

ÚZEMNÍ PLÁN NEKOŘ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plán vydal: Zastupitelstvo obce Nekoř

Pořadové číslo změny: 2

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel **Městský úřad Žamberk**
odbor stavebního úřadu a územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení: **Martin Mimra**

Funkce: **oddělení územního plánování**

Podpis:

Otisk úředního razítka

A – TEXTOVÁ ČÁST

2023

Objednatel: **Obec Nekoř**

Pořizovatel: **Městský úřad Žamberk**

Zhotovitel: **Institut regionálních informací, s.r.o.**

Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové

činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

Projektant: **Mgr. Jakub Kura**



Otisk autorizačního razítka

Obsah

1.	Vymezení zastavěného území	4
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
3.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
3.1.	Vymezení zastavitelných ploch	5
3.1.1.	Plochy bydlení	5
3.1.2.	Plochy rekreace	6
3.1.3.	Plochy občanského vybavení	6
3.1.4.	Plochy veřejných prostranství	6
3.1.5.	Plochy smíšené obytné	7
3.1.6.	Plochy dopravní infrastruktury	7
3.1.7.	Plochy technické infrastruktury	7
3.1.8.	Plochy výroby a skladování	7
3.2.	Vymezení ploch přestavby	8
3.2.1.	Plochy bydlení	8
3.2.2.	Plochy veřejných prostranství	8
3.2.3.	Plochy technické infrastruktury	8
3.2.4.	Plochy smíšené obytné - venkovské	8
3.3.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	8
3.4.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	9
3.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	9
3.5.1.	Plochy veřejné zeleně	9
3.6.	Vymezení územních rezerv	10
3.7.	Vymezení území s prvky regulačního plánu	10
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	10
4.1.	Dopravní infrastruktura	10
4.1.1.	Doprava silniční	10
4.1.2.	Doprava železniční	11
4.1.3.	Doprava pěší a cyklistická	11
4.2.	Technická infrastruktura	11
4.2.1.	Zásobování vodou a odpadové hospodářství	11
4.2.2.	Zásobování energiemi	12
4.3.	Občanské vybavení	12
4.4.	Veřejná prostranství	13
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, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	13
5.1.	Koncepce uspořádání krajiny	13
5.2.	Územní systém ekologické stability	14
5.3.	Prostupnost krajiny	15
5.4.	Protierozní opatření	15

5.5.	Ochrana před povodněmi.....	15
5.6.	Rekreace	15
5.7.	Dobývání nerostů.....	15
5.8.	Zájmy obrany státu	16
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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	17
6.1.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	17
6.1.1.	Plochy bydlení	17
6.1.2.	Plochy rekreace	20
6.1.3.	Plochy občanského vybavení.....	21
6.1.4.	Plochy veřejných prostranství	24
6.1.5.	Plochy smíšené obytné.....	25
6.1.6.	Plochy dopravní infrastruktury.....	26
6.1.7.	Plochy technické infrastruktury	27
6.1.8.	Plochy výroby a skladování.....	28
6.1.9.	Plochy vodní a vodohospodářské	31
6.1.10.	Plochy zemědělské.....	32
6.1.11.	Plochy lesní	32
6.1.12.	Plochy přírodní.....	33
6.1.13.	Plochy zeleně	34
6.2.	Zajištění podmínek pro plánování ve volné zemědělské krajině.....	34
6.3.	Zajištění podmínek pro plánování v ochranném pásmu vodního zdroje	34
6.4.	Stanovení prvků regulačního plánu.....	35
6.5.	Definice pojmů	35
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
7.1.	Veřejně prospěšné stavby.....	36
7.2.	Veřejně prospěšná opatření.....	36
7.3.	Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	37
7.4.	Asanace.....	37
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
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	38
10.	Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části	38

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 25. 7. 2022 a je zakresleno ve výkresu základního členění území a v dalších vybraných výkresech v měřítku 1:5000.

2. 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 využívány, je navrženo jejich navrácení do zemědělského půdního fondu.

3. 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 se specifickým využitím pro zajištění ploch pro chráněné bydlení. Rozvoj bydlení spojený s rozvojem podnikání zajišťují navrhované plochy smíšené obytné, ať už venkovské, kde se předpokládá rozvoj zemědělských soukromých farem a statků, tak komerční, kde je možnost rozvoje bydlení s podnikáním ve sféře drobné nerušící výroby, prodeje a služeb a jiného podnikání, například ubytovací a stravovací služby aj. 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 rodinnou rekreaci.

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 umístování 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 dopravní infrastruktury 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 pro inženýrské sítě. Dále je navržena plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady v místě záměru přestavby bývalého obytného objektu na sběrný dvůr.

Plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu a skladování 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 zemědělskou výrobu se předpokládá rozšíření stávajícího areálu. Návrh plochy výroby a skladování se specifickým využitím předpokládá výstavbu spojovací pěší komunikace a umístění doprovodných zařízení pro usnadnění provozu vodní elektrárny.

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

Plocha zemědělská je navržena pro legalizaci současného stavu obhospodařování půdy.

Vzhledem k značnému zájmu o zalesňování byly navrženy plochy lesní a to v místech, která byla vyhodnocena jako k zalesnění vhodná. Návrh zalesnění posiluje celistvost lesů, jejich obhospodařovatelnost a půdoochrannou 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. 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.

3.1. Vymezení zastavitelných ploch

3.1.1. Plochy bydlení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Způsob využití	Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)	Výměra plochy v ha
Z1/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	18	4,263
Z2/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	2	0,344
Z3/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	2	0,475
Z4/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	7	0,750
Z5/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,232
Z6/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,664

Označení plochy	Způsob využití	Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)	Výměra plochy v ha
Z7/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	2	0,759
Z8/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,187
Z9/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	4	0,405
Z10/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,177
Z11/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,272
Z12/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	2	0,477
Z13/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	3	0,475
Z14/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	2	0,416
Z15/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	2	0,896
Z16/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,242
Z17/BX	Bydlení se specifickým využitím	1	0,196
Z101/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,133
Z105/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	3	0,358
Z110/BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	2	0,552
Z111/BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	1	0,225
Z113/BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	1	0,227
Z114/BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	1	0,125

3.1.2. Plochy rekreace

V územním plánu je vymezena tato zastavitelná plocha:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z18/RI	Plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,308

3.1.3. Plochy občanského vybavení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z19/OM	Komerční zařízení malá a střední	0,423
Z20/OS	Tělovýchovná a sportovní zařízení	0,640
Z21/OS	Tělovýchovná a sportovní zařízení	0,364

3.1.4. Plochy veřejných prostranství

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z22/PV	Veřejná prostranství	0,325
Z23/PV	Veřejná prostranství	0,205
Z24/PV	Veřejná prostranství	0,506
Z25/PV	Veřejná prostranství	0,259
Z92/PV	Veřejná prostranství	0,220
Z93/PV	Veřejná prostranství	0,278

3.1.5. 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
Z29/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	1	0,959
Z30/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	1	0,819
Z32/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	2	0,460
Z33/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	2	0,687
Z34/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	3	0,792
Z35/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	2	0,478
Z108/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	1	0,850
Z112/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	1	0,296

3.1.6. Plochy dopravní infrastruktury

V územním plánu je vymezena tato zastavitelná plocha:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z36/DS	Dopravní infrastruktura - silniční	8,061
Z94/DS	Dopravní infrastruktura - silniční	0,710
Z95/DS	Dopravní infrastruktura - silniční	0,420

3.1.7. Plochy technické infrastruktury

V územním plánu je vymezena tato zastavitelná plocha:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z37/TI	Technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,209

3.1.8. Plochy výroby a skladování

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z40/VD	Drobná a řemeslná výroba	1,581
Z41/VD	Drobná a řemeslná výroba	0,234
Z42/VZ	Zemědělská výroba	4,836
Z103/VZ	Zemědělská výroba	1,030
Z43/VX	Výroba se specifickým využitím	0,217
Z109/ZV	Zemědělská výroba	0,540

3.2. Vymezení ploch přestavby

3.2.1. Plochy bydlení

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
P115/BX	Bydlení - se specifickým využitím	0,293
P116/BX	Bydlení - se specifickým využitím	0,323

3.2.2. Plochy veřejných prostranství

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
P26/PV	Veřejná prostranství	0,188
P27/PV	Veřejná prostranství	0,049
P28/PV	Veřejná prostranství	0,065

3.2.3. Plochy technické infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
P38/TI	Technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,165
P39/TO	Plochy pro nakládání s odpady	0,230

3.2.4. 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
P102/SV	Plochy smíšené obytné - venkovské	1	0,090

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

Je navržena plocha US1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Plocha je vymezena nad návrhovými plochami Z1/BV, Z92/PV, Z93/PV a plochou územní rezervy R91/BV.

Územní studie US1 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 US1 je stanovena do 31.12. 2017.

3.4. 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.

3.5. Vymezení systému sídelní zeleně

3.5.1. Plochy veřejné zeleně

Systém sídelní zeleně je dán stávajícími plochami veřejné 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
K58/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	2,078
K59/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	3,391
K60/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,515
K61/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,634
K62/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,308
K63/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,708
K64/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,684
K65/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,169
K66/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,427
K67/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,577
K68/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	2,268
K69/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,605
K70/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,537
K71/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,750
K72/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,110
K73/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,443
K74/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,558
K75/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,162
K76/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,163
K77/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,508
K78/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,283
K79/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,165
K80/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,736
K81/ZO	Zeleň - ochranná a izolační	0,177

Označení funkční plochy	Funkční využití	Výměra plochy v ha
K82/ZO	Zezeň - ochranná a izolační	0,185
K83/ZO	Zezeň - ochranná a izolační	1,000
K84/ZO	Zezeň - ochranná a izolační	0,364
K85/ZO	Zezeň - ochranná a izolační	0,622
K86/ZO	Zezeň - ochranná a izolační	0,202
K87/ZO	Zezeň - ochranná a izolační	0,053

3.6. 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
R88/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	3	0,985
R89/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	2	0,560
R90/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	0,231
R91/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	18	3,289

3.7. Vymezení území s prvky regulačního plánu

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

Označení území	Dotčené zastavitelné plochy
U1	Z109
U2	Z110
U3	Z15
U4	Z7

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, 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. Tyto plochy a koridory jsou vyznačeny ve výkrese B.2. Koncepce vedení inženýrských sítí a umístění technických objektů na nich a koncepce dopravní sítě je zobrazena ve výkrese D.1.

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. 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 silniční dopravy jsou zahrnuty plochy silnic I. a III. třídy a plochy s těmito silnicemi bezprostředně související a na ně navazující. Plochy silniční dopravy jsou stabilizované. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy (Z36/DS, Z94/DS a Z95/DS) 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 silniční dopravy 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.

4.1.2. Doprava železniční

Železniční doprava se v řešeném území nevyskytuje.

4.1.3. 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
KD1	Cyklotrasa	Celková šířka koridoru je stanovena na max. 4 m

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Zásobování vodou a odpadové hospodářství

Koncepce zásobování obce pitnou vodou vychází ze současného stavu. Rozhodující podíl dle PRVK ÚČR (Pardubický kraj) 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 (Z9/BV), která není v dosahu stávající vodovodní sítě, je navržen koridor pro vodovodní řad. Zásobování vodou ve větší zastavitelné ploše pro bydlení (Z1/BV) 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 (Z1/BV), 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 P38/T1 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
KT1	Vodovod	Celková šířka koridoru je stanovena na 6 m
KT2	Kanalizace splašková gravitační	Celková šířka koridoru je stanovena na 6 m
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. Je navržena plocha pro nakládání s odpady (P39/TO), kde bude vybudován sběrný dvůr pro odběr odpadů od občanů včetně separace a případného dalšího využití či nakládání.

4.2.2. 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.

4.3. 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 pro tělovýchovná a sportovní zařízení, kde je plánována výstavba fotbalových hřišť (plochy Z20/OS a Z21/OS). Zastavitelná plocha pro komerční zařízení malá

a střední (Z19/OM) zajišťuje rozvoj stávající zastavěné plochy a to zejména o plochy pro odstavování motorových vozidel.

4.4. 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 Z22/PV, výstavbu nové komunikace zejména pro cyklistický a pěší provoz zajistí zastavitelná plocha Z25/PV, o dostatek veřejných prostranství pro umístění drobných staveb veřejného vybavení, kontejnerů a veřejné zeleně se postará zastavitelná plocha Z24/PV. V přestavbové ploše P26/PV je navržen dostatek ploch pro odstavování vozidel, pojezd a obsluhu plochy sběrného dvora. Plochy Z23/PV, P27/PV, P28/PV, Z92/PV a Z93/PV 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.

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, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

5.1. 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 zemědělské:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
K46/NZ	Plochy zemědělské	0,015

Nově vymezené plochy lesní:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
K47/NL	Plochy lesní	2,925
K48/NL	Plochy lesní	1,970
K49/NL	Plochy lesní	0,473
K50/NL	Plochy lesní	3,704
K51/NL	Plochy lesní	0,650

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
K52/NL	Plochy lesní	4,534
K55/NL	Plochy lesní	0,292
K56/NL	Plochy lesní	0,319

5.2. 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 K81 Sedloňovský vrch - Topielisko – Vysoké Chvojno. Biokoridor je tvořen dvěma osami, mezofilně-bučinou a vodní (podél vodního toku Divoké Orlice).

Regionální úroveň ÚSES je tvořena biocentrem RBC494 Obora a biokoridorem RBK821 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	LBC13	U Nekořského potoka	stav, návrh	lesní
lokální biokoridory	LBK1	K81 - k.ú. Líšnice	stav, návrh	lesní
	LBK2	K81(MB) - k.ú. Líšnice (Obora)	stav, návrh	lesní
	LBK3	Na Bořitavské straně - U Nekořského potoka	stav, návrh	lesní
	LBK5	Za borky - Jablonský les	stav, návrh	lesní
interakční prvky	IP2	(liniový)	návrh	lesní
	IP4	(liniový)	stav, návrh	lesní
	IP5	(liniový)	stav, návrh	lesní
	IP7	(liniový, plošný)	stav, návrh	lesní
	IP8	(liniový)	návrh	lesní
	IP9	(liniový)	návrh	lesní
	IP10	(plošný)	návrh	lesní
	IP12	(liniový)	návrh	lesní
	IP13	(liniový)	návrh	lesní
	IP14	(liniový)	návrh	lesní
	IP15	(liniový)	návrh	lesní
IP18	(liniový)	návrh	lesní	

Nefunkční část mezofilně-bučinné osy nadregionálního biokoridoru K81(MB) je v územním plánu nahrazena vymezením lokálního biokoridoru (LBK2) 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
K57/NP	Plochy přírodní	4,322

5.3. Prostupnost krajiny

V rámci správního území obce je vymezena síť místních a účelových komunikací, které propojují všechny lokality v obci. Tato síť je zobrazena ve výkresu D.1. Zlepšení prostupnosti území zajišťují návrhy ploch veřejných prostranství a to Z22/PV a Z25/PV.

5.4. Protierozní opatření

V územním plánu je vymezeno množství různých protierozních opatření. Jedná se o návrhy rybníků v plochách K44/W a K45/W 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 K74/ZO, K75/ZO, K76/ZO, K77/ZO, K78/ZO, K79/ZO a K83/ZO). Navržené plochy vodní a vodohospodářské zvýší schopnost retence povrchových vod krajiny a zamezí rychlému odtoku vod z území.

5.5. 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 umístění 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 K44/W a K45/W.

Nově vymezené plochy vodní a vodohospodářské:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
K44/W	Plocha vodní a vodohospodářská	0,465
K45/W	Plocha vodní a vodohospodářská	0,229

5.6. Rekreace

V územním plánu jsou vymezeny pouze stabilizované plochy staveb pro hromadnou rekreaci v lokalitách veřejných tábořišť a kempů. Pro rekreaci individuální jsou vymezeny plochy staveb pro rodinnou rekreaci stávající a v jejich blízkosti je rovněž vymezena jedna zastavitelná plocha pro rozvoj tohoto typu rekreace (Z18/RI). 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

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

6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

6.1.1. Plochy bydlení

Identifikace ploch		Plochy zastavěné
Způsob využití		Plochy bydlení
Kód		BH
Podrobnost využití		Bydlení v bytových domech
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
Podmíněně přípustné využití		umístování drobných staveb pro sport (např. dětská hřiště)
		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
Podmínky prostorového uspořádání	<i>Výšková regulace</i>	výška stavby maximálně 12 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby
	<i>Koeficient zeleně</i>	minimálně 0,3
	<i>Další omezení prostorového využití</i>	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 v rodinných domech - 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	<i>Výšková regulace</i>	výška stavby maximálně 9 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby
	<i>Koeficient zeleně</i>	u řadového rodinného domu minimálně 0,3 u samostatně stojícího domu minimálně 0,4
	<i>Další omezení prostorového využití</i>	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 Z4/BV , Z12/BV a Z13/BV zasahujících do sesuvných území bude v následujícím územním, respektive stavebním, řízení prokázáno, že plánované zásahy neovlivní negativně soudržnost zemních vrstev	
	v zastavitelné ploše Z15/BV bude zajištěn přístup k vodnímu toku pro možnost jeho údržby	
	v ploše Z15/BV 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 se specifickým využitím	
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 odpovídajícím 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	<i>Výšková regulace</i>	výška stavby maximálně 12 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby
	<i>Koeficient zeleně</i>	u řadového rodinného domu nebo bytového domu minimálně 0,3 u samostatně stojícího rodinného domu minimálně 0,4
	<i>Další omezení prostorového využití</i>	výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby
Nepřípustné využití	výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí	

6.1.2. Plochy rekreace

Identifikace ploch	Plochy zastavěné, zastavitelné	
Způsob využití	Plochy rekreace	
Kód	RI	
Podrobnost využití	Plochy staveb pro rodinnou rekreaci	
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	<i>Výšková regulace</i>	výška stavby maximálně 6 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby
	<i>Koeficient zeleně</i>	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	Plochy staveb pro hromadnou rekreaci	
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	<i>Výšková regulace</i>	výška stavby maximálně 9 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby
	<i>Koeficient zeleně</i>	minimálně 0,3
Nepřípustné využití	výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, snižující kvalitu obytného prostředí	

6.1.3. Plochy občanského vybavení

Identifikace ploch		Plochy zastavěné
Způsob využití		Plochy občanského vybavení
Kód		OV
Podrobnost využití		Veřejná infrastruktura
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	<i>Výšková regulace</i>	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	OM	
Podrobnost využití	Komerční zařízení malá a střední	
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 Z19/OM 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	<i>Výšková regulace</i>	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	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	Tělovýchovná a sportovní zařízení
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

6.1.4. Plochy veřejných prostranství

Identifikace ploch	Plochy zastavěné, zastavitelné, přestavbové
Způsob využití	Plochy veřejných prostranství
Kód	PV
Podrobnost využití	Veřejná prostranství
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	ZV
Podrobnost využití	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	<i>Koeficient zeleně</i>
	minimálně 0,8
Nepřípustné využití	bydlení, výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, zabraňující veřejnému užívání ploch

6.1.5. Plochy smíšené obytné

Identifikace ploch	Plochy zastavěné, zastavitelné	
Způsob využití	Plochy smíšené obytné	
Kód	SV	
Podrobnost využití	Plochy 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	<i>Výšková regulace</i>	výška stavby maximálně 9 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby
	<i>Koeficient zeleně</i>	minimálně 0,3
	<i>Další omezení prostorového využití</i>	výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby
Nepřípustné využití	výroba, služby a technická a dopravní infrastruktura, zabraňující veřejnému užívání ploch	

6.1.6. Plochy dopravní infrastruktury

Identifikace ploch	Plochy zastavěné, zastavitelné
Způsob využití	Plochy dopravní infrastruktury
Kód	DS
Podrobnost využití	Dopravní infrastruktura - 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, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
	zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží
	doprovodná a izolační zeď
	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 Z36/DS a Z95/DS)
	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

6.1.7. Plochy technické infrastruktury

Identifikace ploch	Plochy zastavěné, přestavbové
Způsob využití	Plochy technické infrastruktury
Kód	TI
Podrobnost využití	Technická infrastruktura - inženýrské sítě
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 protiterozní 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	Plochy pro 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

6.1.8. Plochy výroby a skladování

Identifikace ploch	Plochy zastavěné, zastavitelné
Způsob využití	Plochy výroby a skladování
Kód	VD
Podrobnost využití	Drobná a řemeslná výroba
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 Z41/VD 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	Lehký průmysl
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	Zemědělská výroba
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	VX
Podrobnost využití	Výroba se specifickým využitím
Hlavní využití	výroba energie z obnovitelných zdrojů
Přípustné využití	výroba obnovitelné energie, hydroelektrárnská 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

6.1.9. Plochy vodní a vodohospodářské

Identifikace ploch	Plochy stávající, navrhované
Způsob využití	Plochy vodní a vodohospodářské
Kód	W
Podrobnost využití	Plochy vodní a vodohospodářské
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

6.1.10. Plochy zemědělské

Identifikace ploch	Plochy stávající, návrhové
Způsob využití	Plochy zemědělské
Kód	NZ
Podrobnost využití	Plochy zemědělské
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 krmíště, 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 m ² a 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

6.1.11. Plochy lesní

Identifikace ploch	Plochy stávající, návrhové
Způsob využití	Plochy lesní
Kód	NL
Podrobnost využití	Plochy lesní
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

6.1.12. Plochy přírodní

Identifikace ploch	Plochy stávající, návrhové
Způsob využití	Plochy přírodní
Kód	NP
Podrobnost využití	Plochy přírodní
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

6.1.13. 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

6.2. 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.

6.3. 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 zvláště 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).

6.4. 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
U1	- 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
U2	- podél jižní strany bude zřízena plocha ochranné a izolační zeleně o šířce min. 5 m
U3	- 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
U4	- 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.

6.5. 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 přepočítání různých druhů hospodářských zvířat na sčítatelný 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.)

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

7.1. Veřejně prospěšné stavby

Jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Označení	Plocha /koridor	Název
WD1	Z36/DS, Z94/DS, Z95/DS	Přeložka silnice I/11
WD2	Z22/PV	Místní komunikace
WD3	Z25/PV	Místní komunikace
WD4	KD1	Cyklotrasa
WD5	Z92/PV	Místní komunikace
WD6	Z93/PV	Místní komunikace

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

Označení	Plocha /koridor	Název
WT1	P38/TI	Čistírna odpadních vod
WT2	P39/TO	Sběrný dvůr
VT3	KT1	Vodovod
VT4	KT2	Splašková kanalizace gravitační
VT5	KT3	Splašková kanalizace tlaková

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření:

Veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností krajiny

Označení	Plocha	Název
VR1	K44/W	Vodní nádrž
VR2	K45/W	Vodní nádrž

Veřejně prospěšná opatření pro založení územního systému ekologické stability

Označení	Plocha	Název
VU1	K57/NP	Rozšíření lokálního biocentra
VU2	K58/ZO, K59/ZO, K60/ZO, K61/ZO, K62/ZO, K63/ZO	Lokální biokoridor (návrh přetrasování nadregionálního biokoridoru)
VU3	K64/ZO	Lokální biokoridor
VU4	K65/ZO, K66/ZO, K67/ZO	Lokální biokoridor
VU5	K68/ZO	Lokální biokoridor
VU6	K72/ZO	Interakční prvek
VU7	K71/ZO	Interakční prvek
VU8	K70/ZO	Interakční prvek
VU9	K80/ZO	Interakční prvek
VU10	K81/ZO, K82/ZO	Interakční prvek
VU11	K74/ZO	Interakční prvek
VU12	K73/ZO	Interakční prvek
VU13	K75/ZO, K76/ZO	Interakční prvek
VU14	K78/ZO	Interakční prvek
VU15	K77/ZO	Interakční prvek
VU16	K79/ZO	Interakční prvek
VU17	K69/ZO	Interakční prvek

7.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

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

7.4. Asanace

Plochy asanační nebyly vymezeny.

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

Jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství:

Veřejně prospěšné stavby

Označení	Plocha	Název	Oprávněná osoba
WT1	P38/TI	Čistírna odpadních vod	Obec Nekoř
Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř: 97, 261, 303/1, 304.			

Veřejná prostranství

Označení	Plocha	Název	Oprávněná osoba
PP1	Z23/PV	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.			
PP2	Z24/PV	Veřejné prostranství	Obec Nekoř
Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř: 43, 44/1, 97/2, 100.			

PP3	P26/PV	Veřejné prostranství	Obec Nekoř
Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř: 1052/2, 1061/8, 3198/4, 3199/1.			
PP4	P27/PV	Veřejné prostranství	Obec Nekoř
Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř: 1865, 1872/1, 1873, 1938/1, 3038/2, 3168/8.			
PP5	P28/PV	Veřejné prostranství	Obec Nekoř
Dotčené pozemkové parcely v k.ú. Nekoř: 344/2, 1943/5, 1943/8.			

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

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

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

Počet listů územního plánu: 38

Počet výkresů: 5

GRAFICKÁ ČÁST

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