

NEPROBYLICE

ÚZEMNÍ PLÁN-NÁVRH



POŘIZOVATEL: Městský úřad Slaný, odbor územního rozvoje, úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

srpen 2013

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Územní plán Neprobylice

Řešené území: Katastrální území Neprobylice

Pořizovatel: Městský úřad Slaný

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ŽO/U18013/2007/Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: 006-380519/032

Spolupracovali:

- | | |
|---------------------------|--|
| Ing. Stanislav Zeman | - odpovědný projektant |
| Ing.arch. Václava Dandová | - hlavní projektant, urbanistická koncepce |
| RNDr. Zdeněk Tomáš | - demografie |
| Ing. Antonín Janovský | - dopravní řešení |
| Mgr. Ing. Jan Dřevíkovský | - Územní systém ekologické stability |
| Ing. Ivo Zajíc | - technická vybavenost |
| Firma Dináto, v.o.s. | - digitální zpracování |

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Základní koncepce rozvoje území sídla, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	6
d.1. Doprava	6
d.2. Technické vybavení	7
d.3. Odpadové hospodářství	7
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	8
e.1. Koncepce uspořádání krajiny	8
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	9
f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy	9
f.2. Nezastavěné území a nezastavitelné plochy	14
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	17
g.1. Veřejně prospěšné stavby	17
g.2. Veřejně prospěšná opatření	18
g.3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	19
g.4. Plochy pro asanaci	19
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	20
h.1. Veřejně prospěšné stavby	20
h.2. Veřejně prospěšná opatření	21
i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona	21
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	21
k) 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	22
l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	22
m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území Neprobylic bylo vymezeno 4. 7. 2007. Celková rozloha zastavěného území činí 18,1 ha, což představuje 5,3 % řešeného území. Zastavěné území tvoří 4 dílčí zastavěná území.

Hranice zastavěného území je znázorněna ve výkrese „Základní členění území“ a v „Hlavním výkrese“.

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

hodnot

Obec Neprobylice je situována v údolí podél Bakovského potoka. Tato oblast je charakteristická výskytem nízkého počtu lesních porostů a krajinné zeleně. Jedná se hlavně o hojně zemědělsky využívané území. Kromě půdy v údolí mající až nivní charakter, převládá v této oblasti výrazně orná půda.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce cca 250 m.n.m.

Jedná se o hodnotnou obec s významným centrálním prostorem - návší, narušeným pouze nevhodnou zástavbou v podobě bungalovu a úpravou potočního koryta. Aby tato hodnotná struktura obce nebyla již dále nijak výrazně narušena, jsou navrhované plochy bydlení a plochy smíšené obytné umísťovány tak, aby navazovali na stávající zástavbu obce a zcelovali tak její členitý urbanistický půdorys.

Málo početné přírodní hodnoty obce chrání územní plán prostřednictvím břehových porostů, okolo Bakovského a Dřínovského potoka, formou ochrany krajinné zeleně, lesních porostů a zatravněných ploch. Územní plán také částečně rozšiřuje jejich stávající plochy, například rozšířením lesních porostů (v jižní části řešeného území) a návrhem zatravnění (v šířce ochranného pásma památného stromu patnácti metrů, v severní části sídla).

Do prvků územního systému ekologické stability není navrhována žádná výstavba.

Územní plán Neprobylice respektuje kulturní hodnoty. Do centrální části sídla nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Dále nenavrhuje do okrajových částí obce zástavbu, která by nerespektovala výškovou, nebo objemovou strukturu převážné většiny objektů Neprobylic.

Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro stabilizaci a přiměřený rozvoj obce. Pokud by se naplnily plochy vymezené územním plánem pro novou bytovou výstavbu, mohly by Neprobylice zvýšit počet obyvatel ze současných cca 156 na cca 238 obyvatel. (Tento teoretický výpočet počtu obyvatel vychází z předpokladu, že velikost stavebních pozemků pro nové obytné objekty bude činit min. 800 m², výjimečně v zastavěném území v prolukách až 600 m², a z očekávaného úbytku bytů ve výši 0,6 % ročně). Nicméně i tímto počtem by obec Neprobylice zaostávala za svým populačním maximem z roku 1869 cca o pětinu.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh územního plánu řeší urbanistický rozvoj obce Neprobylic přiměřeně její funkci v rámci stávající sídelní struktury. Návrh sleduje přirozené předpoklady sídla pro zajištění jeho trvale udržitelného rozvoje.

Nové stavby by měli korespondovat se současnou architektonicko - urbanistickou strukturou - obec vznikající v blízkosti středověké tvrze. Objekty v jižní části obce je tzv. uličního typu (pod potokem) představující typickou lidovou architekturu podélného půdorysu a sedlovými střechami se sklonem větším jak 30°. Severní část je orientovaná směrem k tvrzi a pravděpodobně k ní dříve příslušící. Je zde také podélná lidová architektura se šikmými střechami. Původní zástavba v obci je umístěna na okraji komunikací, bez případných předzahrádek, objekty od komunikace dělí pouze zelený pruh a chodník. Výška zástavby je převážně přízemní.

Neprobylice nemají sice zvláště dobře vybudovanou hospodářskou základnu, zato mají dobrý přístup na důležitou rychlostní silnici R7 směřující na hl. město Prahu a druhým směrem na Louny a Chomutov, kde je více pracovních příležitostí. Územní plán navrhuje na území obce především plochy pro bydlení venkovského charakteru, které by měly tvořit zejména jednopodlažní individuální rodinné domy s obytným podkrovím, nepřevyšující okolní zástavbu. Nové stavby by měli korespondovat se současnou architektonicko - urbanistickou strukturou - obce vznikající v blízkosti středověké tvrze. Objekty v jižní části obce jsou tzv. uličního typu (pod potokem) představující typickou lidovou architekturu podélného půdorysu a sedlovými střechami se sklonem větším jak 30°. Severní část je orientovaná směrem k tvrzi a pravděpodobně k ní dříve příslušící. Je zde také podélná lidová architektura se šikmými střechami. Původní zástavba v obci je umístěna na okraji komunikací, bez případných předzahrádek, objekty od komunikace dělí pouze zelený pruh a chodník. Výška zástavby je převážně přízemní. Navržené plochy téměř bezprostředně navazují na stávající zástavbu a vyplňují tak proluky v současné zástavbě s cílem zkompatnit a arondovat existující urbanistický půdorys.

Dále územní plán lokalizuje čističku odpadních vod ve východní části sídla vedle potočního koryta, s přístupem po současné účelové komunikaci.

Územní plán navrhuje dvě plochy soukromé zeleně v zastavitelném území na východě a na západě sídla.

Dále jsou navrženy nové plochy lesa v jižní části obce v okolí kostela a plocha pro zatravnění v severní části.

Návrh územního plánu nenavrhuje žádnou plochu pro rozvoj ekonomických aktivit.

Plochu BV1 bude nutné prověřit územní studií.

Územní plán vymezuje na území obce tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Způsob využití ploch	Rozloha v ha
BV1	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,83
BV2	Plocha bydlení venkovského charakteru	1,15
BV3	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,09
BV4	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,10
BV5	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,17
BV6	Plocha bydlení venkovského charakteru	0,052
SV1	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	0,31
SV2	Plocha smíšená obytná venkovského charakteru	0,22
ZS1	Zeleň soukromá a vyhrazená	0,12
ZS2	Zeleň soukromá a vyhrazená	0,52
ZV1	Veřejná zeleň	0,07

Územní plán nevymezuje v území obce Neprobylice žádnou přestavbovou plochu.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1. Doprava

Silnice

Územní plán navrhuje v rámci rozšíření silnice R7 obchvat obce Lotouš a úpravu křižovatky III/23728 a III/23731, kde vznikne pravoúhle se protínající křižovatka tvaru X a bude zde ještě dostavěna komunikace směřující jižním směrem a napojující se na dřívější silnici Slaný- Louny.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové obslužné místní komunikace v Neprobylickém katastru (označené DS1-DS9). DS1-DS5 jsou součástí nového napojení komunikací v jižní části katastru, kde vznikne nová DS5 napojující se na dřívější propojení Slaný - Louny. Místní komunikace DS8, DS9 zpřístupňuje plochu BV2, komunikace DS7 zpřístupňuje čističku odpadních vod. Komunikace DS6 je napojena na stávající komunikaci a zpřístupňuje plochu SV2. Ostatní místní komunikace zůstanou ve stávajících trasách.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné změny.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán nové chodníky samostatně nenavrhuje. Ty budou součástí nových veřejných prostranství, z nichž mnohé budou zahrnovat komunikace o minimální šířce 6m s 2m chodníkem (dle § 22 vyhlášky 501/2006 Sb.).

Územní plán nenavrhuje v řešeném území žádnou cyklostezku.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro hromadné parkování. Pouze určuje v regulativech (kapitola f) povinnost počítat na každé nové stavební parcele se dvěma parkovacími místy (jedno z nich nejlépe v garáži).

Ostatní doprava

Územní plán nenavrhuje žádnou plochu pro jiné druhy dopravy.

d.2. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže ani úpravy vodních toků. Podél vodotečí ponechává (pro umožnění přístupu správci toků) volný, manipulační pruh podél obou potočních koryt - Bakovského a Dřínovského potoka (v šířce 6m).

Zásobování pitnou vodou

V nových plochách bydlení bude zabezpečen zdroj vody ze soukromých studní, (dokud nebude v celém sídle vybudován vodovod, který zabezpečí vodu ve všech stávajících i v nových zastavitelných plochách). V případě výstavby nového vodovodu tento vodovod nebude sloužit k požárním účelům.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V Neprobylicích není zatím splašková kanalizace. Likvidace odpadních vod bude řešena u zastavitelných ploch v rámci komplexní výstavby kanalizace v obci.

V současné době je v obci pouze dešťová kanalizace.

V obci je navržena čistička odpadních vod, která bude zajišťovat i okolní vesnice Kutrovice, Kvílice a Plchov.

Elektrická energie

Pro pokrytí rozvojových záměrů obce bude nárůst potřeby elektrické energie zajištěn ze stávajících transformačních stanic.

Plyn

Obec není plynofikována a ani v budoucnu se zatím o plynofikaci neuvažuje, ale existuje možnost zásobení obce plynem prostřednictvím regulační stanice, která by mohla být vybudována na VVTL větvi DN 300 procházející Kutrovicemi.

Spoje

Územní plán konkrétní rozšíření MTS nenavrhuje. Napojení nových rozvojových ploch je možné v koridorech místních komunikací, zejména za účelem zajištění vysokorychlostního internetu.

Dálkovody

Podél ropovodu IKL je ve vzdálenosti cca 7 m navržena přípolož dálkovodů mezi CTR Nelahozeves – Rozvadov..

d.3. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny ve stávající koncepci likvidace odpadů.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

V rámci koncepce uspořádání krajiny a přírodního prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení územního systému ekologické stability.

Celkem je zde vymezeno šest lokálních biokoridorů a tři lokální biocentra.

Dále jsou zde v rámci posílení ekologické stability navrženy plochy pro zalesnění v podobě dvou doplňujících lesních ploch a dále je zde navrženo zatravnění okolo památného stromu zaručující jeho vyšší ochranu.

e.1. Územní systém ekologické stability

V rámci lokálního Územního systému ekologické stability byla vymezena 3 lokální biocentra a 6 lokálních biokoridorů:

BIOCENTRA

Prvek ÚSES	Popis	Výměra/délka
LBC 896 (5)	Orná půda, upravené koryto, asfaltová polní cesta	3,0 ha
LBC L917 (12)	Koryto Bakovského potoka s doprovodem vrby a olše. Orná půda, louky	3,0 ha
LBC II	Orná půda, upravené koryto	3,2 ha

BIOKORIDORY

Prvek ÚSES	Popis	Výměra/délka
LBK 938 (2425)	V intravilánu upravené koryto Bakovského potoka (kamenné zídky).Mimo intravilán koryto s doprovodem olše, vrby. Orná půda, záhumenky, louky	750 m
LBK 939 (1721)	Koryto Bakovského potoka s doprovodem vzrostlých vrb a olší. Orná půda.	400 m
LBK 920 (30)	Orná půda (částečně odvodněná). Asfaltová polní cesta. Upravené koryto Dřínovského potoka	200 m
LBK 922 (29)1	Upravené koryto Dřínovského potoka, řídký porost černého bezu. Odvodněná orná půda	1 000 m

LBK 12 LK	Orná půda	150 m
LBK 941	Orná půda	300 m

U všech toků, melioračních příkopů a polních cest je nezbytné doplnění doprovodné zeleně.

Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

V severní části katastru se nachází poddolované území a část sídla leží v chráněném ložiskovém území. Je zde také ložisko nerostných surovin. (Viz grafická dokumentace)

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, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ

BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	související občanská vybavenost
	místní komunikace, pěší cesty
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkovací plochy a garáže v rámci vlastního pozemku
	dětská hřiště a prvky drobné architektury
	izolační zeleň
	oplocení
Podmíněně přípustné využití	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné obytné ploše
Nepřípustné využití	ploché střechy
	řadové domy
Podmínky prostorového uspořádání	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	návrhy parcelací a komunikačních sítí budou vycházet ze stávající struktury venkovské zástavby
	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní
	podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 40%
	velikost stavebních pozemků min. 800 m ² , optimálně 1000m ² , výjimečně 600m ² v zastavěném území
	vymezení ploch pro přístup požární techniky (obslužné komunikace a obratiště)
	na ploše BV4 budou nové stavby umístěny min 15m od hranice koryta vodního toku
	pro plochu BV4 platí ponechání 6m manipulačního pásma od hranice koryta vodního toku
	doporučeny jsou šikmé střechy (např. sedlová, valbová, nebo soustavy šikmých střech)
	Umístění nových staveb a změny staveb a jejich charakter nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, např. souvislou zástavbu v ulici apod.

BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství, veřejná zeleň
	související občanská vybavenost
	místní komunikace, pěší cesty
	parkování
	izolační zeleň
	dětská hřiště a prvky drobné architektury
	stavby pro rekreaci a občanské vybavení
Podmíněně přípustné využití	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	opravy, rekonstrukce a modernizace stávajících objektů
Nepřípustné využití	oplocení
	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	při přestavbě či rekonstrukci se nesmí současné stavby bytových domů zvyšovat nad současný stav

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)	
Hlavní využití	školská zařízení
	zdravotnické a sociální služby
	stavby pro obranu obyvatelstva
	veřejná správa
Přípustné využití	maloobchod a stravování
	ubytovací a obytné objekty
	administrativa
	kulturně společenská zařízení a stavby
	veřejná prostranství a parkoviště
	stavby pro církevní účely
	dětská hřiště
	veřejná zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	sportovní plochy (tělocvičny, hřiště)
	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů nesmí převyšovat okolní zástavbu

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)	
Hlavní využití	plochy pro sport
Přípustné využití	hřiště
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství a parkoviště
	dětská hřiště
	komunikace
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další)
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení průhledné do max. výše 2 m
	zábrany za brankou fotbalového hřiště max. 6 m

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)	
Hlavní využití	plochy veřejně přístupné v zastavěném území
Přípustné využití	veřejná zeleň
	úpravy ploch, mobiliář
	umělecké prvky, jako např. sochy, pomníky
	pěší cesty
	komunikace
	příjezdové komunikace k plochám bydlení a k objektům
	veřejné osvětlení
Podmíněně přípustné využití	nezbytná technická infrastruktura
	dětská hřiště
	nekrytá sportoviště
	cyklostezky a stezky pro pěší
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

PLOCHY ZELĚNĚ

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV)	
Hlavní využití	zeleň ve veřejném prostoru zastavěného území sídla s nezbytnou údržbou, zpravidla na pozemcích obce
Přípustné využití	parkové úpravy ploch
	mobiliář
	drobná zahradní architektura
	příjezdové komunikace k objektům
	pěší a cyklistické cesty
	plochy pro pasivní a aktivní rekreaci
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	dětská hřiště
	informační tabule
	okrasné vodní plochy
	oplocení v rámci ochrany památek (např. okolo pomníků), popř. dětských hřišť
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení, jako zábrana u dětských hřišť max. do výšky 1,1m

ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ (ZS)	
Hlavní využití	plochy soukromé zeleně v zastavěných plochách
Přípustné využití	výsadba ovocných a užitkových dřevin
	pěstební plochy
	účelové stavby pro pěstitelskou a samozásobitelskou činnost (neplatí pro části zahrad zasahující do prostoru návse)
	oplocení
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	plochy pro pasivní a aktivní rekreaci
Nepřípustné využití	pobytové místnosti
	hygienická zařízení
	vytápění
	ustájení zvířat
	sklady hořlavých kapalin a plynů
	zneškodňování a skladování jakýchkoli odpadů
	dlouhodobé odstavování vozidel
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	stavby do 25m ² , do 1NP a do výšky 5m
	průhledné oplocení do výšky 2m

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉHO (SV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	související občanská vybavenost (maloobchodní, stravovací a ubytovací služby)
	parkovací plochy a garáže v rámci vlastního pozemku
	stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16m ² a 5m výšky
	cyklostezky a pěší turistické stezky
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	pastevní areál
	sklady a dílny
Nepřípustné využití	ploché střechy
	řadové domy
	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
	podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 40 %
	typická vesnická zástavba se soustavou šikmých střech
	velikost parcel min. 800m ² , optimálně 1000m ²
	Umístění nových staveb a změny staveb a jejich charakter nesmí narušit dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, např. souvislou zástavbu v ulici apod.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNICE I., III. TŘÍDY, MÍSTNÍ KOMUNIKACE, MÍSTNÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, PŘÍSTUPY K PLOCHÁM	
Hlavní využití	silnice I.třídy silnice III.třídy místní účelové komunikace přístupy k plochám
Přípustné využití	autobusová zastávka odvodnění nezbytná technická a dopravní infrastruktura dopravní značení a dopravní příslušenství (svodidla, retardéry apod.)
Podmíněně přípustné využití	
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
Hlavní využití	zařízení technické infrastruktury nadzemní i podzemní
Přípustné využití	vedení el. energie trafostanice plynovodní potrubí VTL ropovod technologický objekt plynu vodovod zásobovací vodní zdroj čistírna odpadních vod a kanalizace komunikační vedení
Podmíněně přípustné využití	oplocení nezbytná dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	dodržení ochranných pásem prvků technické infrastruktury

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ)	
Hlavní využití	plochy rostlinné a živočišné výroby a přidružené drobné výroby
Přípustné využití	skladové objekty sloužící pro danou plochu manipulační plochy objekty pro administrativu související s hlavním využitím sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) veřejná zeleň ochranná a izolační zeleň parkoviště nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekty pro velkokapacitní ustájení hospodářských zvířat za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat do sousedících ploch bydlení a občanské vybavenosti a u nově vymezeného ochranného pásma chovu zvířat za hranice tohoto ochranného pásma stavby pro krátkodobé ubytování (například pro sezónní zaměstnance) stravování
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně maximální výška staveb 8m

f.2. Nezastavěné území a nezastavitelné plochy

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VODNÍ TOKY A PLOCHY (W)	
Hlavní využití	vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované)
Přípustné využití	vodní a břehové porosty protipovodňová opatření nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	vodohospodářské stavby a zařízení (hráze, výpusti, jímání vody apod) revitalizace, rekultivace a regulace vodních ploch a toků chov ryb a vodní drůbeže rekreace
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	dle platných předpisů vodního hospodářství

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (NZO)	
Hlavní využití	orná půda
Přípustné využití	změna kultury meliorace protierozní opatření cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
Podmíněně přípustné využití	revitalizační opatření zvýšení ekologické stability území zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	dle platných předpisů pro zemědělské plochy

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (TTP)	
Hlavní využití	trvale zatravněné plochy
Přípustné využití	cesty a komunikace nutné k obhospodařování pozemku nezbytná technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	jezdecké areály, jezdecké stezky bez staveb rozhledny a posedy sportovně rekreační využití zřízení naučné stezky pasevní areály s průhledným oplocením, např. ohradníky
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	dle platných předpisů pro zemědělské plochy

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY MIMO ZÚ (NZZ)	
Hlavní využití	zahrady a sady
Přípustné využití	cesty a komunikace nutné k obhospodařování pozemku
	ovocné a užitkové dřeviny
	pěstební plochy
	zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	průhledná oplocení
Nepřípustné využití	pobytové místnosti
	hygienická zařízení
	zneškodňování a skladování jakýchkoli odpadů
	dlouhodobé odstavování vozidel
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	průhledné oplocení do výšky 2m

PLOCHY LESNÍ

PLOCHY LESNÍ (NL)	
Hlavní využití	lesní porosty v souvislých celcích a osamělé lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině
Přípustné využití	lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa
	zásahy mající výchovný charakter
	dosadba a obnova stávajících ploch
	využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění
	mýtní těžba v souladu se schváleným lesním hospodářským plánem
	začlenění vybraných ploch do úses
	lesní komunikace
Podmíněně přípustné využití	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství (oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř), za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
	nezbytně nutné vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti
	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	dle platných předpisů o ochraně pozemků určených k funkci lesa

PLOCHY PŘÍRODNÍ

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
Hlavní využití	lokální ÚSES (LBC, LBK), významné krajinné prvky (VKP), interakční prvky (IP)
Přípustné využití	údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
Podmíněně přípustné využití	drobné objekty pro zvěř (krmelce, posedy apod.)
	zeleň se specifickým využitím
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura pouze příčným křížením
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ PŘÍRODNÍ (NSP)	
Hlavní využití	zeleň s krajinnotvornou, estetickou a biologicko ekologickou funkcí
Přípustné využití	zásahy mající výchovný charakter
	začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability
	nezbytná odborná údržba zeleně
	cyklostezky a pěší cesty
Podmíněně přípustné využití	rekreace
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	účelové a obytné stavby
	ploty
	výsadba druhově a typově nepůvodních dřevin
	orná půda
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	vyvážený poměr keřů a stromů

LINIOVÁ DOPROVODNÁ ZELEŇ, VZROSTLÁ SOLITÉRNÍ ZELEŇ	
Hlavní využití	doprovodná zeleň tvořící linie kolem cest, vodních toků apod.
Přípustné využití	zásahy mající výchovný charakter
	nezbytná odborná údržba zeleně
Podmíněně přípustné využití	
Nepřípustné využití	účelové a obytné stavby
	ploty
	inženýrské sítě
	výsadba druhově a typově nepůvodních dřevin
	přeměna na zemědělský půdní fond
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Území má charakter s archeologickými nálezy. Většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolává potřebu záchranného archeologického výzkumu. Z tohoto důvodu je nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

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. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

silnice I/7: DS1

silnice III. třídy: DS2 – DS4

místní komunikace: DS5 - DS9

vodovodní potrubí: V1-V5

čistírna odpadních vod: K1

Označení	Druh VPS	Dotčené parcely	Katastrální území	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ STAVBY				
DS1	Silnice I. třídy	716,217,205/1	Neprobylice	Středočeský kraj
DS2	Silnice III. třídy	716,217,715	Neprobylice	Středočeský kraj
DS3	Silnice III. třídy	716,714/1,239/1,239/2	Neprobylice	Středočeský kraj
DS4	Silnice III. třídy	716,225	Neprobylice	Středočeský kraj
DS5	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	225,232	Neprobylice	Neprobylice
DS6	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	665/1,196/2	Neprobylice	Neprobylice
DS7	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	670	Neprobylice	Neprobylice
DS8	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	299/11,681/1,297/1	Neprobylice	Neprobylice
DS9	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	297/1	Neprobylice	Neprobylice

Označení	Druh VPS	Dotčené parcely	Katastrální území	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY Zásobování vodou				
V1	Vodovod zásobovací	653/1	Neprobylice	Neprobylice
V2	Vodovod zásobovací	155,680/2,719/7,774/1	Neprobylice	Neprobylice
V3	Vodovod zásobovací	653/12,653/13	Neprobylice	Neprobylice
V4	Vodovod zásobovací	653/3,653/5,155	Neprobylice	Neprobylice
V5	Vodovod zásobovací	681/1	Neprobylice	Neprobylice
V6	Vodovod zásobovací	300/1,300/3	Neprobylice	Neprobylice

Označení	Druh VPS	Dotčené parcely	Katastrální území	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY Zásobování vodou				
K1	Vodovod zásobovací	251/2	Kutrovice	Kutrovice

g.2. Veřejně prospěšná opatření

lokální biocentra LBC 896, LBC L 917, LBC II

lokální biokoridory LBK 938, LBK 939, LBK 920, LBK 922, LBK 12, LBK 941

Označení	Druh VPO	Katastrální území
LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
LBC 896	Lokální biocentrum navržené k založení	Neprobylice
LBC 917	Lokální biocentrum navržené k založení	Neprobylice
LBC II	Lokální biocentrum navržené k založení	Neprobylice
LBK 939	Lokální biokoridor - nefunkční	Neprobylice
LBK 938	Lokální biokoridor - nefunkční	Neprobylice
LBK 920	Lokální biokoridor - nefunkční	Neprobylice
LBK 922	Lokální biokoridor - nefunkční	Neprobylice
LBK 12	Lokální biokoridor - funkční	Neprobylice
LBK 941	Lokální biokoridor - nefunkční	Neprobylice

g.3. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí	V územním plánu nejsou zakresleny hranice záplavového území Bakovského ani Dřínovského potoka. Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.
Varování a vyrozumění obyvatelstva	Pro varování obyvatelstva je využívána elektrická siréna obecního úřadu. Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území, je slyšitelnost dostačující i v navrhovaných lokalitách. Pro vyrozumění obyvatelstva bude zabezpečena kvalitní a dostatečná slyšitelnost místního rozhlasu v celém zastavěném území i na zastavitelných plochách.
Ukrytí a ubytování evakuovaných osob	Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva lze využít budovy obecního úřadu v Neprobylicích.
Evakuace obyvatelstva	V případě ohrožení území bude evakuace obyvatelstva probíhat z centrálního prostoru v okolí hřiště v Neprobylicích.
Hromadná stravovací zařízení a vývařovny	V řešeném území se nenacházejí.
Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci	Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektu obecního úřadu.
Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva	Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice ve Slaném. Na území obce se nenachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.
Zdroje nebezpečných látek v území	Zdroje nebezpečných látek se v řešeném území nenacházejí.
Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby	V řešeném území se nenachází žádné nebezpečné látky a z tohoto důvodu územní plán neřeší vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby.
Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou	Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.
Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií	Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.
Plochy využitelné k záchranným, likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva	Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události navrhuje územní plán využít plochy současného nefunkčního zemědělského areálu ve východní části sídla.
Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb	Obec nemá žádný hřbitov, řešení pohřebních služeb je v rámci okolních sídel, např. Slaný, nebo Kvílice.
Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat	V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.
Objekty požární ochrany	Obec nemá žádné objekty požární ochrany.
Zdroje vody k hašení požárů	Pro požární ochranu slouží v obce zásoba vody v podobě rybníka ve východní části sídla a Bakovský potok protékající středem obce. Požární voda není v obci rozvedena.

g.4. Plochy pro asanaci

Na území obce územní plán žádné plochy pro asanaci nenavrhuje.

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

h.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva:

silnice I/7: DS1

silnice III. třídy: DS2 – DS4

místní komunikace: DS5 - DS9

vodovodní potrubí: V1-V5

čistírna odpadních vod: K1

silnice I/7: DS1

silnice III. třídy: DS2 – DS4

místní komunikace: DS5 - DS9

vodovodní potrubí: V1-V5

čistírna odpadních vod: K1

Označení	Druh VPS	Dotčené parcely	Katastrální území	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
DOPRAVNÍ STAVBY				
DS1	Silnice I. třídy	716,217,205/1	Neprobylice	Středočeský kraj
DS2	Silnice III. třídy	716,217,715	Neprobylice	Středočeský kraj
DS3	Silnice III. třídy	716,714/1,239/1,239/2	Neprobylice	Středočeský kraj
DS4	Silnice III. třídy	716,225	Neprobylice	Středočeský kraj
DS5	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	225,232	Neprobylice	Neprobylice
DS6	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	665/1,196/2	Neprobylice	Neprobylice
DS7	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	670	Neprobylice	Neprobylice
DS8	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	299/11,681/1,297/1	Neprobylice	Neprobylice
DS9	Místní komunikace ve veřejných prostranstvích - zpevněné	297/1	Neprobylice	Neprobylice

Označení	Druh VPS	Dotčené parcely	Katastrální území	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY Zásobování vodou				
V1	Vodovod zásobovací	653/1	Neprobylice	Neprobylice
V2	Vodovod zásobovací	155,680/2,719/7,774/1	Neprobylice	Neprobylice
V3	Vodovod zásobovací	653/12,653/13	Neprobylice	Neprobylice
V4	Vodovod zásobovací	653/3,653/5,155	Neprobylice	Neprobylice
V5	Vodovod zásobovací	681/1	Neprobylice	Neprobylice
V6	Vodovod zásobovací	300/1,300/3	Neprobylice	Neprobylice

Označení	Druh VPS	Dotčené parcely	Katastrální území	Předkupní právo k pozemkům a stavbám
VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY Zásobování vodou				
K1	Vodovod zásobovací	251/2	Kutrovice	Kutrovice

h.2. Veřejně prospěšná opatření

veřejná zeleň: ZV1

Označení	Druh VPO	Katastrální území	Dotčené parcely
VEŘEJNÁ ZELEŇ			
ZV1	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	Neprobylice	297/1

U výše zmíněných VPS a VPO je předkupní právo určeno pro obec Neprobylice.

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

Územní plán nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast. Proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle §50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Územní rezervy nejsou v územním plánu vymezeny.

k) 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

Územní plán navrhuje prověření změn využití územní studií u plochy BV1. Územní studie bude řešit zejména prostorové uspořádání jednotlivých stavebních pozemků a jejich dopravní dostupnost a obsluhu.

Požadavek na zpracování územní studie bude platný po dobu deseti let od vydání územního plánu.

l) Stanovení pořadí změn v území

Územní plán navrhuje zastavitelné v rámci jedné etapy. Není důvodné rozdělení na etapy, případně rezervy.

Výstavba by měla splňovat podmínku návaznosti na současné zastavěné území a mělo by se tak zamezit vzniku proluk mezi novou a stávající zástavbou.

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

Textová část územního plánu obsahuje 22 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů: