



# ZMĚNA Č. 1

# ÚZEMNÍHO PLÁNU

# NEKOŘ

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ  
ČERVENEC 2017

C - TEXTOVÁ ČÁST	
Objednatel: <b>Obec Nekoř</b>	Požizovatel: <b>Městský úřad Žamberk</b>
Zhotovitel: <b>Institut regionálních informací, s.r.o.</b> 	
Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: <b>Ing. arch. Michal Hadlač</b>	
Číslo autorizace: <b>03 497</b>	
Zodpovědný projektant: <b>Mgr. Jakub Kura</b>	

**C – Textová část**

<b>1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>4</b>
<b>2. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>4</b>
2.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	4
2.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR PARDUBICKÉHO KRAJE .....	6
<b>3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT .....</b>	<b>11</b>
<b>4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....</b>	<b>14</b>
<b>5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>	<b>14</b>
5.1. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	14
5.2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ 16	
<b>6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>16</b>
<b>7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....</b>	<b>16</b>
7.1. ZDŮVODNĚNÍ ZMĚN.....	16
7.1.1. KAPITOLA 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	16
7.1.2. KAPITOLA 3.1.1. PLOCHY BYDLENÍ .....	17
7.1.3. KAPITOLA 3.1.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ .....	17
7.1.4. KAPITOLA 3.1.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	18
7.1.5. KAPITOLA 3.2. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY .....	18
7.1.6. KAPITOLA 5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	18
7.1.7. KAPITOLA 6.1. PLOCHY BYDLENÍ .....	18
7.1.8. KAPITOLA 6.2. PLOCHY REKREACE .....	19
7.1.9. KAPITOLA 6.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	19
7.1.10. KAPITOLA 6.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.....	20
7.1.11. KAPITOLA 6.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	20
7.1.12. KAPITOLA 6.10. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	21
7.1.13. KAPITOLA 6.11. PLOCHY LESNÍ .....	21
7.1.14. KAPITOLA 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	21
7.2. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY .....	21
7.2.1. OBRANA A OCHRANA STÁTU .....	21
<b>8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....</b>	<b>21</b>
<b>9. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ .....</b>	<b>22</b>
<b>10. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>22</b>
A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE .....	22
1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	22
1.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	22
1.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR PARDUBICKÉHO KRAJE .....	22

1.3.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	22
2.	POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN .....	24
2.1.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	24
2.2.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR PARDUBICKÉHO KRAJE .....	24
2.3.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	24
3.	POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	24
3.1.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	24
3.2.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR PARDUBICKÉHO KRAJE .....	24
3.3.	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	24
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT.....	25
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	25
D.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI. ....	25
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ.....	25
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ .....	25
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	26
<b>11.</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....</b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>28</b>
<b>14.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>28</b>

## D – Grafická část

D1 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

D2 – Výkres širších vztahů (1 : 25 000)

D3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 :5 000)

## 1. Postup pořízení změny územního plánu

Pro správní území obce Nekoř platí v současnosti územní plán, který byl vydán zastupitelstvem obce dne 14. 10. 2013 usnesením č. 2a/X-2013 a nabyl účinnosti dne 31. 10. 2013.

Pořízení změny č. 1 územního plánu (dále jen „změna č. 1“) Nekoř schválilo zastupitelstvo obce dne 22. 8. 2016 usnesením č. 2a/VIII-2016.

Usnesením č. 2b/VIII-2016 ze dne 22. 8. 2016 byli zastupiteli určenými pro spolupráci pořizovatelem schválení starosta obce Jiří Pomikálek a místostarostka obce Jana Kubíčková Berková.

Na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů vypracoval návrh zadání změny č. 1 úřad územního plánování MěÚ Žamberk ve spolupráci s určenými zastupiteli, a to v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti.

Území řešené změnou č. 1 zahrnuje jedno katastrální území, a to Nekoř č. 702731, jehož celková výměra je 1 094 ha.

## 2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

### 2.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

Podle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, která byla vládou ČR schválena dne 15. 4. 2015, neleží řešené území v rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických oblastech, koridorech a plochách dopravy ani koridorech a plochách technické infrastruktury.

Vzhledem k rozsahu navrhované změny se řešeného území dotýkají následující priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly ve změně č. 1 zohledněny takto:

- (čl. 14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví – **přírodní hodnoty řešeného území vytváří převažující pahorkatina se specifickým tokem úzkého koryta Divoké Orlice lemovaného příkrými svahy okolních kopců. Krajina je lesozemědělská, charakteristická členitostí terénu, na kterém se rozkládá – zvlněné pahorky a zaříznutá údolí potoků a řeky. Údolí jsou převážně zalesněná. Kulturní a civilizační hodnoty představuje především obytná zástavba, která je situována v údolích podél potoků a souběžně s nimi probíhajícími cestami a silnicemi. Obec má charakter kolonizační řadové vsi, utvářené zejména na základě přizpůsobení zástavby terénu a přírodním podmínkám. Významnými dominantami obce jsou kostel sv. Mikuláše a Husův sbor. V místní části Údolí je zvýšená koncentrace architektonicky a historicky hodnotných staveb, které nejsou památkově chráněny, avšak představují významnou součást architektonického dědictví obce. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nejsou s uvedenými hodnotami, památkami nebo významnými stavbami v konfliktu. Zastavitelná plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont i pohledové osy.**

- (čl. 14) zachovat ráz urbanistické struktury, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice – **Obec Nekoř leží v podhůří Orlických hor na obou březích řeky Divoké Orlice v lesozemědělské krajině, poznamenané vodní erozí, mající příčinu v geomorfologii a v intenzivním obdělávání půdy. Urbanistická struktura sídla má původ v tradičním zemědělství a lesnictví. Prvořadou funkcí sídla je dnes bydlení a rekreace, v menším rozsahu je zastoupena i funkce výrobní. Změna č. 1 zachovává ráz urbanistické struktury, struktury a osídlení a kulturní krajiny, nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nedochází k žádným změnám ani v urbanistické struktuře obce, ani v okolní kulturní krajině.**
- (čl. 14a) při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – **změna č. 1 zohledňuje ochranu půdy, neboť nevynechává žádné nové zastavitelné plochy na zemědělské půdě s I. a II. třídou ochrany, více v kap. 12.**
- (čl. 16) dávat přednost komplexním řešením, vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území obyvatel území i s jeho uživateli – **změna č. 1 byla zpracována v souladu se zadáním a v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Byly vyhodnoceny záměry na změny v území a do řešení územního plánu byly zařazeny takové záměry, u kterých nehrozí uplatňování jednostranných hledisek a požadavků.**
- (čl. 19) hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizace a sanace území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace – **hospodárné využívání zastavěného území bylo ve změně č. 1 podpořeno vymezením přestavbové plochy P102 určené pro bydlení, žádné nové zastavitelné plochy na zemědělské půdě s I. a II. třídou ochrany vymezeny nebyly, zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nepřispívají k fragmentaci či ztrátám veřejné zeleně.**
- (čl. 20) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření – **ve změně č. 1 nebyly navrženy žádné záměry, které by výrazně ovlivnily charakter krajiny.**
- (čl. 20) vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – **změnou č. 1 nebyly prováděny změny ve vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability, soulad s cílovými charakteristikami krajiny dle ZÚR Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 1 je popsán v kap. 2.2.**
- (čl. 20a) vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volné živočichy a pro člověka, v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny – **ve změně č. 1 nebyly vymezeny žádné záměry, které by přispěly k nežádoucímu srůstání sídel, podmínky pro migrační propustnost krajiny zůstaly zachovány.**
- (čl. 23) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké

vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury – **předmětem změny č. 1 nebylo umístění záměrů na výstavbu dopravní a technické infrastruktury.**

- (čl. 25) vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní – **zastavitelné plochy vymezené změnou č. 1 se nenacházejí v oblastech potenciálních rizik a přírodních katastrof v území, podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jsou vytvořeny v územním plánu stanovením koeficientu zeleně u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.**
- (čl. 26) vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – **změna č. 1 nevymezila žádné zastavitelné plochy v záplavových územích.**
- (čl. 27) vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – **umístění veřejné infrastruktury nebylo předmětem změny č. 1.**
- (čl. 30) úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – **zlepšování úrovně technické infrastruktury nebylo předmětem změny č. 1.**

## 2.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR Pardubického kraje

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk), ve znění aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti dne 7. 10. 2014, nezařazují řešené území do rozvojových oblastí, rozvojových os ani do specifických oblastí krajského významu.

V návrhu změny č. 1 budou zohledněny následující úkoly, požadavky a zásady vyplývající ze ZÚR Pk pro řešené území:

- respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovené (kap. 1) – předmětu změny č. 1 se týkají především tyto priority:
  - (čl. 02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje z roku 2008 (PÚR ČR 2008) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Pardubického kraje – **záměry navržené ve změně č. 1 nejsou v konfliktu s koridorem přeložky silnice I/11, úsek Šedivec – Lichkov (plocha Z36/DS).**
  - (č. 06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom sesoustředit zejména na:
    - a) zachování přírodních hodnot, biologické rozmanitosti a ekologicko-stabilizační funkce krajiny – **nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nejsou v konfliktu s přírodními hodnotami, nesnižují biologickou rozmanitost, ani stabilizační funkce krajiny. Zastavitelná plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont i pohledové osy.**

- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu – **nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nejsou v konfliktu s pozitivními znaky krajinného rázu. Zastavitelná plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont i pohledové osy.**
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny – **kulturní a civilizační hodnoty představuje především obytná zástavba, která je situována v údolích podél potoků a souběžně s nimi probíhajících cest a silnic. Obec má charakter kolonizační řadové vsi, utvářené zejména na základě přizpůsobení zástavby terénu a přírodním podmínkám. Významnými dominantami obce jsou kostel sv. Mikuláše a Husův sbor. V místní části Údolí je zvýšená koncentrace architektonicky a historicky hodnotných staveb, které nejsou památkově chráněny, avšak představují významnou součást architektonického dědictví obce. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nejsou s uvedenými hodnotami, památkami nebo významnými stavbami v konfliktu. Vzhledem k tomu, že nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nedochází k nevhodné fragmentaci krajiny.**
- d) ochranu obyvatel před zdravotními riziky z narušené kvality prostředí, zejména ve vztahu k vysoké zátěži hlukem, škodlivými látkami v ovzduší a znečišťování povrchových vod využívaných ke koupání – **zastavitelné přestavbové plochy určené k bydlení vymezené ve změně č. 1 nejsou potenciálně ohroženy hlukem a škodlivými látkami v ovzduší, ani nejsou v blízkosti povrchových vod určených ke koupání.**
- e) ochranu před vznikem prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – **záměry řešené ve změně č. 1 nepřispívají ke vzniku prostorové sociální segregace, nové plochy navazují na stabilizovanou zástavbu.**
- f) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do nejméně konfliktních lokalit – **nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a nejsou umístěné do konfliktních lokalit. Zastavitelná plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont i pohledové osy.**
- (čl. 07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
  - a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny – **nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, což lze považovat za příznivé urbanistické řešení. Zastavitelná plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont nebo pohledové osy. Umísťování veřejné infrastruktury nebylo předmětem změny č. 1. Prostupnost krajiny nebyla změnou č. 1 narušena.**

- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině – **změna č. 1 vymezila přestavbou plochu P102, která zlepšila podmínky využití zastavěného území, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území nedošlo k narušení urbanistické celistvosti sídla.**
  - c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – **rozvoj cestovního ruchu nebyl předmětem změny č. 1.**
  - d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika) – **rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou nebyl předmětem změny č. 1.**
  - e) uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození – **uplatnění mimoprodukční funkce v krajině nebylo předmětem změny č. 1; novými záměry nebyl narušen vymezený územní systém ekologické stability.**
  - f) uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území – **uplatnění mimoprodukční funkce lesů nebylo předmětem změny č. 1.**
  - g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje; – **rozvíjení uvedených systémů nebylo předmětem změny č. 1.**
  - h) úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – **zlepšování úrovně technické infrastruktury nebylo předmětem změny č. 1.**
  - i) vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – **tvorba podmínek pro rozvoj výroby energie nebylo předmětem změny č. 1.**
- respektovat zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot stanovené v čl. 118:
    - a) vytvářet kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – **kulturní a civilizační hodnoty představuje především obytná zástavba, která je situována v údolích podél potoků a souběžně s nimi probíhajícími cestami a silnicemi. Obec má charakter kolonizační řadové vsi, utvářené zejména na základě přizpůsobení zástavby terénu a přírodním podmínkám. Významnými dominantami obce jsou kostel sv. Mikuláše a Husův sbor. V místní části Údolí je zvýšená koncentrace architektonicky a historicky hodnotných staveb, které nejsou památkově chráněny, avšak představují významnou součást architektonického dědictví obce. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území,**



**nejsou s uvedenými hodnotami, památkami nebo významnými stavbami v konfliktu.**

- b) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat "genius loci" a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu – **ve správním území obce Nekoř, ani v jejím širším okolí se nenacházejí památkově chráněná území. Památkovými objekty jsou kostel sv. Mikuláše a kříž s Pannou Marií Bolestnou. Záměry obsažené ve změně č. 1 nejsou s těmito objekty v konfliktu.**
- c) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb – **stanovení podmínek pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch nebylo předmětem změny č. 1.**
- respektovat a zohlednit vymezení cílové charakteristiky krajiny řešeného území jako krajiny lesozemědělské (kap. 6.4) – ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
    - a) lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením – **změny v lesním hospodaření nebyly předmětem změny č. 1.**
    - b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech – **zastavitelné plochy byly vymezeny v minimální míře pouze v návaznosti na zastavěné území, k záboru ploch PUPFL nedošlo.**
    - c) zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště odůvodněných případech – **ve změně č. 1 nedošlo k záboru PUPFL.**
    - d) chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch – **nově vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské jsou určeny především pro rodinné domy se zahradami, čímž je zachován, resp. zvětšen podíl zahrad, změna č. 1 výrazně nezměnila podíl trvalých travních porostů.**
    - e) rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny. – **ve změně č. 1 nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy pro ubytovací zařízení.**
  - respektovat koridor přeložky silnice I/11, úsek Šedivec – Lichkov – **koridor je v platném územním plánu vymezen jako plocha dopravy silniční Z36/DS, změna č. 1 není s tímto vymezením v konfliktu.**
  - respektovat Přírodní park Orlice a podmínky vyplývající z ochrany dotčeného území – **do přírodního parku Orlice zasahuje pouze zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská Z105/BV, která byla vymezená jako rozšíření zastavitelné plochy Z9/BV. Rozšířením plochy byly zlepšeny podmínky v pro rozvoj obytné zástavby v této lokalitě, nejedná se však o výrazný zásah do nezastavěného území, jde pouze o vyplnění proluky mezi lesem a zastavěným územím.**
  - respektovat VPO U08 prvek nadregionálního ÚSES - biokoridor k 81 – **záměry řešené ve změně č. 1 nezasahují do nadregionálního biokoridoru.**
  - respektovat plochy a koridory pro prvky ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné – **záměry řešené ve změně č. 1 nezasahují do skladebných částí ÚSES na regionální i nadregionální úrovni.**

- respektovat zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami území kraje stanovené v čl. 116 ZÚR Pk:
  - a) respektovat ochranu výše uvedených (čl. 115) přírodních hodnot jako limitu rozvoje území s přírodními či krajinnými hodnotami – **z výčtu přírodních hodnot kraje uvedených v čl. 115 zasahují záměry řešené ve změně č. 1 do těchto hodnot:**
    - **CHOPAV Žamberk – Králíky – záměry řešené ve změně č. 1 se týkají pouze bydlení a zemědělské výroby, nejsou v konfliktu s CHOPAV,**
    - **významný krajinný prvek registrovaný – ve správním území obce se nachází VKP Údolí Bořitovského potoka, záměry změny č. 1 nejsou v konfliktu s tímto registrovaným VKP.**
    - **skladebné části ÚSES – záměry řešené ve změně č. 1 nejsou v konfliktu se skladebnými částmi ÚSES, především s nadregionálním biokoridorem K81, regionálním biocentrem RC 494 Obora a regionálním biokoridorem RBK821.**
  - b) vytvářet podmínky pro využívání krajiny při respektování jejich hodnot a ekologických, estetických, rekreačních a hospodářských funkcí – **nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a nezasahují tak do hodnot krajiny a do ekologických, estetických, rekreačních a hospodářských funkcí. Zastavitelná plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont nebo pohledové osy. Umísťování veřejné infrastruktury nebylo předmětem změny č. 1. Prostupnost krajiny nebyla změnou č. 1 narušena.**
  - c) v chráněných krajinných oblastech pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny – **do správního území obce Nekoř nezasahuje CHKO.**
  - i) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu – **změna č. 1 nenavrhuje nové dopravní stavby.**
  - j) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu<sup>10</sup> tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat; konkrétní zásady a úkoly pro umístění staveb větrných elektráren jsou uvedeny v článku (97a) – **změna č. 1 nevymezila žádné zastavitelné plochy pro výškové stavby.**
  - k) nenavrhouvat vedení nových dopravních staveb ve volné krajině (v nových koridorech), zasahujících do zvláště chráněných území a lokalit soustavy NATURA 2000. Vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb na mokřadní ekosystémy a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření – **změna č. 1 nenavrhuje nové dopravní stavby.**
  - l) stavby technické infrastruktury orientovat převážně na pozemky s méně kvalitní půdou, zařazenou do tříd ochrany III. – V – **změna č. 1 nenavrhuje nové stavby technické infrastruktury.**
  - m) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Zabezpečit dostatečné značení cyklistických a turistických tras v krajině a jejich zázemí (odstavná parkoviště na výchozích místech, veřejná tábořiště, apod.) tak, aby byla využita atraktivita území, usměrňována turistická návštěvnost a do maximální míry

eliminovány negativní vlivy na přírodu (hluk, eroze apod.). Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky – **rozvoj šetrných forem turismu nebyl předmětem změny č. 1.**

- n) podporovat rozvoj léčebných lázní Lázně Bohdaneč, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí – **netýká se správního území obce Nekoř.**
- o) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA) – **upřesňování tras liniových staveb nebylo předmětem změny č. 1.**
- p) řešit střety dopravní infrastruktury a územního systému ekologické stability (budování nadchodů, vyhodnocení vlivů) – **řešení střetů dopravní infrastruktury a ÚSES nebylo předmětem změny č. 1.**
- q) chránit říční nivy (zejména na Labi, Tiché Orlici, Divoké Orlici, Chrudimce, Loučné). V co největší možné míře zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky) – **nové zastavitelné plochy nebyly vymezeny v nivě Divoké Orlice.**
- zohlednit a respektovat vodohospodářsky významné území CHOPAV Žamberk - Králíky – **záměry řešené ve změně č. 1 se týkají pouze bydlení a zemědělské výroby, nejsou v konfliktu s CHOPAV.**

### **3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot**

Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

- (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – **změna č. 1 má na vyváženost vztahu územních podmínek kladný vliv. Vymezením ploch smíšených obytných byly posíleny podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území. Hospodářský rozvoj byl podpořen vymezením ploch pro zemědělskou výrobu a pro drobnou a řemeslnou výrobu. Jedná se o malé provozy, které svým fungováním nebudou mít negativní dopady na životní prostředí.**
- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje – **změna č. 1 zlepšila předpoklady pro udržitelný rozvoj území účelným využíváním území při sledování společenského a hospodářského rozvoje, nově byly vymezeny plochy pro zemědělskou výrobu a plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu. Dále byla změnou č. 1 vymezena plocha přestavby určená pro rozvoj bydlení.**
- (3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů

**–změna č. 1 územního plánu zkoordinovala veřejné i soukromé zájmy v souladu se zadáním změny územního plánu.**

- (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území – **záměry změny č. 1 nejsou v rozporu s ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna využití stabilizovaných ploch v zastavěném území přispívá k hospodárnému využití pozemků a předchází vymezování nových zastavitelných ploch. Území obce svou polohou skýtá potenciál k rozvoji a tomu také napomáhá vymezení dalších zastavitelných ploch kombinujících jak bydlení, tak výrobu. Rozsah vymezení zastavitelných ploch odpovídá dlouhodobě vysoké intenzitě bytové výstavby.**
- (5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje –**změna č. 1 neřeší podmínky výstavby v nezastavěném území.**
- (6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání – **změna č. 1 nemění podmínky výstavby na nezastavitelných pozemcích.**

Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona:

- a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – **přírodní hodnoty řešeného území vytváří převažující pahorkatina se specifickým tokem úzkého koryta Divoké Orlice lemovaného příkrými svahy okolních kopců. Krajina je lesozemědělská, charakteristická členitostí terénu, na kterém se rozkládá – zvlněné pahorky a zaříznutá údolí potoků a řeky. Údolí jsou převážně zalesněná. Kulturní a civilizační hodnoty představuje především obytná zástavba, která je situována v údolích podél potoků a souběžně s nimi probíhajícími cestami a silnicemi. Obec má charakter kolonizační řadové vsi, utvářené zejména na základě přizpůsobení zástavby terénu a přírodním podmínkám. Významnými dominantami obce jsou kostel sv. Mikuláše a Husův sbor. V místní části Údolí je zvýšená koncentrace architektonicky a historicky hodnotných staveb, které nejsou památkově chráněny, avšak představují významnou součást architektonického dědictví obce. Nově vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nejsou s uvedenými hodnotami, památkami nebo významnými stavbami v konfliktu. Zastavitelná plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont i pohledové osy.**

- b) Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území – **změna č. 1 nemění podmínky urbanistické koncepce stanovené v platném územním plánu.**
- c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání – **změna územního plánu byla zpracována v souladu se zadáním. Při vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby byly prověřeny možné vlivy na veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území, a to s negativním výsledkem.**
- d) Stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb – **umístění a ztvárnění jednotlivých staveb není v kompetenci územního plánu, který dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Ve změně č. 1 byly upraveny plošně a prostorové podmínky, jedná se o koeficient zeleně a o výšku zástavby.**
- e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území – **podmínky pro umístění staveb byly upraveny v souladu se zadáním, více v kap. 7.**
- f) Stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) – **vzhledem rozsahu záměrů řešených ve změně č. 1 nebyla etapizace stanovena.**
- g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem – **jedná se především o záplavové území Divoké Orlice, nové zastavitelné plochy byly vymezeny mimo záplavové území.**
- h) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn – **vymezením zastavitelných ploch pro drobnou a řemeslnou výrobu a pro výrobu zemědělskou (rozšíření rodinné farmy) byly zlepšeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.**
- i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení – **změna č. 1 podpořila obnovu a rozvoj sídelní struktury vymezením zastavitelných ploch a plochy přestavbové určených pro bydlení.**
- j) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – **změna územního plánu nemění koncepci veřejné infrastruktury, podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků nebyly narušeny.**
- k) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany – **tvorba podmínek pro civilní ochranu nebyla předmětem změny č. 1.**
- l) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území – **určení nutných zásahů do území nebylo předmětem změny č. 1.**
- m) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak – **změna č. 1 respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitola 5.1.**
- n) Regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů – **regulace využití přírodních zdrojů nebylo předmětem změny č. 1.**
- o) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče – **zpracovatelský tým změny č. 1 byl veden autorizovaným architektem, jeho členy byli rovněž odborníci na ekologii a památkovou péči.**

#### 4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna územního plánu byla zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a jeho prováděcích předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb.

Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

- Věcný obsah změny územního plánu odpovídá požadavkům § 43 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a je obsahově a formálně v souladu s § 13 a 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Věcný i formální obsah změny územního plánu je v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 3 a 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

#### 5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

##### 5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. 1 územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů: - podívat se na něco posledního, třeba

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,

- **Změna č. 1 svým řešením zachovává a nezhoršuje podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, není v konfliktu s ochrannými pásmy vodních zdrojů a záplavovými územími.**
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 svým řešením respektuje zájmy ochrany a přírody krajiny. Nedošlo ke změnám ve vymezení územního systému ekologické stability, ani k zásahům do významných krajinných prvků. Podmínky pro obecnou ochranu genofondu, ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu nebyly změnou č. 1 narušeny.**
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 respektuje zájmy ochrany ovzduší. Určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem územního plánu. Změna č. 1 nevymezila žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb.**
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, řešení územního plánu bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění, viz kapitolu 12.**
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 neovlivňuje svým řešením evidované památkově chráněné objekty.**

- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 lesní zákon respektuje, z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly vypuštěny požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.**
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany se nemění.**
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 nevymezuje žádné nové komunikace, podmínky využití stávajících komunikací se nemění.**
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Ve správním území obce Nekoř se nevyskytují výhradní či jiná ložiska nerostných surovin a nejsou evidována žádná chráněná ložisková území ani dobývací prostory.**
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - **Ve správním území obce Nekoř se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.**
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 respektuje zákon o geologických pracích a svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů.**
  - **Ve správním území obce Nekoř se nevyskytuje žádné průzkumné území stanovené v souladu se zákonem č. 62/1988 Sb.**
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
  - **Změna č. 1 respektuje požadavky, týkající se chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných §30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a prováděcího předpisu nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. V případě návrhu umístění akusticky chráněných prostorů, definovaným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví k již stávajícím zdrojům hluku se uplatňuje požadavek na dodržení hygienických limitů daných výše uvedeným nařízením vlády č. 148/2006 Sb. Při umístění staveb budou dodrženy následující požadavky:**
    - **Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to včetně zátěže z povolených, doposud nezrealizovaných záměrů). Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.**
    - **Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními**

**předpisy oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně včetně doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.**

## **5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů**

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů bude doplněno pořizovatelem.

## **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Změnou č. 1 není dotčeno území Natura 2000. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavěné území. Současně se nepředpokládá výrazné narušení životního prostředí, ani rušivý územní rozvoj.

V řešeném území se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k tomu, že nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1. územního plánu lov na udržitelný rozvoj území, nebude krajským úřadem vydáno stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## **7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení obsahuje zdůvodnění navržených změn textové a grafické části platného Územního plánu Nekoř, vydaného opatřením obecné povahy zastupitelstvem obce dne 14. 10. 2013.

Změna č. 1 nemění koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, ani urbanistickou koncepci, beze změn zůstává i koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny. Ke změnám došlo pouze ve vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ve stanovení podmínek využití některých ploch s rozdílným způsobem využití,

### **7.1. Zdůvodnění změn**

#### **7.1.1. Kapitola 1. Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byly prověřeny v souladu s § 58 stavebního zákona, podle kterého se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.



Hranice zastavěného území byly zpřesněny nad novou katastrální mapou, přičemž však nedošlo k faktickým změnám jeho vymezení, kromě tří případů, kdy bylo zastavěné území rozšířeno vzhledem k realizaci nových staveb. Jedná se o pozemky parc. č. 2358/10 a parc. č. 2358/8 (plocha Z4), parc. č. 12110 a část parc. č. 1201/7 (plocha Z30) a parc. č. 1530/4 (plocha Z35).

### **7.1.2. Kapitola 3.1.1. Plochy bydlení**

Předpokládaná kapacita plochy Z4/BV se snížila z důvodu částečného zastavění této plochy jedním rodinným domem. Ze stejného důvodu se zmenšila i výměra této plochy.

Plocha Z101/BV byla vymezena z důvodu zajištění potřeby bydlení vícečlenné rodiny na rodinných pozemcích. Vymezením této plochy došlo k vhodnému zarovnání hranice zastavěného území. Nová plocha bude na dopravní i technickou infrastrukturu napojena prostřednictvím navazujících stabilizovaných ploch bydlení venkovského.

Plocha Z105/BV byla vymezena z důvodu zvyšujícího se zájmu o stavební pozemky v této lokalitě a v souvislosti s plánovanou investicí obce do technické infrastruktury v lokalitě. Plocha logicky navazuje na zastavitelnou plochu Z9/BV vymezenou v platném územním plánu, v zásadě jde pouze o vyplnění proluky mezi lesem a zastavěným územím. Novou plochu lze dobře napojit na postupně vznikající dopravní a technickou infrastrukturu v této lokalitě.

### **7.1.3. Kapitola 3.1.5. Plochy smíšené obytné**

Výměra plochy Z30/SV byla zmenšena z důvodu částečného zastavění této plochy jedním rodinným domem, který je součástí postupně vznikající rodinné farmy. Předpokládaná kapacita plochy (1 hlavní objekt) byla ponechána, neboť zbývající výměra 0,819 umožňuje výstavbu dalšího hlavního objektu, stavby pro zemědělskou výrobu či další stavby pro bydlení.

Plocha Z31/SV byla vypuštěna na základě požadavku investora. Při projektové přípravě stavby pro bydlení a zázemí rodinného hospodářství bylo zjištěno, že plocha je dopravně velmi špatně dostupná a vybudování přístupové komunikace by přineslo neúměrné náklady. Plocha byla nahrazena nově vymezenou plochou Z108/SV.

Označení plochy Z32/SK bylo změněno na Z32/SV z důvodu sloučení ploch smíšených obytných – komerčních s plochami smíšenými obytnými – venkovskými, neboť podmínky jejich využití byly prakticky totožné. Předpokládaná kapacita plochy byla upravena na 2 vzhledem k tomu, že původní hodnota 0 neumožňovala na této jinak dostatečně rozsáhlé ploše žádnou výstavbu.

Označení plochy Z33/SK bylo změněno na Z33/SV z důvodu sloučení ploch smíšených obytných – komerčních s plochami smíšenými obytnými – venkovskými, neboť podmínky jejich využití byly prakticky totožné.

Označení plochy Z34/SK bylo změněno na Z34/SV z důvodu sloučení ploch smíšených obytných – komerčních s plochami smíšenými obytnými – venkovskými, neboť podmínky jejich využití byly prakticky totožné.

Označení plochy Z35/SK bylo změněno na Z35/SV z důvodu sloučení ploch smíšených obytných – komerčních s plochami smíšenými obytnými – venkovskými, neboť podmínky jejich využití byly prakticky totožné. Výměra plochy byla zmenšena z důvodu částečného zastavění této plochy jedním rodinným domem. Předpokládaná kapacita plochy změněna nebyla, neboť výměra zbývající plochy je dostačující pro výstavbu 2 dalších obytných staveb.

Plocha Z108/SV byla vymezena z důvodu zajištění náhrady za vypuštěnou plochu Z31/SV. Jedná se o stavbu na rodinné bydlení spolu s hospodářskými stavbami určenými především pro chov koní. Nově vymezená plocha Z108 má zhruba stejnou výměru jako plocha Z31, lze ji však lépe napojit na místní komunikace a tím i na potřebnou technickou infrastrukturu.

#### **7.1.4. Kapitola 3.1.8. Plochy výroby a skladování**

Plocha Z103/VZ pro zemědělskou výrobu byla vymezena z důvodu rozšíření provozu rodinné farmy, postupně vznikající na zastavitelné ploše Z30/SV, na kterou nově vymezená plocha navazuje. V ploše se předpokládá umístění objektu živočišné výroby. Zastavitelná plocha byla vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby nenarušovala krajinný horizont i pohledové osy. Dopravní napojení plochy bude řešeno přes přiléhající zemědělské pozemky, napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno v rámci celku rodinné farmy.

Plocha Z104/VD byla vymezena z důvodu zajištění podmínek pro rozvoj drobné a řemeslné výroby, realizované v návaznosti na bydlení investora. Plocha navazuje na místní komunikaci, ve které se nachází i potřebná technická infrastruktura.

#### **7.1.5. Kapitola 3.2. Vymezení ploch přestavby**

Plocha P102/SV byla vymezena z důvodu potřeby zajistit podmínky pro realizaci rodinného bydlení vlastníka sousední truhlářské provozovny. V platném územním plánu je plocha určena pro drobnou a řemeslnou výrobu, část plochy však pro tento účel využíván není, a proto mohla být vymezena pro bydlení.

#### **7.1.6. Kapitola 5.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Plochy K53/NL a K54/NL byly vypuštěny vzhledem k tomu, že pozemky pod nimi již byly převedeny na pozemky lesní.

Výměry ploch K47/NL a K52/NL byly zmenšeny vzhledem k tomu, že část pozemků pod těmito plochami již byla převedena na pozemky lesní.

#### **7.1.7. Kapitola 6.1. Plochy bydlení**

Změny v tabulce Bydlení v bytových domech:

- Výšková regulace – princip regulace byl změněn na základě požadavku obce, regulace výšky staveb v metrech je přesnější než regulace pomocí podlažnosti, věcně se nic nemění, výška 12 m odpovídá 3 nadzemním podlažím s podkrovím.
- Další podmínky využití – podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů.

Změny v tabulce Bydlení v rodinných domech – venkovské:

- Podmíněně přípustné využití – text „drobného“ byl z podmínky vypuštěn vzhledem k jeho nadbytečnosti, regulace počtu hospodářských zvířat je dostatečná stanovením kapacity dle velkých dobytčích jednotek.
- Výšková regulace – princip regulace byl změněn na základě požadavku obce, regulace výšky staveb v metrech je přesnější než regulace pomocí podlažnosti, věcně se nic nemění, výška 9 m odpovídá 2 nadzemním podlažím s podkrovím, původní podmínka požadující 1 nadzemní podlaží byla upravena z důvodů zajištění vyšší intenzity zástavby v území.
- Další podmínky využití – podmínka z hlediska zasažení hlukem byla vypuštěna, neboť problematika umístování chráněných prostorů a umístování zdrojů hluku je řešena ve fázi územního, resp. stavebního řízení a není předmětem územního plánu, podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů, požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

Změny v tabulce Bydlení se specifickým využitím:

- Výšková regulace – princip regulace byl změněn na základě požadavku obce, regulace výšky staveb v metrech je přesnější než regulace pomocí podlažnosti, věcně se nic nemění, výška 12 m odpovídá v případě bytových domů a jiných staveb 3 nadzemním podlažím s podkrovím, původní podmínka požadující 2 nadzemní podlaží byla upravena z důvodů zajištění vyšší intenzity zástavby v území.
- Další podmínky využití – podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů, požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

#### **7.1.8. Kapitola 6.2. Plochy rekreace**

Změny v tabulce Plochy staveb pro rodinnou rekreaci:

- Výšková regulace – princip regulace byl změněn na základě požadavku obce, regulace výšky staveb v metrech je přesnější než regulace pomocí podlažnosti, věcně se nic nemění, výška 6 m odpovídá 1 nadzemnímu podlaží s podkrovím.
- Koeficient zeleně – původní hodnota byla snížena na 0,3 z důvodu sjednocení hodnoty koeficientu s jinými plochami s obdobným způsobem využití.
- Další omezení prostorového využití – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.
- Další podmínky využití – podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů, podmínky požadující odvedení odpadních vod mimo prostor vodní nádrže Pastviny byly vypuštěny vzhledem k tomu, že způsob odkanalizování je řešen v rámci územního, resp. stavebního řízení, požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

Změny v tabulce Plochy staveb pro hromadnou rekreaci:

- Výšková regulace – princip regulace byl změněn na základě požadavku obce, regulace výšky staveb v metrech je přesnější než regulace pomocí podlažnosti, věcně se nic nemění, výška 9 m odpovídá 2 nadzemnímu podlaží s podkrovím.
- Koeficient zeleně – původní hodnota byla snížena na 0,3 z důvodu sjednocení hodnoty koeficientu s jinými plochami s obdobným způsobem využití.
- Další omezení prostorového využití – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.
- Další podmínky využití – podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů.

#### **7.1.9. Kapitola 6.3. Plochy občanského vybavení**

Změny v tabulce Veřejná infrastruktura:

- Podmíněné přípustné využití – podmínka byla vypuštěna z důvodu její zbytečnosti, otázky umístování dopravní a technické infrastruktury jsou řešeny v rámci územního řízení.
- Další podmínky využití – podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů.

Změny v kapitole v tabulce Komerční zařízení malá a střední:

- Další podmínky využití – podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů.

Změny v tabulce Tělovýchovná a sportovní zařízení:

- Další podmínky využití – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

#### **7.1.10. Kapitola 6.5. Plochy smíšené obytné**

Změny v tabulce Plochy smíšené obytné – venkovské:

- Hlavní využití – text „a s komerčním využitím“ byl doplněn z důvodů sjednocení podmínek pro plochy smíšené obytné – venkovské a pro plochy smíšené – komerční, aby mohly být plochy komerční v územním plánu nahrazeny plochami venkovskými.
- Podmíněně přípustné využití – text „drobného“ byl z podmínky vypuštěn vzhledem k jeho nadbytečnosti, regulace počtu hospodářských zvířat je dostatečná stanovením kapacity dle velkých dobytčích jednotek.
- Podmíněně přípustné využití – podmínky pro umístování staveb pro maloobchodní prodej, služby a pro provozovny slučitelné s bydlením byly doplněny na základě požadavků orgánů hygienické služby.
- Výšková regulace – princip regulace byl změněn na základě požadavku obce, regulace výšky staveb v metrech je přesnější než regulace pomocí podlažnosti, věcně se nic nemění, výška 9 m odpovídá 2 nadzemním podlažím s podkrovím, původní podmínka požadující 1 nadzemní podlaží byla upravena z důvodů zajištění vyšší intenzity zástavby v území.
- Koeficient zeleně – původní hodnota byla snížena na 0,3 z důvodu sjednocení hodnoty koeficientu s jinými plochami s obdobným způsobem využití.
- Další podmínky využití – podmínka z hlediska ochrany proti radonu byla vypuštěna, neboť tato problematika není předmětem územního plánu, podmínky ochrany jsou dány §6, odst. 4, atomového zákona 13/2002 Sb., a ve znění dalších předpisů, požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

Tabulka Plochy smíšené obytné – komerční byla vypouštěna z důvodu nadbytečnosti rozdělení ploch smíšených obytných do dvou kategorií. Soulad byl zajištěn doplněním textu „a s komerčním využitím“ do hlavního využití ploch smíšených obytných – venkovských.

#### **7.1.11. Kapitola 6.8. Plochy výroby a skladování**

Změny v tabulce Drobná a řemeslná výroba:

- Podmínky prostorového uspořádání – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.
- Další omezení prostorového využití – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

Změny v tabulce Výroba se specifickým využitím:

- Podmínky prostorového uspořádání – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

- Další omezení prostorového využití – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.

#### **7.1.12. Kapitola 6.10. Plochy zemědělské**

Změny v tabulce Plochy zemědělské:

- Podmíněně přípustné využití – požadavek na maximální zastavěnou plochu pro doprovodné zemědělské stavby byl zmírněn z důvodů zlepšení podmínek pro realizaci těchto staveb, zároveň však byla výška staveb především z důvodu zachování přírodních hodnot území a krajinného rázu.
- Podmínky prostorového uspořádání – požadavky na dodržení minimální vzdálenosti od lesa byly vypuštěny vzhledem k tomu, že podmínky výstavby ve vzdálenosti 50 m od lesa určuje orgán státní správy lesů.
- Nepřípustné využití – podmínky výstavby v ochranném pásmu vodního zdroje byly vypuštěny z důvodu jejich nadbytečnosti, splnění podmínek stanovených pro konkrétní ochranné pásmo musí být splněny v rámci územního, resp. stavebního řízení.

#### **7.1.13. Kapitola 6.11. Plochy lesní**

Změny v tabulce Plochy lesní:

- Nepřípustné využití – podmínky výstavby v ochranném pásmu vodního zdroje byly vypuštěny z důvodu jejich nadbytečnosti, splnění podmínek stanovených pro konkrétní ochranné pásmo musí být splněny v rámci územního, resp. stavebního řízení.

#### **7.1.14. Kapitola 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Výčet dotčených pozemkových parcel byl aktualizován na základě digitální katastrální mapy platné k 22. 2. 2017.

### **7.2. Zvláštní zájmy**

#### **7.2.1. Obrana a ochrana státu**

Ve správním území obce Nekoř se nachází ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení – komunikační vedení včetně ochranného pásma. V tomto území lze dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR, jehož jménem jedná SEM MO, OOÚZa ŘPNI, odd. OÚZ Pardubice.

Změna č. 1 nevymezila žádné plochy, ve kterých by se předpokládala nadzemní výstavba přesahující 30 m n. t.

## **8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch**

V zadání změny územního plánu se uvádí, že Obec Nekoř vykazuje dlouhodobě vysokou intenzitu bytové výstavby. Dokladem toho je i postupné zaplňování ploch vymezených pro bydlení. Od vydání územního plánu byla výstavba realizována v části zastavitelných ploch Z4, Z30 a Z35. Tím došlo k poklesu celkové výměry zastavitelných ploch o 0,522 ha.

Změnou č. 1 byly vymezeny další nové pro určené pro bydlení v rozsahu 1,128 ha. V celkové bilanci to však znamená nárůst pouze o 0,606 ha, což prakticky znamená pouze udržování konstantního rozsahu nových zastavitelných ploch.

## 9. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Řešení změny č. 1 nevyvolává žádné nároky na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

## 10. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 1 územního plánu Nekoř byla zpracována na základě zadání, které bylo schváleno zastupitelstvem obce Nekoř dne 22. 8. 2016.

### A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Změna č. 1 nebude, vzhledem ke svému rozsahu, vyvolávat požadavky na změnu koncepce rozvoje obce. Potřeba pořízení změny č. 1 je vyvolána návrhy stavební komise na úpravy textové části, především v oblasti regulativů jednotlivých ploch. Zároveň několik občanů obce podalo návrhy na vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby – **respektováno, změny regulativů byly provedeny, viz kap. 7 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.**

#### 1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

##### 1.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje

Splnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 je popsáno v kap. 2.1.

##### 1.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR Pardubického kraje

Splnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 1 je popsáno v kap. 2.2.

##### 1.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Žamberk byly vydány v prosinci 2008 a k 31.12.2014 proběhla jejich 3. úplná aktualizace.

Pro změnu č. 1 nevyplývají v dané oblasti problémy k řešení – **respektováno.**

Změna č. 1 se stávajícího havarijního plánování podle §20 vyhl. 380/2002 Sb. nedotýká – **respektováno.**

### Požadavky vyplývající z návrhů na změnu č. 1

Textová část

- ve specifikacích zvířectva vypustit slovo „drobného“ – **bylo vypuštěno u ploch BV.**
- sloučit plochy „smíšené obytné – venkovské“ a smíšené obytné – komerční“, vč. regulativů – **bylo sloučeno do ploch smíšených obytných – venkovských BV.**
- vypustit konkrétní vzdálenosti od hranice lesních pozemků – **bylo vypuštěno u ploch BV, BX, RI, RH, OS, SV, VD, VX, NZ.**
- nahradit podlažnost staveb jejich výškou – **nahrazeno u ploch BH, BV, BX, RI, RH, SV.**
- upravit předepsaný koeficient zeleně – **koeficient byl snížen z 0,5 na 0,3 u ploch RI, RH, SV.**
- upravit plochu doprovodných zemědělských staveb v plochách zemědělských – **zastavěná plocha byla zvýšena ze 70 m<sup>2</sup> na 150 m<sup>2</sup> u ploch NZ.**

## Grafická část

- aktualizace zastavěného území – **aktualizace zastavěného území byla provedena nad aktuální digitální katastrální mapou, ke změně došlo pouze ve třech lokalitách, více v kap. 7.1.**
- změnu č. 1 a právní stav po změně zpracovat nad digitální katastrální mapou – **právní stav bude zpracován na aktuální digitální katastrální mapou.**

Do změny č. 1 bylo podáno celkem 6 návrhů na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby. Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 22.8.2016 schválilo zařazení následujících návrhů do pořizované změny:

- 1.1. zahrnuje pozemek parc. č. 1609/2 ve výměře cca 1300 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech – venkovské**– vymezeno jako zastavitelná plocha Z101/BV.**
- 1.2. zahrnuje část pozemku parc. č. 857/17 ve výměře cca 1000 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
  - využití po změně: plocha smíšená obytná – komerční**– vymezeno jako přestavbová plocha P102/SV.**
- 1.3. zahrnuje část pozemku parc. č. 1201/6 v celkové výměře cca 0,5 ha
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha výroby a skladování – zemědělská výroba**– vymezeno jako zastavitelná plocha Z103/VZ.**
- 1.4. zahrnuje pozemek parc. č. 2154/3 ve výměře 1300 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba**– vymezeno jako zastavitelná plocha Z104/VD.**
- 1.5. zahrnuje pozemky parc. č. 789/2, 789/7, 790/1, 790/4 a část 714 ve výměře cca 0,94 ha
  - využití podle ÚP: plocha zemědělská
  - využití po změně: plocha bydlení v rodinných domech – venkovské**–vymezeno jako zastavitelná plocha Z105/BV.**
- 1.6. zahrnuje pozemek parc. č. 1224, 1225 a 1226/1 v celkové výměře cca 2 000 m<sup>2</sup>
  - využití podle ÚP: plocha smíšená obytná – venkovská
  - využití po změně: plocha výroby a skladování – zemědělská výroba**– zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu vymezena nebyla, zemědělskou výrobu je možné provozovat v rámci hlavního, přípustného i podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných venkovských SV.**

Následně byl návrh zadání zastupitelstvem obce doplněn o další dva návrhy:

1.7. zahrnuje pozemek parc. č. 1403, 1404 a část 1406/8 v celkové výměře cca 7 280 m<sup>2</sup>

- využití podle ÚP: plocha smíšená obytná – venkovská
- využití po změně: plocha zemědělská

**– vymezeno jako plocha zemědělská NZ**

1.8. zahrnuje pozemky parc. č. 1409, 1410 a část 1406/8 v celkové výměře cca 8 498 m<sup>2</sup>

- - využití podle ÚP: plocha zemědělská
- - využití po změně: plocha smíšená obytná - venkovská

**–vymezeno jako zastavitelná plocha Z108/SV..**

## **2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### **2.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje**

Splnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 je popsáno v kap. 2.1.

### **2.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR Pardubického kraje**

Splnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 1 je popsáno v kap. 2.2.

### **2.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Pro změnu č. 1 nevyplývají v dané oblasti problémy k řešení.

## **3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

### **3.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje**

Splnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 je popsáno v kap. 2.1.

### **3.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR Pardubického kraje**

Splnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 1 je popsáno v kap. 2.2.

### **3.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Koordinovat trasu nadregionálního biokoridoru K81 s nově pořizovaným Územním plánem Pastviny vč. návrhu řešení úpravy trasy tak, aby migrace živočichů v oblasti vodního díla Pastviny nevedla pouze přes korunu hráze – **obě větve nadregionálního biokoridoru na sebe v obou územních plánech navazují, vymezení není nutné měnit. Z hlediska migrace živočichů je problematická hráz vodní nádrže Pastviny I., kde jsou velmi stísněné prostorové podmínky. Navíc je v územním plánu vymezena zastavitelná plocha Z43/VX určená k výstavbě spojovací pěší komunikace a k umístění doprovodných zařízení pro usnadnění provozu vodní elektrárny, která je již v současnosti oplocená, neboť se jedná o prostor sloužící k obsluze hráze a vodní**



elektrárny. Za současného stavu využití pozemků v okolí hráze nelze trasu biokoridoru upravit.

**B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Není požadováno.

**C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Není požadováno.

**D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.**

Není požadováno.

**E. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Řešení změny č. 1 ve variantách není požadováno a takový požadavek se ani nepředpokládá.

**F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Odůvodnění návrhu změny pro společné jednání bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn výrokové části oproti právnímu stavu územního plánu – **srovnávací text byl zpracován jako část E – srovnávací text.**

Obsah návrhu územního plánu bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ÚP bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů obcí pro Pardubický kraj (MINIS) nad katastrální mapou měřítko 1:1000 – **respektováno, územní plán byl zpracován metodikou MINIS nad digitální katastrální mapou.**

**Obsah změny č. 1 územního plánu**

A – Textová část

B – Grafická část

- B1 – Výkres základního členění území 1 : 5 000
- B2 – Hlavní výkres 1 : 5 000

**Obsah odůvodnění změny č. 1 územního plánu**

C – Textová část

D – Grafická část

- D1 – Koordinační výkres 1 : 5 000
- D2 – Výkres širších vztahů 1 : 25 000
- D3 – Výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 5 000

E – Srovnávací text

## G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy Natura 2000, významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se tedy nepředpokládá.

V řešeném území se současně nepředpokládá žádný návrh záměru, který by vyvolal potřebou posouzení vlivu koncepce na životní prostředí. Nepředpokládá se tedy ani požadavek orgánu posuzování vlivů na životní prostředí v jeho stanovisku.

### 11. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve změně územního plánu nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

### 12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna územního plánu byla zpracována v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bylo provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF, především podle vyhlášky č. 13/1994 Sb. K záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa nedochází.

Předpokládaný zábor půdního fondu je podrobně vyhodnocen v níže uvedených tabulkách a ve výkrese D3 – předpokládaný záborpůdního fondu.

Číslo plochy	Způsob využití	Výměra plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
Z101	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,133	0,133	0	0	0	0,133	0
Z103	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0,479	0,479	0	0	0	0,479	0
Z104	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	0,091	0,091	0	0	0	0,091	0
Z105	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,873	0,873	0	0	0,560	0,312	0
Z108	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,850	0,850	0	0	0,850	0	0
<b>Celkem</b>		<b>2,426</b>	<b>2,426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,410</b>	<b>1,015</b>	<b>0</b>

Číslo plochy	Způsob využití	Zábor PUPFL (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur				
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	trvalé travní porosty
Z101	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0	0,133	0	0	0	0
Z103	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	0	0,479	0	0	0	0
Z104	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	0	0,091	0	0	0	0
Z105	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0	0,337	0	0	0,535	0
Z108	Plochy smíšené obytné - venkovské	0	0,596	0	0	0,254	0
<b>Celkem</b>		<b>0</b>	<b>1,636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,789</b>	<b>0</b>

Žádná z nově vymezených zastavitelných ploch nezasahuje do zemědělské půdy s I. nebo II. třídou ochrany.

**Plocha Z101** doplňuje zastavěné území, nejedná se o výrazný zásah do zemědělských ploch, jedná se o logické doplnění lokality určené k bydlení.

**Plocha Z103** navazuje na zastavitelnou plochu určenou k rozvoji zemědělské výroby formou rodinné farmy. Plocha bude sloužit k rozšíření provozu farmy o živočišnou výrobu. Plocha byla vymezena tak, aby nezasahovala do kvalitní zemědělské půdy a přitom byla dobře dopravně dostupná. Zároveň byl kladen důraz na minimalizaci negativního vlivu na krajinný ráz, plocha byla vymezena na úbočí, kopce nikoliv na horizontu.

**Plocha Z104** navazuje na zastavěné území a v současné době se nevyužívá pro intenzivní zemědělskou produkci. Jejím vymezením nedochází k výraznému zásahu do zemědělských ploch, plocha logicky navazuje na stávající zástavbu.

**Plocha Z105** je vymezena jako rozšíření zastavitelné plochy Z9/BV, čímž budou zlepšeny podmínky v této lokalitě pro rozvoj obytné zástavby, nejedná se o výrazný zásah do zemědělských ploch, jde pouze o vyplnění proluky mezi lesem a zastavěným územím.

**Plocha Z108** byla vymezena jako náhrada za původně vymezenou plochu Z31, u které během projektové přípravy vyšlo najevo, že je dopravně velmi špatně dostupná a vybudování přístupové komunikace by přineslo neúměrné náklady. Nově vymezená plocha Z108 má zhruba stejnou výměru jako plocha Z31, navazuje rovněž na zastavěné území, lze ji však lépe napojit na místní komunikace a tím i na potřebnou technickou infrastrukturu. Plocha Z108 zasahuje do zemědělských ploch pouze okrajově a nenaruší výrazně organizaci ZPF.

Vzhledem k tomu, že z územního plánu byla vypuštěna zastavitelná plocha Z31 o výměře 0,728 ha, která byla původně vymezena na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, lze zpracovat i celkovou bilanci záborů ZPF, která je obsažena v následující tabulce:

Číslo plochy Způsob využití	Výměra plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
Nově vymezené zastavitelné plochy	2,426	2,426	0	0	1,410	1,015	0
Zastavitelné plochy vypuštěné z územního plánu	0,728	0,728	0	0	0,728	0	0
<b>Bilance nárůstu záboru ZPF změnou č. 1</b>	1,698	1,698	0	0	0,682	1,015	0

V uplynulém období byly navíc do zastavěného území zařazeny 3 pozemky, které byly původně zařazeny do zastavitelných ploch. Celková výměra těchto pozemků je 0,513 ha. Lze tudíž konstatovat, že faktický nárůst záboru je pouze v rozsahu cca 1 ha a prakticky celý je tvořen plochami pro zemědělskou a drobnou výrobu.

Závěrem lze konstatovat, že nově vymezené zastavitelné plochy nemají negativní vliv na organizaci zemědělského půdního fondu, nedochází zde k porušení uskutečněných investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti a že nebudou porušeny areály zemědělské prvovýroby nebo zemědělské usedlosti.

### 13. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem.

### 14. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem.