ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEKOŘ

ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST	
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – 2023	
Objednatel: **Obec Nekoř**	
Pořizovatel: **Městský úřad Žamberk**	
Zhotovitel: **Institut regionálních informací, s.r.o.**	IRI
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*

B – ODŮVODNĚNÍ

Textová část

Obsah

1. Postup pořízení změny územního plánu 4

2. Soulad s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 4

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje 4

2.2. Soulad s územním rozvojovým plánem 6

2.3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem 6

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 10

3.1. Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona 10

3.2. Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona 11

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 12

5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 13

5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů 13

5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů 14

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 15

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, resp. § 55a odst. 5 stavebního zákona 15

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5, resp. § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly . 16

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 16

9.1. Změny v grafické části 16

9.2. Změny v názvech kapitol 16

9.3. Změny v kapitole 1. Vymezení zastavěného území 16

9.3.1. Změny ve vymezení zastavěného území 16

9.4. Změny v kapitole 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.... 17

9.4.1. Změny ve způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území 17

9.4.2. Změny v podkapitole 3.1. Vymezení zastavěného území 17

9.4.3. Změny v podkapitole 3.2. Vymezení ploch přestavby 19

9.4.4. Vložení podkapitoly 3.7. Vymezení území s prvky regulačního plánu 20

9.5. 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) 20

9.5.1. Změny v podkapitole 6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 20
9.5.2. Vložení podkapitoly 6.4. Stanovení prvků regulačního plánu 21
9.5.3. Změny v podkapitole 6.5. Definice pojmů 23
9.6. Vložení kapitoly 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .. 23
9.7. Změny v kapitole 10. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... 23
9.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany 23
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 24
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů 25
12. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem 25
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 28
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 28
14.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu 28
14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa 32
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění 33
16. Vyhodnocení připomínek 33
17. Přílohy 33

Grafická část

B1 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

B2 – Výkres širších vztahů (1 : 50 000)

B3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)

Přílohy

Příloha č. 1 Text s vyznačením změn

1. Postup pořízení změny územního plánu

Pořízení změny č. 2 územního plánu Nekoř schválilo zastupitelstvo obce dne 25. 4. 2022 usnesením č. 3a/IV-2022 s tím, že bude pořízena zkráceným postupem a bude obsahovat prvky regulačního plánu.

Usnesením č. 3b/IV-2022 ze dne 25.4.2022 byl zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem schválen starosta obce Ing. Jiří Pomikálek.

Usnesením č. 3c/IV-2022 ze dne 25.4.2023 schválilo ZO pořizovatelem změny odbor SUUP MěÚ Žamberk

Dne 16. 5. 2022 požádala Obec Nekoř odbor SUUP MěÚ Žamberk, jako úřad územního plánování o pořízení Změny č. 1.

Na základě stanovisek odboru OŽPZ Krajského úřadu Pardubického kraje č. j. 48500/2022/ OŽPZ/Zi ze dne 14.6.2022 v němž orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv změny na vymezené ptačí oblasti i na evropsky významné lokality (§ 55a, odst. 2 písm. d) stavebního zákona) a č. j. KrÚ 44863/2022/OŽPZ/CH ze dne 15.6.2022, ve kterém konstatoval orgán ochrany přírody, že není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (§ 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona) bylo zahájeno řízení o Změně č. 2 ÚP Nekoř.

Veřejné projednání se konalo 17.5.2023 v zasedací místnosti ObÚ Nekoř od 17:00 hodin a pořizovatel zajistil ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem odborný výklad k vystavenému návrhu.

Textová i grafická část návrhu byla vystavena k nahlédnutí na ObÚ Nekoř a u pořizovatele od 11.04.2023 do 24.05.2023 a také byla k dispozici na internetových adresách www.nekor.cz a www.zamberk.cz.

Následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval vyhodnocení stanovisek uplatněných k návrhu. Protože připomínky a námitky nebyly k návrhu uplatněny, neobeslal pořizovatel dotčené orgány a KrÚ Pk jako nadřízený orgán s návrhem jejich vyhodnocení a rozhodnutí.

Odbor rozvoje, oddělení územního plánování Krajského úřadu Pardubického kraje, jako nadřízený orgán ÚP, vydal dne 9. 8. 2023 stanovisko, ve kterém konstatoval, že neshledal nedostatky z hlediska vyhodnocení souladu Změny č. 2 s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Takto projednaný návrh Změny č. 2 byl následně dle ustanovení § 54 stavebního zákona předložen zastupitelstvu obce Nekoř s návrhem na jeho vydání.

Zastupitelstvo obce Nekoř vydalo Změnu č. 2 Územního plánu Nekoř na svém zasedání dne 11. 9. 2023.

2. Soulad s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Předmětem změny územního plánu je především mírné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení kompenzující úbytek ploch způsobený relativně intenzivní výstavbou rodinných domů v uplynulém období a dále též vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření zemědělského areálu. Vymezením ploch přestavby byly v zastavěném území vytvořeny podmínky pro smíšenou výstavbu obytnou i občanského vybavení, např. domova pro seniory Z důvodu ochrany a zachování charakteru území byly do územního plánu doplněny prvky regulačního plánu, které se zabývají řešením fasád, oplocení, náspů a výškou staveb, najmě v nově vymezených plochách ovlivněných dálkovými pohledy. Ze stejných důvodů byly z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití ploch v nezastavěném území vypouštěny výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů.

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Územní plán Nekoř nabyl účinnosti dne 31. 10. 2013. Změna č. 1 územního plánu nabyla účinnosti dne 7. 12. 2017. Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Z výše uvedených skutečností vyplývá, že Územní plán Nekoř ve znění změny č. 1 (dále platný územní plán) je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1.

Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019. Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019. Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České

republiky byly schválena usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byly schválena usnesením vlády ČR 618/2021 ze dne 12. 7. 2021.

Platný územní plán byl z hlediska souladu s PÚR ČR prověřen v rámci zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Nekoř za období 10/2017 – 10/2021. Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro tuto oblast ukládá PÚR ČR v čl. 75b úkoly pro územní plánování. Tyto úkoly jsou v ÚP respektovány a plněny. Dále se z PÚR ČR řešeného území dotýkají zásady vyjádřené v kapitole 2.2 Republikové priority územního plánování pro zajištěni udržitelného rozvoje území, které jsou v územním plánu Nekoř zohledněny ve vztahu k potřebám obce a širším vztahům, a se kterými je ÚP v souladu. Lze tedy konstatovat, že platný územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 9. 2021 a tudíž není nutné soulad prověřovat při zpracování změny č. 2 územního plánu.

Z těchto byla prověřena z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 9. 2021 prověřena pouze Změna č. 2 Územního plánu Nekoř.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Výše uvedeného předmětu změny územního plánu se týkají tyto priority, respektive jejich vybrané části:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny **– změna územního plánu posílila podmínky pro rozvoj primárního sektoru zejména vymezením zastavitelných ploch zemědělské výroby a ploch smíšených obytných, které umožňují rozvoj venkovských oblastí a současně svým umístěním nepředstavují riziko pro ochranu lesních porostů, vodních ploch a ekologických funkcí krajiny, což je zajištěno zejména vymezením těchto ploch, které navazují na zastavěné území a nezasahují do lesních porostů ani do vodních ploch, zásahy do zemědělské půdy se týkají půdních bloků a nevedou ke vzniku neobhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy.**

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel **– změna územního plánu nevytváří předpoklady pro vznik prostorově sociálně segregované zástavby, neboť všechny nově navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a na stávající plochy bydlení, změnou nedochází ke vzniku nových samostatných enkláv bydlení, u nichž by hrozilo riziko prostorové segregace; sociální soudržnost obyvatel byla změnou územního plánu podpořena zejména vymezením plochy přestavby pro domov pro seniory.**

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích **– změna územního plánu vymezila zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu, čímž jsou posíleny předpoklady pro zvýšenou odolnost území vůči důsledkům hospodářských změn.**

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území **– změna územního plánu vymezila dvě plochy přestavby, čímž byly vytvořeny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a s naplněním požadavku na úsporná rozvojová řešení v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, jelikož předmětné plochy mají zajištěnu návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu.**

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při

vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů **– změna územního plánu navrhuje nové záměry v takové podobě a rozsahu, aby nebyla ohrožena migrační prostupnost krajiny, nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a nezasahují do skladebných částí ÚSES či interakčních prvků.**

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – **změna územního plánu v území usměrňuje podmínky pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů, kdy s ohledem na jeho charakter stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití, kde lze výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů umisťovat a kde by jejich umístěním došlo k narušení charakteru území a kde je tedy vylučuje.**

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

Specifické oblasti

Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, předmětu změny se netýkají žádné z úkolů pro územní plánování.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do řešeného území nezasahují žádní koridory ani plochy dopravní infrastruktury.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Do řešeného území nezasahují žádní koridory ani plochy technické infrastruktury.

Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

Netýká se řešeného území.

2.2. Soulad s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán dosud nebyl vydán.

2.3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále ZÚR PK) byly vydány dne 29. 4. 2010 usnesením zastupitelstva kraje č, Z/170/10. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje - aktualizace č.1 byly vydány dne 17. 9. 2014 usnesením zastupitelstva kraje č. Z/229/14 a nabyly účinnosti dne 7. 10. 2014. Územní plán ve znění změny č. 1 nabyl účinnosti dne 7. 12. 2017 a je tedy v souladu s touto nadřazenou dokumentací.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje - aktualizace č.2 byly vydány dne 18. 6. 2019 usnesením zastupitelstva kraje č. Z/364/19 a nabyly účinnosti dne 5. 7. 2019. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje - aktualizace č. byly vydány dne 25. 8. 2020 usnesením zastupitelstva kraje č. Z/511/20 a nabyly účinnosti dne 12. 9. 2020.

Platný územní plán byl na soulad s touto dokumentací prověřen v rámci zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Nekoř za období 10/2017 – 10/2021 se závěrem, že územní plán je v souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Pardubického kraje po vydání Aktualizace č. 3 a tudíž není nutné soulad prověřovat při zpracování změny č. 2 územního plánu.

Z těchto byla prověřena z hlediska souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Pardubického kraje po vydání Aktualizace č. 3 prověřena pouze Změna č. 2 Územního plánu Nekoř.

Kapitola 1 – stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Výše uvedeného předmětu změny územního plánu se týkají tyto priority, respektive jejich vybrané části:

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu **– změna územního plánu vytváří podmínky pro zachování pozitivních znaků krajinného rázu zejména stanoveních charakteru území a vypuštěním výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z přípustného, resp. z podmíněně přípustného využití ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití, kde by umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů vedlo k narušení charakteru území a ovlivnění pozitivních znaků krajinného rázu.**

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny **– změna územního plánu vymezila nové zastavitelné plochy s ohledem na stávající urbanistické rysy a charakter zástavby sídla, zastavitelné plochy byly navrženy v takovém rozsahu, že nehrozí riziko srůstání sídel, stanovením zásad výstavby převzatých ze studie zastavitelnosti jako prvků regulačního plánu posílila změna podmínky pro zachování stávajícího rázu sídla; dále změna s ohledem na charakter území ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití vypustila umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití, aby byl charakter území zachován a nebyl narušen nevhodnými zásady v podobě umístění těchto výroben..**

e) ochranu před vznikem prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel **– změna územního plánu vymezila zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na stávající zástavbu, tímto řešením nehrozí riziko prostorové segregace obyvatel spojené se vznikem odloučených lokalit.**

h) vhodné uspořádání ploch v území, a tím předcházet střetům neslučitelných činností, zejména chránit obytná a rekreační území dostatečnou vzdáleností před negativními vlivy z koncentrované výrobní činnosti a z dopravy **– změna územního plánu nezměnila koncepci uspořádání ploch v území stanovenou územním plánem, respektuje ji a pouze ji doplňuje o nové zastavitelné plochy, které nenarušují tuto koncepci.**

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině **– změna územního plánu vymezením dvou ploch přestavby vytvořila podmínky pro rekonstrukce a přestavby objektů a areálů v zastavěném území, čímž jsou snižovány požadavky na výstavbu ve volné krajině.**

i) vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – **změna územního plánu v území usměrňuje podmínky pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů, kdy s ohledem na jeho charakter stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití, kde lze výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů umisťovat a kde by jejich umístěním došlo k narušení charakteru území a kde je tedy vylučuje.**

(08a) Vytvářet, zejména při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, podmínky pro zachování a další rozvoj potenciálů primárního sektoru se zohledněním ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny **– změna územního plánu zachovává potenciál pro rozvoj primárního sektoru jednak vymezením zastavitelných ploch pro**

zemědělskou výrobu, přičemž nevytváří enklávy neobhospodařovatelné zemědělské půdy a neumisťuje do krajiny takové záměry, které by vyvolaly rozsáhlé zábory půdního fondu či představovaly riziko pro zemědělské obhospodařování.

Kapitola 2 – zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) **– řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.**

Kapitola 3 – zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu **– řešené území se nenachází v žádné specifické oblasti.**

Kapitola 4 – zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.

Plochy a koridory dopravní infrastruktury:

Do správního území obce Nekoř zasahuje následující koridor pro umístění přeložek a obchvatů:

- D28 – koridor pro umístění stavby přeložka silnice I/11; úsek Šedivec – Lichkov – **koridor je zpřesněn územním plánem vymezením zastavitelných ploch Z36/DS, Z94/DS a Z95/DS, které nejsou změnou ÚP nijak měněny či dotčeny.**

Plochy a koridory technické infrastruktury:

- Řešeným územím neprochází žádný koridor ani plocha technické infrastruktury.

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability:

- Nadregionální biokoridor K81 **– koridor je zpřesněn územním plánem a není změnou ÚP nijak měněn či dotčen.**
- Regionální biocentrum RC 494 Obora **– biocentrum je zpřesněno územním plánem a není změnou ÚP nijak měněno či dotčeno**
- Regionální biokoridor RK 821 K 81 – Studentský horní les **– koridor je zpřesněn územním plánem a není změnou ÚP nijak měněn či dotčen.**

Kapitola 5 – upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

5.1 Přírodní hodnoty území kraje

Předmět změny územního plánu respektuje stanovené přírodní hodnoty území kraje, kterými jsou zejména přírodní park Orlice, významné krajinné prvky a skladebné části ÚSES. Změna není v rozporu se stanovenými zásadami pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami.

5.2 Kulturní hodnoty území kraje

Předmět změny územního plánu respektuje stanovené kulturní hodnoty území kraje, za které lze považovat zejména dvě nemovité kulturní památky na území obce, jimž jsou kostel sv. Mikuláše a krucifix s Pannou Marií Bolestnou. Změna není v rozporu se stanovenými zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot.

5.3 Civilizační hodnoty území kraje

Předmět změny územního plánu respektuje stanovené civilizační hodnoty území kraje, kterými je silnici I/11. Změna není v rozporu se stanovenými zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v souvislosti s ochranou a rozvojem civilizačních hodnot

Kapitola 6 – stanovení cílových charakteristik krajiny včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Správní území obce Nekoř spadá do těchto krajinných typů:

j) krajina lesozemědělská

Změna územního plánu do krajiny neumisťuje takové záměry, které by měly negativní vliv na stanovené charakteristiky krajiny a současně jsou změnou respektovány zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech **– změna územního plánu nevytváří nároky na zábor lesních pozemků, plochy mimo zastavěná území obce jsou zabírány jen v nejnutnějším případě, zastavitelné plochy jsou umisťovány v návaznosti na zastavěné území, čímž jsou vytvářeny předpoklady pro zachování stávajícího charakteru krajinného typu a změna dále posiluje podmínky pro ochranu charakteru území vypuštění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití, kde by jejich umístění vedlo k narušení hodnotných znaků charakteru území.**

Správní území obce Nekoř spadá do těchto krajin:

- 06 – Podorlicko

Změna územního plánu do krajiny neumisťuje takové záměry, které by měly negativní vliv na cílové kvality krajiny.

- 07 – Orlické hory

Změna územního plánu do krajiny neumisťuje takové záměry, které by měly negativní vliv na cílové kvality krajiny.

Kapitola 7 – vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Do správního území obce Nekoř zasahují následující veřejně prospěšné stavby:

- D28 přeložka silnice I/11; úsek Šedivec –Lichkov **– koridor je v platném územním plánu vymezen jako veřejně prospěšná stavba WD1, zastavitelné plochy, které jsou předmětem této změny, do koridoru této veřejně prospěšné stavby nezasahují.**

Do správního území obce Nekoř zasahují následující veřejně prospěšná opatření:

- U08 K 81 Sedloňovský vrch, Topielisko –Vysoké Chvojno **– nadregionální biokoridor je územním plánem zpřesněn jako veřejně prospěšné opatření VU2, zastavitelné plochy, které jsou předmětem této změny, do koridoru této veřejně prospěšné stavby nezasahují.**

Kapitola 8 – stanoveni požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obci a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

8.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Obce Nekoř se týkají požadavky na koordinaci koridorů D28 a U08 které jsou vyřešeny v platném územním plánu.

Kapitola 9 – vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií **– netýká se řešeného území**

Kapitola J – vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu **– netýká se řešeného území**

Další kapitoly se netýkají ani obce Nekoř ani změny územního plánu.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. Soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona

1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích **– změna územního plánu vytváří vymezením zastavitelných ploch pro bydlení podmínky pro posílení soudržnosti společenství obyvatel, jelikož je zlepšována nabídka bydlení v obci a tím jsou posilovány předpoklady pro populační rozvoj obce; vymezením zastavitelných ploch pro zemědělskou výrobu jsou posíleny pro rozvoj hospodářství v obci; podmínky pro příznivé životní prostředí nejsou změnou územního plánu negativně dotčeny, když navržené záměry svým rozsahem a ztvárněním nepředstavují významné riziko pro krajinu a přírodu v řešeném území.**

2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje **– změna územního plánu zkoordinovala veřejné i soukromé zájmy, vymezením zastavitelných ploch pro bydlení a zejména ploch přestavby v zastavěném území byly vytvořeny předpoklady pro komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území.**

3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů **– změna územního plánu zkoordinovala veřejné i soukromé zájmy v souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu zrychleným postupem v rozsahu Výpisu usnesení Zastupitelstva obce Nekoř č. IV/2022, konaného dne 25. 4. 2022, které určuje jednotlivé lokality řešené změnou, soulad s ochranou veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů je popsán v kap. 5.1.**

4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území **– vymezením zastavitelných ploch nedošlo k ohrožení přírodních (např. přírodní park Orlice či registrovaného VKP Údolí Bořitovského potoka), kulturních (např. nemovitá kulturní památka kostel sv. Mikuláše, krucifix s Pannou Marií Bolestnou) a civilizačních hodnot území, ani urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (např. lokality s archeologickými nálezy či samotná urbanistická struktura obce).**

5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje **– změna územního plánu upravila podmínky výstavby v nezastavěném území, když pro plochy NZ, NL, a NP vypustila z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z důvodu jejich nesouladu s charakterem území.**

6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání **– netýká se obce Nekoř.**

3.2. Soulad s úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona

a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty **– předmět změny územního plánu nevytváří ohrožení přírodních hodnot území (např. přírodní park Orlice či registrované VKP Údolí Bořitovského potoka) a dále kulturních a civilizačních hodnot území (např. nemovitá kulturní památka kostel sv. Mikuláše, krucifix s Pannou Marií Bolestnou); dále byly změnou stanoveny prvky regulačního plánu, které posilují ochranu civilizačních hodnot obce a pro jejich zachovávání stanovují parametry pro fasády staveb, oplocení a náspy spolu s omezením výšky staveb v plochách ovlivněných dálkovými pohledy a v neposlední řadě byla stanovena území, kde se uplatňují speciální prvky regulačního plánu.**

b) Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území **– změna územního plánu nezměnila koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce, jak je stanovena v platném územním plánu, došlo k doplnění regulace vybraných území, kde byly stanoveny speciální prvky regulačního plánu omezující výšky staveb, stavební čáru, popř. nutnost izolační zeleně; mimo to změna pro celé území obce stanovila prvky regulačního plánu pro fasády staveb, oplocení a náspy spolu s omezením výšky staveb v plochách ovlivněných dálkovými pohledy.**

c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání **– řešení navržené změnou územního plánu vytvořilo podmínky pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí v obci, aniž by byla narušena prostupnost krajiny, zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území a nedochází tak k fragmentaci krajiny a výstavby ve volné krajině, vymezením ploch v návaznosti na zastavěné území bylo podpořeno hospodárné využití veřejné infrastruktury.**

d) Stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství **– umístění a ztvárnění jednotlivých staveb není v kompetenci územního plánu, který dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutím, což stanovení architektonických a estetických požadavků je; ve změně se uplatňují některé prvky regulačního plánu – došlo k doplnění regulace vybraných území, kde jsou stanoveny speciální prvky regulačního plánu omezující výšky staveb, stavební čáru, popř. nutnost izolační zeleně; mimo to změna ÚP pro celé území obce stanovila prvky regulačního plánu pro fasády staveb, oplocení a náspy spolu s omezením výšky staveb v plochách ovlivněných dálkovými pohledy.**

e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území **– požadavky byly stanoveny v platném územním plánu v podmínkách využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, změna územního plánu podmínky upravila stanovením prvků regulačního plánu – došlo k doplnění regulace vybraných území, kde byly stanoveny speciální prvky regulačního plánu omezující výšky staveb, stavební čáru, popř. nutnost izolační zeleně; mimo to změna ÚP pro celé území obce stanovila prvky regulačního plánu pro fasády staveb, oplocení a náspy spolu s omezením výšky staveb v plochách ovlivněných dálkovými pohledy.**

f) Stanovovat pořadí změn v území (etapizaci) **– etapizace nebyla v platném územním plánu stanovena, vzhledem k rozsahu změn ji nebylo nutné stanovit ani ve změně územního plánu.**

g) Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem **– změna územního plánu nezměnila podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, jak jsou stanoveny v platném územním plánu.**

h) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn **– netýká se předmětu změny územního plánu.**

i) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu **– základní podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou stanoveny v platném územním plánu, požadavky se netýkají změny územního plánu.**

j) S ohledem na charakter území a kvalitu vystaveného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu **– netýká se předmětu změny územního plánu.**

k) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území **– předmět změny územního plánu nevyvolává nároky na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.**

l) Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany **– předmětem změny územního plánu nebyla tvorba podmínek pro zajištění civilní ochrany.**

m) Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území **– předmětem změny územního plánu nebylo určení nutných asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.**

n) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak **– změna územního plánu respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech, viz kapitolu 5.1.**

o) Regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů **– netýká se předmětu změny územního plánu.**

p) Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče **– zpracovatelský tým změny územního plánu je veden autorizovaným architektem, členy týmu jsou odborníci na ochranu životního prostředí, krajiny i památek.**

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

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

Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

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

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

5.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna územního plánu je v souladu s požadavky především těchto zvláštních právních předpisů:

- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
    - **Změna územního plánu svým řešením zachovává a nezhoršuje podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod, není v konfliktu se záplavovými územími; vzhledem k rozsahu stanovených ochranných pásem vodního zdroje, II. stupně, která zasahuji do poloviny správního území obce nebylo možné konflikt změny územního plánu a OPVZ vyloučit, avšak změnou jsou do území umisťovány jenom takové záměry, které nevytvářejí riziko ohrožení vodních zdrojů.**
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu svým řešením respektuje zájmy ochrany přírody a krajiny, nedošlo ke změnám ve vymezení územního systému ekologické stability, podmínky pro obecnou ochranu genofondu, ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu rovněž nebyly změnou územního plánu narušeny.**
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu respektuje zájmy ochrany ovzduší, nebyly nevymezeny žádné plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 01/2012 Sb. Změna územního plánu je v souladu s Programem zlepšování kvality ovzduší 2020+ - zóna Severovýchod – CZ05 vydaným Věstníkem MŽP v lednu 2021.**
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu, řešení územního plánu bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění, viz kapitolu 14.**
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu neovlivňuje svým řešením evidované památkově chráněné objekty.**
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu lesní zákon respektuje, pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) nebyly řešením změny územního plánu dotčeny.**
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany v území se nemění.**
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu nevymezuje žádné nové komunikace, podmínky využití stávajících komunikací se nemění.**

- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
    - **Ve změnové lokalitě se nevyskytují výhradní či jiná ložiska nerostných surovin a nejsou evidována žádná chráněná ložisková území ani dobývací prostory.**
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
    - **Ve změnové lokalitě se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.**
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu respektuje zákon o geologických pracích a svým řešením neznemožňuje provádění geologických výzkumů a průzkumů.**
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
    - **Změna územního plánu respektuje požadavky týkající se chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a prováděcího předpisu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; splnění požadavků bude řešeno v rámci územního, resp. stavebního řízení.**

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

Stanoviska dotčených orgánů:

1. Ministerstvo dopravy ČR, Praha – *bez stanoviska*
2. Ministerstvo prům. a obchodu ČR, Praha – stanovisko č. j. MPO 38914/2023 ze dne 18.04.2023 - *bez připomínek*
3. Ministerstvo životního prostředí ČR, Hradec Králové – stanovisko č. j. MZP/2023/550/537-Hd ze dne 12.04.2023 – *bez připomínek (informace o plochách sesuvů)*
4. Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3/21, 170 34 Praha 7 – stanovisko č. j. MV-196940-5/OSM-2021 ze dne 17.05.2023 – *bez připomínek*
5. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Pardubice – stanovisko č. j. MO 358334/2023-1332 ze dne 19.04.2023 - požadavek zapracování limitů a zájmů MO do ÚPD

    Vyhodnocení:

    - *Změna č. 2 ÚP bude doplněna o požadované limity a zájmy MOČR.*
6. Krajský úřad Pk, odbor rozvoje, Pardubice – stanovisko č. j. KrÚ 59043/2017 ze dne 11.9.2017 – *bez připomínek* – o stanovisko bude zažádáno po vyhodnocení stanovisek
7. Krajský úřad Pk, OŽPZ, Pardubice – stanovisko KrÚ 33684/2023 ze dne 25.5.2023 - *nesouhlas orgánu ochrany přírody s vymezením lokality Z117, nesouhlas orgánu OZPF s vymezením lokalit Z113 a Z114, a požadavek orgánu státní správy lesů na doplnění zdůvodnění odnětí lokality Z117 z PUPFL a doplnění regulativu u lokalit v OP lesa, ostatní orgány bez připomínek*

    Vyhodnocení:

    - Lokalita Z117 bude z návrhu vypuštěna
    - Lokalita Z114 bude upravena tak, aby nezasahovala na půdy s třídou ochrany I., u lokality Z113 byla v mezidobí provedena změna BPEJ s výsledkem přeřazení půd z I.

do III. třídy. Následně byla podána žádost o souhlas s upraveným řešením. Souhlasné stanovisko odboru OŽPZ poté bylo vydáno dne ……. pod č. j. ……

8. Krajský úřad Pk, odbor dopravy a silničního hospodářství, Pardubice – *bez stanoviska*
9. Krajská hygienická stanice Pk, Ústí nad Orlicí – stanovisko č. j. KHSPA 06966/2023/HOK-UO ze dne 23.05.2023 - *bez připomínek*
10. Státní veterinární správa pro Pk, Ústí nad Orlicí – *bez stanoviska*
11. Hasičský záchranný sbor Pk, Ústí nad Orlicí – stanovisko č.j. HSPA-377-22/2023 ze dne 04.05.2023 *souhlas s podmínkami IZS – je nutno uvažovat s pokrytím zdroji požární vody na plochu celé navrhované zástavby a zajištění příjezdové komunikace pro požární vozidla dle vyhlášky o technických podmínkách PO*.

    Vyhodnocení:

    - Změna ÚP nemění koncepci zdrojů požární vody a všechny navrhované změnové lokality jsou komunikačně dostupné.

12. Obvodní báňský úřad, Hradec Králové – stanovisko č.j. SBS 16904/2023/OBÚ-09/1 ze dne 12.04.2023 - *bez připomínek*
13. Státní energetická inspekce, Hradec Králové – *bez stanoviska*
14. Státní pozemkový úřad, Ústí nad Orlicí – *bez stanoviska*
15. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Hradec Králové – *bez stanoviska*
16. Státní veterinární správa pro Pk, územní pracoviště Ústí n. O. – *bez stanoviska*
17. MěÚ Žamberk, odbor správní a dopravy, Žamberk – *bez stanoviska*
18. MěÚ Žamberk, odbor SUUP, odd. památkové péče, Žamberk – *bez stanoviska*
19. MěÚ Žamberk, odbor životního prostředí a zemědělství, Žamberk – stanovisko č. j. MUZBK-20165/2023/ZPZE-2/DIVJ/SOU/ÚP/05 ze dne 18.04.2023 - *bez připomínek*

    - (informace o ÚSES, potřebě odnětí PUPFL u lokality Z117 a vyhlášeném záplavovém území VVT D. Orlice).

<u>Stanoviska oprávněných investorů:</u>

20. Povodí Labe, s. p., Hradec Králové – stanovisko č. j. PLa/2023/017280 z 16.5.2023 – upozornění na možnost užívat pozemky v šíři 6 m od břehové čáry podél vodních toků

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

Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje jako dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu Nekoř na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo z tohoto důvodu zpracováno.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, resp. § 55a odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že vyhodnoceni vlivů Změny č. 2 Územního plánu Nekoř na životni prostředí nebylo zpracováno, nebylo ani vydáno stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5, resp. § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem k tomu, že vyhodnoceni vlivů Změny č. 2 Územního plánu Nekoř na životni prostředí nebylo zpracováno, nebylo ani vydáno stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Předmětem změny územního plánu je především mírné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení kompenzující úbytek ploch způsobený relativně intenzivní výstavbou rodinných domů v uplynulém období a dále též vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření zemědělského areálu. Vymezením ploch přestavby byly v zastavěném území vytvořeny podmínky pro smíšenou výstavbu obytnou i občanského vybavení, např. domova pro seniory Z důvodu ochrany a zachování charakteru území byly do územního plánu doplněny prvky regulačního plánu, které se zabývají řešením fasád, oplocení, náspů a výškou staveb, najmě v nově vymezených plochách ovlivněných dálkovými pohledy. Ze stejných důvodů byly z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití ploch v nezastavěném území vypouštěny výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů.

9.1. Změny v grafické části

Do grafické části byl nově zařazen výkres A4 Výkres s regulačními prvky v měřítku 1 : 1000. Ostatní výkresy zůstávají zachovány, pouze se upravuje jejich označení z důvodu zjednodušení výsledné dokumentace. Výkresy jsou nyní označeny A1 – A4, jako výkres A5 k nim bude v úplném znění přiřazen koordinační výkres.

9.2. Změny v názvech kapitol

Změny v názvech kapitol byly provedeny z důvodu zajištění souladu územního plánu s platnými ustanoveními stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, především s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (jedná se stav platný k 31. 12. 2022).

9.3. Změny v kapitole 1. Vymezení zastavěného území

Aktualizace zastavěného území byla změnou územního plánu provedena v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona a byla provedena ke dni 25. 7. 2022.

9.3.1. Změny ve vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo zvětšeno v souladu se změnami ve využití zastavitelných ploch v k.ú. Nekoř v těchto případech:

- Část pozemku parc. č. 929/7v k.ú. Nekoř z důvodu skutečného stavu v území a jeho prostorového a funkčního provázání s okolními pozemky u rodinného domu.
- Části pozemků parc. č. 1573, 2945/5 a 2945/2 v k. ú. Nekoř z důvodu opravy chyby vzniklé ve změně č. 1 územního plánu, kdy tyto pozemky byly převodem na novou katastrální mapu chybně vyčleněny ze zastavěného území.
- Pozemek parc. č. 1341/3 a 964 v k.ú. Nekoř z důvodu stavby domu a jeho převodu do ploch stabilizovaných (zastavitelná plocha Z34).
- Pozemky parc. č. 2154 a st. 952 v k.ú. Nekoř a části pozemků parc. č. 2154/2 a 3150 v k.ú. Nekoř z důvodu realizace objektu a jeho převodu do ploch stabilizovaných (zastavitelná plocha Z104).
- Pozemky parc. č.1394/1 a 1394/3 v k.ú. Nekoř a část pozemku parc. č. 1394/2 v k.ú. Nekoř z důvodu realizace objektu a jeho převodu do ploch stabilizovaných (zastavitelná plocha Z15).
- Pozemky, popř. části pozemků parc. č. st. 950, st. 947, st. 929, st. 937, st. 940, 789/3, 789/4, 789/5, 789/2, 789/1, 793, 790/4 z důvodu výstavby rodinných domů a jejich převodu do ploch stabilizovaných (zastavitelné plochy Z9 a Z105).

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

9.4.1. Změny ve způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území

Změny ve způsobu využití ploch s rozdílným způsobem v zastavěném území byly provedeny v těchto případech:

- Pozemek parc. č. 212 v k.ú. Nekoř byl změněn na zeleň ochrannou a izolační z důvodu zajištění souladu se skutečným stavem v území.
- Části pozemků parc. č. 1573, 2945/5 a 2945/2 v k. ú. Nekoř byly změněny na plochy bydlení v rodinných domech – venkovských z důvodu opravy chyby vzniklé ve změně č. 1 ÚP.
- Pozemky parc č. st. 85, 86, 89 a 434, pozemky parc. č. 224, 226/1, 226/2, 228, 247/1, 209/1209/3, 217/3434 a 2992/5 a část pozemku 3032 v k. ú. Nekoř byly změněny na plochy bydlení v rodinných domech – venkovských z důvodu zajištění souladu se skutečným stavem v území.

9.4.2. Změny v podkapitole 3.1. Vymezení zastavěného území

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

- Rozšíření plochy Z7

Zastavitelná plocha byla rozšířena na základě požadavku č. 13 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Rozšířením plochy se zlepší podmínky pro využití této lokality, neboť původní výměra plochy cca 4500 m^2 se zvýší na cca 7500 m^2, což umožní s ohledem na obvyklou výměru pozemků v této lokalitě umístění až 2 rodinných domů. Z toho důvodu byla upravena i předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů). Rozšířením plochy byly zlepšeny podmínky pro využití území, aniž by došlo ke zvýšení nároků na dopravní a technickou infrastrukturu. Východní část plochy se však dostává do konfliktu s vzdáleností 50 m od lesa. V případě výstavby v této vzdálenosti rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů (§ 14 odst. 2 zákona č. 289/1985 Sb.). Vzhledem k charakteru lesního porostu (listnaté stromy) lze předpokládat, že stavby bude možné umísťovat blíž k hranici lesa, než je 50 m, nicméně z důvodu zajištění souladu s charakterem území, pro který je typické, že přechod mezi obytnou zástavbou a lesními porosty tvoří plochy luk a pastvin, popř. zahrady, byla plocha Z7 zařazena do území s prvky regulačního plánu U4, ve kterém byla pro zástavbu stanovena stavební čára ve vzdálenosti 30 m od hranice lesních pozemků. Zbývající část zastavitelné plochy může být využita pro zahrady, ovšem bez doprovodných staveb.

- Zmenšení plochy Z9

Zastavitelná plocha byla zmenšena z důvodu výstavby rodinných domů, přičemž dotčené pozemky byly zařazeny do zastavěného území. Vzhledem k vymezení stavebních pozemků v této lokalitě je možné, že do plochy mohou zasáhnout ještě 4 rodinné domy (i když 3 z nich bodu většinou své výměry zasahovat do plochy Z105), byla předpokládaná kapacita (počet hlavních objektů) ponechána na hodnotě 4.

- Změna vymezení plochy Z15

Změna vymezení zastavitelné plochy byla provedena na základě požadavku č. 15 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Původní zastavitelná plocha byla nejprve zmenšena o pozemky parc. č. 1394/1 a 1394/2 v k. ú. Nekoř. neboť tyto pozemky jsou užívány jako zahrady rodinných domů. Část pozemku parc. č. 1394/2 v k. ú. Nekoř byla do zastavěného území zařazena z důvodu výstavby rodinného domu na pozemku parc. č. st. 960 v k. ú. Nekoř. Tento rodinný však postrádá zahradu, a z toho důvodu byla plocha Z15 rozšířena o zbývající část pozemku parc č. 1394/2 v k. ú. Nekoř. V jižní části plochy Z15 dosud výstavba nezačala, nicméně plocha byla v souladu s požadavkem č. 15 rozšířena směrem západním až do vzdálenosti 30 m od hranice lesních pozemků. Rozšířením plochy se zvětšila kapacita pro výstavbu v této lokalitě, aniž by došlo ke zvýšení nároků na dopravní a technickou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, že jižní část plochy Z15 zasahuje do ochranného pásma vodního toku a do silničního ochranného pásma, byla plocha zařazena do území

s prvky regulačního plánu U3. kde byly stanoveny podmínky odstupu od silnice (15 m od osy vozovky) a od vodního toku (pás široký 6 m pro zřízení plochy ochranné a izolační zeleně). Touto regulací jsou splněny podmínky pro odstup staveb od silnice i od vodního toku a není tudíž v této věci nutné řešit souhlas příslušného orgánu státní správy (ten je samozřejmě nutný, pokud bude zástavba zasahovat do vzdálenosti 50 m od lesa). Vzhledem k tomu, že v jižní části rozšířené plochy bude možné umístit 2 rodinné domy, byla předpokládaná kapacita plochy (počet hlavních objektů zachována na hodnotě 2.

- Změna výměry plochy Z105

Zastavitelná plocha byla zmenšena z důvodu výstavby rodinných domů, přičemž dotčené pozemky byly zařazeny do zastavěného území. Vzhledem k vymezení stavebních pozemků v této lokalitě bude do plochy možné ještě umístit 3 rodinné domy. Z toho důvodu byla předpokládaná kapacita (počet hlavních objektů) zvýšena na hodnotu 3.

- Vymezení zastavitelné plochy Z110

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 4 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Vymezení plochy bylo provedena na základě podrobné specifikace předané obcí, která se týkala především ochrany důležitých pohledových os, zajišťované umístěním ploch zeleně podél jižní strany zastavitelné plochy. Z důvodu zajištění této ochrany byla plocha zařazena do území s prvky regulačního plánu U2. Cílem regulace je zajistit pruhu o šířce 5 m podél jižního pokraje stavebních pozemků, který bude využit k výsadbě ochranné a izolační zeleně. Nově vymezená plocha má výměru cca 5500 m^2 a může být využita pro výstavbu 2 rodinných domů. Příjezd k dotčeným pozemků je zajištěn z přilehlé místní komunikace, resp může být využito pozemků parc. č. 917/2 a 927 v k. ú. Nekoř, které jsou ve vlastnictví navrhovatele změny. Přes tyto pozemky může být vedena i potřebná technická infrastruktura.

- Vymezení zastavitelné plochy Z111

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 8 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Zastavitelná plocha vhodně doplňuje obytnou lokalitu v této části obce, především je dobře dopravně dostupná ze stávající silnice III. třídy. Plochu je rovněž možné napojit na technickou infrastrukturu nacházející se na sousedních pozemcích. Zastavitelná plocha byla vymezena topologicky přesně v rozsahu pozemku parc. č. 1561/1 v k. ú Nekoř, který má dle katastru nemovitost výměru 2341 m^2. Nicméně dle geografického informačního systému má plocha výměru pouze 2250 m2. Rozdíl mezi oběma hodnotami může být způsoben různými skutečnostmi, např. chybou v geometrickém plánu, úpravou parcelních hranic při vkládání do katastrální mapy nebo pouhou skutečností, že se jedná o svažitý pozemek – skutečná výměra pozemku na svahu je vždy větší než výměra jeho průmětu do vodorovné roviny. Výměra zastavitelných ploch však byla v územním plánu stanovena jednotným způsobem a nelze v jednotlivých případech zohledňovat odchylky oproti katastru nemovitostí či reálné situaci v terénu. Z tohoto důvodů byla výměra zastavitelné plochy Z111 v územním plánu stanovena v hodnotě 0,225 ha. Vzhledem k výměře plochy a vzhledem k obvyklé výměře pozemků v dotčené lokalitě se předpokládá výstavba pouze jednoho rodinného domu.

- Vymezení zastavitelné plochy Z113

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 14 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Zastavitelná plocha vhodně doplňuje obytnou lokalitu v této části obce, především je dobře dopravně dostupná ze stávající silnice III. třídy. Plochu je rovněž možné napojit na technickou infrastrukturu vedenou podél silnice. Vzhledem k výměře plochy cca 2200 m^2 a vzhledem k obvyklé výměře pozemků v dotčené lokalitě se předpokládá výstavba pouze jednoho rodinného domu.

- Vymezení zastavitelné plochy Z114

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 16 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Vymezení plochy bylo provedena na základě podrobných podkladů předaných obcí. Zastavitelná plocha vhodně doplňuje obytnou lokalitu v této části obce, navazuje na zastavěné území a je dobře dopravně dostupná z místní komunikace. Plochu je rovněž možné napojit na technickou infrastrukturu nacházející se na sousedních pozemcích. Vzhledem k výměře plochy cca 1500 m^2 se předpokládá výstavba pouze jednoho rodinného domu.

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

- Změna výměry zastavitelné plochy Z92

Výměra plochy byla provedena z důvodu zajištění souladu mezi textovou a grafickou částí územního plánu.

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

- Změna vymezení plochy Z34

Změna vymezení zastavitelné plochy byla provedena na základě požadavku č. 7 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Plocha byla zmenšena v souvislosti s výstavbou rodinného domu na pozemcích parc. č. 1341/3 st. 964 v k. ú. Nekoř. Z důvodu zajištěné lepších podmínek pro výstavbu v jižní části plochy, byla plocha v souladu s požadavkem na pozemcích parc. č. 1311/12 a 1311/15 rozšířena až k hranici ochranného pásma elektrického vedení VN. Rozšířením plochy se vytvořil potenciál pro umístění dvou rodinných domů, což je výhodné z hlediska větší efektivity napojení této lokality na dopravní a technickou infrastrukturu.

- Vymezení zastavitelné plochy Z112

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 12 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Jedná se o doplnění obytné lokality se smíšeným využitím též i pro zemědělskou výrobu, pozemky zde mají jednoho vlastníka. Z toho důvodu je možné využít stávající napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. Vzhledem k výměře plochy cca 3000 m^2 se s ohledem na obvyklou výměru pozemků v této lokalitě a jejím okolí předpokládá s výstavbou 1 rodinného domu.

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

- Vypuštění plochy Z104

Zastavitelná plocha byla vypuštěna z důvodu výstavbu objektu občanského vybavení, dotčené pozemky byly zařazeny do zastavěného území.

- Rozšíření plochy Z103

Zastavitelná plocha byla rozšířena na základě požadavku č. 11 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Jedná se o malou část pozemku parc. č. 1201/6 v k. ú. Nekoř, pouze cca 450 m^2. Rozšíření bylo provedeno až k hranici bonitované půdně ekologické jednotky 83551, která má IV, třídu ochrany ZPF. Rozšíření bylo provedeno z důvodu zlepšení podmínek pro rozvoj zemědělského areálu (možnost výstavby halových objektů a manipulačních ploch v dostatečném rozsahu).

- Vymezení plochy Z109

Zastavitelná plocha byla vymezena na základě požadavku č. 3 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Zastavitelná plocha byla vymezena na pozemku parc. č. 1684/9, 1690/6 v k.ú. Nekoř z důvodu vytvoření podmínek pro rozvoj stávajícího zemědělského areálu společnosti KLAS Nekoř a.s. V souladu s požadavkem č. 3 byla řešena i otázka stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti této plochy, které se týkají odstínění nových staveb zelení a návaznosti na okolní výstavbu. Z těchto důvodů byla plocha zařazena do území s prvky regulačního plánu U1, pro které byly stanoveny podmínky ochrany území obce před negativním dopadem výstavby v těchto plochách. Z důvodu zamezení negativního ovlivnění pohledových os byla stanovena maximální výška staveb 12,5 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby, což je výška odpovídající stávajícím objektům v navazujícím zemědělském areálu, a dále je vyžadováno zřízení pruhů ochranné a izolační zeleně o šířce min. 10 m podél spodního okraje plochy.

9.4.3. Změny v podkapitole 3.2. Vymezení ploch přestavby

Vložení nové podkapitoly 3.2.1. Plochy bydlení:

- Vymezení plochy přestavby P115

Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 9 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Plocha byla vymezena na pozemcích parc. č. st. 116 a 118 a pozemcích parc. č. 349, 350/1, 3569, 330/1 a 350/2 v k. ú. Nekoř z důvodu změny koncepce uspořádání této části obce a

vytvoření podmínek pro její revitalizaci revitalizace, k čemuž má přispět plánovaná stavba domu pro seniory. Z důvodu dostatečné prostorové rezervy pro tuto stavbu byla plocha přestavby vymezena až po cestu ke sportovišti, tzn. že do plochy byly zahrnuty i pozemky parc. č. 330/1 (park) a navazující pozemek parc. č. 3569. Zařazení plochy mezi plochy bydlení specifické BX umožňuje širší škálu využití, než je možné u standardně používaných ploch bydlení venkovského BV, neboť mimo jiné umožňuje do ploch umísťovat i bytové domy (v kombinaci s domy rodinnými).

- Vymezení plochy přestavby P116

Plocha byla vymezena na základě požadavku č. 10 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu. Plocha byla vymezena na pozemcích parc. č. st. 425 a pozemky parc. č. 346/6 a části pozemků parc. č. 345/3 a 346/2 v k. ú. Nekoř z důvodu změny koncepce uspořádání této části obce a vytvoření podmínek pro její revitalizaci revitalizace. Zařazení plochy mezi plochy bydlení specifické BX umožňuje širší škálu využití, než je možné u standardně používaných ploch bydlení venkovského BV, neboť mimo jiné umožňuje do ploch umísťovat i bytové domy (v kombinaci s domy rodinnými).

9.4.4. Vložení podkapitoly 3.7. Vymezení území s prvky regulačního plánu

Vymezení území s prvky regulačního plánu bylo provedeno na základě požadavků č. 3, 4, 5 a 13 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu, ve kterých jsou požadováno mj. stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti nově vymezených zastavitelných ploch. Vymezení území s prvky regulačního plánu lze chápat jako součást urbanistické kompozice řešeného sídla. Podrobná specifikace stanovených prvků regulačního plánu byla zařazena do textové části územního plánu do nové podkapitoly 6.4. Stanovení prvků regulačního plánu.

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

Změna územního plánu provedla změnu uspořádání podkapitol z důvodu zajištěné větší logičnosti tohoto uspořádání a dále z důvodu potřeby zařadit do kapitoly novou podkapitolu 6.4. Stanovení prvků regulačního plánu.

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

Změny v podkapitoly se týkají otázky umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů. Novelou energetického zákona, která nabyla účinnosti 24. 1. 2023, došlo k novelizaci stavebního zákona. Především byl rozšířen § 2 odst. 1 písm. m) bod 2, dle kterého jsou nyní veřejnou technickou infrastrukturou i výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů. Tato právní úprava má přímý vztah k § 18 odst. 5 stavebního zákona, dle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat mj. stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, tedy i výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Aby bylo možné určit charakter území, byl do stavebního zákona vložen nový § 19a, dle kterého se charakter území určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Vzhledem k tomu, že případné umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů do nezastavěného území lze ve správním území obec Nekoř považovat za potenciální narušení charakteru území, byl tento charakter určen v souladu s § 19a stavebního zákona.

Charakter území ve správním území obec Nekoř je determinován zejména fyzickogeografickými podmínkami v území. To je z hlediska morfologického typické výraznou vertikální členitostí, kterou tvoří příkré svahy oddělující údolní nivy od vrcholových plošin. V nivách jsou lokalizovány vodní toky Divoké Orlice a Nekořského potoka, důležitým činitelem doplňujícím charakter území je vodní nádrž Pastviny I. a II., která se nacházejí v údolí Divoké Orlice na severovýchodě území.

Morfologií terénu je ovlivněna podoba zástavby obce, která je umístěna v údolních nivách zmíněných vodotečí a na přilehlých spodních částech méně příkrých svahů. Celkově lze však zástavbu hodnotit jako umístěnou mimo pohledově exponované lokality. Z hlediska morfologie zástavby je obec charakteristická rozvolněným typem zástavby, jedná se o typický příklad rostlé obce, jejíž strukturu zástavby až v posledních letech doplňují celky zástavby, které rostlou charakteristiku nerespektují, přičemž se místy dostávají i do pohledově exponovaných lokalit.

Z hlediska využití zastavěného území je Nekoř typickou venkovskou obcí, pro níž je charakteristickou dominance rodinných domů se zahradami, které doplňují rozptýlené objekty pro výrobu a podnikatelskou činnost. Při jižním okraji zástavby obce se nachází zemědělský areál, který je však prostorově i funkčně oddělen od hlavním kulturních a civilizačních hodnot obce nacházejících se v území mezi Divokou Orlící a Nekořským potokem, např. kostel sv. Mikuláše, která se však nachází mimo centrální část obce. V té se naopak nachází Husův sbor, jenž je jedním z objektů okolo pomyslné návsi v centru obce.

Významnou část správního území obce Nekoř tvoří volná krajina, kterou lze charakterizovat jako mozaiku polí a lesních celků. Na jihu území obce převládají pole, která v souladu s historickým vývojem prošla scelováním, směrem na sever se v krajině zvyšuje podíl ploch lesa. Zejména pro severní část obce je charakteristické, že tyto dva hlavní krajinné prvky doplňují plochy drobné krajinné zeleně, remízů či různých volně rostlých náletových dřevin, které doplňují krajinnou mozaiku. Tyto plochy zeleně, či plochy zemědělsky využívané tvoří dominantní část pohledově exponovaných lokalit obce a posilují její estetické kvality, neboť většina zástavby je umístěna v údolích a nenarušuje pohled na volnou krajinu.

Charakter území lze na základě výše zjištěných skutečností hodnotit jako kulturní podhorskou krajinu, která sice byla ovlivněna kolektivizací, ale která si však zachovala i drobnou krajinnou zeleň i pozůstatky původní strukturace zemědělsky užívaných pozemků. Zástavba je obecně umístěna v údolních nivách a dolních partiích svahů a vizuálně exponované lokality jsou ve většině ponechány pro zeleň, louky, pastviny či ornou půdu.

V případě umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů do nezastavěného území lze spatřovat riziko výrazného nesouladu s charakterem území. Potenciálně dotčené plochy se nacházejí na pohledově exponovaných částech správního území obce Nekoř, přičemž zejména realizace fotovoltaických elektráren by dramatickým způsobem ovlivnila pohledové horizonty, estetické kvality krajiny a v neposlední řadě i pohodu bydlení v obci, neboť ba obyvatelé přišli o volné výhledy do krajiny nezatížené lidskou činností. Nelze taktéž opomenout efekt odrazu slunečního záření, který by mohl negativně ovlivnit zmíněné výhledy z obce do krajiny. Proti umisťování větrných elektráren lze uplatit obdobné argumenty jako pro fotovoltaické elektrárny, potenciálně by došlo k ovlivnění i významných dálkových pohledových směrů, takže by došlo k narušení estetické funkce krajiny a pohledů do krajiny nejen pro obyvatele z bezprostředního okolí, ale i z výrazně vzdálených lokalit.

Z výše uvedených důvodů byl z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití ploch zemědělských NZ, ploch lesních NL a ploch přírodních NP z jinak povolené technické infrastruktury vypuštěny výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů.

9.5.2. Vložení podkapitoly 6.4. Stanovení prvků regulačního plánu

Podkapitola byla do textové části územního plánu vložena na základě požadavků č. 3, 4, 5 a 13 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu, ve kterých jsou požadováno mj. stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti nově vymezených zastavitelných ploch, a dále na základě požadavku č. 18, ve kterém je požadováno zapracování zásad výstavby převzatých ze studie zastavitelnosti – Územní studie Nekoř, MOLO ARCHITEKTI s.r.o., duben 2019.

Cílem této studie je nastavit určitá minimální nutná pravidla, aby byl vytvořen manévrovací prostor v jehož rámci je možno uplatňovat vlastní představy a přání jednotlivých stavebníků. Navržená pravidla pak umožňují dosáhnout:

- vznikne pokud možno vzhledově dobrý, uživatelsky příjemný a bezpečný uliční prostor,

- bude vymezena svoboda jednotlivých stavebníků při rozhodování o jejich stavbě tak, aby jejich dům budoucí sousedé, kteří začnou stavět později, nemuseli vnímat jako jakoukoliv předem.

Výsledky této studie obsahuje specifikace vybraných řešení, předaná obcí zpracovateli změny územního plánu:

ŘEŠENÍ FASÁD

- Preferované materiálové fasády – beton, dřevo, cetris, corten, kámen, cihly, ...
- V případě omítky – barvy tlumené, ideálně přírodní odstíny, NE svítivé, ostré a výrazné.

NE-OPLOCENÍ

- Preferovanou variantou jsou parcely neoplocené. Pokud však k výstavbě dojde, doporučujeme, aby ploty neměly charakter dělících hradebních zdí, ale částečně průhledné překážky, která svým vzhledem zapadá do vesnické zástavby. Výška pevného oplocení max. 1,5m.
- Vhodná je i tvorba předzahrádek.
- Doporučené jsou přírodní materiály jako dřevo a kámen. Vítaným řešením jsou i živé ploty, tvořené rozličnou výsadbou jehličnatých a listnatých keřů a stromků – ne túje a smrky. Drátěné pletivo není preferovaný způsob řešení. Výška pevného oplocení max. 1,5m. Pro betonové prefabrikáty platí regulace výšky max. 60 cm.

REGULACE NÁSPŮ

- Namísto náspů navrhujeme řešení vyrovnání výškových úrovní pomocí teras s opěrnými zídkami. Výšku zídek omezujeme na 2 m, avšak v odůvodněných případech je možné udělit výjimku.
- Zídky doporučujeme stavět z přírodních materiálů – kámen, lícové cihly, pohledový beton a dřevo.
- Náspy do výšky max. 70 cm od rostlého terénu, sklon max. 30°. Náspy by neměly začínat/končit oplocením.

REGULACE VÝŠKY STAVEB

- Výška rodinných domů je regulována v jednotlivých částech území. U staveb, které ovlivňují dálkové pohledy je max. výška hřebene resp. atiky je 6,5 m. v ostatních případech 8,5 m. Měřeno od nejvyšší úrovně upraveného terénu v místě půdorysu.

Výše uvedená specifikace byla do podkapitoly vložena jako prvky regulačního plánu stanovené pro celé řešené území – tedy pro celé správní území obce Nekoř. Znění jednotlivých prvků bylo v některých případech zpracovatelem změny územního plánu modifikováno na základě jeho odborných zkušeností.

Z důvodu vytvoření podmínek pro regulaci výšky staveb dle výše uvedené specifikace byly ve spolupráci s obcí vymezeny plochy ovlivněné dálkovými pohledy, které byly zakresleny do hlavního výkresu. Plochy zahrnují jak část zastavěného území, tak i vybrané zastavitelné plochy. Jedná se o plochy, ve kterých by při výstavbě nadměrně vysokých objektů došlo k narušení charakteru území, jak byl určen v předchozí kapitole.

Pro podrobnou regulaci vybraných částí území byla v souladu s požadavky č. 3, 4, 5 a 13 z usnesení zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu, ve kterých jsou požadováno mj. stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti nově vymezených zastavitelných ploch, vymezena území s prvky regulačního plánu, která byla zakreslena do nového výkresu A4 Výkres s prvky regulačního plánu.

U1 – zastavitelná plocha Z109

V souladu s požadavkem č. 3 byla řešena i otázka stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti této plochy, které se týkají odstínění nových staveb zelení a návaznosti na okolní výstavbu. Z těchto důvodů byla plocha zařazena do území s prvky regulačního plánu U1, pro které byly stanoveny podmínky ochrany území obce před negativním dopadem výstavby v těchto plochách. Z důvodu zamezení negativního ovlivnění pohledových os byla stanovena maximální výška staveb 12,5 m od nejnižší úrovně upraveného terénu po obvodu stavby, což je výška odpovídající stávajícím objektům v navazujícím zemědělském areálu, a dále je vyžadováno zřízení pruhů ochranné a izolační zeleně o šířce min. 10 m podél spodního okraje plochy.

U2 – zastavitelná plocha Z119

V souladu s požadavkem č. 4 pro toto území aplikována podrobné specifikace předaná obcí, která se týkala především ochrany důležitých pohledových os, zajišťované umístěním ploch zeleně podél jižní strany zastavitelné plochy. Cílem regulace je zajistit pruhu o šířce 5 m podél jižního pokraje stavebních pozemků, který bude využit k výsadbě ochranné a izolační zeleně.

U3 – zastavitelná plocha Z15

V souladu s požadavkem č. 5 byly stanoveny podmínky odstupu od silnice (15 m od osy vozovky) a od vodního toku (pás široký 6 m pro zřízení plochy ochranné a izolační zeleně). Touto regulací jsou splněny podmínky pro odstup staveb od silnice i od vodního toku a není tudíž v této věci nutné řešit souhlas příslušného orgánu státní správy (ten je samozřejmě nutný, pokud bude zástavba zasahovat do vzdálenosti 50 m od lesa).

U4 – zastavitelná plocha Z7

V souladu s požadavkem č. 13 byla řešena otázka konfliktu s vzdáleností 50 m od lesa. Vzhledem k charakteru lesního porostu (listnaté stromy) lze předpokládat, že stavby bude možné umísťovat blíž k hranici lesa, než je 50 m, nicméně z důvodu zajištění souladu s charakterem území, pro který je typické, že přechod mezi obytnou zástavbou a lesními porosty tvoří plochy luk a pastvin, popř. zahrady, byla plocha Z7 zařazena do území s prvky regulačního plánu U4, ve kterém byla pro zástavbu stanovena stavební čára ve vzdálenosti 30 m od hranice lesních pozemků. Zbývající část zastavitelné plochy může být využita pro zahrady, ovšem bez doprovodných staveb.

Vzhledem k tomu, že nově stanovené prvky regulačního plánu zpřesňují některé obdobné limity, jako např. výšku staveb, které jsou již v územním plánu stanoveny, bylo v závěru podkapitoly jasně deklarováno, že tyto prvky jsou nadřazené podmínkám prostorového uspořádání, jak jsou stanovené v kapitole 6.1. textové části územního plánu.

9.5.3. Změny v podkapitole 6.5. Definice pojmů

Definice pojmu „stavební čára“ byla do textové části územního plánu vložena v souvislosti se stanovením prvků regulačního plánu. Jedná se o pojem, který je obecně užíván v územním plánovaní a slouží ke zpřesnění podmínek pro využití stavebních pozemků.

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

Kapitola byla změnou územního plánu doplněna z důvodu zajištění souladu územního plánu s platnými ustanoveními stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, především s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Žádná kompenzační opatření nicméně stanovena nebyla.

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

Do grafické části byl nově zařazen výkres A4 Výkres s regulačními prvky v měřítku 1 : 1000. Ostatní výkresy zůstávají zachovány, jejich označení bylo z důvodu zjednodušení výsledné dokumentace upraveno. Výkresy jsou nyní označeny A1 – A4, jako výkres A5 k nim bude v úplném znění přiřazen koordinační výkres.

9.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V období posledních pěti let (2017 – 2021) bylo v řešeném území postaveno celkem 12 rodinných domů a jeden byt v nespecifikovaném objektu, celkově bylo pro bytovou výstavbu využito 1,35 ha zastavitelných ploch, což představuje cca 1/15 všech ploch vymezených pro bydlení ve městě. Ač je tempo výstavby poměrně nízké, je nutno uvažovat faktor nedostupnosti pozemků u některých vymezených zastavitelných ploch, což může ve výhledovém horizontu příštích let vést k nedostatku využitelných zastavitelných ploch. Ten může být dále zhoršen aktuálními demografickými trendy, kdy je v obci v poslední dekádě identifikován setrvalý růst počtu obyvatel, což dokládají demografické ukazatele za období 2013 – 2021. Z hlediska demografie je pozitivní skutečnost, že obec roste zejména přirozeným přírůstkem, což však v dlouhodobém horizontu vytváří tlak na dostatek ploch pro bydlení.

Vybrané demografické ukazatele pro obec Nekoř

Rok	Počet obyvatel k 1. lednu	Přirozený přírůstek	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek
2021	954	3	0	3
2020	958	4	6	10
2019	948	4	7	11
2018	937	2	-11	-9
2017	946	5	-5	0
2016	946	1	12	13
2015	933	6	-13	-7
2014	940	11	-4	7
2013	933	1	-2	-1

Zdroj: ČSÚ, 2022

Pro odhad budoucího populačního vývoje a potřeby nových zastavitelných ploch byla zpracována prognóza počtu obyvatel ve střednědobém horizontu pro následujících 10 let, tedy pro období do roku 2032. Byla použita metoda založená na extrapolaci počtu obyvatel z hodnot za roky 2013 – 2021, přičemž do výsledku vstupovaly i údaje o přirozeném a migračním přírůstku obyvatel, o vývoji indexu stáří a věkového rozložení obyvatel.

Z výsledků prognózy vyplynulo, že počet obyvatel v Nekoři si bude i nadále udržovat pozvolný růst, tento trend by měl být tažen zejména přirozenou měnou obyvatelstva, jelikož obec si udržuje poměrně příznivý průměrný věk obyvatel i pozitivní hodnotu indexu stáří a ekonomické závislosti. Do vývoje počtu obyvatel bude dále promlouvat prodlužování celkové délky života a cílově by měl počet obyvatel dosáhnout odhadovaných 969 osob, což znamená nárůst oproti současnosti o dalších 15 obyvatel.

Tyto závěry potvrzuje i populační prognóza ČSÚ pro celou Českou republiku, dle které ve střední variantě vychází, že do roku 2030 by neměl nastat výrazný propad v natalitě a tudíž ani úbytek obyvatel v předprodukčním věku, a to při stálém růstu podílu obyvatel ve věku poprodukčním.

Aktuální vývoj bytové výstavby i populační prognóza ukazují na potřebu vymezení dalších ploch pro bydlení, aby byl pozitivní trend udržen. **V zastavěném území lze odhadem nalézt prostor pro umístění cca 10 rodinných domů, tento potenciál je však výrazně ovlivněn vlastnickými poměry v území a tudíž praktickou nedostupností těchto pozemků. Proto je nezbytně nutné, aby úbytek zastavitelných ploch v rozsahu cca 1,35 ha byl nahrazen zhruba stejnou výměrou nových zastavitelných ploch.**

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Záměry řešené změnou územního plánu se nacházejí uvnitř správního území obce a nevyvolávají potřebu na koordinaci se sousedními obcemi z hlediska širších vztahů.

12. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Obsah Změny č. 2 územního plánu Nekoř, která bude obsahovat prvky regulačního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Nekoř jako usnesení č. IV/2022 na svém zasedání dne 25. 4. 2022 s následujícím obsahem:

1. Požadavek dle usnesení 3d1/IV-2022 na změnu využití pozemku parc. č. 212 z plochy VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY do plochy ZELEŇ **– požadavek byl splněn, předmětný pozemek byl vymezen jako plocha ZO – ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ.**

2. Požadavek dle usnesení 3d2/IV-2022 na opravu využití pozemků od plochy p.p.č. 226/2 a 209/1 po p.p.č.247/1 z plochy NL do plochy BV **– požadavek byl splněn, pozemky parc č. st. 85, 86, 89 a 434, pozemky parc. č. 224, 226/1, 226/2, 228, 247/1, 209/1, 209/3, 217/3 a 2992/5 a část pozemku 3032 v k. ú. Nekoř byly vymezeny jako plocha BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ.**

3. Požadavek dle usnesení 3d3/IV-2022 na změnu využití p.p.č. 1684/9 do plochy ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA s podmínkou stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti této plochy – zeleň k odstínění, návaznost na okolní výstavbu **– požadavek byl splněn, předmětný pozemek byl spolu s pozemkem parc. č. 1690/6 vymezen jako zastavitelná plocha Z109/VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA, plocha byla zařazena do území s regulačními prvky U1.**

4. Požadavek dle usnesení 3d5/IV-2022 na změnu využití p.p.č. 929/8 a p.p.č. 929/4 do plochy BV s podmínkou stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti této plochy k řešení podrobností a problémů této lokality **– požadavek byl splněn, část pozemku parc. č. 929/7 v k. ú. Nekoř byla zařazena do zastavěného území jako plocha BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH, pozemky parc. č. 929/4 a 929/8 a části pozemků parc. č. 927 a 929/7 v k. ú. Nekoř byly vymezeny jako zastavitelná plocha Z110/BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ, plocha byla zařazena do území s regulačními prvky U2.**

5. Požadavek dle usnesení 3d6/IV-2022 na změnu využití p.p.č. 1394/2 do plochy BV – požadavek byl splněn **– požadavek byl splněn rozšířením zastavitelné plochy Z15 v takovém rozsahu, aby bylo možné pozemek rodinného domu, který je ve výstavbě, využívat jako plnohodnotnou zahradu a rovněž i pro umístění doplňkových staveb k rodinnému domu, plocha byla zařazena do území s regulačními prvky U3.**

6. Požadavek dle usnesení 3d7/IV-2022 na změnu využití p.p.č. 1341/3 do plochy SV **– požadavek byl splněn vymezením předmětného pozemku jako stabilizované plochy SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ.**

7. Požadavek dle usnesení 3d8/IV-2022 202 na změnu využití p.p.č. 1311/12 se zvážením rozsahu zastavitelné plochy vzhledem k ochrannému pásmu VN do plochy SV **– požadavek byl splněn, byla provedena úprava zastavitelné plochy Z34/SV tak, aby byla zajištěna lepší využitelnost pozemků do ní zasahujících, včetně předmětného pozemku, hranicí pro rozšíření plochy je ochranné pásmo elektrického vedení VN.**

8. Požadavek dle usnesení 3d9/IV-2022 na změnu využití p.p.č. 1561/1 do plochy BV **– požadavek byl splněn, předmětný pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha Z111/BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ.**

9. Požadavek dle usnesení 3d11/IV-2022 na opravu využití pozemků od plochy kolem čp. 130 a 131 po z plochy BV do plochy BX **– požadavek byl splněn, pozemky parc. č. st. 116 a 118 a pozemky parc. č. 349, 350/1 a 350/2 v k. ú. Nekoř byly vymezeny jako plocha přestavby P115/BX – BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM; z důvodu dostatečné prostorové rezervy pro zamýšlenou stavbu domu pro seniory byla plocha P115/BX vymezena až po cestu ke sportovišti, tzn. že do plochy byly zahrnuty i pozemky parc. č. 330/1 (park) a navazující pozemek parc. č. 3569.**

10. Požadavek dle usnesení 3d12/IV-2022 na opravu využití pozemků kolem čp. 286 – p.p.č. 346/2, 346/7 a st.p. 425 z plochy OM do plochy BX – BH – řešit celou okolní plochu z hlediska využití pro doplňkovou infrastrukturu bydlení a veřejných potřeb – část p.p.č. 346/2 a 345/3 po potok **– požadavek byl splněn, pozemky parc. č. 346/2 a 346/7 a parc. č. st. 425 byly včetně pozemku parc. č. 345/3 v k. ú. Nekoř vymezeny jako plocha přestavby P116/BX – BYDLENÍ SE SPECIFICKÝM CHARAKTEREM.**

11. Požadavek dle usnesení 3d14/IV-2022 na změnu využití části p.p.č. 1201/6 dle přílohy do plochy VZ **– požadavek byl splněn rozšířením zastavitelné plochy Z103/VZ o požadovanou výměru cca 450 m^2.**

12. Požadavek dle usnesení 3d15/IV-2022 na změnu využití části p.p.č. 1477/2 a část 1477/1 dle přílohy do plochy SV a pozemky 1461/1, 1461/2, 1461/3, 1463/1, 1463/2, st. 350, 400 a 825 změna z BV do SV **– požadavek byl splněn, pozemek parc. č. 1477/2 a část pozemku parc. č. 1477/1 v k.ú. Nekoř byly vymezeny jako zastavitelná plocha Z112/SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ, ostatní uvedené pozemky byly vymezeny jako plocha SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ.**

13. Požadavek dle usnesení 3d16/IV-2022 na změnu využití části p.p.č. 2168/4 dle přílohy do plochy BV – s vymezením hranice 30 m od lesa **– požadavek byl splněn rozšířením zastavitelné plochy Z7/BV směrem východním až k lesu, plocha nicméně byla zařazena do území s regulačními prvky U4, kde byla vzdálenost 30 m od lesa stanovena jako stavební čára.**

14. Požadavek dle usnesení 3d17/IV-2022 na změnu využití části p.p.č. 1518/11 do plochy BV – požadavek byl splněn, pozemky parc. č. 1518/10 a 1518/11 a část pozemku parc. č. 1556/20 v k. ú. Nekoř byly vymezeny jako zastavitelná plocha **Z113/BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ.**

15. Požadavek dle usnesení 3d19/IV-2022 na změnu využití části p.p.č. 1392 a 1391 do plochy BV Nekoř – s vymezením hranice 30 m od lesa, s podmínkou stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti této plochy včetně 1388/2 a 1393 **– požadavek byl splněn rozšířením zastavitelné plochy Z15/BV směrem západním až do vzdálenosti 30 m od lesa, plocha byla zařazena do území s regulačními prvky U3 odstup od silnice III. třídy byl specifikován takto: „stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky silnice III/31217“, kapacita plochy je i nadále stanovena na 2 rodinné domy (tabulka v kapitole 3.1.1. Plochy bydlení).**

16. Požadavek dle usnesení 3d21/IV-2022 na změnu využití části p.p.č. 2495/5 a 2495/3 do plochy BV o velikosti cca 1300 m^2 – s podmínkou stanovení závazných specifických podmínek zastavitelnosti této plochy a podmínkou, že do schválení změny ÚP bude provedeno majetkoprávní vypořádání – směna **– požadavek byl splněn, část pozemku parc. č. 2495/3 byla společně s částí pozemku parc. č. 3249/2 a dále s pozemkem parc. č. 2497/4 v k. ú. Nekoř vymezena v požadovaném rozsahu 0,16 ha jako zastavitelná plocha Z114/BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (dle předaného podkladu plocha nezasahuje do pozemku parc. č. 2495/5); stanovení specifických podmínek vzhledem**

k poloze plochy není nutné, podmínku na majetkoprávní vypořádání nelze do územně plánovací dokumentace zařadit.

17. Požadavek dle usnesení 3d22/IV-2022 opravu ÚP u čp. 173 dle původně schváleného ÚP, na rozdíl od chyby v změně č. 1 **– požadavek byl splněn změnou způsobu využití částí pozemků parc. č. 1573, 2945/5 a 2945/2 na BV – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ, aby byl zachován soulad s původní územně plánovací dokumentací a skutečným stavem v území.**

18. Požadavek dle usnesení 3e/IV-2022 na zapracování zásad výstavby převzatých ze studie zastavitelnosti jako prvků regulačního plánu **– do textové části územního plánu byla vložena nová kapitola 6.4. Stanovení prvků regulačního plánu, způsob zapracování jednotlivých prvků je popsán níže**:

    Řešení fasád:
    - Preferované materiálové fasády – beton, dřevo, cetris, corten, kámen, cihly, … **– prvek byl zařazen, nicméně bez typových označení (cetris, corten).**
    - V případě omítky – barvy tlumené, ideálně přírodní odstíny, NE svítivé, ostré a výrazné **– prvek byl zařazen, pouze však v pozitivní formě, tedy co he požadováno.**

    Oplocení:
    - Preferovanou variantou jsou parcely neoplocené. Pokud však k výstavbě dojde, doporučujeme, aby ploty neměly charakter dělících hradebních zdí, ale částečně průhledné překážky, která svým vzhledem zapadá do vesnické zástavby. Výška pevného oplocení max. 1,5 m **– doporučení neoplocovat pozemky nebylo zařazeno, protože ho nelze vyžadovat, stejně tak nelze vyžadovat doporučený materiál; zařazena však byla požadovaná výška 1,5 m.**
    - Vhodná je i tvorba předzahrádek **– jedná se o doporučení, které nelze do územním plánem vyžadovat.**
    - Doporučené jsou přírodní materiály jako dřevo a kámen. Vítaným řešením jsou i živé ploty, tvořené rozličnou výsadbou jehličnatých a listnatých keřů a stromků – ne túje a smrky. Drátěné pletivo není preferovaný způsob řešení. Výška pevného oplocení max. 1,5m. Pro betonové prefabrikáty platí regulace výšky max. 60 cm **– materiálové doporučení rovněž nebylo zařazeno, pokud jde o drátěné pletivo, plot o výšce 1,5 m by neměl být problémem; max výška podezdívky byla zařazena a byl doplněn i požadavek na průhlednost.**

    Regulace náspů:
    - Namísto náspů navrhujeme řešení vyrovnání výškových úrovní pomocí teras s opěrnými zídkami. Výšku zídek omezujeme na 2 m, avšak v odůvodněných případech je možné udělit výjimku **– požadavek na využití zídek byl zařazen, nebyla však zařazena možnost udělit v odůvodněných případech výjimku, neboť výjimku z podmínek územního plánu nemůže nikdo udělit bez pořízení změny územního plánu, což se týká i úřadu územního plánování, který vydává ke každému záměru závazné stanovisko. V této věci si projektant vyžádal stanovisko pořizovatele, ve kterém se mj. uvádí:**
      „Vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace je vydávána opatřením obecné povahy dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, tak jakýkoliv zásah do platné územně plánovací dokumentace musí projít změnou a výsledkem je opět opatření obecné povahy, ze kterého nelze uplatňovat v souladu s právními předpisy výjimky.“
      Vzhledem k tomu, že změnu územního plánu je nutné před vydáním prověřit z hlediska souladu s platnou legislativou, nebylo možné požadavek na udělení výjimky zapracovat.
    - Zídky doporučujeme stavět z přírodních materiálů – kámen, lícové cihly, pohledový beton a dřevo **– materiálové doporučení zařazeno nebylo.**
    - Náspy do výšky max. 70 cm od rostlého terénu, sklon max. 30°. Náspy by neměly začínat/končit oplocením **– požadavek na regulaci náspů byl zařazen.**

Regulace výšky staveb:

- Výška rodinných domů je regulována v jednotlivých částech území. U staveb, které ovlivňují dálkové pohledy je max. výška hřebene, resp. atiky je 6,5 m. v ostatních případech 8,5 m. Měřeno od nejvyšší úrovně upraveného terénu v místě půdorysu **– byl doplněn prvek regulačního plánu „plocha ovlivněná dálkovými pohledy"; plochy byly vymezeny na základě podkladu předaného obcí, pro stavby rodinných domů v plochách ovlivněných dálkovými pohledy byla stanovena max. výška hřebene, resp. atiky 6,5 m od nejvyšší úrovně upraveného terénu, pro stavby rodinných domů ve zbývajících plochách v řešeném území byla stanovena max. výška hřebene, resp. atiky 8,5 m od nejvyšší úrovně upraveného terénu; tyto podmínky byly nadřazeny podmínkách prostorového uspořádání stanoveným v kap. 6.1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.**

Dále byly doplněny prvky regulačního plánu pro stavby ve vymezených územích.

19. Požadavek dle usnesení 3c/VI-2022 na zařazení p.p.č. 777/4 a 767/1 lesní pozemek do plochy zastavitelné RH **– požadavek byl prověřen, zastavitelná plocha byla původně vymezena v souladu s požadavkem, po veřejném projednání však byla na základě požadavku organu ochrany lesa vypuštěna.**

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

Ve změně územního plánu nebyly řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje.

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

Předmětem změny územního plánu je především mírné rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení kompenzující úbytek ploch způsobený relativně intenzivní výstavbou rodinných domů v uplynulém období a dále též vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření zemědělského areálu. Vymezením ploch přestavby byly v zastavěném území vytvořeny podmínky pro smíšenou výstavbu obytnou i občanského vybavení, např. domova pro seniory Z důvodu ochrany a zachování charakteru území byly do územního plánu doplněny prvky regulačního plánu, které se zabývají řešením fasád, oplocení, náspů a výškou staveb, najmě v nově vymezených plochách ovlivněných dálkovými pohledy. Ze stejných důvodů byly z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití ploch v nezastavěném území vypouštěny výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů.

14.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bylo provedeno v souladu s platnými provádějícími předpisy o ochraně ZPF, především s vyhláškou č. 271/2019 Sb. Zvýšená ochrana by byla zajištěna dle metodického pokynu č. j. MZP/2022/050/467 u pozemků, které jsou dle kvality půdy zařazeny do I. a II. třídy ochrany.

Tabulka 2 dle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb. (nový zábor včetně změny využití plochy)

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. G
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z7	BV	0,29	0	0	0	0	0,29	0	ne	ne	ne	ne
Z15	BV	0,46	0	0	0,28	0	0,18	0	ne	ne	ne	ne
Z110	BV	0,45	0	0	0	0,45	0	0	ne	ne	ne	ne
Z111	BV	0,23	0	0	0	0	0,23	0	ne	ne	ne	ne
Z113	BV	0,23	0,23	0	0	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Z114	BV	0,13	0	0	0	0	0,13	0	ne	ne	ne	ne
Σ	BV	1,79	0,23	0	0,28	0,45	0,83					
Z34	SV	0,11	0	0	0,11	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Z112	BV	0,3	0	0	0,3	0	0	0	ne	ne	ne	ne
Σ	SV	0,41	0	0	0,41	0	0					
Z103	VZ	0,04	0	0	0	0,04	0	0	ne	ne	ne	ne
Z109	VZ	0,54	0	0	0	0,53	0,01	0	ne	ne	ne	ne
Σ	VZ	0,58	0	0	0	0,57	0,01					
Σ		**2,78**	**023**	**0**	**0,69**	**1,02**	**0,84**					

V této souvislosti je nutné konstatovat, nový potenciální zábor ZPF plochami určenými pro bydlení (cca 1,7 ha) nahrazuje rozsah zastavitelných ploch, které byly od roku 2017 pro bydlení využity (1,99 ha).

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Ve vymezených zastavitelných plochách se nenachází síť účelových komunikací nebo polních cest.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Obec Nekoř se nachází v údolí řeky Divoké Orlice, Nekořského potoka a jejích dalších levostranných přítoků. Morfologie obce je dále ovlivněna vodním dílem Pastviny, které vyplňuje údolí Divoké Orlice na severu správního území obce. Tato geomorfologická členitost se projevuje i na pedologickém utváření území obce, kdy zejména v okolí vodních toků jsou lokalizovány půdy nejvyšší kvality (což je dáno způsobem pedogeneze fluvizemí). Spolu se zdvíhajícím se reliéfem klesá kvalita půd v Nekoři, většina území obce leží na půdách nižší třídy ochrany a na různých podtypem kambizemí. Jelikož v zastavěném území nelze nalézt významné množství ploch pro výstavbu rodinných domů (a i tyto plochy jsou ovlivněny dostupností – ať už vlastnickými poměry či technické infrastruktury), je pro zajištění budoucího rozvoje nutno v obci umisťovat rozvojové plochy na půdní fond a v omezeném rozsahu v závislosti na požadavcích vlastníků zabírat i kvalitnější půdy.

Navržené řešení je podrobně zdůvodněno takto:

- **Zastavitelná plocha Z7 – zábor půdy s V. třídou ochrany – 0,29 ha**
  Plocha bydlení v rodinných domech – venkovských byla rozšířena na části pozemku parc. č. 2168/4 v k.ú Nekoř. Plocha navazuje na zastavěné území a má zajištěno napojení na dopravní infrastrukturu, neboť byla vymezena jako rozšíření zastavitelné plochy Z7 z důvodu zajištění její dopravní obsluhy od obecní komunikace. **Pro napojení plochy Z7 se předpokládá výstavba veřejné technické infrastruktury, rozšířením zastavitelné plochy dojde ke zvýšení intenzity využití veřejné infrastruktury, což lze považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF**. Předmětný pozemek není intenzivně zemědělsky využívaný, dle LPIS slouží pro trvalý travní porost, lze tedy konstatovat, že pozemek není významný pro zemědělskou prvovýrobu. Plocha byla vymezena na základě požadavku 13. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci**, lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s rozvojem bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF**.

- **Zastavitelná plocha Z15 – zábor půdy s III. a V. třídou ochrany – 0,46 ha**
  Plocha bydlení v rodinných domech – venkovských byla rozšířena na části pozemků parc. č. 1388/1, 1394/2, 1392, 2986 a 1391 v k.ú. Nekoř. Zastavitelná plocha po rozšíření navazuje na zastavěné území a má zajištěno napojení na dopravní infrastrukturu, jelikož byla vymezena jako rozšíření ke stávající zastavitelné ploše. **Pro napojení plochy Z15 se předpokládá výstavba veřejné technické infrastruktury, rozšířením zastavitelné plochy dojde ke zvýšení intenzity využití veřejné infrastruktury, což lze považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.** Předmětné pozemky nejsou intenzivně zemědělsky využívány, dle LPIS slouží pro trvalý travní porost, lze tedy konstatovat, že pozemek není významný pro zemědělskou prvovýrobu. Plocha byla vymezena na základě požadavku 15. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci, **lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

- **Zastavitelná plocha Z34 – zábor půdy s III. třídou ochrany – 0,11 ha**
  Plocha smíšená obytná – venkovská byla rozšířena na části pozemků parc. č. 1311/12 a 1311/15 v k.ú. Nekoř. Změna územního plánu rozšiřuje stávající zastavitelnou plochu, která má následně zajištěno napojení na zastavěné území. **Pro napojení plochy Z34 se předpokládá výstavba veřejné technické infrastruktury, rozšířením zastavitelné plochy dojde ke zvýšení intenzity využití veřejné infrastruktury, což lze považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.** Předmětné pozemky jsou využívány dle LPIS jako standardní orná půda s konvenčním hospodařením. Pozemek je využíván pro zemědělskou výrobu, avšak s ohledem na umístění zastavitelné plochy lze konstatovat, že nedojde k narušení půdního celku a vzniku neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy. Plocha byla vymezena na základě požadavku 7. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci**, lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

- **Zastavitelná plocha Z103 – zábor půdy s IV. třídou ochrany – 0,04 ha**
  Plocha výroby a skladování – zemědělské výroby byla vymezena na části pozemku parc. č. 1201/6 v k.ú. Nekoř. Zastavitelná plocha má zajištěno napojení na zastavěné území, jelikož rozšiřuje stávající zastavitelnou plochu. **Pro napojení plochy Z103 se předpokládá výstavba veřejné technické infrastruktury a rozšířením zastavitelné plochy dojde ke zvýšení intenzity využití veřejné infrastruktury, což lze považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.** Předmětný pozemek není intenzivně zemědělsky využíván, dle LPIS slouží jako standardní orná půda a je využíván konvenčním hospodařením. Plocha byla vymezena na základě požadavku 11. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možné vymezit v jiné lokalitě i s ohledem na fakt, že je určena k rozšíření existující zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek rozvoje

zemědělského areálu, **lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro zemědělství převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

- **Zastavitelná plocha Z109 – zábor půdy s IV. a V. třídou ochrany – 0,54 ha**
  Plocha výroby a skladování – zemědělské výroby byla vymezena na pozemku parc. č. 1684/9 a 1690/6 v k.ú. Nekoř. Zastavitelná plocha má zajištěno napojení na zastavěné území, jelikož vytváří podmínky pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu. **Změna územního plánu vymezením plochy vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelského prostředí v obci spojený s nabídkou pracovních příležitostí, což lze považovat za veřejný zájem na podporu nových podnikatelských aktivit v obci a tento převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF**. Předmětné pozemky nejsou intenzivně zemědělsky využívány, dle LPIS slouží pro trvalý travní porost, lze tedy konstatovat, že pozemek není významný pro zemědělskou prvovýrobu. Plocha byla vymezena na základě požadavku 3. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek rozvoje zemědělského areálu, **lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro zemědělství převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

- **Zastavitelná plocha Z110 – zábor půdy s IV. třídou ochrany – 0,45 ha**
  Plocha bydlení v rodinných domech – venkovských byla vymezena na pozemcích či jejich částech parc. č. 929/4, 929/8, č. 927 a 929/7 v k. ú. Nekoř. Zastavitelná plocha má zajištěno napojení na zastavěné území ve své východní části a skrze sousední pozemky má zajištěno i napojení na dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu. Předmětné pozemky jsou využívány dle LPIS jako standardní orná půda s konvenčním využíváním s výjimkou pozemku parc. č. 929/4, jenž je evidován jako trvalý trvaní porost. Plocha byla vymezena na základě požadavku 4. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníků pozemků, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. **Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci, lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF**. **Navíc se jedná o zábor půdy IV. třídy ochran, tedy nízké kvality, a to v poměrně malém rozsahu.** Je nutno poznamenat, že vymezením plochy může vznikat enkláva zemědělské půdy na pozemku parc. č. 928, avšak tento slouží jako trvalý travní porost a současně má zajištěnu dostupnost pro techniku, takže vymezení plochy neznemožní jeho využívání.

- **Zastavitelná plocha Z111 – zábor půdy s V. třídou ochrany – 0,23 ha**
  Plocha bydlení v rodinných domech – venkovských byla vymezena na pozemku parc. č. 1561/1 v k.ú Nekoř. Zastavitelná plocha byla vymezena topologicky přesně v rozsahu pozemku parc. č. 1561/1 v k. ú Nekoř, který má dle katastru nemovitost výměru 2341 m^2. Nicméně dle geografického informačního systému má plocha výměru pouze 2250 m^2. Rozdíl mezi oběma hodnotami může být způsoben různými skutečnostmi, např. chybou v geometrickém plánu, úpravou parcelních hranic při vkládání do katastrální mapy nebo pouhou skutečností, že se jedná o svažitý pozemek – skutečná výměra pozemku na svahu je vždy větší než výměra jeho průmětu do vodorovné roviny. Výměra zastavitelných ploch však byla v územním plánu stanovena jednotným způsobem a nelze v jednotlivých případech zohledňovat odchylky oproti katastru nemovitostí či reálné situaci v terénu. Z tohoto důvodů byla výměra zastavitelné plochy Z111 v územním plánu stanovena v hodnotě 0,225 ha. Zastavitelná plocha má zajištěno napojení na zastavěné území a ze sousedních pozemků i napojení na dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu. Předmětný pozemek je dle LPIS využíván jako trvalý travní porost, lze tedy konstatovat, že pozemek není významný pro zemědělskou prvovýrobu. Plocha byla vymezena na základě požadavku 8. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě**. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci, lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF. Navíc se jedná o zábor půdy IV. třídy ochran, tedy nízké kvality, a to v poměrně malém rozsahu.**

- **Zastavitelná plocha Z112 – zábor půdy s III. třídou ochrany – 0,30 ha**
  Plocha smíšená obytná byla vymezena na pozemku parc. č. 1477/2 a části pozemku parc. č. 1477/1 v k.ú. Nekoř. Zastavitelná plocha má zajištěno napojení na zastavěné území a ze sousedních pozemků i napojení na dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu. **Změna územního plánu vymezením plochy vytváří podmínky pro rozvoj drobného hospodaření**

v obci v návaznosti na stávající objekt drobného hospodáře, což lze považovat za veřejný zájem na zachování primárního sektoru v obci a tento převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF. Předmětný pozemek je dle LPIS využíván jako trvalý travní porost, lze tedy konstatovat, že pozemek není významný pro zemědělskou prvovýrobu. Plocha byla vymezena na základě požadavku 12. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci, **lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

- **Zastavitelná plocha Z113 – zábor půdy s I. třídou ochrany – 0,23 ha (od 13. 2. 2023 do 15. 3. 2023 byl vyložen návrh změn BPEJ pro dotčený pozemek par. č. 1518/11 v k. ú. Nekoř)**
  Plocha smíšená obytná byla vymezena na pozemcích parc. č. 1518/10 a 1518/11 a části pozemku parc. č. 1556/20 v k.ú. Nekoř. Zastavitelná plocha má zajištěno napojení na zastavěné území a ze sousední silnice má zajištěno i napojení na dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu. Předmětný pozemek je dle LPIS využíván jako trvalý travní porost, lze tedy konstatovat, že pozemek není významný pro zemědělskou prvovýrobu. Plocha byla vymezena na základě požadavku 14. ze zadání a je navržena na základě požadavku vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. **Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci, lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.**

- **Zastavitelná plocha Z114 – zábor půdy s V. třídou ochrany – 0,13 ha**
  Plocha smíšená obytná byla vymezena na částech pozemků parc. č. 2497/4, 2495/2 a 2495/3 v k.ú. Nekoř. Zastavitelná plocha má zajištěno napojení na zastavěné území ze západní strany, přes sousední pozemky má zajištěno i napojení technickou veřejnou infrastrukturu a dopravní napojení zajišťuje přímo vymezení zastavitelné plochy, která je vymezena tak, aby umožnila napojení na obecní cestu. **Vymezením zastavitelné plochy dojde ke zvýšení intenzity využití veřejné infrastruktury, která se v lokalitě nachází, což lze považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.** Předmětný pozemek je dle LPIS využíván jako trvalý travní porost, lze tedy konstatovat, že pozemek není významný pro zemědělskou prvovýrobu. Plocha byla vymezena na základě požadavku 16. ze zadání a je navržena na základě požadavku budoucího vlastníka pozemku, takže ji nebylo možno vymezit v jiné lokalitě. Vzhledem k tomu, že plocha není klíčová pro zemědělskou prvovýrobu a že může být efektivně využita pro zlepšení podmínek bytové výstavby v obci, **lze v tomto případě konstatovat, že veřejný zájem spojený s realizací staveb pro bydlení převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF a navíc dochází k záboru půdy s nejnižší kvalitou.**

14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna územního plánu nemá důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa.

V platném územním plánu a změně č. 2 jsou vymezené zastavitelné plochy Z7, Z9, Z15, Z103, Z105, Z109, Z110, Z111, Z112 a Z117 a dále plochy přestavby P115 a P116, které zasahují do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa a nachází se tudíž v oblasti s omezením vyplývajícím z lesního zákona, které je nutno respektovat při umisťování nové zástavby. V těchto plochách je nutné dodržet dostatečnou vzdálenost od okraje lesa – minimální vzdálenost by měla být na výška lesního porostu v mýtním věku, tj. v průměru 25 metrů. Uvedené omezení zajišťuje podmínky pro ochranu lesa před negativním působením staveb a zároveň pro ochranu staveb před důsledky např. pádu větví či stromů na stavby.

Změna územního plánu tyto podmínky respektovala a v případě zastavitelných ploch Z7 a Z15 navrhla řešení, které uvedené podmínky ochrany lesa předjímá – v případě plochy Z7 je jako regulační prvek navržena stavební hranice ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa, v případě plochy Z15 byla hranice plochy vymezena rovněž ve vzdálenosti 30 m. Obecně není možné požadavek na umístění staveb ve vzdálenosti menší než 50 m od lesa do územního plánu aplikovat, neboť se jedná o větší podrobnost, než je podrobnost územního plánu, a požadavky na výstavbu v této vzdálenosti jsou řešeny v rámci územního či stavebního řízení v souladu s § 14 odst. 2 lesního zákona.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Námitky nebyly oprávněnými osobami ve stanovené lhůtě podány.

16. Vyhodnocení připomínek

Připomínky veřejnosti nebyly ve stanovené lhůtě uplatněny.

Připomínky sousedních obcí nebyly ve stanovené lhůtě uplatněny.

17. Přílohy

Příloha č. 1: Text s vyznačením změn v textové části Územního plánu Nekoř