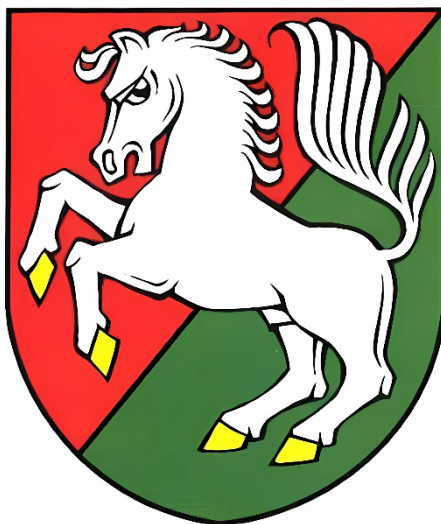


Územní plán Netunice

Úplné znění po změně č. 1

říjen 2024



a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo v rámci zpracování řešení územního plánu upraveno ke dni 6.11.2023.

Do zastavěného území byla zahrnuta stávající hranice intravilánu, zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace a jejich část a ostatní veřejná prostranství

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkresech:

1. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
2. HLAVNÍ VÝKRES

Rozsah území řešeno územním plánem Netunice je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno pouze katastrálním územím obce Netunice.

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

b.1. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Hlavní cíle rozvoje v území obce jsou:

- Vytvoření komplexního názoru na urbanistické řešení obce
- Určení lokalit pro rozvoj trvalého bydlení v rámci sídla
- Stanovení regulativů pro stavební vývoj lokalit
- Definování podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu
- Stanovení podmínek pro znehodnocené plochy v zastavěném území obce
- Určení ploch pro veřejně prospěšné stavby
- Určení směru vývoje správního území k dosažení vyšší ekologické stability

Při dosahování těchto cílů v území je nutné respektovat stávající infrastrukturu v území, zachovat místní ráz vesnice, zeleně, vodních toků apod. za plného respektování zákonů, vyhlášek a správních rozhodnutí platných k datu vyhotovení územního plánu. Dále je nutné zajistit soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

b.2. Hlavní zásady územního plánu

Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:

- Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí. Velká pozornost je v územním plánu věnovaná ochraně všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na dořešení plně funkčního ÚSES v celém řešeném území
- Územní plán respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území
- Současný charakter obce je prolínání zástavby se vzrostlými stromy a dřevinami, tento charakter ÚP respektuje a zahrnuje do územního plánu.

b.3. Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot

- Územní plán Netunice respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití. Urbanistická struktura obce je založena na zástavbě podél komunikace II. a III. třídy vedoucí obcí. Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet.
- Územní plán vytváří optimální podmínky pro zabezpečení plnohodnotného kvalitního venkovského prostředí
- Územní plán respektuje a uchovává kulturní hodnoty v řešeném území. Stávající kulturní památky nejsou novými rozvojovými záměry znehodnocovány. Územní plán klade důraz na zachování a prohlubování typické urbanistické koncepce vesnického charakteru, který je kulturním znakem země. Jedná se jak o respektování architektonického výrazu zástavby, tak její propojení s charakteristickou zelení, což vychází s historicko-kulturního podhoubí.
- Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném katastrálním území
- Rozvoj bydlení je na úrovni územního plánu zabezpečen rozšířením nabídky nových stavebních pozemků určených pro bydlení

b.4. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

NETUNICE

Označení plochy	Název	Plocha celkem (ha)
Z.1	Pod rozcestím	1,96 ha
Z.2a	Za Hůrkou	1,01 ha
Z.2b	Zahrádka	1,15 ha
Z.3	U Remízu	1,61 ha
Z.4	V Sadu	0,51 ha
Z.7	za obecním úřadem	0,05 ha
Z.9	Pod Nivkami – vodojem a úpravna vody	0,09 ha
Z.10	Na Stříbrnici	0,59 ha
Z.12	Za obecním úřadem	0,11 ha
Celkem		8,0 ha

b.5. PLOCHY PŘESTAVBY

NETUNICE

Označení plochy	Název	Plocha celkem (ha)
-----------------	-------	--------------------

NETUNICE

P.1	Pod Tvrzí	1,41 ha
P.2	K Nivkám	0,25 ha
P.3		0,03 ha
P.4	Pod Tvrzí	0,1 ha
Celkem		1,79 ha

c) Urbanistickou koncepcí, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy.

Navrhovaná koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu. Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb obyvatel, a to převážně z hlediska bydlení s možností na napojení na inženýrské sítě.

Samostatné plochy pro občanskou vybavenost v územním plánu navrhovány nejsou. Předpokládá se umístění různých živnostenských provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se proto o provozy nenáročné na prostor a nezatěžující okolí negativními vlivy.

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů.

c.1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

c.1.1. Z1 Pod rozcestím

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemků minimálně 1000 m²
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, zásobování vodou, likvidace splaškových vod, zásobování silovou energií, napojení na komunikační sítě).

Výměra: 1,96 ha

Dopravní obsluha: z přiléhající místní komunikace

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní

- Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.

c.1.2. Z.2a Za Hůrkou

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m²
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, zásobování vodou, likvidace splaškových vod, zásobování silovou energií, napojení na komunikační síť).
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: 1,01 ha

Dopravní obsluha: z nově navržené komunikace VPS VD.1. Náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury pro zajištění využití napojované zastavitelné plochy označené VD.1 ponese výlučně investor výstavby.

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní
- Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.

c.1.3. Z.2b Zahrádka

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m²
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, zásobování vodou, likvidace splaškových vod, zásobování silovou energií, napojení na komunikační síť).
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: 1,15 ha

Dopravní obsluha: z nově navržené komunikace VPS VD.1. Náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury pro zajištění využití napojované zastavitelné plochy označené VD.1 ponese výlučně investor výstavby.

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní
- Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.

c.1.4. Z.3 U Remízu

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m²
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, zásobování vodou, likvidace splaškových vod, zásobování silovou energií, napojení na komunikační sítě).
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Požadavky:

- Zastavování území od stávajícího zastavěného území.
- Budou zachovány stávající odtokové poměry v území.

Výměra: 1,53 ha

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace a z nově navržené komunikace VPS VD.2

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní
- Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.

c.1.5. Z.4 v Sadu

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m²
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, zásobování vodou, likvidace splaškových vod, zásobování silovou energií, napojení na komunikační síť).

Požadavky: Zastavování území od stávajícího zastavěného území.

Výměra: 0,51 ha

Dopravní obsluha: Ze stávající silnice II. třídy

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní
- Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.

c.1.6. **Z.7 za obecním úřadem**

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Výměra: 0,05 ha

- Plocha pro venkovské bydlení se sníženou minimální výměrou pozemku zajišťující účelné využití vnitřních rezerv / proluk v těsné návaznosti na zastavěné území

Podmínky pro využití plochy:

- Vybudování přístupové komunikace na náklady investora
- Investor musí zajistit na své náklady všechny napojení dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace, veřejné osvětlení, přeložky vedení, zásobování vodou, likvidace splaškových vod, zásobování silovou energií, napojení na komunikační síť).
- Velikost pozemku minimálně 500 m²

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní
- Elektrická energie: Napojením na stávající distribuční síť elektrické energie.

c.1.7. Z.9 Pod Nivkami – vodojem a úpravna vody

Druh plochy: Technická infrastruktura všeobecná TU

Výměra: 0,09 ha

Dopravní obsluha: Z projektované polní cesty C10 – cesta doplňková s parametrem P 3,5/15

Inženýrské sítě:

- Elektrická energie: Napojení na stávající distribuční síť elektrické energie.

c.1.8. Z.10 Na stříbrnici – rezervní vrt

Druh plochy: Technická infrastruktura všeobecná TU

Výměra: 0,59 ha

Dopravní obsluha: Ze stávající silnice II. třídy / z navržené účelové komunikace

c.1.9. Z.12 za obecním úřadem

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Výměra: 0,11 ha

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m²

Dopravní obsluha: Z navržené komunikace v ploše K.1

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní
- Elektrická energie: Napojením na stávající distribuční síť elektrické energie.

c.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY**c.2.1. P.1 Pod Tvrzí**

Druh plochy: Smíšené obytné venkovské SV

Podmínky pro využití plochy:

- Velikost pozemku minimálně 1000 m²
- Individuální výstavba respektující tradiční charakter venkovské zástavby
- Plocha zařazena do seznamu ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Požadavky: Odstranění chátrajících budov zemědělského areálu.

Výměra: 1,41 ha

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace

Inženýrské sítě:

- Odkanalizování: Likvidace odpadních vod na vlastním pozemku (domácí ČOV, jímka)
- Zásobování vodou: Napojením na plánovaný vodovodní řad, individuální z domovních studní
- Elektrická energie: Napojením na stávající trafostanice, případně napojením na nově vybudovanou trafostanici, jejichž řešení a návrh umístění je předmětem následné dokumentace a vznikne na základě rozhodnutí provést úpravy zařízení distribuční soustavy.
- Vydání stavebního povolení je podmíněno vybudováním a financováním výstavby inženýrských sítí na náklady investora

c.2.2. P.2 k Nivkám

Druh plochy: občanské vybavení všeobecné OU

- Občanská vybavenost navázaná na obecní úřad (vč. dětských hřišť a ploch zeleně)

Výměra: 0,01 ha

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace

c.2.3. P.3

Druh plochy: Doprava silniční DS

- Plocha pro dopravní infrastrukturu vymezená pro zajištění přístupu k lokalitě Z.3
- Vymezena jako VPS VD.2

c.2.4. P.4 Pod Tvrzí

Druh plochy: občanské vybavení všeobecné OU

- Občanská vybavenost určená především pro realizaci mateřské školy a s ní související vybavenosti

Výměra: 0,18 ha

Dopravní obsluha: Ze stávající komunikace

c.3. Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je založen na využití přírodních hodnot území a na zachování nezastavitelnosti stávajících ploch sídelní zeleně v obci.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d.1. Dopravní infrastruktura

V katastru obce je doprava realizována dopravou silniční, a to převážně místními komunikacemi a silnicemi III. a II. třídy.

Dopravně je obec napojena na místní a okresní komunikace. Jediné spojení s obcí je zajištěno tedy silniční – automobilovou a autobusovou dopravou.

Obcí procházejí silnice II/183 a III/1774. Technický stav komunikací v části obce je celkem dobrý.

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, budou doplněny veřejné plochy a místní komunikace, které budou zajišťovat dopravní obsluhu rozvíjených ploch. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

Pro zvýšení prostupnosti území bude realizována síť (polních) cest navržená komplexními pozemkovými úpravami.

d.1.1. Územní plán navrhuje tyto dopravní stavby:

- 1) VD.1 - komunikace jdoucí plochou Z.2
- 2) VD.2 - komunikace ze silnice třídy č. II jdoucí k ploše č. Z.3

d.1.2. **Železniční doprava**

Řešeným územím neprochází železniční trať.

d.1.3. **Cyklistická doprava**

Územím prochází cyklistická trasa č. 2124, 2125 a 2190. Nové cyklistické cesty nejsou územním plánem navrhovány.

d.1.4. **Pěší doprava**

Územím procházejí stávající turistické trasy. Nové ÚP nenavrhuje.

d.1.5. **Doprava v klidu**

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně, při výstavbě nebo rekonstrukci objektů tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb.

d.2. **Technická infrastruktura**

d.2.1. **Koridory technické infrastruktury**

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto překryvné koridory technické infrastruktury:

Označení	Plánovaný způsob využití	Účel koridoru	Výměra [ha]
CNZ.1	TU – technická infrastruktura všeobecná	E09 – zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín – Přeštice – V432 (koridor vymezený ze ZÚR)	29,87
CNZ.2	TU – technická infrastruktura všeobecná	E20 – zdvojení vedení ZVN 400 kV Chrást – Přeštice – V431/831 (koridor vymezený ze ZÚR)	29,96
Celkem			59,83

- Plocha koridoru vymezuje hranice, v nichž je možné umístit zamýšlenou stavbu technické infrastruktury;
- V rámci koridoru platí podmínky z kapitoly f) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* pro plochy uvedené ve sloupci *Plánovaný způsob využití* přiměřeně k naplnění záměru uvedenému ve sloupci *Účel koridoru*.
- Podmínky stanovené pro koridor platí současně s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití a jsou formulovány tak, aby po realizaci stavby nemuselo dojít ke změně ÚP (po realizaci záměru platí v plochách nezasažených záměrem podmínky stanovené plochami s rozdílným způsobem využití).

d.2.2. Vodovod

V obci Netunice je zajištěno zásobování pitnou vodou z individuálních domovních studní.

S ohledem na kvalitu a dostupnost pitné vody obec přistoupila k vypracování projektu veřejného vodovodu, jenž zahrnuje stavbu úpravní vody a vodojemu. Po realizaci obecního vodovodu bude preferováno napojení a zásobování pitnou vodou nových ploch změn, ale i stávajících staveb a zařízení nově vybudovanou vodovodní infrastrukturou.

d.2.3. Kanalizace

V obci Netunice bude dle schválené koncepce využito decentralizované čištění odpadních vod s vypouštěním přečištěných odpadních vod z domovních ČOV u trvale obydlených domů a ze septiků se zemním pískovým nebo biologickým filtrem u rekreačních objektů do stávající kanalizace pro veřejnou potřebu.

d.2.4. Zásobování el. energií

Pro zajištění zásobování el. energií v uvedených lokalitách je nutné provést úpravy zařízení distribuční soustavy. Řešení a návrh umístění konkrétních trafostanic je předmětem následné dokumentace.

Na základě návrhu nových lokalit dojde k upřesnění počtu odběrných míst a s tím související specifikaci (specifikování jednotlivých spotřebičů a případné technologie včetně specifikování případných ekologických zdrojů). Tato skutečnost se promítne do stavu současných trafostanic, což bude nutné řešit v rámci dalších stupňů PD.

Předpokladem řešení – zásobování elektrickou energií jednotlivých lokalit je výměna blokových trafostanic z důvodu zajištění dostatečného příkonu pro jednotlivé lokality. v případě nutnosti bude muset dojít k propojení jednotlivých trafostanic mezi sebou z důvodu zajištění rovnoměrného odběru ze sítě.

Návrh kabelových rozvodů NN bude prováděn v následné dokumentaci dle probíhající výstavby v zájmovém území.

Územní plán vymezuje dva koridory nadregionálního významu vymezené v PÚR a ZÚR (viz kapitola d.2.1):

- E09 – zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín – Přeštice
- E20 – zdvojení vedení ZVN 400 kV Chrást – Přeštice

d.2.5. Veřejné osvětlení

V obci je rozvod veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech. Veřejné osvětlení je vhodné rozšířit v rámci stávající zástavby a doplnit o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

d.2.6. Plynovod

Obec nebyla dosud plynofikována. s plynofikací obce se nadále nepočítá.

d.2.7. Nakládání s odpady

V obci je organizovaný svoz odpadů, který provádí oprávněná osoba jedenkrát týdně a u velkoobjemových kontejnerů obec vlastními prostředky podle potřeby. Odpady se odváží na řízenou skládku mimo obec. Maloobjemové nádoby (popelnice) jsou umístěny u jednotlivých rodinných domů.

Vzhledem k velikosti obce nepředpokládáme v návrhovém období, změnu současného způsobu likvidace odpadů.

d.3. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství nejsou územním plánem navržena.

d.4. Občanská vybavenost

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) jsou vymezeny tyto plochy občanské vybavenosti:

Označení	Způsob využití	Plánovaný způsob využití	Výměra [ha]
P.2	OU – občanské vybavení všeobecné	Hřiště a zeleň u OÚ	0,01
P.4	OU – občanské vybavení všeobecné	MŠ a zahrada MŠ	0,18
Celkem			0,19

Samostatně vymezené plochy pro občanskou vybavenost zdůrazňují potřebu vybraných funkcí v území. Územní plán je vymezuje ve veřejném zájmu. Zajištění doprovodné drobné občanské vybavenosti je dále možné v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se stanovenými regulativy. Občanskou vybavenost je možné v souladu s požadavky uvedenými v kapitole f) realizovat především v plochách smíšených obytných venkovských (SV).

e) Koncepti uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e.1. Koncepte uspořádání krajiny

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- Zachovává stávající krajinný ráz
- Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně
- Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině i v urbanizovaném území
- Chráněné jsou izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích

NETUNICE

Označení plochy	Způsob využití	Plocha celkem (ha)
K.1	DS – doprava silniční	0,56 ha

NETUNICE

K.2	DS – doprava silniční	0,01 ha
Celkem		0,57 ha

e.1.1. K.1

Druh plochy: Doprava silniční DS

- Plocha pro realizaci doplňkové polní cesty vymezené v KPÚ jako cesta C10

Požadavky: Zachování charakteru doplňkové polní cesty zvyšující prostupnost území a zajišťující přístup na pozemky v dané lokalitě

e.1.2. K.2

Druh plochy: Doprava silniční DS

- Plocha pro realizaci přístupu k vybraným pozemkům

Požadavky: Zachování charakteru doplňkové polní cesty zvyšující prostupnost území a zajišťující přístup na pozemky v dané lokalitě

e.2. Územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ÚSES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální

(**R**) a lokální úrovni (**L**) jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě. v řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu.

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

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Netunice je ve veřejném zájmu. Chybějící (nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Nebílovy jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. v biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů.

e.2.1. Nadregionální úroveň ÚSES

Součástí této nejvyšší hierarchické úrovně je na území obce Netunice výrazný a částečně zalesněný, velmi starý proterozoický hřeben mezi Branžovským hvozdem a Radyní, který

prochází souběžně s údolím řeky Úhlavy. Na řešeném území však lesní porosty zcela chybějí a celý biokoridor leží na plochách orné půdy.

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

Na křížení mezofilního hájového až bučinného nadregionálního biokoridoru s mokřadními systémy lokální hierarchie či se zamokřovanými stanovišti v uzávěrech terénních depresí byla upřesněna vložená lokální biocentra smíšeného typu, tj. biocentra obsahující mezofilní i hygromofilní biotopy.

Na rozvodném hřbetu a svazích s ornou půdou jsou od Prusin až po lesní masív Hájsko skladebné části tohoto NRBK vesměs nefunkční (cílovým stavem jsou na těchto plochách přírodní dřevinné porosty založené v druhové skladbě výhradně podle stanovištních podmínek). Pouze na ojedinělých sukcesních plochách jsou některé části tohoto NRBK částečně funkční.

e.2.2. Regionální úroveň ÚSES

V této následující hierarchické úrovni byl na území obce Netunice vymezen biokoridor po rozvodném hřbetu mezi lesními masívy Hájsko a Černý les (podle Bínová et al. 1996 a Hájek, Bílek et al. 2005).

Podél jihozápadní hranice řešeného území probíhá mezofilní bučinný biokoridor regionálního významu (RBK) č. **RK 249 K105-Černý les** (aktuální vegetační typy: A, L-BO; cílový typ MB). Na řešené území zasahují jen některé dílčí úseky tohoto RBK, ale nachází se zde převážná část biocentra regionálního významu (RBC) č. **882 Černý les** (aktuální vegetační typy: L-BO, SM; cílový typ MB).

Na křížení mezofilního hájového nadregionálního biokoridoru s mokřadními systémy lokální hierarchie ve sníženích a střídavě zamokřovaných sedlech byla upřesněna vložená biocentra smíšeného typu (regionální i lokální), tj. biocentra obsahující mezofilní i hygromofilní biotopy, resp. stanoviště.

Na rozvodném hřbetu mezi lesními masívy Hájsko a Černý les jsou skladebné části tohoto RBK vesměs nefunkční (cílovým stavem jsou na těchto plochách přírodní dřevinné porosty založené v druhové skladbě dřevin podle stanovištních podmínek). Pouze místy jsou drobné lesíky částečně funkční.

e.2.3. Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ÚSES, a to jak hygromofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně jsou v přehledech vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správní území obce Netunice.

Přehled vymezených hygromofilních až hydrofilních systémů ES:

- 1) (RBK Úhlavy v Čižicích – Čižický potok – Nebílovský potok – bezejmenný přítok v Nebílovech) – **sedlo „Mlázy“** – (Olešenský potok pod Střížovicemi – RBK Úslavy v Nezvěsticích); s jednou odbočkou: **Nebílovský potok na k.ú. Netunice** – (plošina „U Hájska“ – bezejmenný přítok Úhlavy – RBK Úhlavy nad Předenicemi).

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou na údolních nivách a v zamokřovaných terénních depresích aktuálně převážně jen částečně funkční (degradované louky) a jen místy až plně (optimálně) funkční (mokřady, přírodní břehové doprovody, fragmenty lužních lesů). Nefunkční úseky se nacházejí v zorněných sedlech a v zástavbě obce Netunice (regulace, opevnění, nedostatečné šířkové parametry) – do budoucna se navrhuje provedení vhodného typu intravilánové revitalizace s dořešením protipovodňové ochrany sídla.

Přehled vymezených mezofilních systémů ES:

- 2) (NRBK K105 u Chválenic, Farská skála, 537m – plošina „Babše“ – plošina „Mlázy“) – **plošina „U Černého lesa“ – RBC 882 Černý les**; modální biokoridor.

Tento vymezený systém ES je na zorněných plošinách vesměs celý nefunkční (krajina s velmi silně narušenou kostrou ekologické stability).

e.2.4. **Podpůrná síť lokálního ÚSES**

Lokální síť ES byla na správním území obce Netunice doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) z důvodu posílení základní sítě nefunkčních biokoridorů ve velmi intenzivně využívané zemědělské krajině.

e.3. **Prostupnost krajiny**

ÚP umožňuje realizaci cest v krajině za účelem zvyšování prostupnosti krajiny. Cesty navržené v rámci komplexních pozemkových úprav je možné realizovat v rámci ploch AP – pole a trvalé travní porosty, NU – plochy přírodní všeobecné i LU – plochy lesní všeobecné.

Významné polní cesty byly vymezeny samostatně jako plochy dopravy silniční.

e.4. **Protierozní opatření**

Sesuvná území nejsou na území evidována. v případě potřeby je možno je realizovat.

e.5. **Opatření proti povodním**

Protipovodňová opatření nejsou navržena.

e.6. **Prostory nerostných surovin**

V katastru obce Netunice nejsou v dostupných zdrojích uváděna chráněná ložisková území, a to ani současná, ani prognózní, stejně jako dobývací prostory. v řešeném katastrálním území nejsou evidována ochranná pásma platná pro poddolovaná území.

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

f.1. Charakteristika ploch (návrhové i stávající plochy)

f.1.1. SV – smíšené obytné venkovské

Hlavní využití plochy

- Plochy pro bydlení venkovského charakteru v rodinných domech s případným podílem dalších funkcí převážně hospodářského charakteru (zemědělská a řemeslná výroba), rodinné domy s užitkovými nebo okrasnými zahradami, samostatně stojící rodinné domy objemově respektující okolní zástavbu, charakter obce a charakteristické pohledy na obec, garáže spojené s hlavní stavbou rodinného domu tvořící jeden architektonický a hmotový celek

Přípustné využití plochy

- Stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních služeb (včetně zemědělské výroby) omezeného rozsahu obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí (soukromé zemědělství, zahradnictví, malochovy domácích a hospodářských zvířat, truhlářská výroba, opravy strojů...)
- Stavby místního charakteru, které odpovídají koncepci
- Stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva malého rozsahu
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže samostatně stojící, odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením v takto vymezené ploše
- Pozemky veřejného prostranství
- Zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²
- Ubytovací zařízení malého rozsahu pro krátkodobé ubytování rekreačního charakteru (do 10 lůžek – penziony), charakter takovéto stavby řešena v dalším stupni PD, ke stavbě musí být doložena stanoviska prokazující, že daná stavba nemá vliv na hlukovou pohodu

v obci, nedojde k zatěžování stávající dopravní sítě, daná stavba nebude zdrojem nadměrného odpadu, hluku, znečištění v obci apod.

- Maloobchod, stravovací zařízení, zdravotní a sportovní zařízení a služby bez vlivu na okolí, sloužící jak okolní zástavbě, tak širšímu spádovému obvodu, než je funkční území – jmenované provozy umisťovat především do parterů rodinných domů, stavby musí respektovat charakter zástavby obce s cílem zamezit typovým objektům bez architektonických a urbanistických vazeb
- Zařízení pro veterinární péči (ordinace apod.)
- Stavby a zařízení pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny), hmotově odpovídající stávající zástavbě
- Doprava, zejména komunikace pěší, zklidněné a místní přístupové cesty pokud nejsou samostatnou funkční plochou, cyklistické stezky, parkovací plochy osobních automobilů, samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým RD
- Vodní plochy umělé malé, drobné vodní toky (rybníčky, nádrže technického charakteru, koupaliště apod.)
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Účelové komunikace

Nepřípustné využití plochy

- Umisťování bytových domů
- Umisťování ubytoven
- Umisťování zařízení výroby
- Umisťování výrobních provozoven se službami
- Dále všechny činnosti snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení v rodinných domech
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

f.1.2. OU – občanské vybavení všeobecné

Hlavní využití plochy

- Stavby a zařízení občanského vybavení nekomerčního i komerčního charakteru (zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, administrativu, služby, ubytování, stravování apod.)

Přípustné využití plochy

- Ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- Drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)
- Maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu, než je funkční území

- Zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- Pošty a administrativní provozy všeho druhu
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s občanskou vybaveností v takto vymezené ploše
- Veřejné prostranství
- Veřejné WC
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu odpovídajícímu potřebám rekreace ve vymezené ploše
- Obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny, charakter takovéto stavby bude řešen v dalším stupni PD.
- Komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- Místní obslužné i účelové komunikace motoristické
- Odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- Stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Stavby a zařízení pro správce a provoz

Nepřípustné využití plochy

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby
- Umísťování zařízení a staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

f.1.3. RO – rekreace – oddechové plochy

Hlavní využití plochy

- Veřejná koupaliště, tábořiště a rekreační louky

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura související s činností v takto vymezené ploše
- Drobná zařízení veřejného stravování
- Veřejné prostranství
- Veřejné WC
- Stavby a zařízení pro správce a provoz

Nepřípustné využití plochy

- Vše narušující hlavní funkční využití plochy
- Objekty pro trvalé bydlení a rekreaci (rodinné domy, bytové domy, rekr.chaty)

- Objekty výroby

f.1.4. PU – veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití plochy

- Pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují zpevněné plochy (ulice, náměstí, náves, tržiště), stezky pro pěší a cyklisty, parkově upravená zeleň

Přípustné využití plochy

- Dopravní a technická infrastruktura
- Chodníky, cyklostezky
- Odstavná stání pro automobily, parkoviště
- Zeleň, oddechové plochy, dětská hřiště
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy
- Pomník, památník, plastika

Nepřípustné využití plochy

- Vše, co může být v rozporu s hlavním funkčním využitím plochy
- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Objekty výroby, skladování a manipulace
- Objekty rekreace

f.1.5. DS – doprava silniční

Hlavní využití plochy

- Dopravní objekty a stavby, místní komunikace, silnice II. a III. třídy – násypy, opěrné zdi, garáže, mosty, parkoviště apod.

Přípustné využití plochy

- Plochy pro služby související s dopravou
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Doplnková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- Komunikace pěší
- Cyklistické stezky
- Zastávky
- Liniové a plošné sadovnické porosty

Nepřípustné využití plochy

- Plochy výroby
- Plochy bydlení
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

f.1.6. TU – technická infrastruktura všeobecná***Hlavní využití***

- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (retenční nádrže, ČOV apod.), stavby a zařízení pro zásobování vodou, stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace

Přípustné využití

- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice apod.)
- komunikace pěší
- zpevněné manipulační a odstavné plochy související s technickou vybaveností obce
- účelové komunikace
- stavby a zařízení pro stavby a provoz
- oplocení

Nepřípustné využití

- stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným

Regulativy plochy:

- oplocení ČOV je nutné minimalizovat v rámci provozu a obsluhy stavby, oplocení bude řešeno takové, které umožní možnou migrační cestu pro živočichy

f.1.7. VZ – výroba zemědělská a lesnická***Hlavní využití plochy***

- Stavby, objekty a zařízení určené pro zemědělskou výrobu, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat, stavby pro mechanizační prostředky, stavby pro úpravu a skladování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků

Přípustné využití plochy

- Administrativní, obchodní a výzkumné objekty sloužící zemědělské výrobě v potřebném rozsahu
- Komunikace pěší
- Obslužné komunikace pro potřeby zemědělské výroby
- Stavby a zařízení technického vybavení pro obsluhu tohoto území (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- Liniové a plošné sadovnické porosty
- Zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
- Účelové komunikace
- Objekty pro správce v podobě bytové jednotky jakožto součásti objektu pro výrobu a skladování – zemědělská výroba, plocha bytové jednotky max. 20% z celkové plochy objektu
- Objekty opravy a výroby využitelné pro daný provoz

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace)

Podmínky prostorového uspořádání

- územní plán stanovuje minimální podíl zeleně (nezastavitelných a nezpevněných ploch pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele) na 30 %
 - podíl zeleně 30% nemusí být splněn pouze u stávajících ploch zemědělské výroby v centrální části a na severu obce a v plochách navazujících na stávající zástavbu z důvodu stísněných podmínek zástavby

f.1.8. AP – pole a trvalé travní porosty***Hlavní využití plochy***

- Pozemky zemědělsky využívané půdy (plochy zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav)

Přípustné využití plochy

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obslužnost
- Protierozní opatření
- Cyklostezky a stezky pro pěší
- Lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.
- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Stavby a opatření pro zemědělství je nutné rozdělit na zemědělské stavby a zemědělská opatření. Mezi zemědělské stavby se považují stavby jako kravíny, objekty pro ustájení dobytka, seníky a jiné hmotové stavby, které svojí hmotou a umístěním ovlivňují podobu místa. Mezi zemědělská opatření patří taková opatření, která zlepšují kvalitu a funkčnost zemědělské činnosti, jako meliorace, koryta, žlaby aj.
- Zalesnění pozemků

Nepřípustné využití plochy

- veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby...)

f.1.9. NU – přírodní všeobecné***Hlavní využití plochy***

- Pozemky zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, dobrovolná a rozptýlená krajinná zeleň mimo plochy přírodní. v rámci funkčních prvků

územního systému ekologické stability jsou navrženy zatravněné plochy podél vodotečí a vodních ploch. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků.

Přípustné využití plochy

- Plochy pro prvky ÚSES
- Stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- Stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost
- Stavby, zařízení a jiná opatření vyjmenovaná v §18 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb. – stavební zákon (upřesněno v nepřípustném využití)
- Komunikace pěší, cyklistické stezky
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, Infopanely, altány apod.)
- Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené, umělé) s břehovými porosty
- Oplocení (např. elektrické ohradníky) - možno zřídit na zemědělských pozemcích, které jsou určeny k pastvě skotu.
- Stavby pro volný chov
- Umístění ČOV
- Oplocení ČOV tak, že splňuje požadavky ÚSES
- Dopravní cesta vedoucí k ČOV sloužící k její obsluze

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)
- Stavby a objekty neslučující se s výše uvedeným
- Stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů a veřejnou dopravní infrastrukturu
- Oplocení takového charakteru, která by fyzicky i vizuálně narušovala prostupnost ve volné krajině.

f.1.10. LU – lesní všeobecné

Hlavní využití plochy

- Pozemky lesních ploch (pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL), plošné keřové a lesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny, břehové porosty řek

Přípustné využití plochy

- Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- Pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Plochy pro prvky ÚSES
- Komunikace pěší

- Travní porosty (extenzivní pro ekologickou stabilizaci krajiny)
- Drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- Drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými porosty
- Oplocení jako prostředek plošné ochrany lesních porostů proti zvěři (např. při obnově vymýceného lesa s cílem eliminovat škodlivé působení zvěře, při založení nových lesních porostů apod.)

Nepřípustné využití plochy

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití (rodinné domy, bytové domy, objekty rekreace, objekty výroby)

f.1.11. WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

Hlavní využití plochy

- Pozemky vodních ploch a toků, koryt a doprovodné vegetace

Přípustné využití plochy

- Vodohospodářské stavby
- Dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- Pozemky veřejných prostranství
- Zeleň
- Pobytové plochy sloužící pro oddychovou formu
- Pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Nepřípustné využití plochy

- Objekty pro trvalé bydlení (rodinné domy, bytové domy)
- Veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím plochy

f.2. ZPŮSOB ZÁSTAVBY A REGULAČNÍ PRVKY

Základní graficky vyjádřitelné regulativy jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace. Jedná se zejména o stanovení funkčních ploch.

f.2.1. Regulační prvky navrhované zástavby:

Objekty rodinných domů a rodinných domů s živnostenskými provozy:

Plošná velikost stavebních pozemků nově navrhovaných

- minimální výměra nových stavebních pozemků: 1000 m²
- v odůvodněných případech lze snížit minimální výměru pozemku až na 500 m²
 - v prolukách mezi historickou zástavbou v zastavěném území
 - v okrajových lokalitách vhodných k zahuštění a uzavření stávající zástavby
 - vymezení nových stavebních pozemků se sníženou výměrou a s tím související zahušťování zástavby v rozvojových plochách ani v již zastavěných částech těchto rozvojových ploch vymezených tímto územním plánem a jeho změnami není přípustné
- podmínky:

- dopravní napojitelnost na veřejně přístupnou komunikaci a sítě technické infrastruktury
- vymezením nových stavebních pozemků se sníženou výměrou nedojde ke snížení kvality prostředí pro bydlení, zejména z hlediska narušení soukromí, hladiny hluku, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.

Koeficient zastavěné plochy (KZP)

- maximální podíl zastavěných ploch (dle definice v §2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele)
- KZP nově navrhovaných stavebních pozemků: 0,25 (25 %)

Koeficient zeleně (KZ)

- minimální podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele)
- výjimku lze udělit v případě stávající historické venkovské zástavby, kde je možné stávající požadované podíly ploch zeleně snížit maximálně o 10 % oproti stavu v době nabytí účinnosti tohoto opatření
- KZ: 0,5 (50 %)

Plošná velikost zástavby – nově umístované hlavní objekty

- objekty rodinných domů: zastavěná plocha do 250 m²
- objekty rodinných domů s živnostenským provozem: celková zastavěná plocha do 250 m²

Objemová regulace zástavby

Objekty bydlení i objekty s živnostenským provozem musí respektovat vesnický charakter obce, a to především přiměřeným hmotovým řešením vycházejícím z charakteru okolní zástavby. To znamená, že musí být dodržena přirozená výšková hladina obce a objekty větších objemů musí být členěny na menší hmoty odpovídající měřítku obce.

Obci odpovídající výška RD je přízemí a podkroví u staveb se sedlovou střechou, v okrajových částech obce se nachází výjimečně objekty se dvěma nadzemní podlažími s plochou nebo nízko sklonitou střechou. v těchto lokalitách lze umísťovat obdobné stavby, tedy stavby, které mají dvě nadzemní podlaží s plochou nebo nízko sklonitou střechou.

Objekty s živnostenským provozem musí být svým charakterem nižší – tedy přízemní. Objekty určené pro lehkou výrobu je možné umísťovat pouze mimo centrální oblast obce, a proto jejich objem i výška bude respektovat případný požadovaný provoz většími rozměry. Přesto musí zachovávat charakter dálkových pohledů a siluet na obec.

Výška zástavby

- je třeba zasadit nové rodinné domy do stávající zástavby, aby výškově splynuly a nad stávající zástavbu nevyčnivaly, tedy nově navržené stavby budou splňovat parametry pro objekt RD dle stavebního zákona
- podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %) a určený k účelovému využití; pro posuzování z hlediska souladu s územním plánem je stěžejní vnější pohled na obálku stavby, kdy u podkroví je zpravidla nízká půdní nadezdívka a převážná část podkroví se nachází pod šikmou střechou
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví

- půdorysy staveb pro bydlení navrhovat se výrazně podélný tvar
- stavby pro bydlení musí být umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů hluku, emisí a zápachu,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň

Parkování

- Parkovací plochy, tedy garáže či parkovací stání, navrhovat v minimálním poměru 1 RD = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku).
- Samostatně stojící garáže pro maximálně 2 vozidla vždy s funkční vazbou k jednotlivým rodinným domům.
- Nejsou povoleny garážové areály, samostatně stojící garáže pro více než 2 vozidla

Objekty ploch výroby a skladování

Koeficient zeleně (KZ)

- minimální podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele)
- výjimku lze udělit v případě stávajících ploch zemědělské výroby v centrální části a na severu obce
- KZ: 0,3 (30 %)
- struktura zástavby není stanovena
- maximální výška zástavby je stanovena 8 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně
- směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Zemědělská výroba

- je termín popisující produkci potravin a krmiv anebo i jiných produktů prostřednictvím cíleného pěstování rostlin a chovu domestikovaných (hospodářských) zvířat. Charakteristickým rysem zemědělské výroby je vázanost na půdu. Dělí se na rostlinnou a živočišnou výrobu.
- Stavby a opatření pro zemědělství je nutné rozdělit na zemědělské stavby a zemědělská opatření. Mezi zemědělské stavby se považují stavby jako kravíny, objekty pro ustájení dobytka, seníky a jiné hmotové stavby, které svojí hmotou a umístěním ovlivňují podobu místa. Mezi zemědělská opatření patří taková opatření, která zlepšují kvalitu a funkčnost zemědělské činnosti, jako meliorace, koryta, žlaby aj.

f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedochází k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Jsou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

f.4. Umísťování staveb v nezastavěném území

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková

technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně jejich oplocení.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb

Zařazení mezi veřejně prospěšné stavby je prvotním podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb dle §170 zákona č.183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, pokud nebude možno řešení majetkoprávních sporů dosáhnout dohodou.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny tyto nově veřejně prospěšné stavby:

Druh veřejně prospěšné stavby	Označení	Kat. území
Dopravní napojení nově navržené lokality	VD.1	Netunice
Komunikace	VD.2	Netunice
E20 – zdvojení vedení ZVN 400 kV Chrást – Přeštice – V431/831 (koridor vymezený ze ZÚR)	VT.1	Netunice
E09 – zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín – Přeštice – V432 (koridor vymezený ze ZÚR)	VT.2	Netunice

g.2. Veřejně prospěšná opatření

V rozsahu zakresleném ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření:

Označení	Výměra [ha]	Specifikace veřejně prospěšného opatření
VU.1	0,82	založení prvku ÚSES – RBK.K105/018-249/01
VU.2	0,72	založení prvku ÚSES – LBK.249/01-PŘ043
VU.3	2,31	založení prvku ÚSES – LBC.249/02
VU.4	2,52	založení prvku ÚSES – RBK.249/02-882
VU.5	0,6	založení prvku ÚSES – LBK.882-PŘ044
VU.6	107,71	založení prvku ÚSES – RBC.882
VU.7	3,87	založení prvku ÚSES – LBC.PŘ044
VU.8	2,97	založení prvku ÚSES – NRBK.K105/018-K105/021, část LBC.K105/021, část LBK.K105/021-K105/022, část mimo navržené plochy ÚSES

VU.9	3,27	založení prvku ÚSES – mimo navržené plochy ÚSES
VU.10	1,14	založení prvku ÚSES – mimo navržené plochy ÚSES
VU.11	1,2	založení prvku ÚSES – LBC.K105/022

g.3. Asanace

Nejsou žádné požadavky na nutné asanační úpravy.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

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

Seznam ploch, pro které bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou majitelů pozemků o parcelaci:

i.1. DO.2a – dohoda o parcelaci pro plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) – Z.2a

- Podmínkou realizace v této ploše je schválení smlouvy mezi vlastníky pozemků, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

j.1. US.2b – územní studie pro plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) – Z.2b

j.1.1. Podmínky pro pořízení studie

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické koncepce
- zajistit návaznost na stávající zástavbu obce s cílem omezit vznik segregované lokality
- navrhnout parcelaci pozemků

- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na stávající dopravní infrastrukturu, vhodně vyřešit komunikace tak, aby byla zajištěna dobrá prostupnost lokality i v rámci širších vztahů v území
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na síť technické infrastruktury
- vymezit adekvátní veřejná prostranství a systém zeleně odpovídající požadavkům urbanistické koncepce

j.1.2. Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti
Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání změny č. 1 územního plánu.

j.2. US.3 – územní studie pro plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) – Z.3

j.2.1. Podmínky pro pořízení studie

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické koncepce
- vhodně vyřešit zapojení zástavby do stávající struktury obce při zohlednění terénní konfigurace dané lokality
- navrhnout parcelaci pozemků
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na stávající dopravní infrastrukturu, vhodně vyřešit komunikace tak, aby byla zajištěna dobrá prostupnost lokality i v rámci širších vztahů v území
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na síť technické infrastruktury
- vymezit adekvátní veřejná prostranství a systém zeleně odpovídající požadavkům urbanistické koncepce
- zajistit zachování stávajících odtokových poměrů v území

j.2.2. Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti
Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání změny č. 1 územního plánu.

j.3. US.4 – územní studie pro plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) – P.1

j.3.1. Podmínky pro pořízení studie

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické koncepce s ohledem na oprávněné zájmy památkové péče a s ohledem na přiměřenou intenzitu využívání území odpovídající jiným zastavěným lokalitám:
 - samostatně stojící rodinné domy orientované vhodně vůči komunikaci / veřejnému prostranství (součástí prostranství může být i veřejná předzahrádka)
 - pohledově respektovat hlavní dominanty této lokality – památkově chráněnou tvrz a historickou příjezdovou alej
 - respektovat venkovský charakter a nízkopodlažní hladinu zástavby (celkový vzhled bude vhodně regulován ve vztahu k objemovému a tvarovému řešení středověké tvrze)
 - zamezit narušení pohledu na památku a její tradiční provázání s okolní kulturní krajinou
- navrhnout parcelaci pozemků
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na stávající dopravní infrastrukturu, vhodně vyřešit komunikace tak, aby byla zajištěna dobrá prostupnost lokality i v rámci širších vztahů v území

- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na sítě technické infrastruktury
- vymezit adekvátní veřejná prostranství – kvalitní prostoru „návesního“ charakteru v centrální části lokality
- navrhnout vhodné ozelenění navazující na již existující systém sídelní zeleně v souladu s požadavky urbanistické koncepce

j.3.2. **Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti**
Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání změny č. 1 územního plánu.

k) **Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 Stavebního zákona**

Vlivy na udržitelný rozvoj území jsou patrné z řešení územního plánu a jsou zachyceny v textové části územního plánu a zřejmě i výkresové části územního plánu. Jako samostatná část nebylo toto vyhodnocení zpracováváno. v územním plánu Netunice se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí. Nebyla zjištěna žádná rizika ovlivňující potřeby života současné generace obyvatel. v celém území jsou základní složky – bydlení, rozvoj ekonomického a hospodářského potenciálu, životní prostředí a sociální vazby řešeny komplexně a se snahou zachovat rovnováhu mezi jednotlivými složkami.

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

Textová část

Výroková část (úplné znění po změně č. 1) ÚP Netunice obsahuje celkem 29 stran A4.

Grafická část

Výroková část (úplné znění po změně č. 1) ÚP Netunice obsahuje následující výkresy:

1 Výkres základního členění území	1:5 000
2 Hlavní výkres	1:5 000
3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
4 Koordinační výkres	1:5 000