

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEKOŘ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

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

TEXTOVÁ ČÁST

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – 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 | 4 |
| 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 | 0,125 |

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 |

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 vymezování 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 6.2.1, 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 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.

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