

ČÁST I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Účel regulativů

Cílem regulativů územního rozvoje je definovat základní požadavky pro stanovení obecně závazných pokynů pro utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny, za účelem vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje životního prostředí. Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují popřípadě podmiňují funkční využití území, umístování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

1.2. Rozsah platnosti

Území řešené územním plánem obce Nedvězí je vymezeno katastrálním územím Nedvězí a Nedvězíčko

1.3. Vymezení pojmů

V územním plánu obce Nedvězí (dle Metodiky „MINIS“) jsou standardizovány následující jevy územního plánu:

- Funkční plochy
- Současné zastavěné území a zastavitelné území obce
- Rozvojové plochy (zastavitelné a přestavbové plochy)
- Veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy
- ÚSES

Územní plán rozlišuje závaznou část, kterou může po zpracování změn měnit jen orgán, který schválil tuto dokumentaci a směrnou část, kterou upřesňuje v průběhu času pořizovatel. Závazná část je v územním plánu vyjádřena členěním funkčních ploch, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území a vymezují v něm funkce určené územním plánem. Směrná část je vyjádřena upřesněním typu funkční plochy, ke kterému jsou územním plánem přiřazeny odpovídající funkční regulativy

Členění funkčních z časového hlediska a podmínek výstavby:

- stavové – jde o stabilizované území, převážně potvrzující původní využití
- návrhové – vymezují ve srovnání s původním stavem změnu využití území

Funkční plochy v současně zastavěném a zastavitelném území obce :

- B - bydlení,
- O – občanská infrastruktura,
- V – výroba,
- R – rekreace,
- Z – zeleň sídelní,
- T – technická infrastruktura,
- D – dopravní infrastruktura

V rámci jednotlivých základních funkcí jsou stanoveny v ÚPO Nedvězi standardní typy funkčních ploch, které jsou navzájem rozlišeny druhým znakem popisného kódu – funkční regulace:

B - bydlení:

- BV - bydlení individuální venkovského typu. Plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,
- BH- bydlení hromadné. Plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

O – občanská infrastruktura;

- OV – občanská vybavenost sociálního typu. Plochy veřejné správy, školství, vědy a výzkumu, kultury, zdravotnictví, sociální péče pro administrativu a správu.
- OK – občanská vybavenost komerčního typu. Plochy převážně komerční občanské infrastruktury – maloobchod, stravování, administrativa

V – výroba:

- VD - výroba drobná; výroba drobná. Plochy malovýroby či podružné výroby, výrobní i nevýrobní služby.
- VZ – výroba zemědělská, Plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby,

R – rekreace:

- RS – rekreace sport. Plochy rekreačních a sportovních areálů

Z – zeleň sídelní.

- ZV – zeleň veřejně přístupná. Plochy parkově upravené zeleně, většinou přístupné veřejnosti vč. případných vodních ploch a toků

- ZS – zeleň soukromého charakteru – vyhrazená. Nezastavitelné plochy soukromé zeleně (zejména zahrad), většinou oplocené sloužící převážně soukromým účelům uživatelů vč. případných vodních ploch a toků
- ZW – zeleň s výrazným podílem vodní plochy nebo toku; Plochy v sídlech „pod“ vodními plochami a toky vč. pobřežní zeleně,
- ZH – hřbitovy. Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Rozvojové plochy:

V rámci metodiky „MINIS“ ÚPN Nedvězí rozeznává – rozvojové plochy, což jsou vybrané plochy, kde se odehrává nový rozvoj obce, tj. kde dochází ke změnám ve využití území. Patří k nim:

- Z - zastavitelné plochy - vymezují plochy vhodné k zastavění v dosud nezastavěném území. Jde o souvislý celek funkčních ploch podléhající případným společným resp. specifickým podmínkám rozvoje.
- P - přestavbové plochy - vymezují plochy vhodné k přestavění a zastavění v současně zastavěném území obce. Jde o souvislý celek funkčních ploch podléhající případným společným resp. specifickým podmínkám rozvoje.

Jednotlivé rozvojové plochy ÚPN Nedvězí jsou označeny identifikátory tvořenými kombinací písmen a číslic:

- Z - zastavitelné plochy: Z1 – Z3 – bydlení v rodinných domcích venkovského typu; Z4 – drobná výroba a služby; Z5 – Z6 – rekreační a sportovní areál, přírodní koupaliště; Z7 – malá čistírna odpadních vod; Z8 – nová trasa komunikace na Sulkovec
- přestavbové plochy: P1 – P5 - bydlení v rodinných domcích venkovského typu; P6 - drobná výroba a služby; P7 - rekreační a sportovní areál

Pozn: na rozvojových plochách sledujeme etapu realizace návrhu a nezbytné podmínky realizace pro navrhované funkce v rozvojové ploše (viz text průvodní zprávy).

Prvky fyzické geografie:

ÚPO Nedvězí zařazuje do průvodní zprávy kapitulu „vodní toky a plochy“. I když se nejedná o samostatnou funkci má řešení problematiky velký význam pro koncepci jak současně zastavěného a zastavitelného území tak pro území vně těchto hranic tj. pro krajinu

Funkční plochy mimo současně zastavěné a zastavitelné území obce - v krajině:

- D – dopravní infrastruktura (DO – doprava silniční – platí stejně jako v současně zastavěném a zastavitelném území)
- P - krajinné zóny přírodní,
- Z – krajinné zóny zemědělské,

- L – krajinné zóny lesnické,
- S – krajinné zóny smíšené,

Krajinné zóny „P“, „Z“, „L“ představují zóny monofunkční.

Smíšené zóny „S“ jsou blíže identifikovány „indexem přípustných funkcí“.

V rámci ÚPO Nedvězí se nachází :

- S – krajinné zóny smíšené: Spz – krajinná zóna smíšená s funkcemi přírodní a zemědělskou

Funkční plochy pro obsluhu území:

- **T – technická infrastruktura:**
 - TI – technická infrastruktura, je součástí sídel a krajiny
- **D – dopravní infrastruktura:**
 - DO – doprava silniční a veřejná prostranství, jsou součástí sídel a krajiny

Funkční regulativy:

Kromě výše uvedených standardních typů funkčních ploch dle metodiky „MINIS“ ÚPO obce Nedvězí přiřazuje k jednotlivým funkcím závazné funkční regulativy. V nich je dle § 10 stavebního zákona stanoveno:

- přípustné využití
- podmíněčně přípustné využití
- nepřípustné využití

Přípustné - tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé a to nad 50% navrženého funkčního využití.

Podmínečně přípustné - nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možné je povolit.

Nepřípustné - jsou činnosti, děje, a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako obvyklé.

Limitem se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným předpisem (obecně platnou vyhláškou a závazných částech ÚPO) daná relativně nepřekročitelná - mezní - hodnota pro ochranu zdravého životního prostředí. Limity stanovené ÚPO je možno překročit pouze výjimečně pokud to vyžadují zvláštní důvody a pokud překročení není proti ostatním veřejným zájmům.

Ochranné režimy jsou dány zákony nebo obecně platnými předpisy, popř. vyhláškou obce k ochraně především památek -vč. obrazu obce, přírody - vč. ochrany krajinného rázu, přírodního bohatství, popř. obrany státu.

Veřejně prospěšné stavby (VPS) – jsou ve výkrese jednoznačně označeny identifikátory tvořenými kombinací písmen, které označují funkce a číslic, které označují bližší specifikaci zařízení.

VPS technické infrastruktury:

K – oddílná kanalizace a ČOV (K1)

VPS dopravní infrastruktury

D - úprava centrální části obce (D1); nová autobusová čekárna (D2), nové chodníky (D3), nová komunikace v přeložené trase (D4)

VPS sportovních staveb

S - sportovní hřiště – pro tenis (S1); sportovní hřiště - pro míčové hry (S2); nové přírodní koupaliště (S3),

ČÁST II.

ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ

2.0. Urbanistická koncepce

Pro urbanistickou koncepci platí tato závazná rozhodnutí:

- zajistit pro Nedvězí charakter kompaktního harmonicky se rozvíjejícího sídla s dostatkem vnitřní i navazující zeleně,
- vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení rodinného charakteru - hlavní rozvojové plochy rodinných domků realizovat na volných plochách po celém obvodu i uvnitř obce, menší lokality v prolukách tvoří doplněk stávající zástavby,
- vytvořit podmínky pro zajištění budoucí prosperity obce, plochy průmyslu, drobné výroby, výrobních služeb a řemesel situovat zejména do areálu severovýchodně od stávající zemědělské farmy.
- drobné nerušící výrobní aktivity je možné realizovat i v obytné zóně, ve funkčním typu BV, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,

- zajistit zkvalitnění technické infrastruktury zejména v oblasti odkanalizování (vč. realizace ČOV) a dopravě vč. parkování v centrální části obce,
- vytvořit podmínky pro zkvalitnění estetické úrovně prostředí obce: tj zajistit úpravu veřejných prostorů zejména v centrální části obce.

2.1. Regulativy prostorového uspořádání území obce a ochrany krajinného rázu

Závazné zásady urbanistické koncepce z hlediska prostorového uspořádání území a ochrany krajinného rázu:

- chránit prostorové uspořádání obce, krajinný ráz a navazující přírodní prostředí,
- chránit drobnou architekturu a orientační body v území - kříže, boží muka, atd.,
- novou rodinnou výstavbu a přestavbu realizovat v duchu přírodní vesnické urbanistické struktury zachovávající charakter a měřítko obce,
- objekty služeb, podnikatelských aktivit (i případné občanské výstavby) rovněž přizpůsobovat vesnické urbanistické struktuře, charakteru a měřítku obce,
- v zastavěné části obce i u nové zástavby dodržovat stávající prostorové kvality. U proluk vycházet z historické uliční (stavební) čáry a u nové zástavby respektovat nově navrženou uliční čáru,
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť musí být vybaveny veřejnou zelení,
- v zastavěné části obce posilovat a propojovat veřejnou zeleň s extravilánovou zelení. Podél komunikací a cest budovat liniovou doprovodnou zeleň,
- v maximální míře zachovat druhovou skladbu flóry (musí odpovídat přírodním stanovištím),

Dále platí tyto zásady:

- u nových rodinných domků i dostavb a rekonstrukcí (vč. doplňkových objektů) 1 nadzemní podl. event. s podkrovím, (samostatně stojící objekty, event. dvojdomky šikmé střechy, tradiční materiály),
- u občanského vybavení (platí pro rekonstrukce a výhledovou novou výstavbu) - 1 nadzemní podl, římsa objektů nesmí překročit hřeben střech rodinných domků,
- u staveb a zařízení zemědělské výroby a služeb římsa objektů nesmí překročit hřeben střech rodinných domků,
- nepovolit dostavby a přestavby narušující tradiční a historickou stavební čáru a strukturu objektů, nepovolit výstavbu samostatně stojících garáží vně stávajících usedlostí,

- podmíněčně je možná dostavba tradičních objektů, nebude-li narušena historická struktura - je nutné posoudit při územním řízení,
- případné nové objekty v urbanistických prolukách musí respektovat charakter stávající zástavby (1 nadzemní podl. event. s podkrovím, samostatně stojící objekty, event. dvojdomky šikmé střechy, tradiční materiály
- vytvořit podmínky pro zkvalitnění estetické úrovně obce a v centrální části obce počítat s novým trasováním komunikací, vybudováním parkovišť, úpravou a zvětšením ploch veřejné zeleně.

Územní rozsah zásad pro urbanistickou koncepci je graficky vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1, - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení,

2.2. Regulativy pro funkční využití území obce

Stávající a navržené funkční využití území, které je zobrazeno v grafických přílohách je členěno na funkční využití ploch v současně zastavěném a zastavitelném území a na funkční využití ploch mimo současně zastavěné a zastavitelné území – v krajině a na funkční využití ploch pro obsluhu území.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

je vyznačeno v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1, - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení, které vymezují funkční využití ploch (účel využití ploch)

2.2.1. Bydlení

Funkční regulace

Obytná území zahrnují činnosti a děje a zařízení bezprostředně související s bydlením.

Přípustné činnosti: bydlení, zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení - sídla firem, vč. nerušících provozoven, které nepřesahuje rámec a význam daného území - maloobchod (do 200 m² prodejní plochy), stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení,

Podmínečně přípustné jsou činnosti a zařízení sportovní a rekreační, zařízení místní správy a drobné řemeslné výroby a služeb, které nenarušují obytnou pohodu,

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje, které nadměrně narušují obytné prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které překračují jednotlivě nebo v souhrnu stupeň zátěže pro zónu bydlení,

Územní rozsah omezení:

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení

- Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících ploch pro bydlení
- Funkční plochy návrhové – rozvojové plochy na zastavitelných a přestavbových plochách

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy (v zastavitelném území)

Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
Z1	Pod meteorologickou stanicí	0,360	Bydlení v rod. domcích (3)
Z2	Pod Novotným	0,275	Bydlení v rod. domcích (2)
Z3	Nad Ehrenbergem	0,322	Bydlení v rod. domcích (1-2)

Přestavbové plochy (v současně zatavěném území)

Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
P1	U Svobodů	0,075	Bydlení v rod. domcích (1)
P2	Pod Haluzákem	0,212	Bydlení v rod. domcích (2)
P3	Za obecním úřadem	0,285	Bydlení v rod. domcích (2)
P4	Nad Petráčkem	1,006	Bydlení v rod. domcích (5)
P5	Pod Voleníkem	0,260	Bydlení v rod. domcích (1-2)

Rozsah omezení, limity, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- **BV** – bydlení individuální venkovského typu. Plochy rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu; nové objekty nebo rekonstrukce nesmí být vyšší než 1 podl. event s podkrovím; objekty budou samostatně stojící ,event. dvojdomky, šikmé střechy, tradiční materiály, zůstane zachováno měřítko a charakter obce,
- **BH** – bydlení hromadné. Plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu. výhledové úpravy nebo nová výstavba nesmí překročit stávající hřeben střechy, šikmá střecha, tradiční materiály, zůstane zachováno měřítko a charakter obce,
- Při umístování staveb dle návrhu ÚPO je třeba vycházet z vyjádření Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, tzn. respektovat ustanovení zákona č.18/1997Sb. o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) ve znění pozdějších předpisů a předpisů prováděcích , zejména vyhlášky č.307/2002 Sb. o radiační ochraně. Dle mapy „Radonové riziko na území ČR“ uvedené na webových

stránkách se zastavěné území obce vč. návrhových ploch nachází v oblasti převažujícího středního a částečně nízkého radonového indexu.

2.2.2. Občanská infrastruktura

Funkční regulace

Území občanské - veřejné infrastruktury je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení k některým vybraným službám souvisejících s komplexností bydlení a životními potřebami obyvatelstva,

Obvyklé a přípustné využití území je pro služby administrativně správní, vzdělávací, kulturně osvětové, církevní, zdravotnické a sociální péče, maloobchodní, stravovací a ubytovací, obvyklá je integrace bydlení a administrativně správních zařízení,

Podmínečně přípustné jsou na těchto plochách větší kapacity bydlení, plošně náročná zařízení maloobchodní a stravovací, nerušící služby a podnikatelské aktivity, popř. nezbytné technické vybavení.

Nepřípustné činnosti, děje a zařízení jsou ty, které nadměrně narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které překračují jednotlivě nebo v souhrnu stupeň zátěže pro toto území.

Územní rozsah omezení:

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení

- Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících ploch pro občanskou - veřejnou infrastrukturu
- Funkční plochy návrhové – rozvojové plochy na zastavitelných a přestavbových plochách nejsou navrženy

Rozsah omezení, limity, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- **OV** - občanská infrastruktura „sociálního“ typu. Plochy veřejné správy, školství, církevní, vědy a výzkumu, kultury, zdravotnictví, sociální péče pro administrativu a správu; výhledové úpravy nebo nová výstavba nesmí překročit stávající hřeben střechy, šikmá střecha, tradiční materiály, zůstane zachováno měřítko a charakter obce,
- **OK** - občanská infrastruktura „komerčního“ typu. Plochy převážně komerční občanské infrastruktury – maloobchod, stravování, administrativa; výhledové

úpravy nebo nová výstavba nesmí překročit stávající hřeben střechy, šikmá střecha, tradiční materiály, zůstane zachováno měřítko a charakter obce,

2.2.3. Výroba

Funkční regulace

Území výroby (výrobních aktivit) je určeno především k umístování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských, výrobních služeb a ostatních služeb vč. administrativy a provozoven.

Přípustné využití území zahrnuje zařízení výroby a výrobních služeb průmyslových popř. zemědělských, sklady a zařízení velkoobchodu s minimální frekvencí styku se zákazníky.

Podmínečně přípustné využití území zahrnuje komerční aktivity, sportovní zařízení pro zaměstnance a byty pro ostrahu, nebo majitele zařízení,

Nepřípustné využití území zahrnuje bydlení, a obslužné děje a zařízení, které bezprostředně s bydlením souvisejí.

Územní rozsah omezení:

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení

- Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících ploch pro výrobu (zemědělskou),
- Funkční plochy návrhové – rozvojové plochy na zastavitelných a přestavbových plochách:

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy (v zastavitelném území)

Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
Z4	Za farmou	0,600	Výroba drobná, malovýroba, , výrobní i nevýrobní služby.

Přestavbové plochy (v současně zatavěném území)

Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
P6	Jedenáctka	0,095	Výroba drobná, malovýroba, , výrobní i nevýrobní služby

Rozsah omezení, limity, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- **VD** – výroba drobná. Plochy malovýroby či podružné výroby, výrobní i nevýrobní služby, římsa objektů nesmí překročit 7 m nad terénem, doporučují se šikmé střechy. Výstavbou zůstane zachováno měřítko a charakter obce,
- **VZ** – výroba zemědělská. Plochy zemědělské výroby a přidružené drobné výroby, římsa objektů nesmí překročit 7 m nad terénem, doporučují se šikmé střechy. Výstavbou zůstane zachováno měřítko a charakter obce,

2.2.4. Rekrece

Funkční regulace

Území pro rekreaci a sport jsou území určená pro umístování činností, dějů a zařízení sloužících k uspokojování rekreačních a sportovních potřeb obyvatel.

Přípustné jsou zařízení sloužící výhradně pro sportovní činnosti a rekreační areály.

Podmínečně přípustné je na těchto plochách zřizování zařízení maloobchodních, stravovacích a ubytovacích, které doplňují hlavní funkci, popř. nezbytného technického vybavení vč. parkování.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které překračují jednotlivě nebo v souhrnu režim tohoto území.

Územní rozsah omezení:

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení

- Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících ploch pro rekreaci a sport,
- Funkční plochy návrhové – rozvojové plochy na zastavitelných a přestavbových plochách:

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy (v zastavitelném území)

Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
Z5	Nad hřištěm	0,112	Sportovní hřiště pro tenis.
Z6	Pod Kuklovým kopcem	1,040	Přírodní koupaliště

Přestavbové plochy (v současně zatavěném území)

Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
P7	U obecního rybníka	0,291	Sport. hřiště pro míčové hry

Rozsah omezení, limity, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- **RS** – rekreace – sport. Plochy rekreačních a sportovních areálů vč. přírodního koupaliště (patří současně k plochám zeleně sídelní s výrazným podílem vodní plochy a vodního toku)
- ÚPO doporučuje odklonit stávající cyklotrasu č. 104, tak aby procházela obcí Nevězí

2.2.5. Zeleň sídelní

Funkční regulace

Veřejně přístupná zeleň a veřejná prostranství, soukromá zeleň, zejména zahrad, zeleň ochranná a izolační, zeleň přírodního charakteru udržovaná v přírodě blízkém stavu a zeleň s výrazným podílem vodního toku či vodní plochy (vodní toky a plochy). K plochám sídelní zeleně patří i plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Přípustné činnosti: soukromá zeleň, zejména zahrad a zeleň přírodního charakteru umožňují pouze údržbu a výsadbu vhodné zeleně, případně drobné terénní úpravy ke zkvalitnění odtokových poměrů. U veřejné zeleně se připouští odpočinek a rekreace obyvatel. Plochy veřejných prostranství slouží k intenzivnějšímu pěšímu pohybu obyvatel a k uložení inženýrských sítí. Kultovní funkce je uplatňována na plochách hřbitova. Ochranná a izolační zeleň odděluje výrobní aktivity od obytné a občanské zástavby, dotváří cesty a pobřežní zeleň vodní toky a plochy.

Podmínečně přípustná je nezbytná technická vybavenost, drobné stavby, zpevněné plochy pro parkování,

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Územní rozsah omezení:

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení

- Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících ploch pro rekreaci a sport,
- Funkční plochy návrhové – rozvojové plochy na zastavitelných a přestavbových plochách: rozvojová území - nová úprava centrální části obce (úprava tras

komunikací, úprava veřejné zeleně, veřejné osvětlení, parkoviště, dlažby), k zeleni sídelní s výrazným podílem vodní plochy a vodního toku patří i nově navržené přírodní koupaliště (Z6 – Pod Kuklovým kopcem)

Rozsah omezení, limity, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- **ZV** - zeleň veřejně přístupná. Plochy parkově upravené zeleně, většinou přístupné veřejnosti vč. případných vodních ploch a toků, charakteristickým znakem je značný podíl vysoké zeleně a travnatých ploch s nízkou doplňkovou zelení (letničky, trvalky) vč. vodních prvků. Druhovú skladbu vegetace by měla vycházet z příslušného LVS (javorý kleny, mléče, jasany, jeřáby, břízy, jilmy aj.) a doplňkově některé druhy introdukované (šeřík, pustoryl, některé jedle a borovice) aj.
- **ZS** - zeleň soukromého charakteru – vyhrazená. Nezastavitelné plochy soukromé zeleně (zejména zahrad), většinou oplocené sloužící převážně soukromým účelům uživatelů,
- **ZW** - zeleň s výrazným podílem vodní plochy či vodního toku. Plochy v sídlech „pod“ vodními plochami a toky vč. pobřežní zeleně; vodní toky a plochy
- **ZH** – hřbitovy. Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť
- **ZO** – zeleň liniová, ochranná a izolační. Plochy liniové, ochranné a izolační zeleně – doplnění liniové zeleně kolem silnic a účelových cest – návrat ke krajinnému měřítku, estetická a ekologická clona problematických staveb - důsledné použití domácích dřevin, které budou tyto stavby obklopovat v kompaktním několikařadém pásu. Z druhů lze použít rychle rostoucí dřeviny (stanovištně vhodné kultivary topolů), následně pak cílové dřeviny jako javor klen, jeřáb ptačí, sřecha obecná apod. z keřů např. hloh obecný, líska obecná, svída krvavá, brslen obecný, růže šípková apod.
- Respektovat opatření v záplavových územích na vodních tocích katastru obce podle zpracovaného programu a prověřit realizaci poldru v jihozápadní části obce,
- Nelze budovat překážky bránící zvýšenému povodňovému průtoku v okolí potoka, který protéká obcí,
- Zajistit manipulační přístup k břehům v min. šířce 6 m od břehové čáry

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ - V KRAJINĚ:

je vyznačeno v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1, - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení, které vymezují funkční využití ploch (úcel využití ploch)

2.2.6. Funkční plochy mimo současně zastavěné a zastavitelné území – v krajině

Funkční regulace

Plochy s převážně přírodní funkcí, s funkcí interakčních prvků podílejících se na ekologické kostře území. Zemědělské plochy s převládající funkcí intenzivní zemědělské produkce a plochy s převládající funkcí lesní produkce. Součástí jsou krajinné zóny smíšené s funkcemi přírodní a zemědělskou resp. kombinacemi jiných přípustných funkcí. V krajině se stejně jako v současně zastavěném a zastavitelném území obce nacházejí přírodní prvky - vodní toky a plochy a prvky technické - plochy silniční dopravy

Přípustné činnosti: jsou činnosti, které slouží u krajinných zón přírodních k zachování ekologické rovnováhy území, u krajinných zón zemědělských a lesnických souvisejí se zemědělskou velkovýrobou a lesní produkcí. U zemědělských ploch je přípustná změna kultury pokud nedojde ke změně krajinného rázu. U smíšených zón platí požadavek vyváženosti zúčastněných funkcí

Podmínečně přípustné je u krajinných zón přírodních alternativní zemědělství, u krajinných zón zemědělských a lesnických je výstavba u zemědělské zóny objektů zemědělské prvovýroby, u lesní výroby výstavba pro lesní výrobu, ochranu přírody, technickou a dopravní infrastrukturu, těžbu lokálního významu a následnou rekultivaci

Nepřípustné jsou u krajinných zón přírodních činnosti, zařízení a výstavba, které zmenšují jejich plochu, nepřípustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení, nová výstavba, kromě územním plánem povolené a skládkování statkových a průmyslových hnojiv, pesticidů a jiného materiálu, u krajinných zón zemědělských a lesnických jsou nepřípustné činnosti, zařízení a výstavba nových objektů, popř. rozšiřování stávajících. Nepřípustné je rovněž skládkování statkových a průmyslových hnojiv, pesticidů a jiného nezemědělského materiálu.

Územní rozsah omezení:

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení

- Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících funkčních ploch v krajině
- Funkční plochy návrhové – v krajině nejsou navrženy

Rozsah omezení, limity, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- **P** – krajinné zóny přírodní. Plochy s převážně přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, prvky ÚSES apod.
- **Z** – krajinné zóny zemědělské. Zemědělské plochy s převládající funkcí intenzivní zemědělské produkce,

- **L** – krajinné zóny lesnické. Plochy s převládající funkcí lesní produkce,
- **Spz** - krajinné zóny smíšené s funkcemi přírodní a zemědělskou
- pečovat o rozptýlenou zeleň a dále ji rozšiřovat zejména na zemědělsky intenzivně využívaných plošinách formou břehových porostů, doprovodů cest, remízků i soliterů s funkcí protierozní i s funkcí interakčních prvků v rámci realizace ÚSES, Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících ploch pro občanskou - veřejnou infrastrukturu
- zachovávat a rozšiřovat přírodě blízké smíšené lesní porosty včetně pestré věkové struktury a uchovávat dlouhé a členité lesní okraje, využít přirozenou obnovu pro zachování některých cenných lokalit,
- rozšiřovat v krajině interakční prvky (např. jako doprovodné zeleně podél polních cest, vodotečí, stávajících i navržených protierozních mezí) v rámci realizace územního systému ekologické stability,
- zajišťovat tvorbu ekologické stability území, zvláště v lesích přirozené druhové skladby, plnění práva myslivosti; hospodaření dle schváleného lesního hospodářského plánu; přizpůsobení způsobu obnovy místním podmínkám, podporu listnáčů, kde je to možné; citlivé použití mechanizace, pesticidů apod.; výstavbu běžných provozních zákonem umožněných staveb (posedy, krmelce, skládky dřeva), turistiku a sběr lesních plodů mimo případná dočasná omezení (říje, předvánoční období apod.).

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH PRO OBSLUHU ÚZEMÍ

je vymezeno v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení a výkrese č. 3 - dopravní řešení, výkrese č.4 - voda, kanalizace a č.5 - plyn a el. energie a spoje

2.2.7. Technická a dopravní infrastruktura

Funkční regulace

Zvláštním případem území jsou plochy pro technickou vybavenost sloužící pro umístování zařízení technické a dopravní infrastruktury a území dopravní vybavenosti čímž se rozumí dopravní plochy pro umístování činností, dějů a zařízení výlučně dopravních v uzavřených areálech. Technická a dopravní infrastruktura se nachází v sídlech a krajině.

Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení technické povahy. Zařízení pro technickou vybavenost lze umístit kromě ploch pro technickou vybavenost na všech ostatních plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu přípouštějí a slouží pro obsluhu území aniž by narušovaly jeho prostředí nad přípustnou mírou.

Přípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel na všech stavebních plochách, pokud není v podrobnější územně plánovací dokumentaci stanoveno jinak.

Přípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel v obytných zónách, ve sportovních a rekreačních plochách pouze pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území.

Podmínečně přípustné je u technické vybavenosti situované na ostatních plochách, na kterých se stavby tohoto druhu připouštějí a slouží pro obsluhu území dočasné a krátkodobé narušení jeho prostředí nad přípustnou míru.

Nepřípustné jsou kapacitní zařízení včetně zařízení dopravních služeb v obytných zónách a smíšené funkce centra, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadu na obytné prostředí. Nepřípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy nákladních vozidel v plochách pro bydlení, sportu a rekreace a plochách smíšené funkce centra.

Nepřípustné je zastavování vymezených dopravních koridorů - toto území je nezastavitelné, nesmí se zde realizovat ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu lze provádět. Zásah do území včetně regulativů je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

Nepřípustné je rovněž zastavování vymezených koridorů pro liniové trasy - venkovní vedení: v trasách navržených koridorů nelze povolovat žádné ani dočasné stavby, musí být zajištěn maximálně volný přístup k těmto vedením, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

Územní rozsah omezení:

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1 - a výkrese č. 2 – Komplexní řešení a výkrese č. 3 - dopravní řešení, výkrese č.4 - voda, kanalizace a č.5 - plyn a el. energie a spoje:

- Funkční plochy stavové – stabilizované území stávajících ploch pro technickou a dopravní infrastrukturu na zastavitelných a přestavbových plochách a v krajině;
- Funkční plochy návrhové – rozvojové plochy na zastavitelných a přestavbových plochách a v krajině:

Pro technickou infrastrukturu:

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy (v zastavitelném území)			
Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
Z7	Na konci obce	0,158	Malá čistírna odpadních vod

Pro dopravu:

PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy (v zastavitelném území)			
Ozn.	Název lokality	Plocha (ha)	Funkce plochy
Z8	Sulkovecká cesta	0,400	Nová komunikace na Sulkovec

Rozsah omezení, limity, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- **TI 1** – vodní zdroj
- **TI 2** – vodojem
- **TI 3** - trafostanice
- **TI 4** – zesilovací stanice mobilních telefonů
- **TI 5**- malá čistírna odpadních vod
- **TI 6** – čerpací stanice
- **P** – parkoviště (plochy pro umístování parkovacích a odstavných stání).
- **K** zajištění parkování vozidel při nové výstavbě se požaduje zajistit příslušný počet parkovacích stání dle čl. 196 ČSN 73 61 10 projektování místních komunikací..

2.3. Limity využití území - ochranné režimy

2.3.1. Ochrana kulturních hodnot

- respektovat a chránit dle zák. 20/87 Sb. objekty evidované v Ústředním seznamu kulturních památek:
 1. objekt zapsaný pod č 55 11. Jedná se o areál usedlosti č.p. 27. Tento areál tvoří:
 - 5511/1 - obytný dům
 - 5511/2 - hospodářské stavení I

- 5511/3 - hospodářské stavení II
 - 5511/3 – výměnek
- Dále je třeba respektovat a chránit další objekty, které nejsou zapsané v seznamu kulturních památek, ale jsou cenné z kulturně historického a urbanistického hlediska:
 - památky místního významu - tvořící významné orientační body v území a doplňující jeho kulturní ráz. Jsou to všechny kříže, smírčí kameny, boží muka, kapličky a pomníky a pamětní desky, intaktně zchovalé stavby a areály lidové architektury (selské statky se zchovalým původním vzhledem příp. dispozicí, včetně hospodářských objektů). V obci se nachází několik křížků a soch a areál hřbitova. U objektu obecního úřadu je situován pomník obětem světových válek.
 - Respektovat dle zák.č.20/1987 – zastavěné území obce (intravilán) je třeba považovat za území s archeologickými nálezy (ÚAN II)
 - Respektovat dle zák.č.20/1987 - zbývající část katastru obce je třeba považovat za území s archeologickými nálezy (ÚAN III)
 - Při provádění stavební činnosti musí být postupováno podle ustanovení § 22, odst. 2 zák. č 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, které se týkají archeologických výzkumů a nálezů.
 - Součástí každého projektu se zemními pracemi do hloubky více jak 0,25 m od stávajícího povrchu musí být vyjádření oprávněné instituce k výkonu archeologické památkové péče.

2.3.2. Ochrana přírodních hodnot

- V k.ú. obce Nedvězí a nebylo vyhlášeno žádné zvláště chráněné území dle zák. 114/92 Sb.

2.3.3. Ochrana přírodních zdrojů

- respektovat zdroje pitné vody a jejich pásma hygienické ochrany (PHO I. a II. stupně)

2.3.4. Ochranná a bezpečnostní pásma

- Respektovat dle zák.č.20/1987 – současně zastavěné území obce je třeba považovat za území s archeologickými nálezy (ÚAN I) a katastrální území obce je třeba považovat za území s archeologickými nálezy (ÚAN II)

- respektovat ochranná a bezpečnostní pásma zařízení technické infrastruktury ve smyslu platných legislativních předpisů.,využívání ploch v bezpečnostních a ochranných pásmech je přípustné po projednání se správcem sítě
- kolem navrhované čistírny odpadních vod MČOV respektovat doporučené ochranné pásmo 50 m.
- respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy - 15 m od osy komunikace
- respektovat ochranná pásma zemědělské farmy - pásma hygienické ochrany od objektů živočišné výroby **a,b,c** nedosahují objektů hygienické ochrany – stávající ani navržené obytné zástavby.

2.3.5. Ochrana proti záplavám

I když pro vodní tok v území nebylo vodohospodářsky stanoveno záplavové území:

- Respektovat návrh opatření v záplavových územích na vodních tocích katastru obce podle zpracovaného programu a prověřit realizaci poldru v jihozápadní části obce,
- Nelze budovat překážky bránící zvýšenému povodňovému průtoku v okolí potoka, který protéká obcí,
- Zajistit manipulační přístup k břehům v min. šířce 6 m od břehové čáry

2.4. Územní systém ekologické stability

Plochy územního systému ekologické stability (dále ÚSES) vymezují soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, rozmístěných účelně na základě funkčních a prostorových kritérií a svým vzájemným kladným vlivem působí na uchování a zvýšení ekologické stability.

Přípustné jsou na plochách územního systému ekologické stability takové činnosti a děje, které nenarušují nebo neoslabují jejich ekostabilizační funkce.

Nepřípustné jsou činnosti a děje, které by vedly ke změně kultur, intenzivnímu hospodaření na těchto plochách, umístění staveb (kromě liniových staveb), těžbě nerostů.

Územní rozsah

je vymezen v grafické dokumentaci - v Hlavním výkrese č.1, ve výkrese č.2 Komplexní řešení a výkrese č. 9 Širší vztahy

Rozsah omezení, standardní typy funkčních ploch - regulativy:

- izolovat od sebe nestabilní, nebo méně stabilní části soustavou stabilnějších ekosystémů,

- uchovat genofond krajiny,
- podpořit možnost polyfunkčního využívání krajiny,
- u skladebných částí ÚSES při výsadbě zásadně dodržovat druhovou skladbu dle cílového společenstva, jednoznačně podporovat přirozenou obnovu porostů,
- pro výsadbu používat druhy z místních zdrojů (geograficky původní zdroje)

2.5. Péče o životní prostředí

2.5.1. Ochrana ovzduší

- dokončením plynofikace zachovat kvalitu ovzduší,
- respektovat pásma hygienické ochrany od objektů živočišné výroby

2.5.2. Ochrana čistoty vody

- respektovat pásma hygienické ochrany kolem zdrojů pitné vody,
- realizovat navržený systém odkanalizování včetně ČOV
- minimalizovat dopady intenzivní zemědělské výroby na kvalitu povrchové vody.

2.5.3. Ochrana proti hluku

- Žádný z běžných zdrojů hluku (doprava, průmysl, zemědělská výroba) nepřekračuje v obci povolenou normu. Ochrana proti hluku nemusí být tedy v současnosti řešena.

2.5.4. Likvidace odpadů

- sběr pevného domovního odpadu nadále provádět nádobovým systémem prostřednictvím popelnic
- separovaný odpad nadále provádět systémem pytlového sběru prostřednictvím Obecního úřadu,
- sběr železného šrotu nadále organizovat prostřednictvím místních hasičů
- sběr nebezpečného odpadu nadále provádět prostřednictvím specializované mobilní firmy,
- respektovat ÚPO vybrané stanoviště pro separovaný odpad (To)

2.5.5. Ochrana genofondu

- bude zaručena především realizací územního systému ekologické stability a regulací intenzity využívání přírodních zdrojů (půdy).

2.6. Veřejně prospěšné stavby

Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle §108 odst. 2 písmene a) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Územní rozsah:

je uveden ve výkrese č. 6. Veřejně prospěšné stavby

Rozsah omezení, limity :

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven podrobnější ÚPD, nebo územním rozhodnutím resp. rozhodnutím o umístění stavby,

Vymezení veřejně prospěšných staveb nevyklučuje možnost vymežit další veřejně prospěšné stavby v navazující ÚPD.

Veřejně prospěšné stavby:

1. **K1** - nová oddílná kanalizace v rozsahu celé obce a nová malá čistírna odpadních vod na jižním okraji zastavěného území (navrženo územním plánem jako variantní řešení)
2. **D1** - nová úprava centrální části obce (úprava tras komunikací, úprava veřejné zeleně, veřejné osvětlení, parkoviště, dlažby),
3. **D2** - nová autobusová čekárna,
4. **D3** - nové chodníky podél průjezdní silnice procházející obcí.
5. **S1** - sportovní hřiště – pro tenis (lokalita Z5) v prostoru navazujícím na současné fotbalové hřiště,
6. **S2** - sportovní hřiště - pro míčové hry (lokalita P7), v prostoru jihovýchodně centra obce,
7. **S3** - nové přírodní koupaliště na katastru obce v lokalitě pod Kuklovým kopcem,
8. **D3** - nová komunikace v přeložené trase (okolo zemědělské farmy) směrem na Sulkovec.

Pro realizaci veřejně prospěšných staveb nejsou nutné asanace a asanační úpravy

ČÁST III.

SMĚRNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

3.1. Směrná velikost

Návrh územního plánu stanovuje směrnou velikost obce na:

Nedvězí.....260 obyvatel

V návrhu územního plánu zajistit plochy pro cca 17 jednogbytových rodinných domků.

3.2. Podmínky využití území

Tyto podmínky určují způsob využití funkčních zón (viz. grafická část), jejichž základní funkce je závazná. Podmínky - funkční (druh obytné zástavby, druh a skupina občanského vybavení, druh výroby a zeleně) jsou směrnými údaji a budou upřesněny podrobnější dokumentací nebo územním rozhodnutím.

3.3. Etapizace

Rozvoj jednotlivých urbanistických funkcí dle navrženého územního plánu na nově vytipovaných zastavitelných a přestavbových plochách obce Nedvězí vč. realizace veřejně prospěšných staveb není vzájemně svázán a podmíněn (věcně i časově). Pro výstavbu na nových funkčních plochách a VPS tak není třeba závazně určovat etapizaci tzn. že stavby mohou být realizovány kdykoliv bez ohledu na průběh realizace na ostatních rozvojových plochách.

ÚPO obce Nedvězí doporučuje realizaci navržených objektů bydlení, výroby, rekreace, technické a dopravní infrastruktury a ÚSES etapovitě podle potřeb obce a řešení jejich naléhavosti tak aby byl naplněn:

- místní program obnovy vesnice obce Nedvězí

- seznam veřejně prospěšných staveb dle ÚPO obce Nedvězí

Územní rozsah:

je uveden ve výkrese č. 7. Etapizace výstavby

Část IV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

4.1. Zásady a pokyny pro zpracování následné územně plánovací dokumentace

Dokumentace územního plánu obce Nedvězí je uložena na Obecním úřadě v Nedvězí, na Obecním úřadě s rozšířenou působností MÚ Polička a Krajském úřadě Pardubického kraje, kde je možnost nahlédnutí.

Změny závazné části územního plánu schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci.