formou věcného břemene.
- S ohledem na rozsah plánované obytné zástavby bude nutno budovat zařízení technické vybavenosti, která Neveklov i menší sídla postrádají. Jedná se pouze o trafostanice. Čistírna odpadních vod splaškové kanalizace v Jablonné se týká výhledové etapy, která se jako VPS neřeší.

- Trafostanice u lokalit soustředěné obytné zástavby jsou nezbytné pro zásobování plánované zástavby el.energií. Přesná poloha bude určena po prověření dopravního systému podrobnější územní studií.
- Pro stavby inženýrských sítí, které neprocházejí veřejnými komunikacemi mimo zastavěné území se vymezují pozemky s věcným břemenem. Stavba zajišťující zásobování pitnou vodou v k.ú. Jablonná Nebřich byla z návrhu vypuštěna, protože se jedná o soukromý záměr obdobně jako obslužné komunikace v rozvojové ploše obytné zástavby, jejichž realizaci musí zajistit soukromý investor.
- Územní plán zahrnuje VPS jen pro návrhové období, výhledové období bylo z ÚP vypuštěno.

• PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

	<i>Stavby dopravní infrastruktury</i>
WD1	Koridor silničního obchvatu II/114
WD2	Obslužné MK v lok. N.3/ Sýkorec
WD3	Pěší cesty v lok. N.3/ Sýkorec
WD4	Obslužná MK v lok.N.5/ Pod školou
WD5	Obslužné MK v lok.N.5/ Zahrádky
WD6	Přístupové MK v lok.N.11/Neveklov jih
WD7	Přístupová MK k lok.Jinkovec
WD8	Přístupová a obslužná MK v lok.J.4 /Jablonná
WD9	Koridor dálnice D3
	<i>Stavby technické infrastruktury</i>
WT1	Trafostanice v lok.N.5 /Neveklov
WT2	Trafostanice v lok. N.11 /Neveklov
WT3	Trafostanice v lok. N.10 /Neveklov
WT4	Trafostanice v lok.Chlum
WT6	Trafostanice v lok. Neštětice

2. Veřejně prospěšná opatření VPO,

pro něž lze práva k určeným pozemkům **vyvlastnit**

§170 stav. zákona

Veřejně prospěšné opatření pro založení prvků ÚSES - §2odst.(1) písm.m)

- Mezi veřejně prospěšná opatření v území je zařazen návrh ploch ÚSES, které jsou v území převážně nefunkční a jejichž ochranu je nutno zajistit.
- Pozemky pro založení vymezených biokoridorů RBK a LBK ÚSES na orné půdě jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření, s ohledem na skutečnost, že stejně jako navržená protierozní a interakční zeleň budou prověřovány v rámci komplexní pozemkové úpravy, která zohledňuje i vlastnické vztahy.

PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

		<i>Založení prvků ÚSES</i>
WU1,2		Regionální biokoridor k.ú. Jablonná
WU3		Lokální biokoridor k.ú. Blažim
WU4-6		Regionální biokoridor k.ú. Bělce
WU7		Lokální biokoridor k.ú. Mlékovice
WU8-10		Regionální biokoridor k.ú. Neveklov
WU11		Lokální biokoridor k.ú. Zádolí
WU12-14		Lokální biokoridor k.ú. Neštětice
WU15-17		Lokální biokoridor k.ú. Příbyšice

h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

3. Plochy, na něž lze pouze uplatnit předkupní právo §101 st.zákona

Vybraná veřejná infrastruktura §2 odst.(1) písm.k) 3. a 4. není v území navrhována
Veřejně prospěšné stavby VPS – pro něž lze uplatnit **pouze předkupní právo** se týkají plochy veřejné zeleně a rozšíření hřbitova v Neveklově jako součástí veřejné vybavenosti.

V návrhovém období není navrženo, protože se jedná u obou záměrů o pozemky města.

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

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv pro venkovské bydlení, které byly v platném územním plánu určeny pro výhledové období.

Rezervy budou využity postupně až po zastavění sousedních pozemků a prověřeny budou formou zpracování Změny ÚP s vyhodnocením záborů ZPF.

Přehled rozvojových ploch/plochy změn - výhledové období

Ozn.	Kat. území/lokalita	plochy změn - navržené využití	Rozsah ha
B	BĚLICE		1,13
B.1	BĚLICE	Bi - Bydlení individuální v RD	0,29
B.2	BĚLICE	Bi - Bydlení individuální v RD	0,84
BI	BLAŽIM		0,76
BI.1	BLAŽIM	Bi - Bydlení individuální v RD	0,54
BI.2	Chlum	Bi - Bydlení individuální v RD	0,22
D	DALEŠICE		0,87
D.1	DALEŠICE	Bi - Bydlení individuální v RD	0,87
J	JABLONNÁ		0,90
J.1	JABLONNÁ	Bi - Bydlení individuální v RD	0,57
J.2	JABLONNÁ	Bi - Bydlení individuální v RD	0,33
M	MLÉKOVICE		1,02
M.1	Radslavice	Bi - Bydlení individuální v RD	0,18
M.2	Ouštice	Bi - Bydlení individuální v RD	0,17
M.3	Ouštice	Bi - Bydlení individuální v RD	0,24
M.4	Borovka	Bi - Bydlení individuální v RD	0,43

NŠ	NEŠTĚTICE		1,33
NŠ.1	NEŠTĚTICE	Bi - Bydlení individuální v RD	0,24
NŠ.2	NEŠTĚTICE	Bi - Bydlení individuální v RD	0,82
NŠ.3	Chvojínek	Bi - Bydlení individuální v RD	0,27
N	NEVEKLOV		7,37
N.1	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Bi - Bydlení individuální v RD	0,62
N.2	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Bi - Bydlení individuální v RD	1,76
N.3	NEVEKLOV <i>Za sokolovnou</i>	Bi - Bydlení individuální v RD	1,97
N.4	NEVEKLOV <i>Zahrádky</i>	Bi - Bydlení individuální v RD	(1,46) přestavba
N.5	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Sm- Smíšené venkovské bydlení	0,76 do návrhu
N.6	NEVEKLOV <i>Jih</i>	Vs- Výroba,sklady,výrobní služby	2,26
P	PŘIBYŠICE		1,24
P.1	PŘIBYŠICE	Bi - Bydlení individuální v RD	1,24
Z	ZÁDOLÍ		0,69
Z.1	ZÁDOLÍ	Bi - Bydlení individuální v RD	0,31
Z.2	Spolí	Bi - Bydlení individuální v RD	0,38

Pozn. Plocha přestavby N.4 je využitelná pro jednotlivé pozemky i v návrhovém období . V návrhu ÚP není zahrnuta do bilance potřeb ploch pro bydlení.

j - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie

- Územní plán Neveklov/2001 nevymezil konkrétní plochy podmíněné zpracováním územní studie, ale v regulativech podmiňuje prověření územní studií výstavbu lokalit obytné zástavby s kapacitou nad 10 RD. Jedná se o rozsáhlejší plochy pro 10-30 RD v Neveklově a Jablonné, kde není jednoznačné řešení dopravní obsluhy a podrobnější studie řešená ve variantách umožní optimální využití pozemků se zohledněním zájmů všech stavebníků. Řešení studie musí zároveň zohlednit vymezení plochy veřejného prostranství 1000m² pro 2 ha zastavitelné plochy dle platné vyhl. Netýká se ploch, kde již proběhla v předchozím období parcelace s vytýčením veřejných prostranství (Dalešice, Nebřich, Zádolí).

rámcové podmínky k prověření u navrhovaných ploch s kap. nad 10RD :

- ověření optimálního uspořádání zástavby a její parcelace
- dopravní napojení ploch u silnic 1 společným vjezdem
- společná obslužná komunikace - obytná ulice se stromořadím
- požadavek na výsadby uliční zeleně a vymezení plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení
- zajištění ochrany krajinného rázu u pohledově exponovaných lokalit
- odstup zástavby od silnice 15m, chodník podél silnice
- napojení na sítě - elektro, vodovod, kanalizace, napojení na uliční řady v Neveklově
- pěší propojení k centru obce
- respektovat vrchní vedení VN 22kV, nebo navrhnout přeložení
- respektovat dálkový telekom. kabel

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

Počet listů textové části - 54

Počet výkresů /listů/ grafické části - 4 výkresy / 13 listů