**ZMĚNA Č. 3**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**NEKOŘ**

**ODŮVODNĚNÍ**

**TEXTOVÁ ČÁST – PŘÍLOHA Č. 2**

**TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

**VĚCNÝ OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**Obsah**

[1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno 4](#_Toc166865579)

[2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 4](#_Toc166865580)

[3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 4](#_Toc166865581)

[3.1. Vymezení zastavitelných ploch 6](#_Toc166865582)

[3.1.1. Plochy bydlení 6](#_Toc166865583)

[3.1.2. Plochy rekreace 6](#_Toc166865584)

[3.1.3. Plochy občanského vybavení 6](#_Toc166865585)

[3.1.4. Plochy veřejných prostranství 7](#_Toc166865586)

[3.1.5. Plochy smíšené obytné 7](#_Toc166865587)

[3.1.6. Plochy dopravní infrastruktury 7](#_Toc166865588)

[3.1.7. Plochy technické infrastruktury 7](#_Toc166865589)

[3.1.8. Plochy výroby a skladování 8](#_Toc166865590)

[3.2. Vymezení ploch přestavby 8](#_Toc166865591)

[3.2.1. Plochy bydlení 8](#_Toc166865592)

[3.2.2. Plochy veřejných prostranství 8](#_Toc166865593)

[3.2.3. Plochy technické infrastruktury 8](#_Toc166865594)

[3.2.4. Plochy smíšené obytné - venkovské 8](#_Toc166865595)

[3.3. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 9](#_Toc166865596)

[3.4. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb 9](#_Toc166865597)

[3.5. Vymezení systému sídelní zeleně 9](#_Toc166865598)

[3.5.1. Plochy veřejné zeleně 9](#_Toc166865599)

[3.6. Vymezení územních rezerv 10](#_Toc166865600)

[3.7. Vymezení území s prvky regulačního plánu 10](#_Toc166865601)

[4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití 10](#_Toc166865602)

[4.1. Dopravní infrastruktura 11](#_Toc166865603)

[4.1.1. Doprava silniční 11](#_Toc166865604)

[4.1.2. Doprava železniční 11](#_Toc166865605)

[4.1.3. Doprava pěší a cyklistická 11](#_Toc166865606)

[4.2. Technická infrastruktura 12](#_Toc166865607)

[4.2.1. Zásobování vodou a odpadové hospodářství 12](#_Toc166865608)

[4.2.2. Zásobování energiemi 13](#_Toc166865609)

[4.3. Občanské vybavení 13](#_Toc166865610)

[4.4. Veřejná prostranství 13](#_Toc166865611)

[5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rereace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně 13](#_Toc166865612)

[5.1. Koncepce uspořádání krajiny 13](#_Toc166865613)

[5.2. Územní systém ekologické stability 14](#_Toc166865614)

[5.3. Prostupnost krajiny 15](#_Toc166865615)

[5.4. Protierozní opatření 15](#_Toc166865616)

[5.5. Ochrana před povodněmi 15](#_Toc166865617)

[5.6. Rekreace 16](#_Toc166865618)

[5.7. Dobývání nerostů 16](#_Toc166865619)

[5.8. Zájmy obrany státu 16](#_Toc166865620)

[6. 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 17](#_Toc166865621)

[6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 17](#_Toc166865622)

[6.1.1. Plochy bydlení 17](#_Toc166865623)

[6.1.2. Plochy rekreace 20](#_Toc166865624)

[6.1.3. Plochy občanského vybavení 21](#_Toc166865625)

[6.1.4. Plochy veřejných prostranství 24](#_Toc166865626)

[6.1.5. Plochy smíšené obytné 25](#_Toc166865627)

[6.1.6. Plochy dopravní infrastruktury 26](#_Toc166865628)

[6.1.7. Plochy technické infrastruktury 27](#_Toc166865629)

[6.1.8. Plochy výroby a skladování 28](#_Toc166865630)

[6.1.9. Plochy vodní a vodohospodářské 31](#_Toc166865631)

[6.1.10. Plochy zemědělské 32](#_Toc166865632)

[6.1.11. Plochy lesní 32](#_Toc166865633)

[6.1.12. Plochy přírodní 33](#_Toc166865634)

[6.1.13. Plochy zeleně 34](#_Toc166865635)

[6.2. Zajištění podmínek pro plánování ve volné zemědělské krajině 34](#_Toc166865636)

[6.3. Zajištění podmínek pro plánování v ochranném pásmu vodního zdroje 34](#_Toc166865637)

[6.4. Stanovení prvků regulačního plánu 35](#_Toc166865638)

[6.5. Definice pojmů 35](#_Toc166865639)

[7. 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 36](#_Toc166865640)

[7.1. Veřejně prospěšné stavby 36](#_Toc166865641)

[7.2. Veřejně prospěšná opatření 36](#_Toc166865642)

[7.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu 37](#_Toc166865643)

[7.4. Asanace 37](#_Toc166865644)

[8. 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 § 8 katastrálního zákona 37](#_Toc166865645)

[9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 38](#_Toc166865646)

[10. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části 38](#_Toc166865647)

# Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území bylo vymezeno k 3. 3. 2024 a je zakresleno ve výkresu základního členění území a v dalších vybraných výkresech v měřítku 1 : 5000.

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

Koncepce rozvoje území obce respektuje současný způsob zástavby, přičemž zastavitelné plochy jsou převážně navrženy v návaznosti na zastavěné území. Podmínky pro výstavbu v zastavitelných plochách zajišťují vznik soustředěné zástavby vhodně navazující na zástavbu stávající. Územní plán vymezuje návrhové plochy pro bydlení, podnikání, rekreaci a sport, výrobu, dopravu a technickou infrastrukturu. V návaznosti na tyto plochy jsou navrhovány taktéž plochy veřejných prostranství pro vytvoření vyváženého obytného a přírodního prostředí a dopravní napojení návrhových ploch. Zastavitelné plochy pro rozptýlenou zástavbu v krajině nejsou téměř vymezovány. Dále jsou vymezeny návrhové plochy změn v krajině, a to zejména plochy pro vymezení územního systému ekologické stability, plochy k zalesnění, pro vodní hospodářství a protierozní opatření. Na plochách bývalých zastavěných pozemků, které jsou dlouhodobě zemědělsky využívané, je navrženo jejich navrácení do zemědělského půdního fondu.

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

Urbanistická koncepce rozvoje obce sleduje zachování stávajícího způsobu zástavby a návrh zastavitelných ploch přednostně na okrajových plochách přiléhajících k zastavěnému území. Pro volnou zástavbu rozptýlenou v krajině návrhové plochy vymezovány nejsou.

Urbanistická kompozice je dána vymezením území s prvky regulačního plánu, která jsou zakreslena ve výkresu základního členění území v měřítku 1 : 5000 a ve výkresu s prvky regulačního plánu v měřítku 1 : 2000, a dále vymezením ploch ovlivněných dálkovými pohledy, které jsou vymezeny v hlavním výkresu v měřítku 1 : 5000.

V řešeném území je navrženo dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení venkovské. V centru obce je navržena plocha pro bydlení jiné pro zajištění ploch pro chráněné bydlení. Rozvoj bydlení spojený s rozvojem podnikání zajišťují navržené plochy smíšené obytné venkovské, kde se předpokládá rozvoj zemědělských soukromých farem a statků. Plochy pro bydlení jsou navrženy v okrajových částech zastavěného území, větší rozvojová lokalita se nachází v centru řešeného území, kde navazuje na novou obytnou výstavbu. Na této ploše je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Pro doplnění stávající zástavby jsou navrhovány plochy bydlení venkovského, na okraji sídel, odděleně od stávající zástavby, jsou navrženy plochy smíšené obytné.

V rekreační oblasti je navržena plocha staveb pro rekreaci individuální.

Jako plochy občanského vybavení jsou navrženy plochy pro sport, které budou obě využity pro fotbalová hřiště. Dalším návrhem občanského vybavení je zastavitelná plocha pro rozšíření stávajícího areálu komerčního zařízení u silnice I. třídy, pro rozšíření odstavných ploch.

Plochy veřejných prostranství byly navrženy pro zpřístupnění návrhové plochy pro bydlení, pro zajištění dostatečných zpevněných ploch pro odstavování vozidel a umísťování drobné veřejné vybavenosti jako jsou sběrné nádoby na odpad apod. Dále je navržena plocha veřejného prostranství pro zřízení zpevněné komunikace v místě vedení cyklostezky a další zpevněná komunikace pro zlepšení dopravního napojení místní části Údolí. Do rámce ploch veřejných prostranství spadají i plochy veřejné zeleně. Ty se vyznačují převažujícími nezpevněnými plochami zeleně. Tato nezpevněná veřejná prostranství jsou vymezena na místě veřejného parku a veřejně přístupných zatravněných ploch v zastavěném území.

Je navržena plocha dopravy silniční, zajišťující přeložení silnice I. třídy podle nadmístního záměru směrem na obec Studené. Plochy pro dopravu v klidu nejsou samostatně navrženy, parkování a garážování vozidel je, a nadále i bude, zajištěno v rámci ploch veřejných prostranství, bydlení či občanského vybavení.

Pro umístění čistírny odpadních vod a technických zařízení pro správu a údržbu vodní nádrže jsou navrženy plochy technické infrastruktury všeobecné. Plochy pro výrobu drobnou a služby byly navrženy podél silnice III. třídy v místní části Vejrov, což podporuje původní koncepci rozvoje výroby podél dopravní osy a odděleně od bydlení a jako rozšíření stávající plochy výroby. V návrhové ploše pro výrobu zemědělskou a lesnickou se předpokládá rozšíření stávajícího areálu. Návrh plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů předpokládá výstavbu spojovací pěší komunikace a umístění doprovodných zařízení pro usnadnění provozu vodní elektrárny.

Zlepšení zadržování vody v krajině řeší návrhy ploch vodních a vodohospodářských všeobecných. Jedná se o zřízení menších rybníků, které budou mít současně ekologickou, vodohospodářskou a meliorační funkci.

Plocha zemědělská všeobecná je navržena pro legalizaci současného stavu obhospodařování půdy.

Vzhledem k značnému zájmu o zalesňování byly navrženy plochy lesní všeobecné a to v místech, která byla vyhodnocena jako k zalesnění vhodná. Návrh zalesnění posiluje celistvost lesů, jejich obhospodařovatelnost a půdoochrannnou funkci a také funkce krajiny, její žádoucí členitost, místní klimatické podmínky a v neposlední řadě retenci a akumulaci povrchových vod.

Pro podpoření územního systému ekologické stability v krajině byla navržena plocha přírodní všeobecná. Zejména ekologickou, ale také půdoochrannou a protierozní funkci mají navržené plochy ochranné a izolační zeleně. Ty byly navrženy také na plochách lesa, který ztratil svoji obhospodařovatelnost zejména z důvodu obklopení zástavbou.

#  Vymezení zastavitelných ploch

# Plochy bydlení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- | --- |
| Z.1 | Bydlení venkovské | 18 | 4,263 |
| Z.2 | Bydlení venkovské | 2 | 0,344 |
| Z.3 | Bydlení venkovské | 2 | 0, 475 |
| Z.4 | Bydlení venkovské | 7 | 0,750 |
| Z.5 | Bydlení venkovské | 1 | 0,232 |
| Z.6 | Bydlení venkovské | 1 | 0,664 |
| Z.7 | Bydlení venkovské | 2 | 0,759 |
| Z.8 | Bydlení venkovské | 1 | 0,187 |
| Z.9 | Bydlení venkovské | 4 | 0,405 |
|  |  |  |  |
| Z.11 | Bydlení venkovské | 1 | 0,272 |
| Z.12 | Bydlení venkovské | 2 | 0,477 |
| Z.13 | Bydlení venkovské | 3 | 0,475 |
| Z.14 | Bydlení venkovské | 2 | 0,416 |
| Z.15 | Bydlení venkovské | 2 | 0,896 |
| Z.16 | Bydlení venkovské | 1 | 0,242 |
| Z.17 | Bydlení jiné | 1 | 0,196 |
| Z.101 | Bydlení venkovské | 1 | 0,133 |
| Z.105 | Bydlení venkovské | 3 | 0,358 |
| Z.110 | Bydlení venkovské | 2 | 0,552 |
| Z.111 | Bydlení venkovské | 1 | 0,225 |
| Z.113 | Bydlení venkovské | 1 | 0,227 |
| Z.114 | Bydlení venkovské | 1 | 0,125 |

# Plochy rekreace

V územním plánu je vymezena tato zastavitelná plocha:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| Z.18 | Rekreace individuální | 0,308 |

# Plochy občanského vybavení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| Z.19 | Občanské vybavení komerční | 0,423 |
| Z.20 | Občanské vybavení – sport | 0,640 |
| Z.21 | Občanské vybavení – sport | 0,364 |

# Plochy veřejných prostranství

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
| Z.22 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,205 |
| Z.23 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,205 |
| Z.24 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,506 |
| Z.25 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,259 |
| Z.92 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,220 |
| Z.93 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,278 |

# Plochy smíšené obytné

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- | --- |
| Z.29 | Smíšené obytné venkovské | 1 | 0,959 |
| Z.30 | Smíšené obytné venkovské | 1 | 0,819 |
| Z.32 | Smíšené obytné venkovské | 2 | 0,460 |
|  |  |  |  |
| Z.34 | Smíšené obytné venkovské | 3 | 0,792 |
| Z.35 | Smíšené obytné venkovské | 2 | 0,478 |
| Z.108 | Smíšené obytné venkovské | 1 | 0,850 |
| Z.112 | Smíšené obytné venkovské | 1 | 0,296 |

# Plochy dopravní infrastruktury

V územním plánu je vymezena tato zastavitelná plocha:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
| Z.36 | Doprava silniční | 8,061 |
| Z.94 | Doprava silniční | 0,710 |
| Z.95 | Doprava silniční | 0,420 |

# Plochy technické infrastruktury

V územním plánu je vymezena tato zastavitelná plocha:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| Z.37 | Technická infrastruktura všeobecná | 0,209 |

# Plochy výroby a skladování

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
| Z.40 | Výroba drobná a služby | 1,581 |
| Z.41 | Výroba drobná a služby | 0,234 |
| Z.42 | Výroba zemědělská a lesnická | 4,836 |
| Z.103 | Výroba zemědělská a lesnická | 1,030 |
| Z.43 | Výroba energie z obnovitelných zdrojů | 0,217 |
| Z.109 | Výroba zemědělská a lesnická | 0,540 |

# Vymezení ploch přestavby

#  Plochy bydlení

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
| P.115 | Bydlení jiné | 0,293 |
| P.116 | Bydlení jiné | 0,323 |

# Plochy veřejných prostranství

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| P.27 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,049 |
| P.28 | Veřejná prostranství všeobecná | 0,065 |

# Plochy technické infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| P.38 | Technická infrastruktura všeobecná | 0,165 |
|  |  |  |

# Plochy smíšené obytné - venkovské

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)** | **Výměra plochy v ha** |
| P.102 | Smíšené obytné venkovské | 1 | 0,090 |

#  Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Je navržena plocha US.1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Plocha je vymezena nad návrhovými plochami Z.1, Z.92 a Z.93 a plochou územní rezervy R.91.

Územní studie US.1 bude řešit uspořádání zastavitelných ploch, umístění místních komunikací, parcelaci uvnitř návrhových ploch a umístění veřejných prostranství. Dále navrhne technickou a dopravní obslužnost řešených ploch, jejich napojení na inženýrské sítě a způsob jejich odkanalizování, zásobování vodou a elektrickou energií. Územní studie rovněž stanoví veřejně prospěšné stavby a opatření.

Lhůta pro pořízení studie US.1 je stanovená do 31. 12. 2028.

#  Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V místní části Údolí byly vymezeny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt: stavba č.p. 40 na parcele st. 251, stavba č.p. 22 na parcele st. 276, stavba č.p. 27 na parcele st. 368, stavba č.p. 23 na parcele st. 274, stavba č.e. 88 na parcele st. 271, stavba č.p. 21 na parcele st. 275, stavba na parcele st. 430, stavba č.p. 19 na parcele st. 277/2, stavba č.p. 20 na parcele st. 277/1, stavba č.e. 151 na parcele st. 279/2, stavba č.e. 152 na parcele st. 279/1, stavba č.p. 17 na parcele st. 280, stavba č.p. 18 na parcele st. 777, stavba č.p. 15 na parcele st. 282/1, stavba č.p. 16 na parcele st. 282/2, stavba č.p. 14 na parcele st. 283, stavba č.e. 126 na parcele st. 284, stavba č.p. 12 na parcele st. 285, stavba na parcele st. 842, stavba č.p. 10 na parcele st. 289, stavba č.p. 9 na parcele st. 288, stavba č.e. 124 na parcele st. 291, stavba č.p. 6 na parcele st. 292, stavba č.e. 87 na parcele st. 294, stavba č.p. 30 na parcele st. 393, stavba č.p. 2 na parcele st. 296, stavba č.e. 137 na parcele st. 268, stavba na parcele st. 575, stavba na parcele st. 392.

#  Vymezení systému sídelní zeleně

# Plochy veřejné zeleně

Systém sídlení zeleně je dán stávajícími plochami veřejných prostranství – veřejné zeleně a ochranné a izolační zeleně. Veřejná zeleň náleží funkčně k plochám veřejných prostranství, je na ní však zajištěn vysoký poměr zeleně oproti ostatním plochám veřejných prostranství. Návrhové plochy veřejné zeleně nebyly vymezeny.

Nově vymezené plochy zeleně:

| **Označení funkční plochy** | **Funkční využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
| K.58 | Zeleň ochranná a izolační | 2,078 |
| K.59 | Zeleň ochranná a izolační | 3,391 |
| K.60 | Zeleň ochranná a izolační | 0,515 |
| K.61 | Zeleň ochranná a izolační | 0,634 |
| K.62 | Zeleň ochranná a izolační | 0,308 |
| K.63 | Zeleň ochranná a izolační | 0,708 |
| K.64 | Zeleň ochranná a izolační | 0,684 |
| K.65 | Zeleň ochranná a izolační | 0,169 |
| K.66 | Zeleň ochranná a izolační | 0,427 |
| K.67 | Zeleň ochranná a izolační | 0,577 |
| K.68 | Zeleň ochranná a izolační | 2,268 |
| K.69 | Zeleň ochranná a izolační | 0,605 |
| K.70 | Zeleň ochranná a izolační | 0,537 |
| K.71 | Zeleň ochranná a izolační | 0,750 |
| K.72 | Zeleň ochranná a izolační | 0,110 |
| K.73 | Zeleň ochranná a izolační | 0,443 |
| K.74 | Zeleň ochranná a izolační | 0,558 |
| K.75 | Zeleň ochranná a izolační | 0,162 |
| K.76 | Zeleň ochranná a izolační | 0,163 |
| K.77 | Zeleň ochranná a izolační | 0,508 |
| K.78 | Zeleň ochranná a izolační | 0,283 |
| K.79 | Zeleň ochranná a izolační | 0,165 |
| K.80 | Zeleň ochranná a izolační | 0,736 |
| K.81 | Zeleň ochranná a izolační | 0,177 |
| K.82 | Zeleň ochranná a izolační | 0,185 |
| K.83 | Zeleň ochranná a izolační | 1,000 |
| K.84 | Zeleň ochranná a izolační | 0,364 |
| K.85 | Zeleň ochranná a izolační | 0,622 |
| K.86 | Zeleň ochranná a izolační | 0,202 |

# Vymezení územních rezerv

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

| **Označení plochy** | **Předpokládaný působ využití** | **Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- | --- |
| R.88 | Bydlení venkovské | 3 | 0,985 |
| R.89 | Bydlení venkovské | 2 | 0,560 |
| R.90 | Bydlení venkovské | 1 | 0,231 |
| R.91 | Bydlení venkovské | 18 | 3,289 |

# Vymezení území s prvky regulačního plánu

V územním plánu jsou vymezena tato území s prvky regulačního plánu:

|  |  |
| --- | --- |
| **Označení území** | **Dotčené zastavitelné plochy** |
| U.1 | Z.109 |
| U.2 | Z.110 |
| U.3 | Z.15 |
| U.4 | Z.7 |

#  Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

V rámci koncepce veřejné infrastruktury jsou navrženy zastavitelné plochy občanské vybavenosti, veřejných prostranství a plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury.

#  Dopravní infrastruktura

# Doprava silniční

Koncepce silniční dopravy vychází ze stávajícího komunikačního systému, který je dán hlavním dopravním tahem, procházejícím jižním okrajem území, jímž je silnice I. třídy č. I/11 Vamberk – Žamberk – Jablonné n/O – Červenovodské sedlo (- Šumperk). Na tuto komunikaci navazuje síť silnic III. třídy č. III/3114 Bredůvka (sil. I/11) - Studené - Celné (sil. II/311), č. III/ 31217 Bredůvka (sil. I/11) - Nekoř a silnice č. III/ 31216 Šedivec (sil. I/11) - Nekoř - Pastviny (sil. II/312). Silnice III. třídy č. III/31215 Nekoř - Líšnice se napojuje na silnici č. III/31216 u mostu přes Divokou Orlici a pokračuje podél řeky do obce Líšnice.

V plochách dopravy silniční jsou zahrnuty plochy silnic I. a III. třídy a plochy s těmito silnicemi bezprostředně související a na ně navazující. Plochy dopravy silniční jsou stabilizované. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy (Z.36, Z.94 a Z.95) pro přeložku silnice I. třídy, která obejde zastavěné území místní části Bredůvka tak, že místo do prudké zatáčky na hranicích katastrálního území Šedivec bude pokračovat v mírném oblouku na území obcí Šedivec a Letohrad, překříží stávající silnici I. třídy a bude pokračovat směrem na severovýchod a řešené území opustí na hranici s obcí Studené v trase silnice III. třídy č. 3114.

Na plochy dopravy silniční navazují plochy veřejných prostranství, které jsou vymezeny mimo jiné na místních a účelových komunikacích. Plochy pro dopravu v klidu nejsou samostatně vymezovány, parkoviště jsou zahrnuta do ploch veřejných prostranství. Další parkování motorových vozidel se předpokládá v plochách občanské vybavenosti a bydlení. Zejména u ploch pro individuální bydlení je parkování řešeno na vlastních pozemcích.

# Doprava železniční

Železniční doprava se v řešeném území nevyskytuje.

# Doprava pěší a cyklistická

Podél silnic III. třídy a místních komunikací zůstává stabilizována základní síť chodníků. V souvislosti s úpravami veřejných prostranství bude dle potřeby doplněn systém chodníků a stezek. V návrhových plochách veřejných prostranství budou kromě místních komunikací vybudovány alespoň jednostranné chodníky.

Síť cyklotras je v řešeném území bohatá a stabilizovaná. V této oblasti se předpokládá další rozvoj, zejména ve zkvalitňování stávajících cyklotras, v jejich značení, trasování a úpravě používaných komunikací. Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro stavbu místní komunikace pro vedení cyklotrasy č. 4073 kolem bývalé tkalcovny k mostu přes Divokou Orlici.

V územním plánu je vymezen tento koridor dopravní infrastruktury:

| **Identifikace koridoru** | **Název koridoru** | **Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury** |
| --- | --- | --- |
| CNU.KD1 | Cyklotrasa | Celková šířka koridoru je stanovena na max. 4 m |

#  Technická infrastruktura

# Zásobování vodou a odpadové hospodářství

Koncepce zásobování obce pitnou vodou vychází ze současného stavu. Rozhodující podíl na zásobování obyvatel zájmového katastrálního území pitnou vodou má skupinový vodovod Jablonné nad Orlicí. Tento systém je napájen prostřednictvím tří gravitačních pramenišť, jejichž vydatnost 21,6 - 34,4 l/s. Obec je zásobována z vodojemu Bredůvka - Nekoř o objemu 150 m3. Kapacita stávající vodovodní sítě by měla být dostatečná i s plánovaným navýšením.

K navržené rozvojové ploše většího rozsahu (Z.9), která není v dosahu stávající vodovodní sítě, je navržen koridor pro vodovodní řad. Zásobování vodou ve větší zastavitelné ploše pro bydlení (Z.1) bude řešeno územní studií. Návrh vodovodní sítě bude řešen v následné územně plánovací a projektové dokumentaci konkrétních investičních záměrů. Vzhledem k přítomnosti vodních toků a nádrží, je v obci zajištěno dostatečné množství požární vody. Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí a vodních nádrží.

Koncepce odvádění odpadních vod vychází ze současného stavu. V obci je vybudována lokální jednotná kanalizace, která odvádí odpadní vody z centrální části obce, kde je nejhustší zástavba a splašková kanalizace, odvádějící odpadní vody z nového sídliště. Na tuto soustavu bude napojena i největší rozvojová plocha (Z.1), kde bude odkanalizování řešeno územní studií a následnou územně plánovací a projektovou dokumentací.

Návrh řešící odkanalizování další části obce spočívá ve stavbě nové splaškové kanalizace, která odvede splaškové vody z území podél bezejmenné vodoteče, pramenící v místní části Bredůvka a zřízení nové lokální čistírny odpadních vod. Ta bude umístěna na návrhové ploše P.38 a přečištěné vody budou vypouštěny do tohoto bezejmenného potoka. Návrhový koridor pro splaškovou kanalizaci vymezuje plochu, kudy povede hlavní kanalizační sběrač, do kterého budou zaústěny vedlejší kanalizační sběrače a soukromé přípojky. V tomto koridoru budou rovněž umístěny další objekty zajišťující funkčnost systému kanalizace, například přečerpávací stanice aj.

V územním plánu jsou vymezeny tyto koridory technické infrastruktury:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Identifikace koridoru** | **Technická infrastruktura** | **Podmínky pro umístění technické infrastruktury** |
| CNU.KT1 | Vodovod | Celková šířka koridoru je stanovena na 6 m |
| CNU.KD2 | Kanalizace splašková gravitační | Celková šířka koridoru je stanovena na 6 m |
| CNU.KT3 | Kanalizace splašková tlaková | Celková šířka koridoru je stanovena na 6 m |

Ochranu území před přívalovými vodami a před vysycháním zabezpečí koeficienty zeleně stanovené pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, které umožní vsakování srážkových vod.

Odvádění dešťových vod bude řešeno stávajícím způsobem, dle místních podmínek přednostně vsakováním, dále odváděním vod pomocí příkopů a dešťové kanalizace a v místech s vybudovanou jednotnou kanalizací pomocí této.

Koncepce odstraňování komunálního odpadu se v zásadě nemění, odstraňování odpadů je zajištěno stávajícím vyhovujícím způsobem, stejný způsob bude uplatněn i pro návrhové plochy. .

# Zásobování energiemi

Koncepce zásobování elektrickou energií vychází ze současného stavu. Pro zastavitelné plochy je zásobování elektrickou energií zajištěno ze stávajících transformačních stanic, v případě potřeby bude u stávajících transformačních stanic provedena výměna transformátorů za výkonově vyšší jednotky.

Koncepce zásobování plynem vychází ze současného stavu. Plynovod v obci nebyl vybudován a z technickoekonomických důvodů se s jeho výstavbou již nadále nepočítá. Plochy ani koridory technické infrastruktury pro vedení plynovodu nebyly územním plánem navrženy.

#  Občanské vybavení

Koncepce občanské vybavenosti vychází ze současné sítě zařízení občanské vybavenosti. Občanská vybavenost řešeného území je dostatečná. V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy sport, kde je plánována výstavba fotbalových hřišť (plochy Z.20 a Z.21). Zastavitelná plocha pro občanské vybavení komerční (Z.19) zajišťuje rozvoj stávající zastavěné plochy a to zejména o plochy pro odstavování motorových vozidel.

#  Veřejná prostranství

V rámci koncepce rozvoje veřejných prostor jsou vymezeny plochy veřejných prostranství tak, aby byla zachována dopravní obslužnost území obce a dostatečné plochy veřejné zeleně. Obslužnost napojeného území bude zajišťovat zastavitelná plocha Z.22, výstavbu nové komunikace zejména pro cyklistický a pěší provoz zajistí zastavitelná plocha Z.25, o dostatek veřejných prostranství pro umístění drobných staveb veřejného vybavení, kontejnerů a veřejné zeleně se postará zastavitelná plocha Z.24. Plochy Z.23, P.27, P.28, Z.92 a Z.93 jsou navrženy pro výstavbu komunikací, které propojí navrhovanou i stávající novou zástavbu se společenskými těžišti obce, a to zejména s centrální občanskou vybaveností v okolí obecního úřadu, se sportovišti (hokejovým stadionem a tenisovými kurty) a s kulturním a vzdělávacím centrem v blízkosti základní školy.

# Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

#  Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání respektuje stav krajiny daný jejím současným uspořádáním. Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, rozvoj izolovaných lokalit není umožněn.

Je zachován lesozemědělský charakter krajiny. Zejména na severu je krajina řešeného území velmi členitá, je využívána jak zemědělsky, tak pro lesní hospodářství, značné procento ploch zde zaujímají též vodní plochy. Stávající lesní plochy jsou stabilizovány, návrhové plochy lesní je vhodně doplňují. V místech, která jsou dlouhodobě zemědělsky využívána v rozporu s katastrem, udávajícím zde odlišné využití, je navržen návrat půdy do zemědělského půdního fondu. Pro udržení přírodních hodnot krajiny a z důvodů stabilizace ÚSES v biocentrech je v území vymezena plocha přírodní. Zejména kvůli podpoře a propojení územního systému ekologické stability, ale také pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a zabraňování erozi půd, vymezuje územní plán plochy zeleně ochranné a izolační.

Nově vymezené plochy lesní:

| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
| K.47 | Lesní všeobecné | 2,925 |
| K.48 | Lesní všeobecné | 1,970 |
| K.49 | Lesní všeobecné | 0,473 |
| K.50 | Lesní všeobecné | 3,704 |
| K.51 | Lesní všeobecné | 0,650 |
| K.52 | Lesní všeobecné | 4,534 |
| K.55 | Lesní všeobecné | 0,292 |
| K.56 | Lesní všeobecné | 0,319 |

#  Územní systém ekologické stability

V rámci soustavy závazných prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) byly na území obce Nekoř vymezeny prvky jak na lokální, tak na regionální a nadregionální úrovni.

Nadregionální ÚSES je zastoupen nadregionálním biokoridorem NRBK.K81 Sedloňovský vrch -Topielisko – Vysoké Chvojno. Biokoridor je tvořen dvěma osami, mezofilně-bučinnou a vodní (podél vodního toku Divoké Orlice).

Regionální úroveň ÚSES je tvořena biocentrem RBC.494 Obora a biokoridorem RBK.821 K81-Studenský horní les.

Na lokální úrovni ÚSES bylo vymezeno celkem 9 biocenter a 5 biokoridorů. Jako součást lokálního ÚSES bylo vymezeno 17 interakčních prvků.

Přehled navržených skladebných prvků územního systému ekologické stability:

| **Prvky ÚSES** | **Označení** | **Název** | **Statut** | **Cílové** **společenstvo** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| lokální biocentra | LBC.13 | U Nekořského potoka | stav, návrh | lesní |
| lokální biokoridory | LBK.1 | K81 - k.ú. Líšnice | stav, návrh | lesní |
| LBK.2 | K81(MB) - k.ú. Líšnice (Obora) | stav, návrh | lesní |
| LBK.3 | Na Bořitavské straně - U Nekořského potoka | stav, návrh | lesní |
| LBK.5 | Za borky - Jablonský les | stav, návrh | lesní |
| interakční prvky | IP.2 | (liniový) | návrh | lesní |
|  | IP.4 | (liniový) | stav, návrh | lesní |
| IP.5 | (liniový) | stav, návrh | lesní |
| IP.7 | (liniový, plošný) | stav, návrh | lesní |
| IP.8 | (liniový) | návrh | lesní |
| IP.9 | (liniový) | návrh | lesní |
| IP.10 | (plošný) | návrh | lesní |
| IP.12 | (liniový) | návrh | lesní |
| IP.13 | (liniový) | návrh | lesní |
| IP.14 | (liniový) | návrh | lesní |
| IP.15 | (liniový) | návrh | lesní |
| IP.18 | (liniový) | návrh | lesní |

Nefunkční část mezofilně-bučinné osy nadregionálního biokoridoru NRBK.K81(MB) je v územním plánu nahrazena vymezením lokálního biokoridoru (LBK.2) v šířkách a náležitostech příslušejících vedení pozemní mezofilně bučinné osy nadregionálního biokoridoru.

Navržená plocha biocentra byla vymezena jako plocha přírodní. Navržené plochy biokoridorů a interakčních prvků byly vymezeny jako plochy ochranné a izolační zeleně.

Nově vymezené plochy přírodní:

| **Označení funkční plochy** | **Funkční využití** | **Výměra plochy v ha** |
| --- | --- | --- |
| K.57 | Přírodní všeobecné | 4,322 |

#  Prostupnost krajiny

V rámci správního území obce je vymezena síť místních a účelových komunikací, které propojují všechny lokality v obci. Zlepšení prostupnosti území zajišťují návrhy ploch veřejných prostranství a to Z.22 a Z.25.

#  Protierozní opatření

V územním plánu je vymezeno množství různých protierozních opatření. Jedná se o návrhy rybníků v plochách K.44 a K.45 a návrhové plochy ochranné a izolační zeleně, sloužící jak pro vedení ÚSES, tak pro zabránění splachu orné půdy z okolních polí do stávající či navrhované zástavby (plochy K.74, K.75, K.76, K.77, K.78, K.79 a K.83). Navržené plochy vodní a vodohospodářské zvýší schopnost retence povrchových vod krajiny a zamezí rychlému odtoku vod z území.

#  Ochrana před povodněmi

V území jsou vybudována protipovodňová opatření. Je to systém vodních nádrží na řece Divoké Orlici, vodní stavby hrází, vodních stupňů a zpevněné koryto řeky a také protipovodňová hráz v lokalitě bývalé tkalcovny. Územní plán tyto stavby respektuje a chrání a další protipovodňová opatření nenavrhuje. V katastru obce je vymezeno území zvláštní povodně pod vodním dílem. V tomto území nejsou navrhovány plochy, které by umožňovaly umísťování objektů a zařízení pro dlouhodobý pobyt a soustředění velkého počtu osob. Jako podpora proti vzniku přívalových vod z místních prudkých srážek jsou navrhovány vodní plochy K.44 a K.45.

Nově vymezené plochy vodní a vodohospodářské:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označení plochy** | **Způsob využití** | **Výměra plochy v ha** |
| K.44 | Vodní a vodohospodářské všeobecné | 0,465 |
| K.45 | Vodní a vodohospodářské všeobecné | 0,229 |

#  Rekreace

V územním plánu jsou vymezeny pouze stabilizované plochy staveb pro rekreaci hromadnou – rekreační areály v lokalitách veřejných tábořišť a kempů. Pro rekreaci individuální jsou vymezeny plochy individuální rekreace stávající a v jejich blízkosti je rovněž vymezena jedna zastavitelná plocha pro rozvoj tohoto typu rekreace (Z.18). Pro rekreaci obyvatel slouží v území tělovýchovná a sportovní zařízení v rámci ploch občanského vybavení. Řešené území a zejména krajina okolí obce je hojně využívána turisty a cykloturisty.

# Dobývání nerostů

V řešeném území se nevyskytuje žádný dobývací prostor, ložisko nerostných surovin ani chráněné ložiskové území. V extravilánu obce je možné mimo vymezené ochranné pásmo vodního zdroje umísťovat průzkumné a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. V ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně, které bylo na území vymezeno, nelze provádět jakékoli zásahy do horninového prostředí hlubší než 10 m (vrty, sondy, rýhy, příkopy, terénní zářezy, těžba zemin a hornin apod.) nebo zásahy do menší hloubky, při kterých je dočasně odstraněna krycí půdní vrstva na ploše větší než 1 000 m2 po dobu delší než 30 dnů jsou zakázány v případě, že jejich realizací nebo užíváním může dojít k ohrožení vydatnosti, jakosti nebo zdravotní nezávadnosti vod.

#  Zájmy obrany státu

V řešeném území se nachází komunikační vedení včetně ochranného pásma, proto veškerá výstavba včetně rekonstrukce a přestavby, především staveb vyšších než 15 m nad terénem, nebytových objektů (průmyslových hal, továren, skladových a obchodních komplexů, rozsáhlých staveb s kovovou konstrukcí apod.), staveb vyzařujících elektromagnetickou energii (základnových stanic radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren apod.), stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN, nové trasy pozemních komunikací včetně objektů na nich, čerpacích stanic PHM (i jejich rušení), v tomto území může být omezena a musí být nutně předem projednána s VUSS Pardubice.

Dále musí být projednány návrhy pro zbudování nových dobývacích prostorů, retranslačních stanic a výsadby vzrostné zeleně (větrolamy apod.), výstavby nových letišť, rekonstrukce jejich ploch a objektů, event. změna jejich kapacity, zřizování dalších vodních děl, úpravy a regulace vodních toků a výstavba a rekonstrukce objektů na nich, jejichž výstavbou by došlo ke změnám poměrů vodní hladiny, zřizování výstavba či rekonstrukce říčních mol, souvisejících manipulačních ploch nebo jejich rušení. Územní plán plochy umožňující výstavbu větrných elektráren nenavrhuje, stejně tak neuvažuje o zavedení železniční dopravy.

Předem bude nutně projednána s VUSS Pardubice veškerá výstavba dotýkající se pozemků v území, s nimiž přísluší hospodařit MO a další veškeré změny v území.

# 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

# Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

#  Plochy bydlení

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné |
| **Způsob využití** | Plochy bydlení |
| **Kód** |  | **BH** |
| **Podrobnost využití** | Bydlení hromadné |
| **Hlavní využití** | bydlení v bytových domech, bydlení je převažující |
| **Přípustné využití** | bydlení v bytových domech |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů, chodníky apod.) |
| veřejná prostranství a zeleň |
| umísťování drobných staveb pro sport (např. dětská hřiště) |
| **Podmíněně přípustné využití** | služby a provozovny slučitelné s bydlením, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení a veřejná infrastruktura přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, garáže a parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výška stavby maximálně 12 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby |
| ***Koeficient zeleně*** |  minimálně 0,3 |
| ***Další omezení prostorového využití*** | výstavbu v zastavěném území řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné, rezervní |
| **Způsob využití** | Plochy bydlení |
| **Kód** |  | **BV** |
| **Podrobnost využití** | Bydlení venkovské |
| **Hlavní využití** | bydlení v rodinných domech, bydlení je převažující |
| **Přípustné využití** | bydlení v rodinných domech |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů, chodníky apod.) |
| občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení nevýrobního charakteru, provozované v rámci staveb rodinných domů, |
| stávající rodinná rekreace  |
| veřejná prostranství a zeleň |
| **Podmíněně přípustné využití** | služby a provozovny výrobního charakteru slučitelné s bydlením, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území  |
| technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, garáže a parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| chov hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek, který není určen k podnikatelským účelům, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výška stavby maximálně 8,5 m od nejvyšší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby |
| ***Koeficient zeleně*** | u řadového rodinného domu minimálně 0,3 u samostatně stojícího domu minimálně 0,4 |
| ***Další omezení prostorového využití*** | výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby, v místní části Údolí je nutno tuto návaznost v okolí architektonicky a urbanisticky významných staveb prokázat v územním, respektive stavebním, řízení a to doložením příslušné části dokumentace, vypracované autorizovaným architektem |
| **Další podmínky využití** | v plochách **Z.4, Z.12 a Z.13** zasahujících do sesuvných území bude v následujícím územním, respektive stavebním, řízení prokázáno, že plánované zásahy neovlivní negativně soudržnost zemních vrstev |
| v zastavitelné ploše **Z.15** bude zajištěn přístup k vodnímu toku pro možnost jeho údržby |
| v ploše **Z.15** bude v následujícím územním, respektive stavebním, řízení prokázáno, že plánované zásahy zachovají provozuschopnost investic do půdy na okolních pozemcích |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavitelné |
| **Způsob využití** | Plochy bydlení |
| **Kód** |  | **BX** |
| **Podrobnost využití** | Bydlení jiné |
| **Hlavní využití** | bydlení v rodinných nebo bytových domech, bydlení je převažující |
| **Přípustné využití** | bydlení v rodinných domech |
| bydlení v bytových domech |
| bydlení specifického charakteru, chráněné bydlení pro seniory s možnou pečovatelskou službou, startovní bydlení, bydlení pro nemajetné rodiny |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů, chodníky apod.) |
| veřejná prostranství a zeleň |
| **Podmíněně přípustné využití** | služby a provozovny výrobního charakteru slučitelné s bydlením, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, garáže a parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení a veřejná infrastruktura přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výška stavby maximálně 12 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby |
| ***Koeficient zeleně*** | u řadového rodinného domu nebo bytového domu minimálně 0,3 u samostatně stojícího rodinného domu minimálně 0,4 |
| ***Další omezení prostorového využití*** | výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

#  Plochy rekreace

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné |
| **Způsob využití** | Plochy rekreace |
| **Kód** |  | **RI** |
| **Podrobnost využití** | Rekreace individuální |
| **Hlavní využití** | individuální rekreace |
| **Přípustné využití** | individuální rekreace v samostatných objektech nebo v jejich soustředění |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení nevýrobního charakteru, provozované v rámci staveb chat, |
| veřejná prostranství a zeleň |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výška stavby maximálně 6 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby |
| ***Koeficient zeleně*** | minimálně 0,3 |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné |
| **Způsob využití** | Plochy rekreace |
| **Kód** |  | **RH** |
| **Podrobnost využití** | Rekreace hromadná – rekreační areály |
| **Hlavní využití** | hromadná rekreace |
| **Přípustné využití** | hromadná rekreace na ohraničených plochách, v samostatných objektech nebo v jejich soustředění |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení nevýrobního charakteru |
| veřejná prostranství a zeleň |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výška stavby maximálně 9 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby |
| ***Koeficient zeleně*** | minimálně 0,3 |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

#  Plochy občanského vybavení

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné |
| **Způsob využití** | Plochy občanského vybavení |
| **Kód** |  | **OV** |
| **Podrobnost využití** | Občanské vybavení veřejné |
| **Hlavní využití** | nekomerční občanské vybavení |
| **Přípustné využití** | občanská vybavenost převážně nekomerčního charakteru, nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel, jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy – veřejná správa, ochrana obyvatelstva, školství, vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura |
| nevýrobní služby sloužící širší veřejnosti a administrativní, prodejní, stravovací a další komerční služby doprovázející hlavní využití |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| veřejná prostranství a zeleň |
| trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné |
| **Způsob využití** | Plochy občanského vybavení |
| **Kód** |  | **OK** |
| **Podrobnost využití** | Občanské vybavení komerční |
| **Hlavní využití** | komerční občanské vybavení |
| **Přípustné využití** | občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení nevýrobního charakteru, obchodní, ubytovací, stravovací a další nevýrobní služby |
| nekomerční občanské vybavení doprovázející hlavní využití |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| veřejná prostranství a zeleň |
| trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní |
| **Podmíněně přípustné využití** | služby a zařízení komerčního charakteru spojené s výrobou – opravárenské služby, autoservis, pneuservis, myčka aut, sklady drobného zboží, nerušící výrobní činnosti, pokud nebude snížena kvalita prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) |
| technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| plocha **Z.19** je využitelná za podmínky, že v následující etapě územního řízení bude posouzeno a vyhodnoceno, zda stávající připojení, resp. sjezd na silnici I/11 splňuje požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu (BESIP) a na dostatečnou kapacitu i po navýšení dopravy vyvolaném využitím lokality pro odstavení vozidel |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výšková hladina v návaznosti na okolní zástavbu |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné |
| **Způsob využití** | Plochy občanského vybavení |
| **Kód** |  | **OH** |
| **Podrobnost využití** | Občanské vybavení – hřbitovy |
| **Hlavní využití** | veřejné pohřbívání |
| **Přípustné využití** | pohřbívání tělesných pozůstatků nebo ukládání zpopelněných ostatků na vyhrazených plochách včetně technického zázemí  |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| veřejná prostranství a zeleň |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné  |
| **Způsob využití** | Plochy občanského vybavení |
| **Kód** |  | **OS** |
| **Podrobnost využití** | Občanské vybavení – sport |
| **Hlavní využití** | sportovní činnosti |
| **Přípustné využití** | plochy a zařízení pro sport a pohybovou rekreaci veřejného charakteru |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| veřejná prostranství a zeleň |
| občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení nevýrobního charakteru, doprovázející hlavní využití |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí |

#  Plochy veřejných prostranství

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné, přestavbové |
| **Způsob využití** | Plochy veřejných prostranství |
| **Kód** |  | **PU** |
| **Podrobnost využití** | Veřejná prostranství všeobecná |
| **Hlavní využití** | obecné užívání veřejně přístupných ploch pro pobyt a komunikaci |
| **Přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace, parkování, chodníky apod.) |
| zařízení veřejné vybavenosti, zpevněné plochy  |
| veřejná zeleň a vodní plochy |
| **Podmíněně přípustné využití** | umísťování drobných staveb odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru |
| drobné služby doplňující hlavní využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, a že svou funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru |
| **Nepřípustné využití** | bydlení, výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, zabraňující veřejnému užívání ploch |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy stávající |
| **Způsob využití** | Plochy veřejných prostranství |
| **Kód** |  | **PX** |
| **Podrobnost využití** | Veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň |
| **Hlavní využití** | obecné užívání veřejně přístupných ploch pro pobyt a komunikaci |
| **Přípustné využití** | veřejná zeleň, parkové úpravy, vodní plochy |
| technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, chodníky apod.) |
| **Podmíněně přípustné využití** | umísťování drobných staveb odpovídajícího rozsahu doplňující hlavní využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, a že svou funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Koeficient zeleně*** |  minimálně 0,8 |
| **Nepřípustné využití** | bydlení, výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, zabraňující veřejnému užívání ploch |

#

#  Plochy smíšené obytné

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné |
| **Způsob využití** | Plochy smíšené obytné |
| **Kód** |  | **SV** |
| **Podrobnost využití** | Smíšené obytné venkovské |
| **Hlavní využití** | bydlení v rodinných domech s užitkovým využitím zahrad a přilehlých pozemků ve spojení se zemědělskou činností a službami a s komerčním využitím |
| **Přípustné využití** | bydlení v rodinných domech |
| chov hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování osobních automobilů pouze v souvislosti s hlavním využitím, garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů, chodníky apod.) |
| stávající rodinná rekreace  |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| chov drobného hospodářského zvířectva o kapacitě vyšší než 3 velké dobytčí jednotky, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení nevýrobního charakteru slučitelné s bydlením, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| stavby zejména pro maloobchodní prodej, služby a provozovny slučitelné s bydlením, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| výroba, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Podmínky prostorového uspořádání** | ***Výšková regulace***  | výška stavby maximálně 8,5 m od nejvyšší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby |
| ***Koeficient zeleně*** | minimálně 0,3 |
| ***Další omezení prostorového využití*** | výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, zabraňující veřejnému užívání ploch |

#  Plochy dopravní infrastruktury

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné |
| **Způsob využití** | Plochy dopravní infrastruktury |
| **Kód** |  | **DS** |
| **Podrobnost využití** | Doprava silniční |
| **Hlavní využití** | silniční doprava |
| **Přípustné využití** | doprava na dálnicích, silnicích I., II. a III. třídy a místních komunikacích I. a II. třídy, včetně dopravních zařízení, údržby a ochranných a protihlukových opatření |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování, odstavování vozidel, čerpací stanice pohonných hmot chodníky, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.) |
| zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží |
| doprovodná a izolační zeleň |
| údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy |
| **Podmíněně přípustné využití** | umístění přeložky silnice I/11 je podmíněno předložením podrobné akustické studie s uvedením počtu exponovaných obyvatel a hodnocením zdravotních rizik včetně návrhu protihlukových opatření, a to nejpozději ve fázi územního řízení (platí pro plochy **Z.36 a Z.95**) |
| technická infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení technické infrastruktury) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti neohrozí užívání dopravní infrastruktury |
| **Nepřípustné využití** | není stanoveno |

#  Plochy technické infrastruktury

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné, přestavbové |
| **Způsob využití** | Plochy technické infrastruktury |
| **Kód** |  | **TU** |
| **Podrobnost využití** | Technická infrastruktura všeobecná |
| **Hlavní využití** | technická infrastruktura |
| **Přípustné využití** | vedení sítí technické infrastruktury a zařízení na nich – např. vodovody, vodojemy, čerpací stanice, kanalizace, čistírny odpadních vod, energetická vedení, trafostanice, malé vodní elektrárny, rozvodny vysokého napětí, plynovody, plynojemy, regulační stanice, produktovody, veřejná komunikační síť, zařízení veřejné komunikační sítě apod. |
| protipovodňová a protierozní opatření - hráze, opěrné zdi |
| související dopravní infrastruktura (místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování pouze v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| veřejná prostranství |
| **Nepřípustné využití** | není stanoveno |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, přestavbové |
| **Způsob využití** | Plochy technické infrastruktury |
| **Kód** |  | **TO** |
| **Podrobnost využití** | Nakládání s odpady |
| **Hlavní využití** | nakládání s odpady |
| **Přípustné využití**  | sběr, přechodné ukládání, kompostování, skladování, třídění a odvoz odpadů |
| veřejná prostranství |
| technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| **Nepřípustné využití** | bydlení a ubytování |

#  Plochy výroby a skladování

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné  |
| **Způsob využití** | Plochy výroby a skladování |
| **Kód** |  | **VD** |
| **Podrobnost využití** | Výroba drobná a služby |
| **Hlavní využití** | výroba, skladování a služby místního významu |
| **Přípustné využití** | malovýroba, řemeslná či přidružená výroba a služby |
| skladování, administrativa a zařízení pro provoz |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a rizikem unikání radonu z geologického podloží, přičemž budou zachovány požadavky na pohodu bydlení |
| zemědělská výroba a skladování, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| plocha **Z.41** je využitelná za podmínky, že v následné územně plánovací dokumentaci bude předložením hlukové studie vyloučen vliv požadované činnosti za hranicemi příslušné plochy, a to směrem k chráněnému venkovnímu prostoru stávající obytné zástavby |
| **Další podmínky využití** | negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení nezávadných životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro výrobu a skladování |
| **Nepřípustné využití** | výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu souvisejícího prostředí |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné |
| **Způsob využití** | Plochy výroby a skladování |
| **Kód** |  | **VL** |
| **Podrobnost využití** | Výroba lehká |
| **Hlavní využití** | výroba, skladování a služby lehkého průmyslu |
| **Přípustné využití** | průmyslová výroba, přidružené služby |
| skladování, administrativa a zařízení pro provoz |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a nenaruší užívání ploch |
| zemědělská výroba a skladování, pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území |
| **Další podmínky využití** | negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení nezávadných životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro výrobu a skladování |
| **Nepřípustné využití** | bydlení a ubytování |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné  |
| **Způsob využití** | Plochy výroby a skladování |
| **Kód** |  | **VZ** |
| **Podrobnost využití** | Výroba zemědělská a lesnická |
| **Hlavní využití** | zemědělská výroba, zpracování dřevní hmoty, živočišná výroba |
| **Přípustné využití** | zemědělská výroba, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. chov zvířat, lesnická výroba, rybářská výroba, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiva a steliva apod.) |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| skladování, administrativa a zařízení pro provoz |
| malovýroba, řemeslná či přidružená výroba a služby doprovázející hlavní využití |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a nenaruší užívání ploch |
| **Nepřípustné využití** | není stanoveno |

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy zastavěné, zastavitelné |
| **Způsob využití** | Plochy výroby a skladování |
| **Kód** |  | **VE** |
| **Podrobnost využití** | Výroba energie z obnovitelných zdrojů |
| **Hlavní využití** | výroba energie z obnovitelných zdrojů |
| **Přípustné využití** | výroba obnovitelné energie, hydroelektrárenská zařízení |
| skladování, administrativa a zařízení pro provoz |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, parkování v souvislosti s hlavním využitím, chodníky apod.) |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti neomezí užívání ploch pro výrobu |
| **Nepřípustné využití** | není stanoveno |

#  Plochy vodní a vodohospodářské

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy stávající, navrhované  |
| **Způsob využití** | Plochy vodní a vodohospodářské |
| **Kód** |  | **WU** |
| **Podrobnost využití** | Vodní a vodohospodářské všeobecné |
| **Hlavní využití** | nakládání s vodami, ochrana území před jejich nedostatkem a škodlivými účinky |
| **Přípustné využití** | nakládání s povrchovými vodami, jejich ochrana, vodohospodářské využití -zajišťování akumulace vod a regulace vodního režimu a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny |
| ochrana území před škodlivými účinky vod, před vodní erozí a před suchem |
| ochrana vodních zdrojů, toků a nádrží |
| rekreace |
| související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.) |
| založení prvků územního systému ekologické stability |
| **Podmíněně přípustné využití** | technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a nenaruší užívání ploch pro vodní hospodářství |
| **Další podmínky využití** | při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability |
| **Nepřípustné využití** | stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů |

# Plochy zemědělské

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy stávající, návrhové |
| **Způsob využití** | Plochy zemědělské |
| **Kód** |  | **AU** |
| **Podrobnost využití** | Zemědělské všeobecné |
| **Hlavní využití** | hospodaření na zemědělské půdě |
| **Přípustné využití** | zemědělství a zemědělská výroba, ochrana zemědělských půd |
| vodní hospodářství, meliorace a lesnictví, doprovázející hlavní využití |
| technická a dopravní infrastruktura vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (např. vedení a stavby technické infrastruktury, účelové komunikace)  |
| založení prvků územního systému ekologické stability |
| **Podmíněně přípustné využití** | doprovodné zemědělské stavby, např. polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov – elektrické ohradníky apod., pokud bude v následujícím územním řízení prokázáno, že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 150 m2a bude se jednat pouze o přízemní objekty |
| zalesnění pozemků, pokud bude v následujícím územním řízení prokázáno, že jejich výměra nepřesahuje 1 ha, bezprostředně navazují na plochy lesní vymezené územním plánem, jsou realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu nebo na plochách, které nejsou bonitovány, přičemž je dodržena vzdálenost 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch |

# Plochy lesní

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy stávající, návrhové |
| **Způsob využití** | Plochy lesní |
| **Kód** |  | **NU** |
| **Podrobnost využití** | Lesní všeobecné |
| **Hlavní využití** | plnění funkcí lesa |
| **Přípustné využití** | lesnictví a lesní produkce (např. produkce dřevní hmoty, chov lesní zvěře apod.), ochrana lesních porostů a půd |
| vodní hospodářství a zemědělství doprovázející hlavní využití |
| technická a dopravní infrastruktura vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (např. vedení a stavby technické infrastruktury, účelové komunikace) |
| založení prvků územního systému ekologické stability |
| **Podmíněně přípustné využití** | zařazení pozemků oddělených od souvislého lesního porostu do zemědělského půdního fondu, bude v následujícím územním řízení prokázáno, že jejich výměra nepřesahuje 1 ha a bezprostředně navazují na zemědělské plochy vymezené územním plánem |
| **Další podmínky využití** | při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability |

# Plochy přírodní

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy stávající, návrhové |
| **Způsob využití** | Plochy přírodní |
| **Kód** |  | **NU** |
| **Podrobnost využití** | Přírodní všeobecné |
| **Hlavní využití** | ochrana přírody |
| **Přípustné využití** | založení prvků územního systému ekologické stability zajišťujících ekologickou stabilitu přirozenou druhovou skladbou bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, zejména v biocentrech |
| ochrana přírodních ploch, zejména zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit a smluvně chráněných území |
| vodní toky a plochy související s ochranou přírody |
| **Podmíněně přípustné využití** |  |
| technická a dopravní infrastruktura vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (např. vedení technické infrastruktury, chodníky, místní a účelové komunikace) pokud bude v následném územním řízení prokázáno, že nenaruší funkčnost ÚSES  |
| lesní hospodářství, pokud bude zachována dřevinná skladba přirozeného biotopu a minimalizovány negativní dopady hospodaření na funkci biocenter |
| **Další podmínky využití** | při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability |
| pro zajištění migrace organismů není povoleno umísťovat oplocení a souvislé liniové překážky |
| **Nepřípustné využití** | stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou účelových komunikací a cyklistických stezek |

#

# Plochy zeleně

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikace ploch** | Plochy stávající, návrhové |
| **Způsob využití** | Plochy zeleně |
| **Kód** |  | **ZO** |
| **Podrobnost využití** | Zeleň ochranná a izolační |
| **Hlavní využití** | ochrana pomocí zeleně |
| **Přípustné využití** | ochrana a izolace ploch s rozdílným využitím území pomocí zeleně krajinné i v zastavěném území |
| ochrana přírodních ploch, vodních toků a půd |
| vodní hospodářství, meliorace a lesnictví, doprovázející hlavní využití |
| založení prvků územního systému ekologické stability |
| **Podmíněně přípustné využití** | zalesnění pozemků, pokud bude v následujícím územním řízení prokázáno, že jejich výměra nepřesahuje 1 ha, bezprostředně navazují na plochy lesní vymezené územním plánem, jsou realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu nebo na plochách, které nejsou bonitovány, přičemž je dodržena vzdálenost 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch |
| technická a dopravní infrastruktura vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (např. vedení a stavby technické infrastruktury, účelové komunikace) pokud bude v následující etapě územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti neohrozí ochrannou funkci zeleně |
| **Další podmínky využití** | při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability |
| **Nepřípustné využití** | stavby zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a pro veřejnou dopravní infrastrukturu s výjimkou účelových komunikací a cyklistických stezek |

# Zajištění podmínek pro plánování ve volné zemědělské krajině

Pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území bez nutnosti změny územního plánu, a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek.

# Zajištění podmínek pro plánování v ochranném pásmu vodního zdroje

Pro zajištění podmínek pro územní plánování v souladu s opatřením obecné povahy, které stanovuje v řešeném území ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně (zónu 3 a 3/1) za účelem ochrany vodního zdroje, je nutné v tomto ochranném pásmu dodržet následující podmínky:

Jakékoli zásahy do horninového prostředí hlubší než 10 m (vrty, sondy, rýhy, příkopy, terénní zářezy, těžba zemin a hornin apod.) nebo zásahy do menší hloubky, při kterých je dočasně odstraněna krycí půdní vrstva na ploše větší než 1 000 m2 po dobu delší než 30 dnů jsou zakázány v případě, že jejich realizací nebo užíváním může dojít k ohrožení vydatnosti, jakosti nebo zdravotní nezávadnosti vod. (Zóna 3 a 3/1)

Výstavba nových výrobních, skladovacích a jiných objektů a zařízení, kde je zacházeno s látkami nebezpečnými a zvlášť nebezpečnými, je zakázána v případě, že jejich realizací nebo užíváním může dojít k ohrožení vydatnosti, jakosti nebo zdravotní nezávadnosti vod a pokud nelze aplikovat účinná opatření eliminující nebezpečí ohrožení vodního zdroje. (Zóna 3 a 3/1).

Používat a skladovat hnojiva, statková hnojiva, střídat plodiny a provádět protierozní opatření na vymezené ploše odlišně od stanovených pravidel. (Zóna 3/1).

# Stanovení prvků regulačního plánu

Pro celé řešené území jsou stanoveny tyto prvky regulačního plánu:

* Fasády staveb budou především z přírodních materiálů (dřevo, kámen) či cihel, barva omítky bude tlumená v přírodních odstínech, nejlépe zelená, okrová nebo hnědá.
* Oplocení bude mít výšku max. 1,5 m, s podezdívkou do výšky max. 60 cm, přičemž plot nad podezdívkou musí mít průhlednost minimálně 25 % (jedná se o celkovou plochu včetně sloupků a dalších konstrukcí při kolmém pohledu), požadavek se netýká "živých plotů" (ploty ze zeleně).
* Náspy budou pro vyrovnání výškových úrovní použity pouze do výšky 70 cm od rostlého terénu se sklonem max. 30°, větší výškové rozdíly budou řešeny pomocí opěrných zídek s maximální výškou 2 m. Náspy nesmí začínat či končit oplocením.
* Pro stavby rodinných domů je stanovena max. výška hřebene, resp. atiky 8,5 m od nejvyšší úrovně upraveného terénu.

Pro plochy ovlivněné dálkovými pohledy jsou stanoveny tyto prvky regulačního plánu:

* Pro stavby rodinných domů je stanovena max. výška hřebene, resp. atiky 6,5 m od nejvyšší úrovně upraveného terénu.

Pro území s prvky regulačního plánu, jsou stanoveny tyto speciální prvky regulačního plánu:

|  |  |
| --- | --- |
| **Označení území** | **Prvky regulačního plánu** |
| U.1 | * podél jihozápadní strany bude zřízena plocha ochranné a izolační zeleně o šířce min. 10 m
* výška staveb bude maximálně 12,5 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby
 |
| U.2 | * podél jižní strany bude zřízena plocha ochranné a izolační zeleně o šířce min. 5 m
 |
| U.3 | * podél jižní strany bude zřízena plocha ochranné a izolační zeleně o šířce min. 6 m, která nebude oplocena
* stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky silnice III/31217
 |
| U.4 | * stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa
 |

Stanovené prvky regulačního plánu jsou nadřazené podmínkám prostorového uspořádání, jak jsou stanovené v kap. 6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

# Definice pojmů

* Podzemní podlaží
* podlaží, které má více než polovinu plochy podlahy alespoň 0,8 m pod úrovní terénu.
* Nadzemní podlaží
* podlaží, které není podzemním.
* Podkroví
* přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.
* Velká dobytčí jednotka
* jednotka stanovená pro přepočet různých druhů hospodářských zvířat na sčitatelný základ. Jedna velká dobytčí jednotka odpovídá hmotnosti 500 kg živé váhy zvířete bez ohledu na jeho druh.
* Koeficient zeleně
* poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku.
* Stavební čára
* stavební čára je hranicí, kterou nesmí stavby směrem k okraji pozemku překročit (nejedná se o oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.)

# 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

#  Veřejně prospěšné stavby

Jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

**Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury**

| **Označení** | **Plocha /koridor** | **Název** |
| --- | --- | --- |
| VD.1 | Z.36, Z.94, Z.95 | Přeložka silnice I/11 |
| VD.2 | Z.22 | Místní komunikace |
| VD.3 | Z.25 | Místní komunikace |
| VD.4 | CNU.KD1 | Cyklotrasa |
| VD.5 | Z.92 | Místní komunikace |
| VD.6 | Z.93 | Místní komunikace |

**Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury**

| **Označení** | **Plocha /koridor** | **Název** |
| --- | --- | --- |
| VPT.1 | P.38 | Čistírna odpadních vod |
|  |  |  |
| VT.2 | CNU.KT1 | Vodovod |
| VT.4 | CNU.KT2 | Splašková kanalizace gravitační |
| VT.5 | CNU.KT3 | Splašková kanalizace tlaková |

#  Veřejně prospěšná opatření

Jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření:

**Veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností krajiny**

| **Označení** | **Plocha**  | **Název** |
| --- | --- | --- |
| VR.1 | K.44 | Vodní nádrž |
| VR.2 | K.45 | Vodní nádrž |

**Veřejně prospěšná opatření pro založení územního systému ekologické stability**

| **Označení** | **Plocha** | **Název** |
| --- | --- | --- |
| VU.1 | K.57 | Rozšíření lokálního biocentra |
| VU.2 | K.58, K.59, K.60, K.61, K.62, K.63 | Lokální biokoridor (návrh přetrasování nadregionálního biokoridoru) |
| VU.3 | K.64 | Lokální biokoridor |
| VU.4 | K.65, K.66, K.67 | Lokální biokoridor |
| VU.5 | K.68 | Lokální biokoridor |
| VU.6 | K.72 | Interakční prvek |
| VU.7 | K.71 | Interakční prvek |
| VU.8 | K.70 | Interakční prvek |
| VU.9 | K.80 | Interakční prvek |
| VU.10 | K.81, K.82 | Interakční prvek |
| VU.11 | K.74 | Interakční prvek |
| VU.12 | K.73 | Interakční prvek |
| VU.13 | K.75, K.76 | Interakční prvek |
| VU.14 | K.78 | Interakční prvek |
| VU.15 | K.77 | Interakční prvek |
| VU.16 | K.79 | Interakční prvek |
| VU.14 | K.69 | Interakční prvek |

#  Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

# Asanace

Plochy asanací nebyly vymezeny.

# 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 § 8 katastrálního zákona

Jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství:

**Veřejně prospěšné stavby**

| **Označení** | **Plocha**  | **Název** | **Oprávněná osoba** |
| --- | --- | --- | --- |
| VPT.1 | P.38 | Čistírna odpadních vod | Obec Nekoř |
| Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř: 97, 261, 303/1, 304. |

 **Veřejná prostranství**

| **Označení** | **Plocha**  | **Název** | **Oprávněná osoba** |
| --- | --- | --- | --- |
| PP.1 | Z.23 | Veřejné prostranství | Obec Nekoř |
| Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř: 1770, 1779/3, 1779/4, 1779/5, 1779/14 1850/1, 1853, 3175/2, 3176/2, 3177/1. |
| PP.2 | Z.24 | Veřejné prostranství | Obec Nekoř |
| Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř:43, 44/1, 97/2, 100. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |
| PP.4 | P.27 | Veřejné prostranství | Obec Nekoř |
| Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř:1865, 1872/1, 1873, 1938/1, 3038/2,3168/8. |
| PP.4 | P.28 | Veřejné prostranství | Obec Nekoř |
| Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř:344/2,1943/5,1943/8. |

# Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

# Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů územního plánu: 38

Počet výkresů: 5

 **Grafickáčást**

A1 Výkres základního členění území 1 : 5 000

A2 Hlavní výkres 1 : 5 000

A3 Výkres VPS, VPO a asanací 1 : 5 000

A4 Výkres s prvky regulačního plánu 1 : 1 000

A5 Koordinační výkres 1 : 5 000