

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEKOŘ

NÁVRH – TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – 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

A – NÁVRH

Textová část

Obsah

1.	Obsah změny	3
1.1.	Změny v grafické části.....	3
1.2.	Změny v názvech kapitol.....	3
1.3.	Změny v kapitole 1. Vymezení zastavěného území.....	3
1.4.	Změny v kapitole 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ...	3
1.4.1.	Změny v podkapitole 3.1. Vymezení zastavitelných ploch.....	3
1.4.2.	Změny v podkapitole 3.2. Vymezení ploch přestavby.....	4
1.4.3.	Vložení podkapitoly 3.7. Vymezení území s prvky regulačního plánu	5
1.5.	Změny v kapitole 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	5
1.5.1.	Změny v podkapitole 6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	5
1.5.2.	Vložení podkapitoly 6.4. Stanovení prvků regulačního plánu	5
1.5.3.	Změny v podkapitole kapitole 6.5. Definice pojmů.....	6
1.6.	Vložení kapitoly 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona ..	6
1.7.	Změny v kapitole 10. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...	6
2.	Údaje o počtu listů změny a počtu výkresů k ní připojené grafické části.....	6

Grafická část

A1 – Výkres základního členění území (1 : 5 000)

A2 – Hlavní výkres (1 : 5 000)

A3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

A4 – Výkres s prvky regulačního plánu (1 : 000)

1. Obsah změny

1.1. Změny v grafické části

Mění se označení jednotlivých výkresů v grafické části:

- A1 – výkres základního členění území,
- A2 – hlavní výkres,
- A3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

1.2. Změny v názvech kapitol

Do názvu kapitoly 2 se vkládá první slovo „Základní“.

Název kapitoly 3. se mění na „Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

Název kapitoly 4. se mění na „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.

Název kapitoly 5 se mění na „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“.

Název kapitoly 6. se mění na „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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.

Do názvu kapitoly 8 se doplňuje text „s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“.

Vkládá se nová kapitola 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6. stavebního zákona, číslování další kapitoly se zvyšuje o 1.

1.3. Změny v kapitole 1. Vymezení zastavěného území

Datum aktualizace vymezení zastavěného území se mění na 25. 7. 2022.

1.4. Změny v kapitole 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Vkládá se nový druhá odstavec ve znění „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.“

1.4.1. Změny v podkapitole 3.1. Vymezení zastavitelných ploch

Změny v tabulce vymezených zastavitelných ploch v podkapitole 3.1.1. Plochy bydlení:

- u plochy Z7 se předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů) mění na 2 a výměra plochy v ha se mění na 0,759,
- u plochy Z9 se výměra plochy v ha mění na 0,405,
- u plochy Z15 se výměra plochy v ha mění na 0,896,

- u plochy Z105 se předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů) mění na 3 a výměra plochy v ha se mění na 0,358,
- doplňují se tyto řádky:

Označení plochy	Způsob využití	Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)	Výměra plochy v ha
Z110/BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	1	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	0,157

Změny v tabulce vymezených zastavitelných ploch v podkapitole 3.1.2. Plochy rekreace:

- doplňuje se tento řádek:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z117/RH	Plochy staveb pro hromadnou rekreaci	0,205

Změny v tabulce vymezených zastavitelných ploch v podkapitole 3.1.4. Plochy veřejných prostranství:

- u plochy Z92 se výměra plochy v ha mění na 0,220,

Změny v tabulce vymezených zastavitelných ploch v podkapitole 3.1.5. Plochy smíšené obytné:

- u plochy Z34 se výměra plochy v ha mění na 0,792,
- doplňuje se tento řádek:

Označení plochy	Způsob využití	Předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů)	Výměra plochy v ha
Z112/SV	Plochy smíšené obytné – venkovské	1	0,296

Změny v tabulce vymezených zastavitelných ploch v podkapitole 3.1.8. Plochy výroby a skladování:

- u plochy Z103 se výměra plochy v ha mění na 1,030,
- doplňuje se tento řádek:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha
Z109/ZV	Zemědělská výroba	0,540

1.4.2. Změny v podkapitole 3.2. Vymezení ploch přestavby

Vkládá se nová podkapitola 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

Číslování dalších podkapitol se posunuje o 1.

1.4.3. Vložení podkapitoly 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

1.5. Změny v kapitole 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)

Vkládá se název podkapitoly 6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Původní podkapitoly 6.1. až 6.13. se posunují o jednu úroveň níž.

Číslování původních kapitol 6.14., 6.15 a 6.4. se mění na 6.2.I, 6.3. a 6.5.

1.5.1. Změny v podkapitole 6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změny v tabulce v podkapitole 6.1.10. Plochy zemědělské:

- v přípustném využití se do třetí odrážky za slovo „infrastruktura“ vkládá text „vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“.

Změny v tabulce v podkapitole 6.1.11. Plochy lesní:

- v přípustném využití se do třetí odrážky za slovo „infrastruktura“ vkládá text „vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“.

Změny v tabulce v podkapitole 6.1.12. Plochy přírodní:

- v podmíněně přípustném využití se do první odrážky za slovo „infrastruktura“ vkládá text „vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“.

Změny v tabulce v podkapitole 6.1.13. Plochy zeleně:

- v podmíněně přípustném využití se do druhé odrážky za slovo „infrastruktura“ vkládá text „vyjma výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“.

1.5.2. Vložení podkapitoly 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).
- Násypy 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. Násypy 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.

1.5.3. Změny v podkapitole kapitole 6.5. Definice pojmů

Vkládá se definice stavební čáry: „stavební čára je hranice, kterou nesmí stavby směrem k okraji pozemku překročit (nejedná se o oplocení, technické sítě, zpevněné plochy apod.)“.

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

Kompenzační opatření nejsou územním plánem stanovena.

1.7. Změny v kapitole 10. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet výkresů se mění na 4.

Změny v označení výkresů:

- označení výkresu B1 Výkres základního členění území se mění na A1,
- označení výkresu B2 Hlavní výkres se mění na A2,
- označení výkresu B3 Výkres VPS, VPO a asanací se mění na A3,
- doplňuje se výkres A4 Výkres s regulačními prvky.

2. Údaje o počtu listů změny a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Údaj o počtu listů změny územního plánu: 6

Údaj o počtu výkresů k ní připojené grafické části: 4