ÚZEMNÍ PLÁN

NEČÍN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2~~1~~

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

ZPRACOVATEL ZMĚNY Č. 2:
ARCHUM ARCHITEKTI S.R.O.

~~ČERVENEC 2020~~ČERVEN 2023

AUTORISACE

Pořizovatel:	**Městský úřad Dobříš** **Odbor výstavby a životního prostředí** **Úřad územního plánování**
Zpracovatel:	**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**
Urbanistická část a koordinace:	Ing. arch. Ivan Plicka
Koncepce uspořádání krajiny:	Ing. Jan Dřevíkovský
Dopravní infrastruktura:	Ing. Václav Pivoňka
Technická infrastruktura	ONEGAST spol. s r.o. Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš
Vyhodnocení ZPF / PUPFL:	Ing. Jan Dřevíkovský

Zpracovatel změny č. 2:	**ARCHUM ARCHITEKTI s.r.o.**
Urbanistická část a koordinace:	Ing. arch. Helena Stejskalová Ing. arch. Michal Petr
Vyhodnocení ZPF / PUPFL:	Ing. Helena Stejskalová

OBSAH

T E X T O V Á Č Á S T – N Á V R H

A	Vymezení zastavěného území	5
B	Základní koncepce rozvoje území obce	5
C	Urbanistická koncepce	6
D	Koncepce veřejné infrastruktury	8
E	Koncepce uspořádání krajiny	12
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb	22
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	22
I	Stanovení kompenzačních opatření	22
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	23
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	23
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	23
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	23
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	26
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	27
P	Údaje o územním plánu	27

~~G R A F I C K Á Č Á S T – N Á V R H~~

~~1 Výkres základního členění území 1 : 5 000~~
~~2 Hlavní výkres 1 : 5 000~~
~~3 Hlavní výkres – technická infrastruktura 1 : 5 000~~
~~4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000~~

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Nečín – Výkres základního členění území, Hlavní výkres – je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 30. 4. 2020). Zastavěné území je aktualizováno změnou č. 2 ke dni 1. 3. 2023.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

Řešené území územního plánu je vymezeno správním územím obce Nečín, které je tvořeno katastrálním územím Lipiny, katastrálním územím Nečín, katastrálním územím Skalice u Dobříše a katastrálním územím Žebrák u Nečína.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ
ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury jednotlivých sídel i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby jednotlivých sídel novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 31.10.2013).

Územní plán považuje stávající plochy občanské vybavenosti za plošně stabilizované a vyhovující, dojde pouze k rozšíření školního areálu v Nečíně.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území. Územní plán vymezuje lokalitu pro výstavbu čistírny odpadních vod v katastrálním území Skalice u Dobříše.

V řešeném území nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování.

Jednotlivá sídla budou rozvíjena jako samostatná, s respektem ke kvalitám přírodního prostředí, jež je obklopuje; při rozvoji sídel bude respektován charakteristický krajinný ráz řešeného území.

Bez nutnosti změny územního plánu – po projednání dle platných právních předpisů – lze měnit využití území následujícím způsobem: plochy zemědělské na plochy lesní nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní na plochy zemědělské nebo na plochy vodní a vodohospodářské, plochy vodní a vodohospodářské na plochy zemědělské nebo na plochy lesní.

Bez nutnosti změny územního plánu lze – po projednání dle platných právních předpisů – měnit mimo zastavitelné území využití území u uvedených kultur následujícím způsobem:

- z orné na zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- ze zahrady na ornou, louku a pastvinu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z louky a pastviny na ornou, zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z vodní plochy na ornou, zahradu, louku a pastvinu, pozemek určený k plnění funkcí lesa;
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na ornou, zahradu, louku a pastvinu, vodní plochu.

Posuzování vlivu na životní prostředí – bude provedeno v případě podlimitního záměru v souladu se zákonem 100/2001 Sb., v platném znění.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán navrhuje zejména rozvoj dvou hlavních sídel v řešeném území: Nečína a Skalice. Další limitovaný rozvoj je navržen pro sídlo Žebrák a dále ve vazbě na zástavbu Podedruhlic, jež se nachází ve správním území obce Daleké Dušníky. Rozvoj představuje téměř výhradně nová zástavba rodinných domů. Nové rozvojové lokality doplňují a zpevňují stávající strukturu zástavby jednotlivých sídel.

V Nečíně je navrženo rozšíření stávajícího školského areálu, v Žebráku je vymezena lokalita pro výstavbu domu s pečovatelskou službou.

V Nečíně je navrženo rozšíření stávajících ploch pro zemědělské hospodaření.

Lokalita stávajícího lomu Nečín bude po ukončení těžby rekultivována v plochy přírodní.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován rozsah stávajících samot.

Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren a větrných elektráren je v tomto území nepřípustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná patření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, 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. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských a v plochách lesních lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, hygienických zařízení, ekologických a informačních center se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území není možné oplocovat pozemky, s výjimkou ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně.

V nezastavěném území nelze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- ~~BV12~~Z.9.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:

- ~~BV1~~Z.1 + ~~BV3~~Z.3;
- ~~BV4~~Z.6;
- ~~BV6~~P.3;
- ~~BV11~~Z.13;
- ~~BV16~~Z.23.

Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracování územní studie:

- Z.28.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné a plochy přestavby:

Označení	Způsob využití	poznámkaDalší podmínky
BV 1Z.1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	dohoda o parcelaci (BV1Z.1+BV3Z.3)
BV 2Z.2	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 3Z.3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	dohoda o parcelaci (BV1Z.1+BV3Z.3)
BV 4Z.6	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	dohoda o parcelaci
BV 5P.1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 6P.3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	dohoda o parcelaci
BV 7Z.7	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 8Z.8	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 9Z.11	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 10Z.12	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 11Z.13	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	dohoda o parcelaci
BV 12Z.9	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	regulační plán
BV 13Z.10	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 14Z.15	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 15Z.22	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 16Z.23	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	dohoda o parcelaci
BV 17Z.18	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 18Z.20	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 19Z.19	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 20Z.21	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 21Z.24	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 22Z.25	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 23Z.26	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
BV 24		neobsazeno
BV 25		neobsazeno
BV 26Z.17	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (BV)	
VV 1P.2	plochy občanského vybavení – veřejné vybaveníobčanské vybavení veřejné (OV)	
VV 2Z.14	plochy občanského vybavení – veřejné vybaveníobčanské vybavení – sport (OS)	
ZH 1Z.4	plochy výroby a skladování – zemědělské hospodařenívýroba zemědělská a lesnická (VZ)	
ZH 2Z.5	plochy výroby a skladování – zemědělské hospodařenívýroba zemědělská a lesnická (VZ)	
TI 1	plochy technické infrastruktury	
Z.27	bydlení venkovské (BV), zeleň – zahrady a sady (ZZ)	
Z.28	bydlení venkovské (BV), doprava silniční (DS)	územní studie
Z.29	bydlení venkovské (BV)	

Z.30	bydlení venkovské (BV)	
Z.31	technická infrastruktura všeobecná (TU)	
Z.32	bydlení venkovské (BV), zeleň – zahrady a sady (ZZ)	
Z.33	bydlení venkovské (BV), zeleň – zahrady a sady (ZZ)	

Dopravní infrastruktura: Územní plán považuje za stabilizované vedení trasy silnice I/18, silnice II/102 a dalších silnic III. třídy – III/10225 a III/10226 řešeným správním územím. Na trase silnice I/18 je třeba počítat s její postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S9,5/80. Na trase souběhu silnic II/102 a II/118 je v dlouhodobém horizontu třeba počítat s postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/60. Na trase silnic III. třídy je v dlouhodobém horizontu třeba počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/50. Územní plán respektuje stávající dopravně inženýrská opatření a omezení na průjezdních úsecích v zastavěném území. Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

Technická infrastruktura: V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy většinou sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční síti podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA – NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje nadprůměrným zastoupením lesů a vyváženou krajinou, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami. Jedná se o krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu.

Zeleň ve volné krajině – návrh opatření:

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

ZELEŇ V SÍDLE – NÁVRH OPATŘENÍ

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

Zeleň v sídle – návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.

- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek.
- Rozvojové plochy (především plochy SP a ZH) ohraničit liniovou zelení, nejlépe o šíři alespoň 10 m.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje základní páteřní komunikační trasy správního území obce – průjezdní úsek silnice II/102 a dalších silnic III. třídy – III/10225 a III/10226 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy jejich trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit.

Na trase silnice II/102 je v dlouhodobém horizontu třeba počítat s postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/60. Na trase silnic III. třídy je v dlouhodobém horizontu třeba počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S7,5/50.

NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní silniční trasy procházející správním územím obce je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce za stabilizovaný.

Územní plán v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování regulačního plánu, resp. uzavření dohody o parcelaci; v této souvislosti bude v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrženo rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se o následující rozvojové lokality: ~~BV1~~Z.1, ~~BV3~~Z.3, ~~BV4~~Z.6, ~~BV6~~P.3, ~~BV11~~Z.13, ~~BV16~~Z.23 (dohoda o parcelaci) a ~~BV12~~Z.9 (regulační plán).

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny křižovatkou či sjezdy ve smyslu ustanovení příslušných předpisů. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO2 10/7/30(20) s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 – obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru

nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků. Místní komunikace budou vymezovány podle normy ČSN 73 6110.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.

DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky o technických požadavcích na stavby, ve které se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu ustanovení příslušných předpisů.

Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné regionální veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu – technická infrastruktura.

VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

a) nové investice rozvojové:

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody, kanalizace splašková, podle zákresu v grafických přílohách a v navazujících regulačních plánech větších rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

b) nové investice ve stávající zástavbě:

Kanalizace splašková a čistírna odpadních vod v sídle Skalice.

c) rekonstrukce:

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit. Vnitřní území větších rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věcná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko-ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004 se změnami v dalších letech. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD jsou nové řady napojeny na rozvody ve stávající zástavbě obce a v dalších menších sídlech, kde je vodovod zaveden. Plochy mimo ekonomicky efektivní dosah stávajících vodovodů budou vodou zásobovány z vlastních zdrojů. Plánovaný vodovod směrem k obci Obory je zakreslen podle ÚAP. Variantou je jiná trasa od vodojemu Nečín, vedená jižním směrem v blízkosti sídla Strupina, která prozatím není pozemkově stabilizována.

ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny novou splaškovou kanalizací do nejbližších stávajících nebo plánovaných stok splaškového kanalizačního systému obce a dále do ČOV. Zásadně nebudou u nových domů povolovány septiky s přepadem. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby případné výhledové výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulační žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod. Jednotná kanalizace není v návrhu rozvoje přípustná. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet

ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5)c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primerní sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány, podle potřeby příkonu lze na stávající vedení VN, procházející v blízkosti některých lokalit, vřadit novou trafostanici. V rozvojových plochách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována. Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Plyn zatím v obci zaveden není. Vzhledem k rozlehlosti obce a ke skladbě případných odběratelů (většinou obyvatelstvo) je obtížné prokázat ekonomickou efektivnost gazifikace. Návrh vytápění je proto orientován na kombinaci využití různých jiných druhů energií – výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulačního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované, navržen je limitovaný rozvoj stávajícího školního areálu v Nečíně (nová stavba tělocvičny) a nová rozvojová lokalita v Žebráku (dům s pečovatelskou službou).

Lze předpokládat že v rámci stávajících ploch občanského vybavení, určených pro veřejné vybavení, dojde k případné restrukturalizaci dle aktuálních nároků.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu.

Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality a v rámci návrhu zadání regulačních plánů jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny, jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) hojnost rozptýlené krajinné zeleně, lesních porostů a remízů.

Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití – viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. Východní část obce v k. ú. Žebrák u Nečína a k. ú. Lipiny se nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K60. Centrální částí území obce prochází dva regionální biokoridory – RK 1215 a RK 282. Při východní hranici k. ú. Skalice u Dobříše leží regionální biocentrum RB 1390 Pod klackama. Dále je na území obce vymezeno 16 lokálních biocenter (jedno ve fázi návrhu), která jsou propojena biokoridory lokálního významu.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje. Některé prvky ÚSES jsou upraveny ve snaze o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability.
Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty – bikové a/nebo jedlové doubravy (*Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Pro funkční využití ploch biocenter je :
- přípustné:
- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:
- přípustné:
- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné :
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán neřeší nové polní a pěší cesty v krajině ovšem zachovává současnou cestní síť. Řešené území je protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nejsou žádné významnější bariery omezující prostupnost krajiny.
Současnou prostupnost zdejší krajiny je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

Pro propustnost krajiny je :
- přípustné:
- současné využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

- podmíněné:
  - pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením propustnosti krajiny;
- nepřípustné:
  - uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
  - rušení cest bez náhradního řešení.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Naopak vymezení ÚSES a zvýšení podílu trvalé zeleně je faktorem významně snižujícím erozní ohrožení pozemků.

Pro omezení eroze krajiny je :
- přípustné:
  - zvyšování podílu trvalých travních porostů;
  - zakládání porostů krajinné zeleně;
  - členění velkých celků zemědělské půdy;
- nepřípustné:
  - další scelování pozemků orné půdy;
  - likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
  - zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
  - poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významnými opatřeními v daném území může být též tvorba menších vodních nádrží přírodního charakteru a realizace ÚSES.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Řešené území (jak je výše uvedeno) je krajinářsky velmi cenným územím. Zdejší hodnotná a zajímavá krajina má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území, především menších sídel na území města.

DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území v severní části katastrálního území Nečín se nachází bilancované výhradní ložisko a dobývací prostor současné povrchové těžby Nečín (č. 3041700; žula pro kamenickou výrobu).

V řešeném území se nachází lokálně poddolované území (Lipiny).

Návrh územního plánu se nepředpokládá další plochy využití pro těžební činnosti.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území Územního plánu Nečín je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání.

Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné, plochy přestavbové) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

PLOCHY ~~SMÍŠENÉ OBYTNÉ~~BYDLENÍ *(§~~84~~ vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~*PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)*~~*BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)*

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 150 m^2 hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 35% (pro parcely o velikosti do 2.000 m^2), resp. 20% (pro parcely o velikosti 2.001 m^2 až 3.000 m^2), resp. 10% (pro parcely o velikosti 3.001 m^2 a větší); max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 metrů od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; min. velikost parcely: 1.000 m^2; v zastavěném území jsou připuštěny výjimky z uvedených prostorových regulativů podle aktuální situace (s výjimkou max. podlažnosti); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita ~~BV1~~Z.1 – doplňující podmínky:
Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci – společně s lokalitou BV3.
V konkrétních schvalovacích řízeních bude doložen vliv z navrhovaných trafostanic na navrhované bydlení a stávající navazující zástavbu a vliv hluku z přilehlých komunikací.

Lokalita ~~BV2~~Z.2 – doplňující podmínky:
Rozvoj lokality bude respektovat stávající parcelaci.

Lokalita ~~BV3~~Z.3 – doplňující podmínky:
Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci – společně s lokalitou BV1.
V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v lokalitě bude doložen vliv hluku z navazující stávající plochy pro zemědělské hospodaření na navržené stavby pro bydlení.

Lokalita ~~BV4~~Z.6 – doplňující podmínky:
Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.
Rozvoj lokality bude respektovat stávající parcelaci, resp. v té části lokality, ve které parcelace ještě nebyla provedena, bude parcelace realizována obdobně podle již provedené parcelace.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).
V konkrétních schvalovacích řízeních bude doložen vliv z navrhovaných trafostanic na navrhované bydlení a stávající navazující zástavbu a vliv hluku z přilehlých komunikací.

Lokalita ~~BV6~~P.3 – doplňující podmínky:
Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.
Minimální plocha veřejných prostranství: 10% z celkové plochy lokality.

Lokalita ~~BV7~~Z.7 – doplňující podmínky:
Rodinné domy budou umístěny podél komunikace při východním, případně jižním okraji lokality.

Lokalita ~~BV8~~Z.8 – doplňující podmínky:
Rodinné domy budou umístěny podél komunikace při západním, případně jižním okraji lokality.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

Lokalita ~~BV9~~Z.11 – doplňující podmínky:
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

Lokalita ~~BV10~~Z.12 – doplňující podmínky:
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

Lokalita ~~BV11~~Z.13 – doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.
Minimální plocha veřejných prostranství: 10% z celkové plochy lokality.
Minimální velikost parcely: 3.500 m^2.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

Lokalita ~~BV12~~Z.9 – doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost).
V rámci regulačního plánu bude vymezeno veřejné prostranství o minimální rozloze 1.000 m^2.
~~Lokalita je určena pro výstavbu maximálně 4 rodinných domů.~~Minimální velikost parcel se stanovuje na 3 000 m^2.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).
Rozvoj lokality bude respektovat lokální ÚSES; plochy lokálního biokoridoru jsou nezastavitelné.
V konkrétních schvalovacích řízeních bude doložen vliv z navrhovaných trafostanic na navrhované bydlení a stávající navazující zástavbu a vliv hluku z přilehlých komunikací.

Lokalita ~~BV13~~Z.10 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita ~~BV14~~Z.15 – doplňující podmínky:

Rodinné domy budou umístěny podél komunikace po obvodu lokality.
Rozvoj lokality bude respektovat lokální ÚSES.

Lokalita ~~BV16~~Z.23 – doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.
Minimální plocha veřejných prostranství: 10% z celkové plochy lokality.
Minimální velikost parcely: 2.000 m^2.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

Lokalita ~~BV19~~Z.19 – doplňující podmínky:

Rozvoj lokality bude respektovat stávající parcelaci.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

Lokalita ~~BV20~~Z.21 – doplňující podmínky:

Rodinné domy budou umístěny podél komunikace při západním, severním, nebo východním okraji lokality.
V konkrétních schvalovacích řízeních bude doložen vliv z navrhovaných trafostanic na navrhované bydlení a stávající navazující zástavbu a vliv hluku z přilehlých komunikací.

Lokalita ~~BV21~~Z.24 – doplňující podmínky:

Rodinné domy budou umístěny podél komunikace při severním okraji lokality.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

Lokalita ~~BV22~~Z.25 – doplňující podmínky:

Jihovýchodní část lokality je určena pro výstavbu 1 rodinného domu, severozápadní část lokality je určena pro výstavbu staveb, souvisejících s bydlením, které se nachází v přilehlém zastavěném území.

Lokalita ~~BV23~~Z.26 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 2 rodinných domů.

Lokalita ~~BV26~~Z.17 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 2 rodinných domů.

Lokalita Z.27 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita Z.28 – doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Lokalita Z.29 – doplňující podmínky:

Sdělovací kabel bude buď respektován, nebo bude navržena jeho přeložka.

Lokalita Z.30 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu.

Lokalita Z.32 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu. Způsob oplocení musí umožnit odtok srážek z plochy (nezhoršení oproti současnému stavu).

Lokalita Z.33 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu 1 rodinného domu. Způsob oplocení musí umožnit odtok srážek z plochy (nezhoršení oproti současnému stavu).

V konkrétních schvalovacích řízeních bude doložen vliv z navrhovaných trafostanic na navrhované bydlení a stávající navazující zástavbu a vliv hluku z přilehlých komunikací.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ *(§6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)~~OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

Hlavní funkční využití: zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 150 m^2 hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita ~~VV1~~P.2 – doplňující podmínky:

Max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 100%; max. podlažnost objektů: 4 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 12,0 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu.

Lokalita ~~VV2~~Z.14 – doplňující podmínky:

Lokalita je určena pro výstavbu domu s pečovatelskou službou.
Nová výstavba v lokalitě bude respektovat režim za hranicí 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).
V konkrétních schvalovacích řízeních bude doložen vliv z navrhovaných trafostanic na navrhované bydlení a stávající navazující zástavbu a vliv hluku z pozemní dopravy (silnice II, třídy) na navrženou zástavbu v lokalitě.

~~PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SR)~~OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)

Hlavní funkční využití: sportovní zařízení, sportovní plochy.

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím a nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 10%; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY REKREACE *(§5 vyhlášky č. ~~431/2012~~ 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (IR)~~REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: drobné pěstební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin.

Podmíněně přípustné funkční využití: drobná sportovní zařízení. *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 35%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží; minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ *(§11 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA PRŮMYSLOVÁ (VP)***~~***VÝROBA VŠEOBECNÁ (VU)***

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu, obchod a služby všeho druhu, plochy a zařízení pro skladování, zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci.

Přípustné funkční využití: zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 50%; minimální zastoupení zeleně na parcele: 10%; max. výška nadzemních objektů: 12 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

~~***PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ (ZH)***~~***VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)***

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování plodin, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

Přípustné funkční využití: zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot – vždy v souvislosti s hlavním funkčním využitím.

Podmíněně přípustné funkční využití: obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 1.000 m^2 hrubé podlažní plochy) – vždy v souvislosti s hlavním funkčním využitím; objekty a stavby pro bydlení správce zařízení, bude-li prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a zůstanou-li zachovány požadavky na pohodu bydlení. *Podmínkou je, že nesmí narušit stávající charakter území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 50%; minimální zastoupení zeleně na parcele: 10%; max. výška nadzemních objektů: 10 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita ~~**ZH1**~~**Z.4** – doplňující podmínky:

Max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 25%.

Lokalita ~~**ZH2**~~**Z.5** – doplňující podmínky:

Max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 25%.
V konkrétních schvalovacích řízeních konkrétních staveb v lokalitě bude doložen vliv hluku z navržených provozů v případě provozů s hlukovou zátěží na stávající navazující obytnou zástavbu.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY *(§9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

Hlavní funkční využití: plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů.

Přípustné funkční využití: veřejná prostranství, doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.), veřejná a ochranná zeleň, stavby pro dopravní a technickou vybavenost, technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny).

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY *(§10 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)***~~***TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)***

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

Přípustné funkční využití: -.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu (výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

Lokalita ~~TI1~~**Z.16** – doplňující podmínky:
Ochranné pásmo ČOV nebude zasahovat do zastavěných případně zastavitelných ploch.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ *(§7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)***~~***VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)***

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu; součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití: městský mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY ZELENĚ *(§7a Vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ (VZ)***~~***ZELEŇ VŠEOBECNÁ (ZU)***

Hlavní funkční využití: záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně, případně plochy hřbitovů.

Přípustné funkční využití: mobiliář.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

ZAHRADY A SADY (ZZ)

Hlavní funkční využití: nezastavitelné plochy veřejně běžně nepřístupné zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící ***převážně*** k pobytovým a pěstitelským účelům.

Přípustné funkční využití: drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.), pěší komunikace.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: -.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ *(§13 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)***~~***VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (WU)***

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

Přípustné funkční využití: ÚSES; stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy; technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití: -.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov. Zejména nelze v plochách vodních a vodohospodářských umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepší podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. – V tomto případě lze umisťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

Prostorové uspořádání: vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ *(§14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)***~~***ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)***

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustné funkční využití: ÚSES .

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy – *podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území;* dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny

a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov. Zejména nelze v plochách zemědělských umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepší podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. – V tomto případě lze umisťovat lze pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

Prostorové uspořádání: v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

PLOCHY LESNÍ *(§15 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY LESNÍ (PL)***~~***LESNÍ VŠEOBECN (LU)***

Hlavní funkční využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Přípustné funkční využití: ÚSES.

Podmíněně přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy – *podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard sousedních území;* dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov. Zejména nelze v plochách lesních umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepší podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra. – V tomto případě lze umisťovat lze pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

Prostorové uspořádání: v plochách lesních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

PLOCHY PŘÍRODNÍ *(§16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění)*

~~***PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)***~~***PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (PU)***

Hlavní funkční využití: plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné funkční využití: ochrana přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov. Zejména nelze v plochách přírodních 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, 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.

Prostorové uspořádání: v plochách přírodních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

Lokalita ~~PP1~~K.1 – doplňující podmínky:
Jedná se o stávající povrchový lom (bilancované výhradní ložisko a dobývací prostor) – lokalita stávajícího lomu Nečín bude po ukončení těžby rekultivována v plochy přírodní.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšnou stavbu:

VPS – ~~TI1~~Z.31 – ČOV Skalice a kanalizace

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšná opatření jsou znázorněna v grafické části územního plánu ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření (**VPO**):

VPO-E1 RB 1390 – Pod Klackama
VPO-E2 RK 282 – Marhelovka – Pod Klackama
VPO-E3 RK 1215 – Pod Klackama – RK 1214

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ

PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán vymezuje následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

- ~~BV1~~Z.1 + ~~BV3~~Z.3 (společně);
- ~~BV4~~Z.6;
- ~~BV6~~P.3;
- ~~BV11~~Z.13;
- ~~BV16~~Z.23.

Součástí dohody o parcelaci musí být i stanovení etapizace postupného rozvoje území.

L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

~~Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.~~

Je navržena plocha Z.28, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Lhůta pro zpracování územní studie a vložení dat do evidence je stanovena na 5 let od vydání změny č. 2 územního plánu.

Plocha Z.28 je navržena pro využití „BV – bydlení venkovské“. Územní studie navrhne vhodné členění lokality – dopravní obsluhu, dopravní napojení a parcelaci pro rodinné domy.

Předpokládá se příjezd po parcele 580/22 z jihovýchodního směru, dále bude prověřeno napojení na hlavní ulici ze severní strany. Nové obslužné komunikace uvnitř řešeného území budou navrženy v dostatečné šíři (min. 8 m uliční profil). Bude řešena též vhodná prostupnost pro pěší (též v návaznosti na stávající zástavbu).

Územní studie navrhne parcelaci pro rodinné domy, vymezí plochu pro veřejné prostranství o min. velikosti 1000 m^2.

Územní studie dále navrhne napojení na sítě technické infrastruktury. Budou respektovány sítě technické infrastruktury nacházející se na severovýchodním okraji plochy. Bude řešeno vhodné odvodnění plochy a odvod srážkových vod.

Bude kladen důraz na vhodný přechod nové zástavby do krajiny, např. vymezením pásu zeleně po okraji plochy.

M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Pro následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- ~~BV12~~Z.9.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (*NA ŽÁDOST*) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITOU ~~BV12~~Z.9

(návrh)

V souladu s Přílohou č.9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Katastrální území Nečín.

Lokalita ~~BV12~~Z.9 (označení dle Územního plánu Nečín).

Řešené území regulačního plánu (lokalita ~~BV12~~Z.9) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Nečín – Výkres základního členění území.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Řešené území je v Územním plánu Nečín určeno jako plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

~~Řešené území je určeno pro umístění maximálně 4 rodinných domů.~~V ploše je stanovena minimální velikost parcel 3 000 m^2.

Regulační plán vymezí – v souladu s regulativy Územního plánu Nečín – pozemky pro výstavbu rodinných domů (izolovaných), pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pozemky pro veřejné komunikace a pozemky pro trasy a zařízení technické infrastruktury.

Regulační plán vymezí veřejné prostranství o minimální rozloze 1.000 m^2.

Regulační plán vymezí a stanoví závazné etapy rozvoje řešeného území tak, aby řešené území bylo zastavováno postupně a logicky, jak z hlediska geomorfologie terénu, tak z hlediska vazby na zastavěné území obce a logické trasy dopravní a technické infrastruktury.

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání jednotlivých veřejných prostranství. Nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území a bude vycházet z historické cestní sítě v území; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků).

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující regulační stavební čáry, výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

Při stanovení výškových limitů zástavby, resp. podlažnosti bude sledována zásada návaznosti na převládající výškovou úroveň v sousedním zastavěném území a zásada respektování charakteristické stávající struktury obce a krajinného rázu.

Nová výstavba v lokalitě bude respektovat minimální odstup 50 metrů od hranice lesa (PUPFL).

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Regulační plán navrhne takový způsob zástavby, který bude respektovat stávající přírodní podmínky a krajinný ráz řešeného území i přilehlého nezastavitelného území a charakter navazujícího zastavěného území. Součástí regulačního plánu budou zákresy do fotografií, dokumentující zapojení nové zástavby do stávajícího prostředí.

Veškeré stávající cenné přírodní prvky (zejména stávající skupiny zeleně) budou jednoznačně respektovány a využity v prostorovém uspořádání rozvoje lokality. Bude respektován lokální biokoridor procházející plochou.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území – ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím.

f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Asanace nejsou v řešeném území regulačního plánu předpokládány.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplývají na řešené území regulačního plánu další zvláštní požadavky, s výjimkou následujícího:

- návrhem regulačního plánu bude v části lokality nacházející se v blízkosti silnice II. třídy zohledněna podmínka vlivu hluku z pozemní dopravy na navržené stavby pro bydlení;
- v případě řešení nové trafostanice bude řešen vliv hluku z trafostanice na navržené stavby pro bydlení.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nenahradí žádné územní rozhodnutí.

j) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

V průběhu projednání návrhu zadání regulačního plánu bude prověřen požadavek na případnou plánovací smlouvu a / nebo dohodu o parcelaci.

l) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část:

a) vymezení řešené plochy,
b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona,
i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
k) druh a účel umísťovaných staveb,
l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
n) podmínky pro změnu využití území,
o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),
s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst.6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona,
u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část (měřítko 1 : 1 000):

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Počet vyhotovení: 4 paré + 1 paré v digitální podobě.

N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace rozvoje pro lokalitu ~~BV12~~Z.9 bude stanovena v rámci zpracování příslušného regulačního plánu (viz kapitola M); etapizace rozvoje pro lokality ~~BV1~~Z.1, ~~BV3~~Z.3, ~~BV4~~Z.6, ~~BV6~~P.3, ~~BV11~~Z.13 a ~~BV16~~Z.23 bude stanovena v rámci uzavření dohody o parcelaci (viz kapitola K); pro zbytek řešeného území není třeba stanovovat pořadí změn.

Jednotlivé lokality je možno rozvíjet nezávisle, bez udání pořadí; závazná je etapizace stanovená uvnitř jednotlivých lokalit (viz kapitola K a kapitola M).

O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB~~, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT~~

Stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt, nejsou územním plánem stanoveny.

P ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Návrh územního plánu Nečín sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 27 stran a sestává z následujících kapitol:

A Vymezení zastavěného území
B Základní koncepce rozvoje území obce
C Urbanistická koncepce
D Koncepce veřejné infrastruktury
E Koncepce uspořádání krajiny
F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
G Vymezení veřejně prospěšných staveb
H Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
I Stanovení kompenzačních opatření
Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
K Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
M Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu
N Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
O Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
P Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

1	Výkres základního členění území	1 : 10~~5~~ 000
2a	Hlavní výkres	1 : 5 000
2b	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Hlavní výkres – technická infrastruktura	1 : 5 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : ~~5~~10 000