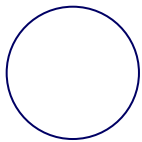


**ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**



**NIMĚŘICE**

**PO VYDÁNÍ JEHO ZMĚNY č. 1**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**NIMĚŘICE**

**PO VYDÁNÍ JEHO ZMĚNY č. 1**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**Ing. František Kačírek**  
hlavní projektant

**Ing. František Kačírek**  
odpovědný projektant

## Obsah

<b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>1</b>
2.1 Základní koncepce rozvoje území obce.....	1
2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce.....	2
<b>3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....</b>	<b>2</b>
3.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice .....	2
3.2 Systém sídelní zeleně .....	4
3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	4
3.4 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch systému sídelní zeleně .....	5
<b>4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....</b>	<b>6</b>
4.1 Dopravní infrastruktura.....	6
4.2 Technická infrastruktura.....	8
4.3 Občanské vybavení.....	10
4.4 Veřejná prostranství .....	11
<b>5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....</b>	<b>11</b>
5.1 Koncepce uspořádání krajiny .....	11
5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití.....	13
5.3 Územní systém ekologické stability .....	13
5.4 Prostupnost krajiny .....	14
5.5 Protierozní opatření.....	15
5.6 Ochrana před povodněmi.....	15
5.7 Rekreace .....	15
5.8 Dobývání nerostů .....	16
5.9 Vymezení ploch změn v nezastavěném území a stanovení podmínek pro jejich využití .....	16
<b>6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....</b>	<b>16</b>
6.1 Plochy bydlení .....	16
6.2 Plochy smíšené obytné .....	18
6.3 Plochy rekreace .....	19
6.4 Plochy občanského vybavení .....	19
6.5 Plochy dopravní infrastruktury .....	22
6.6 Plochy technické infrastruktury .....	23
6.7 Plochy výroby a skladování .....	24
6.8 Plochy veřejných prostranství .....	25
6.9 Plochy zeleně.....	27
6.10 Plochy vodní a vodohospodářské .....	28
6.11 Plochy zemědělské .....	28

6.12	Plochy lesní .....	30
6.13	Plochy krajinné zeleně .....	30
<b>7.</b>	<b>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 .....</b>	<b>31</b>
7.1	Veřejně prospěšné stavby .....	31
7.2	Veřejně prospěšná opatření .....	32
7.3	Plochy pro asanaci .....	32
7.4	Stavby a zařízení pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....	32
<b>8.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření .....</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>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 .....</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>34</b>
11.1	Územní plán Niměřice .....	34
11.2	Změna č. 1 územního plánu Niměřice .....	34

## Seznam zkratk a definice pojmů

**k. ú.** – katastrální území

**půdní nadezdívka** – zvýšení obvodové stěny budovy nad strop nejvyššího podlaží

**ÚSES** – územní systém ekologické stability

**LBK** – lokální biokoridor

**Územní plán** – územní plán Niměřice

**VPS** – veřejně prospěšné stavby

## **1. Vymezení zastavěného území**

- [1.] Zastavěné území je vymezeno k 1. 8. 2019.
- [2.] Vymezeno bylo 11 samostatných zastavěných území o souhrnné rozloze 16,01 ha.
- [3.] Zastavěná území jsou vyznačena ve výkrese č. 1 „Základní členění území“ a dalších výkresech grafické přílohy územního plánu Niměřice (dále jen Územní plán).

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **2.1 Základní koncepce rozvoje území obce**

- [1.] V zastavěných územích a případně v jejich bezprostředním okolí bude rozvíjena zejména sídelní funkce, tj. bydlení a s ním související funkce. V nezastavěném území je hlavní funkcí zemědělská výroba doplněná o mimoprodukční funkce s důrazem na zajištění dlouhodobé udržitelnosti hospodaření a ekologické stability.
- [2.] Stávající využití jednotlivých ploch v území bude převážně stabilizováno. Rozvoj jednotlivých funkcí může být realizován v rámci stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to jejich podmínky využití umožňují.
- [3.] Změnami využití ploch s rozdílným způsobem využití bude posilována zejména obytná funkce sídla a jeho veřejná infrastruktura. V krajině budou doplňovány ekologicky pozitivní plochy, zejména ve vazbě na ochranu před negativními účinky vodní eroze, ochranu vodních toků, retenci vody a posílení ekologické stability v krajině.
- [4.] Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití budou rozvíjeny zejména s cílem zlepšení obytného, rekreačního nebo přírodního prostředí a posilování ekonomické základny obce. Rekreační potenciál bude rozvíjen zejména v sídle Niměřice.
- [5.] Ekonomický pilíř udržitelného rozvoje bude posilován v rámci stabilizovaných ploch výroby a občanského vybavení i v rámci přípustného využití některých dalších ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch smíšených obytných. Základní koncepce umožňuje územní rozvoj výrobních ploch až po vyčerpání vnitřních rezerv daných ploch, a to pouze pokud nebude mít negativní důsledky pro celkové fungování obce.
- [6.] Přírodní pilíř udržitelného rozvoje bude rozvíjen především opatřeními proti zrychlené erozi a opatřeními za účelem zadržetí vody v krajině. Přírodní rovnováhu zajišťuje primárně územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES). Ekologicky stabilní plochy (zejména lesy, krajinná zeleň, vodní nádrže a toky) budou zachovány, změna jejich využití se přípouští pouze ve zvlášť odůvodněných případech s ohledem na převažující veřejný zájem. Současně bude zachován i produkční ráz zemědělsky využívané krajiny.
- [7.] Sociální pilíř udržitelného rozvoje bude chráněn stabilizací a rozvojem prvků veřejné infrastruktury a ploch veřejných prostranství.

## **2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

- [1.] Územní rozvoj jednotlivých funkcí obce nesmí mít podstatné negativní vlivy na hodnoty obce. Podstatnými negativními vlivy se rozumí takové vlivy, které jsou nevratné nebo dlouhodobé a ohrožují zásadním způsobem přínosy, které poskytuje daná hodnota pro obec, širší region nebo společenství obyvatel.
- [2.] Hodnoty, jejichž rozvoj a ochrana musí být při rozhodování v území zohledněn zejména, jsou následující:
  - a) Kvalitní obytné prostředí všech sídel, zachovalý venkovský charakter.
  - b) Klidné prostředí sídel.
  - c) Plochy pro denní nepobytovou rekreaci (plochy veřejné zeleně u rybníka, plochy zahrad v sídle, občanské vybavení)
  - d) Civilizační hodnoty obce, zejména plné odkanalizování a výhodná struktura a rozmístění trafostanic 22/0,4 kV.
  - e) Památkově chráněné objekty ve vsi a další významné stavby (zámek a kaple v Niměřicích, věžový vodojem v Horním Cetně)
  - f) Vodní prvky na území obce.
  - g) Území s charakterem údolní nivy v rozsahu aktivní zóny záplavového území Strenického potoka.
  - h) Plochy zeleně v sídlech a jejich okolí
  - i) Zemědělské pozemky vhodné pro intenzivní zemědělskou činnost na většině území katastru.
  - j) Dostatečná kapacita recipientu, do něž jsou vypouštěny vyčištěné vody z čistírny odpadních vod.
  - k) Dobrá dopravní dostupnost obce.
  - l) Cyklotrasa procházející řešeným územím.
  - m) Diverzifikovaná ekonomická základna z hlediska odvětví ekonomické činnosti

## **3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **3.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice**

- [1.] Urbanistická koncepce obce je založena na třech územně víceméně samostatných sídlech (Dolní Cetno, Horní Cetno, Niměřice) s polyfunkčním využitím zastavěných území s převládající obytnou funkcí, doplňovanou zejména občanským vybavením.
- [2.] Územní rozvoj obytné funkce obce bude soustředěn do sídla Horní Cetno. Bude realizován soustředěnými zastavitelnými plochami arondujícími nebo vhodně doplňujícími hranice zastavěného území, převážně s vlastní uliční sítí. Obytná funkce může být rozvíjena i na stávajících plochách v zastavěném území sídel.
- [3.] Územní rozvoj sídel Dolní Cetno a Niměřice bude soustředěn na pobytovou rekreaci. Rozvoj sídelní funkce těchto dvou sídel je, s výjimkou jedné plochy v Niměřicích, možný pouze v rámci stávajícího zastavěného území.

- [4.] Urbanistická kompozice sídla Horní Cetno je tvořena třemi základními, vzájemně propojenými celky – historickým jádrem na svahu širokého údolí Strenického potoka, jižním appendixem nad hranou údolí zasahujícím až k silnici III/27223 a celkem novodobé výstavby na severu. Tyto tři celky jsou doplněny areálem zemědělské výroby s doprovodnou bytovou výstavbou v částečně odloučené poloze severně sídla. Kompozice bude dotvořena rozvojem bytové zástavby jižního appendixu severním směrem, čímž dojde k jeho pevnějšímu propojení s historickým jádrem sídla a arondaci sídla. Obdobně severní odloučené území bude doplněno bytovou výstavbou, aby došlo k jeho lepšímu propojení se celkem novodobé výstavby na severu sídla a celkové arondaci Horního Cetna.
- [5.] Urbanistická kompozice sídla Dolní Cetno je určena polohou v úzké údolní nivě Strenického potoka. Osu sídla tvoří potok a souběžné silnice (III/27225 a III/27228). Podél vodního toku vznikly průmyslové plochy (bývalý cukrovar) a v návaznosti na ně další zastavěné plochy, zejména pro bydlení. Z hlediska urbanistické kompozice se jedná o ucelené sídlo, jehož další územní rozvoj je možný pouze okrajově (rekreační výstavba, občanská vybavenost, technická vybavenost) na severním a jižním okraji.
- [6.] Urbanistická kompozice Niměřic se odvíjí od areálu empírového zámku, neorománské kaple Korunování Panny Marie a malé návsi, kolem níž se rozvíjela ostatní zástavba Niměřic. Osa sídla je dána dvěma vzájemně kolmými komunikacemi – silnice III/27223 a místní komunikace směřující do údolí. Hlavní část sídla leží nad hranou širokého údolí, zástavba však přechází až do jeho svahu a pokračuje dále údolím ve formě rekreační výstavby podél bývalé železniční trati. Pro dotvoření urbanistické kompozice bude pro rekreační výstavbu využita plocha zrušené železniční trati a na ní navazující plochy.
- [7.] Plochy veřejných prostranství (PV) představují základní urbanistickou strukturu obce, která musí být zachována. Za veřejná prostranství jsou dále považovány plochy veřejné zeleně (ZV) a silnic (DS). Nepřípustné jsou zábery veřejného prostranství ve prospěch soukromého užívání, s výjimkou plošně a funkčně nevýznamných změn. Koncepce veřejných prostranství je formulována v kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.
- [8.] Občanské vybavení bude rozmístěno rozptýleně ve všech sídlech obce. Regionální význam bude mít přestavba bývalého zemědělského areálu na wellness hotel, jehož součástí bude stravovací provoz a prostor pro konání vzdělávacích akcí.
- [9.] Plochy výroby se dělí dle stávajícího využití na plochy drobné a řemeslné výroby (VD), plochy zemědělské výroby (VZ). Jejich rozvoj bude probíhat v rámci stávajících areálů, přičemž nesmí mít významný negativní vliv na okolní plochy s rozdílným způsobem využití. Nově umístované stavby a zařízení v okolí ploch výroby musí svým řešením předcházet střetům se stávajícími stavbami a zařízeními výroby a jejich vlivem.
- [10.] V nezastavěném území lze podle zvláštních právních předpisů v souladu s jeho charakterem umístovat stavby a zařízení pouze ve zvlášť odůvodněných případech, pokud není možné či účelné tyto stavby a zařízení umístit v rámci zastavěného území.
- [11.] Základními charakteristikami sídel Niměřice, Horní Cetno a Dolní Cetno, které je nutné při rozhodování v území respektovat, chránit a rozvíjet, jsou zachovalý venkovský charakter sídel, projevující se převážně pravoúhlým půdorysem staveb, zpravidla

obdélným, dominantním využitím sedlových, valbových či polovalbových střech (zejména na stavbách rodinných domů) s minimálním sklonem 22° a obytnými domy přimknutými k veřejnému prostranství se zázemím zahrad a vedlejších staveb v části pozemku nesousedícím s veřejným prostranstvím.

- [12.] Základními urbanistickými hodnotami jsou zejména veřejný charakter návsí, vodní plocha v Dolním Cetně, síť komunikací a s nimi souvisejících veřejných prostranství, vizuální uplatnění pomníků a sakrálních objektů.

### **3.2 Systém sídelní zeleně**

- [1.] Systém sídelní zeleně se zřizuje v rámci hlavního nebo přípustného využití dané plochy s rozdílným způsobem využití. Na území zahrnutém do ploch systému sídelní zeleně bude při rozhodování o změnách v území brán zřetel na zachování zeleně a její sídlotvorné, případně ochranné a izolační funkce.
- [2.] V rámci systému sídelní zeleně bude udržována, obnovována nebo zakládána zeleň s parkovou nebo ochranně-izolační úpravou.

### **3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

- [1.] Urbanistická koncepce se realizuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití jsou stanoveny v kapitole 6. tohoto Územního plánu.
- [2.] Samostatné plochy se vymezují pouze v případě, že jsou plošně či významově důležité pro uspořádání území a zajištění bezkonfliktního rozvoje. Plochy s rozdílným způsobem využití se převážně vymezují jako polyfunkční, umožňující realizovat některé funkce v rámci přípustného využití.
- [3.] Na stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěných územích je přípustné umisťovat nové stavby a měnit dokončené stavby, pokud podmínky využití dané plochy umožňují umisťování daného typu stavby.
- [4.] V urbanizovaném (zastavěném) území obce jsou vymezeny zejména následující plochy s rozdílným způsobem využití:

#### Plochy bydlení

- BH – bydlení v rodinných domech
- BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

#### Plochy smíšené obytné

- SV – plochy smíšené obytné – venkovské

#### Plochy rekreační

- RI – plochy individuální rekreace

#### Plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OMx – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední se specifickým využitím
- OH – občanské vybavení – hřbitovy



#### Plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura – silniční

#### Plochy technické infrastruktury

- TW – vodní hospodářství
- TS – elektronické komunikace
- TO – nakládání s odpady

#### Plochy výroby

- VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
- VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

#### Plochy veřejných prostranství

- ZV – zeleň veřejná
- PV – veřejná prostranství

#### Plochy zeleně

- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň ochranná a izolační

#### Plochy vodní a vodohospodářské

- VV – plochy vodní a vodohospodářské

### **3.4 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch systému sídelní zeleně**

- [1.] Zastavitelné plochy, včetně ploch systému sídelní zeleně, jsou označovány písmenem Z a pořadovým číslem.
- [2.] Následující tabulka uvádí přehled zastavitelných ploch a ploch systému sídelní zeleně.

**Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Označení	Lokalizace plochy	Způsob využití	Výměra v ha
<b>Plochy bydlení</b>			
<b>Z1</b>	Horní Cetno – východní okraj sídla	<b>BV</b>	0,73
<b>Z2</b>	Horní Cetno – východní okraj sídla	<b>BV</b>	1,45
<b>Z3</b>	Niměřice – východní okraj sídla	<b>BV</b>	0,19
<b>Plochy občanského vybavení</b>			
<b>Z4</b>	Dolní Cetno – severní okraj sídla	<b>OV</b>	0,48
<b>Plochy rekreace</b>			
<b>Z5</b>	Dolní Cetno – jižní okraj sídla	<b>RI</b>	0,26
<b>Z6</b>	Niměřice – východní okraj jižního apendixu sídla (severní část)	<b>RI</b>	0,10
<b>Z7</b>	Niměřice – východní okraj jižního apendixu sídla (střední část)	<b>RI</b>	0,15
<b>Z8</b>	Niměřice – západní okraj jižního apendixu sídla	<b>RI</b>	0,20
<b>Z9</b>	Niměřice – západní lem jižního apendixu sídla	<b>RI</b>	1,04
<b>Plochy veřejných prostranství</b>			
<b>Z10</b>	Dolní Cetno – severní okraj sídla jižně vodní plochy	<b>ZV</b>	0,56

Označení	Lokalizace plochy	Způsob využití	Výměra v ha
Z11	Dolní Cetno – jižní okraj sídla	ZV	0,35
<b>Plochy technické infrastruktury</b>			
Z12	Dolní Cetno – severovýchodní okraj jižního výběžku sídla	TW	0,28
Z13a	Horní Cetno – jihovýchodní okraj sídla – sběr odpadu	TO	0,10
Z13b	Horní Cetno – jihovýchodní okraj sídla – vysílač	TS	0,04
<b>Plochy přestavby</b>			
P1	Horní Cetno – přestavba bývalého zemědělského areálu	OMx	1,64

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

### 4.1 Dopravní infrastruktura

- [1.] Koncepce dopravní infrastruktury vymezuje komunikace přednostně na plochách dopravní infrastruktury silniční (DS; silnice II. a III. třídy) a na plochách veřejného prostranství (PV; místní a účelové komunikace, pěší a cyklistické trasy a stezky, doprava v klidu atp.). Je-li v rámci přípustného využití jedné plochy možno zřizovat stavby a zařízení dopravní infrastruktury (např. pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy), mohou tyto stavby a zařízení sloužit i pro ostatní plochy s rozdílným způsobem využití. Pro plochu TO na zastavitelné ploše Z13a se tak např. předpokládá zřízení přístupové komunikace přes plochy SV a OM.
- [2.] Sít' pozemních komunikací, zakreslená v grafické příloze, se považuje za významnou pro dopravní infrastrukturu a není přípustné ji rušit. Přípouští se její dílčí úpravy při zachování stávajícího účelu dané komunikace.
- [3.] Komunikace vyznačené v grafické příloze jako návrh budou realizovány tak, aby nejlepším dosažitelným způsobem zajistily svůj níže definovaný účel. Trasy místních a účelových komunikací zakreslených v grafické příloze vyznačují předpokládaný směr propojení, jejich výsledné vedení se může částečně lišit.
- [4.] Nové pozemní komunikace mohou být v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití zřizovány i v případě, že nejsou vyznačeny v rámci koncepce dopravní infrastruktury, pokud je to účelné a pokud to nebude znamenat významnou překážku v naplňování hlavní funkce plochy, na níž jsou umístovány.

### Silnice

- [5.] Plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) se vymezují pro vedení silnic II. a III. třídy (II/272, III/27222, III/27223, III/27225, III/27228, III/25919).
- [6.] Stávající plochy se stabilizují. Úpravy vedení silnic za účelem odstranění dopravních závad budou prováděny přednostně na plochách DS. Dílčí úpravu je možno realizovat i v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití.

- [7.] Silniční síť se stabilizuje, silnice zakreslené v rámci koncepce dopravní infrastruktury budou ve své funkci zachovány.

### **Místní a účelové komunikace**

- [8.] V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou vymezeny významné místní a účelové komunikace v zastavěném i nezastavěném území. Vymezovány jsou převážně na plochách veřejných prostranství. Vyznačené místní a účelové komunikace jsou považovány za významné, jejich rušení je nepřípustné.
- [9.] Navrhované komunikace zpřístupňující zastavitelné plochy budou zřizovány v kategorii místní komunikace, pokud není Územním plánem vedena jako účelová komunikace.
- [10.] Účelové komunikace jsou označeny písmenem „k“ a pořadovým číslem. Vyznačení komunikací v grafické příloze představuje směr propojení. Přesné vedení komunikací bude upřesněno v rámci podrobnější dokumentace, přičemž musí splňovat níže specifikované koncepční zásady.
- [11.] Komunikace v nezastavěném území, pokud to prostorové podmínky umožní, budou doplňovány jednostrannou doprovodnou zelení a svodnými nebo zasakovacími příkopy.
- [12.] Vymezeny, včetně koncepčních zásad, jsou následující místní a účelové komunikace:

#### Komunikace k1

- účelová komunikace pro zpřístupnění a obdělávání zemědělských pozemků v jihozápadní části katastru;
- komunikace bude vedena po vymezené ploše veřejného prostranství;
- komunikace bude obousměrná (předpokládá se jednopruhová cesta s výhybnami).

#### Komunikace k2

- účelová komunikace pro zajištění prostupnosti krajiny při části západní hranice správního území obce.

#### Komunikace k3

- komunikace pro zajištění přístupu k vodním zdrojům, rekreačním objektům a vodní ploše;
- komunikace bude obousměrná (předpokládá se jednopruhová cesta s výhybnami).

#### Komunikace k4

- komunikace pro zajištění přístupu ke stávajícím a navrhovaným plochám individuální rodinné rekreace mezi sídly Niměřice a Dolní Cetno a pro zpřístupnění přilehlých částí nezastavěného území.

#### Komunikace k5

- komunikace pro zpřístupnění přilehlých zastavitelných ploch (plochy individuální rekreace – RI) a lesních pozemků;
- komunikace bude vedena po tělese bývalé železnice.

### **Pěší a cyklistické trasy**

- [13.] Pěší cesty se zřizují v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití. Doplněny budou zejména chodníky podél silnic v zastavěném území, pokud to prostorové podmínky umožní.

- [14.] Stávající pěší trasy v zastavěném území zůstanou zachovány.
- [15.] Stávající cyklotrasa č. 143 bude na území obce stabilizována ve své stávající trase.
- [16.] Nové cyklotrasy a cyklostezky mohou být zřizovány v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **Doprava v klidu**

- [17.] Rezidentní doprava v klidu bude probíhat výhradně na vlastním pozemku. Parkoviště budou zřizována v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití. Garáže budou zřizovány převážně v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití.

## **4.2 Technická infrastruktura**

### **4.2.1 Energetika a spoje**

- [1.] Koncepce zásobování elektrickou energií je založena na zásobování paprskovou sítí distribučního vedení vysokého napětí 22 kV, zakončenou trafostanicemi 22/0,4 kV. Stávající vedení vysokého se stabilizuje. Koncepce připouští částečné úpravy vedení (např. kabelizace, dílčí přeložky vedení atp.), pokud nebudou mít významný negativní dopad na celkové uspořádání území obce, zejména na její zastavěné území.
- [2.] Nezbytné stavby a zařízení (např. nové trafostanice pro navrženou výstavbu) budou realizovány v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch DS, PV a ZV).
- [3.] V rámci přípustného využití (technická infrastruktura) některých ploch s rozdílným způsobem využití mohou být zřizovány drobné výroby elektrické energie bez samostatných územních nároků a bez významných negativních vlivů (střešní fotovoltaické panely). Výroby elektrické energie se samostatnými územními nároky se nepřipouští
- [4.] Systém veřejného osvětlení, rozhlasu a spojů bude realizován v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch DS, PV a ZV. Zastavitelná plocha Z13b bude využita pro telekomunikační stavby a zařízení.
- [5.] Zásobování teplem bude založeno na individuálních topeništích. Přípustné je zřízení centrálního zdroje tepla pro zásobování zastavěného území obce nebo jeho části, a to v rámci přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití (technická infrastruktura). Centrální zdroj tepla však svým rozsahem nesmí ohrozit hlavní využití dané plochy a svými vlivy zatížit okolní prostředí nad míru, která je běžná u lokálních topenišť.

### **4.2.2 Vodní hospodářství**

#### **Vodohospodářská ochrana území**

- [1.] Koncepce vodohospodářské ochrany území vychází z potřeby efektivního hospodaření s vodními srážkami při respektování platných limitů využití území. Mimořádný důraz bude kladen na způsob hospodaření s vodními srážkami. Srážkové vody v zastavěném území a na zastavitelných plochách budou přednostně zachycovány, účelně využívány

a případně vsakovány na vlastním pozemku. Vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství, které nebude možné vsakovat, budou odváděny dešťovou kanalizací se zaústěním do vodních nádrží nebo vodotečí. Vodohospodářská ochrana území je také zajištěna dalšími faktory. Celé území obce se nachází ve Vyhlášené krajinné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída. Jde o oblast s vydatnými a kvalitními podzemními vodami, využívanými pro místní, skupinové i regionální vodovody. Podstatná část území obce, spadající do povodí Strenického potoka, patří do povodí vodárenského toku Jizery, se státem vyhlášenou ochranou. V povodí Košáteckého potoka, kam spadá část katastru obce, se nachází řada významných hydrogeologických vrtů, z nichž mnohé jsou využívány pro vodovodní zásobování. Ochranné pásmo II. stupně jednoho ze zdrojů zasahuje do jihozápadní části katastru obce. Na území obce se nacházejí podzemní zdroje Niměřické vodovodní skupiny s vyhlášenými ochrannými pásmy I. a II. stupně. Zákresy ochranných pásem jsou v mapách územního plánu. Lze konstatovat, že výhledové záměry na rozvoj obce nejsou, při dodržování příslušných legislativních předpisů, v rozporu s ochranou jak místních, tak regionálních zájmů vodního hospodářství.

- [2.] Záplavové území řeky Strenického potoka a jeho aktivní zóna budou při rozhodování o změnách v území respektovány. V tomto území nelze umisťovat stavby a zařízení, které by zhoršovaly průběh povodně nebo její následky.
- [3.] Pro předcházení negativním vlivům srážkových vod budou zbudována protierozní opatření v rámci přípustného využití daných ploch s rozdílným způsobem.
- [4.] V rámci nakládání s dešťovými vodami je prioritní zadržení vody v krajině. Budování vodních nádrží za účelem zadržení vody v krajině je v rámci přípustného využití ploch žádoucí, pokud významným způsobem neovlivní přírodě blízké prostředí nebo produkční charakter zemědělské krajiny. Žádoucí je rovněž vysazování pásů zeleně na plochách zemědělských (NZo, NZt) za účelem snížení negativních důsledků vodní eroze, zejména v souběhu s komunikacemi.

### **Zásobování pitnou vodou**

- [5.] Všechna sídla obce budou zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Niměřice, a to v rozsahu ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, ploch občanského vybavení a ploch výroby. Plochy rekreace mohou být zásobovány rovněž z individuálních zdrojů.
- [6.] Na skupinový vodovod Niměřice budou napojeny všechny stavby pro bydlení na zastavitelných plochách. Výpočet potřeby pitné vody pro stávající i výhledové období je uveden v části Odůvodnění kap. 4.2.2.
- [7.] Vodovodní řady budou umisťovány v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, přednostně na plochách veřejně přístupných (zejm. plochy DS, PV a ZV). V nezastavěném území budou řady ukládány mimo těleso silnic.

### **Zachycování a čištění odpadních vod**

- [8.] V obci bude vybudována oddílná splašková kanalizace, na níž budou napojeny stavby pro trvalé bydlení a občanské vybavení v zastavěném území i na zastavitelných plochách. Splašková kanalizace bude zřízena pro všechna sídla obce (Niměřice, Horní Cetno, Dolní Cetno).

- [9.] Kanalizační stoky budou umístovány v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, přednostně na plochách veřejně přístupných (zejm. plochy DS, PV a ZV). V nezastavěném území budou řady ukládány mimo těleso silnic. Kanalizační stoky zakreslené ve výkrese Koncepce veřejné infrastruktury budou zřízeny v rámci veřejného prostranství, na němž jsou zakresleny, pokud to technické podmínky umožní. Jejich přesné umístění bude stanoveno podrobnější dokumentací.
- [10.] Izolovaná zastavěná území mohou být odkanalizována individuálně, pokud by napojení na splaškovou kanalizaci vyvolalo neúměrně vysoké investiční náklady.
- [11.] Splaškové vody ze všech tří sídel obce budou svedeny na společnou čistírnou odpadních vod, zřízenou na zastavitelné ploše Z12 v Niměřicích. Na čistírnu odpadních vod mohou být napojena i další sídla (předpokládá se připojení sídla Pětikozly).
- [12.] Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do Strenického potoka. Vzhledem k endemickým nálezům v toku bude nezbytné, aby dostupná, nejúčinnější technologie při čištění odpadních vod, zde byla uplatněna.
- [13.] Do doby vybudování oddílné splaškové kanalizace budou odpadní vody odkanalizovány individuálně, a to i na zastavitelných plochách. Způsob individuálního odkanalizování bude nutno volit tak, aby nebyla ovlivněna kvalita vody ve Strenickém potoku.

#### **Zásobování požární vodou**

- [14.] Požární voda bude zajišťována z vodních ploch přiléhajících k zastavěnému území Dolního Cetna. Připouští se zřizování dalších požárních nádrží na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Pro tento účel budou požární nádrže považovány za technickou infrastrukturu.

#### **4.2.3 Nakládání s odpady**

- [1.] Skladování odpadu a další nakládání s ním, které vyžaduje zvláštní povolení, na území obce není přípustné.
- [2.] Na území obce bude odpad shromažďován a k jeho dalšímu zpracování odvážen mimo území obce. Místa pro shromažďování komunálního odpadu budou zřizována na veřejných prostranstvích (zejména plochy PV) či jiných veřejně přístupných plochách.
- [3.] Zastavitelná plocha Z13a bude využita pro sběr odpadu (sběrný dvůr, sběrné místo).

### **4.3 Občanské vybavení**

- [1.] Plochy, na nichž je občanské vybavení dominantní funkcí, se územně stabilizují vymezením samostatných ploch s rozdílným způsobem využití s funkcemi:
- veřejná infrastruktura (OV)
  - komerční zařízení malá a střední (OM, OMx)
  - hřbitovy (OH)
- [2.] Nově bude zřízeno občanské vybavení na zastavitelné ploše Z4. V návrhu územního plánu se předpokládá rozšíření kapacity domova důchodců včetně potřebných doplňkových staveb pro celý stávající areál. Vedle tohoto návrhu je navržena přestavba

zemědělského areálu v Horním Cetně na wellness a vzdělávací centrum s ubytovací kapacitou do 150 lůžek. Další občanské vybavení může být zřizováno v rámci polyfunkčního využití některých ostatních ploch s rozdílným využitím, zejména ploch smíšených obytných. Zřizování občanského vybavení v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití je žádoucí, pokud svými vlivy významným způsobem nenaruší hlavní využití okolních ploch.

- [3.] Občanské vybavení v obci zahrnuje obecní úřad, pohostinství, domov důchodců, hřbitov a zvířecí hřbitov, pro něž jsou vymezeny samostatné plochy. V rámci rozhodování o změnách v území musí být existence tohoto vybavení respektována a chráněna proti negativním vlivům z okolních ploch s rozdílným využitím, které by mohly provoz občanského vybavení ohrozit.

#### **4.4 Veřejná prostranství**

- [1.] Veřejná prostranství mají funkci komunikační, shromažďovací, funkci okrasnou a rekreační. Vymezovány jsou plochy veřejných prostranství (PV) a plochy veřejné zeleně (ZV). Významným veřejným prostranstvím jsou malé návsi v Dolním Cetně, Horním Cetně a Niměřicích. Tyto plochy budou v rámci rozhodování o změnách v území chráněny před omezením jejich stávajícího využití.
- [2.] Veškeré samostatně vymezené plochy veřejných prostranství (PV) a plochy veřejné zeleně (ZV) budou do budoucna zachovány. Změna jejich využití ve prospěch soukromého užívání je nepřipustná.
- [3.] Nová veřejná prostranství budou zřizována především v rámci přípustného využití některých ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, a to především ve vazbě na zastavitelné plochy.
- [4.] Nejvýznamnější navrhovanou plochou veřejného prostranství je plocha Z 10. Plocha je situovaná v záplavovém území a tomu musí být přizpůsobováno její využití, tak aby nebránilo průchodu záplavový vod.

### **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

- [1.] Hodnotami krajiny, které je při rozhodování o změnách v území a při jeho využívání nutné respektovat, jsou zejména lesní porosty, vodní toky (Strenický potok) spolu s břehovými porosty, stávající síť polních cest, liniová zeleň, meze, remízky a další roztroušená zeleň v krajině.
- [2.] Cílovou charakteristikou krajiny je krajina relativně vyvážená, tedy krajina s relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků. Dosažení relativně vyváženého

poměru ekologicky stabilních a labilních ploch musí být sledováno při rozhodování o nich. Změny využití nesmí narušit relativně vyvážený charakter nezastavěného území ani nesmí zabránit jeho dosažení.

- [3.] Lesy, liniová zeleň, vodní plochy a vodní toky významné pro uspořádání krajiny jsou zakresleny v rámci koncepce uspořádání krajiny. Při rozhodování o změnách v území musí být brán v potaz požadavek na zachování, případně založení těchto koncepčních prvků.
- [4.] Stavby a zařízení (včetně oplocení) budou v nezastavěném území na základě podmínek využití dané plochy nebo zvláštních právních předpisů umísťovány pouze ve zvlášť odůvodněných případech za předpokladu, že není možné nebo účelné umístit tyto stavby v zastavěném území nebo na zastavitelných plochách, nebo pokud by takové umístění prokazatelně vedlo k významným funkčním střetům.
- [5.] V nezastavěném území obce Niměřice je vyloučeno umísťovat podle zvláštních právních předpisů stavby a zařízení, která podléhají vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebo zjišťovacímu řízení podle zvláštních právních předpisů.
- [6.] Stanoveny jsou čtyři základní cíle pro změny v nezastavěném území. Každý ze záměrů umísťovaných v nezastavěném území obce musí naplňovat alespoň jeden z nich. Jedná se o následující cíle:
- posílení ekologické stability území a údržba krajiny,
  - podpoření přirozené retence vody v krajině,
  - omezení eroze půdy,
  - zajištění dostatečné prostupnosti krajiny.
- [7.] Pro zajištění ekologické stability budou územně stabilizovány zejména plochy lesní (NL) a plochy krajinné zeleně (NK). Na těchto plochách se nepřipouští změny využití, které by vedly ke snížení koeficientu ekologické stability, s výjimkou nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury v minimálním nezbytném rozsahu.
- [8.] Jako kostra ekologické stability bude zřízen ÚSES, který bude ve svých funkčních částech územně stabilizován, v nefunkčních částech pak založen v rámci hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití.
- [9.] Snižování ekologické stability území je přípustné pouze ve zcela výjimečných odůvodněných případech (umísťování nezbytných infrastrukturních staveb atp.). Zakládání prvků krajinné zeleně v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využitím je žádoucí.
- [10.] Stávající liniová zeleň vyznačená v koncepci uspořádání krajiny bude zachována, její rušení je nepřipustné. Připouští se pouze její obnova. Liniová zeleň bude zpravidla současně tvořit protierozní mez. Liniová zeleň včetně mezí je zřizována v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zřízení liniové zeleně a protierozních mezí je možné i nad rámec stanovený koncepcí uspořádání krajiny.
- [11.] Stávající vodní prvky se stabilizují, jejich vedení lze upravovat. Předpokládá se jejich revitalizace. Stabilizované vodní prvky jsou vyznačeny v rámci koncepce uspořádání krajiny v grafické příloze.



- [12.] Prostupnost krajiny je zajišťována stabilizovanou sítí komunikací, které se zřizují v rámci přípustného využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití.
- [13.] Nové komunikace lze za účelem zvyšování prostupnosti krajiny nebo zpřístupnění nemovitostí zřizovat v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití některých ploch s rozdílným způsobem využití, a to i nad rámec návrhů uvedených v koncepci dopravní infrastruktury.

## **5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití**

- [1.] Koncepce uspořádání krajiny se realizuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití jsou stanoveny v kapitole 6.
- [2.] Samostatné plochy se vymezují pouze v případě, že jsou plošně či významově důležité pro uspořádání území a zajištění bezkonfliktního rozvoje. Plochy s rozdílným způsobem využití se převážně vymezují jako polyfunkční umožňující realizovat některé funkce v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití.
- [3.] V nezastavěném území obce jsou vymezeny zejména následující plochy s rozdílným způsobem využití:

### Plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura silniční

### Plochy veřejných prostranství

- PV – veřejná prostranství
- VZ – veřejná zeleň

### Plochy vodní a vodohospodářské

- VV – plochy vodní a vodohospodářské

### Plochy zemědělské

- NZo – plochy zemědělské – orná půda
- NZt – plochy zemědělské – travní porosty

### Plochy lesní

- NL – plochy lesní

### Plochy krajinné zeleně

- NK – krajinná zeleň

## **5.3 Územní systém ekologické stability**

- [1.] Vymezené prvky ÚSES budou zřizovány v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití, na níž jsou vymezeny.
- [2.] Na území dotčeném prvky ÚSES jsou podmínky stanovené v rámci koncepce nadřazené podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití, tj. omezují je.
- [3.] Cílem biocentra je dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Rušivé činnosti (jako je umístování staveb, pobytová

rekreace a intenzivní hospodaření) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřijatelné. Biocentra nejsou na správním území obce Niměřice vymezena, pouze s ním bezprostředně sousedí.

- [4.] Cílem biokoridoru je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, proto jsou zde přípustné širší možnosti využití – za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (trvalé travní porosty, parkové úpravy ap.) Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi. V nezbytných případech je možné povolování liniových staveb (příčné křížení) a vodohospodářských zařízení. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.
- [5.] Nelze připustit takovou změnu ve využití území, která znemožní nebo výrazně ztíží budoucí realizaci nefunkčních částí ÚSES.
- [6.] Bude uplatňován polyfunkční charakter prvků ÚSES, kdy ÚSES plní současně funkci ekologickou, protierozní, hydrologickou, izolační a estetickou.
- [7.] Úroveň ekologické stability na plochách zahrnutých v ÚSES může být snižována pouze ve zvlášť odůvodněných případech s ohledem na převažující veřejný zájem.
- [8.] Na území dotčených prvků ÚSES se nad rámec podmínek využití jednotlivých ploch uplatňují následující podmínky:
- Plochy pro ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně (trvalé travní porosty, rozptýlené liniové porosty dřevin a bylin, mokřady, porosty lesního charakteru atp.) a vodní plochy.
  - Připouští se zřizování cyklistických stezek, pěších komunikací, nezbytných liniových vedení technické a dopravní infrastruktury, drobných zařízení sloužících pro obsluhu a k údržbě ploch ÚSES nebo k provozním účelům správce vodních ploch.
  - Nepřípustné jsou změny kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, intenzivní hospodaření, těžba nerostů, umístování skládek, odvodňování, úprava vodních toků a nádrží vyjma revitalizací.

### Vymezená biocentra, biokoridory a interakční prvky

Vysvětlivky: LBC – lokální biocentrum, LBK – lokální biokoridor

Označení	Název	Funkčnost na k. ú.	Výměra v ha na k. ú.
<b>Lokální biokoridory</b>			
<b>LBK 168</b>	Petrahajské	Funkční	2,2
<b>LBK 169</b>	Strenický potok, Kovanec – Dolní Cetno	Funkční	0,3

## 5.4 Prostupnost krajiny

- [1.] Fyzická prostupnost krajiny bude zajištěna cestní sítí, která je řešena v rámci koncepce dopravní infrastruktury. Stávající cesty budou ve svém účelu stabilizovány, zřízeny budou nové cesty v souladu s koncepcí dopravní infrastruktury i nad její rámec, pokud to bude účelné. Žádoucí je zejména obnova historických cest a zřizování cest za účelem zpřístupnění skupin pozemků.

- [2.] Biologická prostupnost krajiny bude zajištěna zřízením prvků ÚSES a uspořádáním jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro zvýšení prostupnosti krajiny mohou být v rámci přípustného využití jednotlivých ploch (zejména NK) zřizovány interakční prvky v zemědělské krajině.
- [3.] Je nepřipustné vytvářet v krajině nové výrazné, zejména liniové, obtížně překročitelné bariéry. V nezastavěném území nebude s ohledem na zachování fyzické i biologické prostupnosti krajiny zřizováno oplocení s výjimkou ohrazování ploch se specifickou rostlinnou výrobou proti škodám způsobeným zvěří.

## **5.5 Protierozní opatření**

- [1.] Protierozní ochrana bude zajišťována zejména organizačními opatřeními, tj. změnou osevních postupů.
- [2.] Pro zajištění retence vody v krajině mohou být v nezastavěném území budovány v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití průlehy s ozeleněním. Vymezeny jsou dva návrhy zachycovacího a odvodňovacího příkopu.
- [3.] Pro předcházení zrychlené erozi zemědělského půdního fondu se vymezují plochy zemědělské – travní porosty (NZt), kde jsou přípustné pouze trvalé travní porosty nebo pěstování pícnin.
- [4.] Další protierozní opatření mohou být realizována v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

## **5.6 Ochrana před povodněmi**

- [1.] Na území obce se nevymezují samostatné plochy pro ochranu před povodněmi. V případě potřeby budou tyto stavby a zařízení realizovány v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

## **5.7 Rekreace**

- [1.] Pobytová rekreace se připouští pouze v jednotlivých zastavěných územích a zastavitelných plochách obce, zejména na plochách individuální rekreace (RI). Umisťování pobytových staveb pro rekreaci v nezastavěném území je nepřipustné.
- [2.] Nepobytová rekreace se připouští na všech plochách nezastavěného území ve formě, která výrazným způsobem neomezí hlavní využití dané plochy.
- [3.] Předpokládá se zřizování turistických stezek, cyklostezek a hiposteze v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Tyto stezky však nesmí významným způsobem omezit hlavní využití plochy a narušit uspořádání krajiny.
- [4.] V zastavěném území bude nepobytová rekreace realizována především na plochách veřejných prostranství, vodních a vodohospodářských, pokud to jejich charakter umožní, a na plochách rekreace.

## 5.8 Dobývání nerostů

- [1.] Na území obce se nevymezují plochy těžby nerostů. Na území obce zasahuje ložisko vyhrazeného nerostu černého uhlí, pro které bylo vymezeno chráněné ložiskové území Bezno.
- [2.] Podle rozhodnutí č.j. 1493/90/460.2Ha/St. ze dne 26. 11. 1990 Obvodního báňského úřadu Kladno se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v zastavěných částech obcí a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

## 5.9 Vymezení ploch změn v nezastavěném území a stanovení podmínek pro jejich využití

- [1.] Plochy změn v krajině se v řešeném území nevymezují. Plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území se stabilizují.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

### 6.1 Plochy bydlení

#### BH – Bydlení v bytových domech

##### Hlavní využití

- Stavby bytových domů.

##### Přípustné využití

- Veřejné občanské vybavení v rámci stavby pro hlavní využití (zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu atp.);
- doplňkové stavby (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technické vybavení objektu atp.)
- nerušící zařízení komerčního občanského vybavení v rámci objektu bytového domu (zejména využití parteru);
- produkční a okrasné zahrady včetně staveb pro jejich údržbu a nepobytovou rekreaci, dvory;
- drobné vodní nádrže, včetně bazénů, vodní toky;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;
- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;

- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla.

#### Nepřípustné využití

- Nástavby a přístavby stávajících bytových domů, případně novostavby přesahující svým půdorysem a objemem (výškou) původní stavbu bytového domu;
- stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití, zejména svým rozsahem a vlivem.

#### Prostorové podmínky využití

- Maximální výška bytového domu nepřesáhne výšku stávajícího bytového domu.

### **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**

#### Hlavní využití

- Bydlení v rodinných domech venkovského typu.

#### Přípustné využití

- Veřejné občanské vybavení (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu atp.);
- vedlejší stavby (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technické vybavení objektu atp.) v rozsahu staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, a které nejsou určeny pro zemědělství nebo chovatelství;
- produkční a okrasné zahrady včetně staveb pro jejich údržbu a nepobytovou rekreaci, dvory;
- drobné vodní nádrže včetně bazénů, vodní toky;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;
- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- nerušící prvky komerčního občanského vybavení (např. živnostenské aktivity lokálního významu, maloobchodní prodej, stravovací a ubytovací služby), pokud jsou umístěny v rámci rodinného domu nebo maximálně v jedné stavbě samostatně stojící na daném zastavěném stavebním pozemku<sup>a</sup> a představující maximálně 30 % jeho výměry;
- chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní spotřebu bez negativního vlivu na obytné prostředí.

<sup>a</sup> viz § 2 odst. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití dotčené plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

### Podmínky prostorového uspořádání

- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,4;
- stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky;
- zástavba rodinných domů bude provedena samostatně stojícími domy, případně dvojdomy.

## **6.2 Plochy smíšené obytné**

### **SV – plochy smíšené obytné – venkovské**

#### Hlavní využití

- Bydlení v rodinných domech a usedlostech, případně ve stávajícím objektu zámku, s hospodářským zázemím.

#### Přípustné využití

- Veřejné občanské vybavení (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu atp.);
- komerční občanské vybavení (např. živnostenské aktivity lokálního významu, maloobchodní prodej, stravovací a ubytovací služby) ve stavbě plnící hlavní využití, nebo stavbách doplňkových;
- vedlejší stavby (garáže, garážová stání, kůlny, chlévy a stáje, stavby pro technické vybavení objektu atp.);
- sady, okrasné a užitkové zahrady včetně staveb pro jejich údržbu a konstrukcí pro pěšební účely;
- drobné vodní nádrže, včetně bazénů, vodní toky;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;
- veřejná prostranství včetně ploch pro sport, veřejná zeleň;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- chovatelská činnost, pokud její provozování nebude mít za následek zhoršení hygienických podmínek v území nad mez obvyklou v tradičním venkovském prostředí.

#### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití, zejména svým rozsahem a vlivem.

### Podmínky prostorového uspořádání

- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,5;
- stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky;
- zástavba rodinných domů bude provedena samostatně stojícími domy.

## **6.3 Plochy rekreace**

### **RI – plochy individuální rekreace**

#### Hlavní využití

- Stavby pro rodinnou rekreaci.

#### Přípustné využití

- Vedlejší stavby (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technické vybavení objektu atp.);
- klubová zařízení, veřejná sportoviště místního významu;
- pozemní komunikace, odstavné a manipulační plochy;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační;
- produkční a okrasné zahrady a dvory;
- drobné vodní nádrže včetně bazénů, vodní toky;
- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla.

#### Nepřípustné využití

- Umísťování nových staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území, s výjimkou náhrady za stávající stavby.

### Podmínky prostorového uspořádání

- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,5;
- stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky.

## **6.4 Plochy občanského vybavení**

### **OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

#### Hlavní využití

- Stavby a zařízení pro veřejnou správu, veřejné služby (obecní úřad, kaple, obecní dům, klubovny atp.), poskytování sociálních, zdravotnických a obecních služeb a služeb neziskových a příspěvkových organizací (jesle, mateřská škola, mateřské centrum atp.).

### Přípustné využití

- Vedlejší stavby ke stavbě hlavní, zejména pro technické zázemí objektu;
- malá zařízení komerčního občanského vybavení v rámci stavby veřejné infrastruktury nebo stavby doplňkové;
- byty v rámci staveb občanského vybavení;
- veřejná prostranství včetně ploch pro sport, veřejná zeleň a zeleň zahrad, prvky drobné architektury (křížky, pomníky), obecní mobiliář;
- plochy pro sport, dětská hřiště;
- drobné vodní nádrže, včetně bazénů, vodní toky;
- pozemní komunikace, odstavné a manipulační plochy;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla.

### Nepřípustné využití

- Stavby, zařízení a činnosti, které by narušovaly hlavní využití plochy, nebo snižovaly bezpečnost jeho provozování.

### Podmínky prostorového uspořádání

- Stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží bez půdní nadezdívky.

## **OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

### Hlavní využití

- Stavby a zařízení pro stravování a ubytování, administrativu nebo maloobchodní prodej.

### Přípustné využití

- Vedlejší stavby ke stavbě hlavní, zejména pro technické zázemí objektu včetně staveb a zařízení pro skladování;
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce;
- veřejná prostranství, veřejná zeleň a zeleň zahrad, prvky drobné architektury (křížky, pomníky), obecní mobiliář;
- plochy pro sport, dětská hřiště;
- drobné vodní nádrže, včetně bazénů, vodní toky;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce;
- pozemní komunikace, odstavné a manipulační plochy.

### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla.



### Nepřípustné využití

- Stavby, zařízení a činnosti, které by narušovaly hlavní využití plochy nebo snižovaly bezpečnost jeho provozování.

## **OMx – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední se specifickým využitím**

### Hlavní využití

- Stavby a zařízení pro ubytování a stravování, doplněné vybaveným pro konání vzdělávacích akcí, rehabilitací a trávení volného času.

### Přípustné využití

- vedlejší stavby ke stavbě hlavní, zejména pro technické zázemí objektu včetně staveb a zařízení pro skladování;
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení;
- technická infrastruktura pro potřeby areálu i správního území obce;
- veřejná prostranství, veřejná zeleň a zeleň zahrad, prvky drobné architektury (křížky, pomníky), obecní mobiliář;
- pozemní komunikace, odstavné a manipulační plochy;
- plochy pro sport, dětská hřiště;
- drobné vodní nádrže, včetně bazénů, vodní toky;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody.

### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. stavební charakter sídla;
- obytné stavby formou rodinných domů, potřebných pro zabezpečení provozu areálu odbornými pracovníky, pokud celková rozloha takto zřízených ploch pro bydlení (tj. zastavěných stavebních pozemků rodinných domů) nepřesáhne 20 % z celkové rozlohy dané plochy OMx;
- chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní potřebu plochy OMx bez negativního vlivu na kvalitu obytného prostředí.

### Nepřípustné využití

- Stavby, zařízení a činnosti, které by narušovaly hlavní využití plochy nebo snižovaly bezpečnost jeho provozování.

### Podmínky prostorového uspořádání

- stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží s možností využití podkrovní
- pokud budou přestavovány stávající objekty, nepřekročí jejich výška výšku současného hřebenu dané stavby;
- koeficient zeleně minimálně 0,5;
- pro celé území přestavby bývalého areálu zemědělské výroby bude zpracována územní studie, která územně i prostorově upřesní budoucí rozvržení plochy;

- přestavba musí být realizována komplexně ve smyslu hlavního využití a navrženého řešení v územní studii, nepřipustná je výstavba pouze jednotlivých objektů, jako např. ubytovací objekt, bez návaznosti na určené hlavní funkce vybavenosti;
- na každá 4 lůžka ubytovací kapacity bude na ploše zřízeno alespoň jedno parkovací místo.

## **OH – občanské vybavení – hřbitovy**

### Hlavní využití

- Stavby, zařízení a prostory veřejných pohřebišť nebo stavby, zařízení a prostory pro ukládání kadáverů zvířat.

### Přípustné využití

- Pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;
- plochy veřejných prostranství včetně mobiliáře a prvků drobné parkové architektury;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační;
- drobné stavby komerčního zázemí pohřebišť (prodej květin, věnců a dalšího zboží pietního charakteru);
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby hlavního využití.

### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní pietní charakter místa.

### Nepřípustné využití

- Stavby, zařízení a činnosti, které by narušovaly hlavní využití plochy, snižovaly bezpečnost jeho provozování nebo narušovaly pietní charakter místa.

### Podmínky prostorového uspořádání

- stavby, zařízení a prostory pro ukládání kadáverů zvířat musí být prostorově i stavebně odděleny od veřejných pohřebišť.

## **6.5 Plochy dopravní infrastruktury**

### **DS – dopravní infrastruktura – silniční**

#### Hlavní využití

- Silnice a související zařízení.

#### Přípustné využití

- veřejné odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů;
- komunikace pro pěší (chodníky), cyklostezky a cyklotrasy;
- doprovodná zeleň a veřejná prostranství podél komunikací;
- protihluková opatření;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;

- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem nenaruší hlavní využití a neohrozí bezpečnost silničního provozu.

#### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení, které by měly negativní dopady na bezpečnost provozu na pozemních komunikacích.

#### Podmínky prostorového uspořádání

- Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

## **6.6 Plochy technické infrastruktury**

### **TW – vodní hospodářství**

- Vodohospodářské stavby a zařízení, např. stavby a zařízení pro zásobování vodou, pro nakládání s odpadními vodami nebo stavby pro nakládání s povrchovými vodami.

#### Přípustné využití

- Manipulační plochy a přístupové komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce;
- stavby a zařízení pro uskladnění obecní techniky.

#### Nepřípustné využití

- Jakékoliv využití, které by ohrozilo kvalitu povrchových či podzemních vod;
- stavby a zařízení, které by ohrozily hlavní využití plochy.

### **TS – elektronické komunikace**

#### Hlavní využití

- Stavby a zařízení elektronických komunikací, např. vysílače mobilních operátorů.

#### Přípustné využití

- Manipulační plochy a přístupové komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce;
- stavby a zařízení pro uskladnění obecní techniky.

#### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení, které by ohrozily hlavní využití plochy.

## **TO – nakládání s odpady**

### Hlavní využití

- Stavby a zařízení technické infrastruktury pro nakládání s odpady.

### Přípustné využití

- Manipulační plochy a přístupové komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- stavby a zařízení pro další zpracování odpadů, sběrný dvůr;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce;
- stavby a zařízení pro uskladnění obecní techniky.

### Nepřípustné využití

- stavby a zařízení, které by ohrozily hlavní využití plochy;
- trvalé ukládání odpadů.

## **6.7 Plochy výroby a skladování**

### **VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba**

#### Hlavní využití

- Stavby, zařízení a plochy zemědělské výroby a skladování.

#### Přípustné využití

- Pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;
- zpevněné plochy dočasných skládek zemědělských produktů;
- stavby pro krátkodobé i dlouhodobé odstavování zemědělských strojů a nákladních automobilů;
- vodní toky a nádrže;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla.

#### Podmínky prostorového uspořádání

- Výška nových staveb nepřesáhne v žádném bodě 8 m od rostlého terénu.

### **VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba**

#### Hlavní využití

- Plochy a objekty malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby;

### Přípustné využití

- Plochy a stavby drobného komerčního občanského vybavení pro přímý prodej výrobků;
- stavby skladů a objektů pro uskladnění techniky, včetně garáží;
- odstavné a manipulační plochy, účelové komunikace;
- administrativní objekty, služební byty a ubytovny výhradně pro potřeby zaměstnanců areálu;
- vodní toky a nádrže;
- plochy zeleně, zejména ochranné a izolační;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura.

### Nepřípustné využití

- Stavby, zařízení a činnosti, které by dlouhodobě hlukovými, pachovými, vibračními a světelnými projevy rušily okolní obytné prostředí nad rámec hygienických norem;
- skladování a manipulace s nebezpečnými látkami.

### Podmínky prostorového uspořádání

- Výška nových staveb nepřesáhne v žádném bodě výšku staveb stávajících.

## **6.8 Plochy veřejných prostranství**

### **ZV – veřejná zeleň**

#### Hlavní využití

- Parkově upravená zeleň.

#### Přípustné využití

- Pěší a účelové komunikace, včetně cyklostezek;
- obecní mobiliář a prvky drobné architektury (sochy, pomníky, fontány, objekty sakrální architektury aj.)
- místa pro shromažďování lidí a pořádání kulturních, sportovních i jiných akcí;
- dětská hřiště a sportoviště;
- vodní nádrže a toky;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům hluku a srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou veřejné zeleně (altány, přístřešky, sklad zahradní techniky apod.), pokud nebudou znamenat významné omezení využití veřejného prostranství;
- prvky komerční občanské vybavenosti (zejm. stánkový prodej), které nebudou funkčně ani prostorově znamenat podstatný či dlouhodobý zásah do veřejného prostranství;
- ostatní pozemní komunikace, pokud jejich vedení není možné mimo tyto plochy.

### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), které neslouží zkvalitnění funkce veřejného prostranství nebo jeho údržbě;
- jakákoliv stavba na ploše Z10 a Z11 vzhledem k jejich situování v záplavovém území;
- jakékoliv využití, které by podstatně ztížilo, omezilo či znemožnilo veřejné využívání plochy, a změna využití ve prospěch soukromého užívání jiná, než je uvedeno v přípustném a podmíněně přípustném využití.

## **PV – veřejná prostranství**

### Hlavní využití

- Veřejně přístupná prostranství (zpevněná i nezpevněná).

### Přípustné využití

- Pozemní komunikace a chodníky, veřejné parkovací plochy a obratiště, pěší a cyklistické trasy a zastávky hromadné dopravy;
- místa pro shromažďování lidí a pořádání kulturních, sportovních i jiných akcí;
- dětská hřiště;
- vodní nádrže a toky;
- plochy veřejné zeleně, parky;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou veřejného prostranství (altány, přístřešky, sklad zahradní techniky apod.), pokud nebudou znamenat významné omezení využití veřejného prostranství;
- hřiště nad rámec přípustného využití, která svým rozsahem a charakterem neohroží funkci veřejného prostranství (sídlovornou, komunikační ani shromažďovací);
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud závažným způsobem nenaruší hlavní využití;
- prvky komerčního občanského vybavení (zejm. stánkový prodej), které nebudou funkčně ani prostorově znamenat podstatný či dlouhodobý zásah do veřejného prostranství.

### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), které neslouží zkvalitnění funkce veřejného prostranství nebo jeho údržbě;
- jakékoliv využití, které by podstatně ztížilo, omezilo či znemožnilo veřejné využívání plochy, a změna využití ve prospěch soukromého užívání jiná, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití.

## 6.9 Plochy zeleně

### ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

#### Hlavní využití

- Okrasné a užitkové zahrady, sady.

#### Přípustné využití

- Objekty související s užíváním zahrady, drobná zahradní architektura;
- vodní nádrže a toky, zahradní bazény;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem nenaruší hlavní využití;
- stavby rekreace, pokud jejich výměra nepřesáhne 25 m<sup>2</sup>;
- stavby a zařízení pro chov, pokud nebude mít negativní vliv na okolní obytné prostředí.

#### Podmínky prostorového uspořádání

- V ochranném pásmu nadzemního vrchního vedení elektrické energie bude ochranná a izolační zeleň realizována výhradně formou keřových porostů, které neohrozí funkci a neomezí správu vedení.
- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,8;

### ZO – zeleň ochranná a izolační

#### Hlavní využití

- Stromová a keřová společenstva s pozitivním vlivem na okolní plochy.

#### Přípustné využití

- Komunikace pro pěší a cyklotrasy;
- vodní nádrže a toky;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody.

#### Podmíněně přípustné využití

- Pozemní komunikace v minimálním nezbytném rozsahu, pokud neomezí ochranný a izolační charakter plochy;
- technická infrastruktura, pokud výrazným způsobem nenaruší hlavní využití.

#### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení, které by významně omezily ochrannou nebo izolační funkci zeleně.

#### Podmínky prostorového uspořádání

- V ochranném pásmu nadzemního vedení elektrické energie bude ochranná a izolační zeleň realizována výhradně formou keřových porostů, které neohrozí funkci a neomezí správu vedení.

## 6.10 Plochy vodní a vodohospodářské

### VV – plochy vodní a vodohospodářské

#### Hlavní využití

- Vodní nádrže a toky včetně břehových porostů.

#### Přípustné využití

- Hráže a jejich zařízení, obslužné objekty;
- doprovodná zeleň vodních toků;
- dopravní infrastruktura nezbytná pro potřeby hlavního a přípustného využití;
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou vodní nádrže a stavby související s využitím potenciálu pro nepobytovou rekreaci plochy (altány, přístřešky, mola, převlékárny atp.);
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržetí vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- dopravní infrastruktura nad rámec přípustného využití v minimálním nezbytném rozsahu, pokud výrazným způsobem nenaruší hlavní využití.

#### Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti snižující kvalitu zdroje podzemní či povrchové vody nebo omezující jeho využití;
- stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

## 6.11 Plochy zemědělské

### NZo – plochy zemědělské – orná půda

#### Hlavní využití

- Orná půda a trvalé travní porosty.

#### Přípustné využití

- Chmelnice, vinice, sady, zahrady, trvalé travní porosty, les;
- protierozní opatření;
- účelové stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělskou produkcí;
- vodohospodářská a protipovodňová opatření;
- vodní nádrže a toky;
- místní a účelové komunikace včetně turistických, cyklistických a dalších rekreačních tras;
- stavby a zařízení pro měkkou turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny a věže apod.);
- meze, remízky a další zeleň zejména s ochrannou a ekostabilizační funkcí, liniová zeleň v doprovodu komunikací;



- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- ostatní silniční infrastruktura, pokud má její zřízení za účel odstranění dopravní závady na stávajícím tělese silnice;
- úpravy stávajících vodních toků a nádrží, pokud je jejich účelem zvýšení ekologické stability a zdržení vody v krajině (revitalizace toků, retenční nádrže, poldry).

#### Nepřípustné využití

- Rušení mezí, remízků, liniové zeleně a jiných přírodních prvků;
- změna využití (druhu pozemku) z trvalých travních porostů na ornou půdu;
- stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

### **NZt – plochy zemědělské – trvalé travní porosty**

#### Hlavní využití

- Trvalé travní porosty.

#### Přípustné využití

- Pěstování pícnin;
- chmelnice, vinice, sady, zahrady;
- protierozní opatření;
- účelové stavby a zařízení bezprostředně související se zemědělskou produkcí;
- vodohospodářská a protipovodňová opatření;
- vodní nádrže a toky;
- místní a účelové komunikace včetně turistických, cyklistických a dalších rekreačních tras;
- stavby a zařízení pro měkkou turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny a věže apod.);
- meze, remízky a další zeleň zejména s ochrannou a ekostabilizační funkcí, liniová zeleň v doprovodu komunikací;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- ostatní silniční infrastruktura, pokud má její zřízení za účel odstranění dopravní závady na stávajícím tělese silnice;
- úpravy stávajících vodních toků a nádrží, pokud je jejich účelem zvýšení ekologické stability a zdržení vody v krajině (revitalizace toků, retenční nádrže, poldry).

### Nepřípustné využití

- Rušení mezí, remízků, liniové zeleně a jiných přírodních prvků;
- změna využití (druhu pozemku) z trvalých travních porostů na ornou půdu;
- stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

## **6.12 Plochy lesní**

### **NL – plochy lesní**

#### Hlavní využití

- Plochy pozemků určených k plnění funkce lesa.

#### Přípustné využití

- Stavby a zařízení lesního hospodářství;
- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklotrasy a cyklostezky;
- vodohospodářská a protipovodňová zařízení;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- stavby a zařízení pro měkkou turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny a věže apod.);
- silniční infrastruktura, pokud má její zřízení za účel odstranění dopravní závady na stávajícím tělese silnice;
- úpravy stávajících vodních toků a nádrží, pokud je jejich účelem zvýšení ekologické stability nebo zdržení vody v krajině (revitalizace toků, retenční nádrže, poldry).

#### Nepřípustné využití

- Plochy, objekty a činnosti významně omezující mimoprodukční funkce lesa, zejména jeho retenční kapacitu;
- stavby a zařízení, které vyvolávají rozsáhlý úbytek lesního půdního fondu nebo výrazně snižují ekologickou stabilitu ekosystému;
- stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

## **6.13 Plochy krajinné zeleně**

### **NK – krajinná zeleň**

#### Hlavní využití

- Plochy stromové a keřové krajinné zeleně.

#### Přípustné využití

- Stavby a zařízení související přímo s údržbou plochy;
- vodní nádrže a toky, protierozní opatření;

- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

#### Podmíněně přípustné využití

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla, nenaruší ekologickou hodnotu plochy nebo životní a obytné prostředí;
- místní a účelové komunikace včetně turistických, cyklistických a dalších rekreačních tras, pokud je nelze účelně vést po ekologicky méně stabilních plochách;
- silniční infrastruktura, pokud má její zřízení za účel odstranění dopravní zácpy na stávajícím tělese silnice;
- stavby a zařízení pro měkkou turistiku (informační tabule, přístřešky, odpočívadla, vyhlídkové plošiny a věže apod.), pokud významným způsobem nenaruší ekologickou hodnotu plochy;
- úpravy stávajících vodních toků a nádrží, pokud je jejich účelem zvýšení ekologické stability nebo protipovodňová ochrana (revitalizace toků, retenční nádrže, poldry).

#### Nepřípustné využití

- Stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití plochy, zejména svým rozsahem a vlivem.

## **7. 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**

### **7.1 Veřejně prospěšné stavby**

- [1.] Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS), pro něž je možné práva k pozemkům vyvlastnit:

Označení VPS	Popis VPS
<b>Stavby dopravní infrastruktury</b>	
D1	Stavba silnice – úprava oblouku na silnici II/272 u sídla Dolní Cetno, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a řádného užívání
D2	Stavba silnice – úprava oblouku na silnici II/272 u sídla Dolní Cetno, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a řádného užívání
<b>Stavby technické infrastruktury</b>	
K1	Stavba čistírny odpadních vod, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a jejího řádného užívání, umístěná na zastavitelné ploše Z12 (TI)
K2	Stavba čerpací stanice odpadních vod, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a jejího řádného užívání, umístěná na plochách veřejného prostranství (PV) v Niměřicích
K3	Stavba čerpací stanice odpadních vod, včetně ploch nezbytných k zajištění její výstavby a jejího řádného užívání, umístěná na plochách veřejného prostranství (PV) v Niměřicích
VT	Stavba zařízení pro sběr odpadu

## 7.2 Veřejně prospěšná opatření

- [1.] Veřejně prospěšná opatření, pro něž je možné práva k pozemkům vyvlastnit, se vymezují pro územní systém ekologické stability v následujícím rozsahu:

Označení VPO	Popis VPO
<b>Stavby dopravní infrastruktury</b>	
<b>LBK 168</b>	Petrahajské
<b>LBK 169</b>	Strenický potok – Kovanec – Dolní Cetno

## 7.3 Plochy pro asanaci

- [1.] Plochy pro asanaci se nevymezují.

## 7.4 Stavby a zařízení pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- [1.] Nové plochy pro potřeby civilní ochrany obyvatelstva se nevymezují. Potřeby civilní ochrany budou zajištěny v rámci přípustného využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Pro účely civilní ochrany budou využity následující stabilizované plochy:

- Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:
  - nestanovuje se.
- Zóny havarijního plánování:
  - nestanovují se.
- Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:
  - budova obecního úřadu v Dolním Cetně (plocha veřejného občanského vybavení – veřejné infrastruktury),
  - budovy zámku v Niměřicích (plocha smíšená obytná – venkovská),
  - budova pohostinství v Horním Cetně (plocha malého a středního komerčního vybavení).
- Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:
  - budovy zámku v Niměřicích (plocha smíšená obytná – venkovská),
  - budova obecního úřadu v Dolním Cetně (plocha veřejného občanského vybavení – veřejné infrastruktury),
  - budova pohostinství v Horním Cetně (plocha malého a středního komerčního vybavení),
  - budova bývalého cukrovaru v Dolním Cetně (plocha výroby skladování – drobná a řemeslný výroba).
- Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci:
  - budova obecního úřadu v Dolním Cetně (plocha veřejného občanského vybavení – veřejné infrastruktury),
  - budovy zámku v Niměřicích (plocha smíšená obytná – venkovská),
- Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce:

- plocha zemědělské skládky při silnici II/272 (plocha výroby a skladování – zemědělská výroba).
- Záchrané, likvidační a obnovovací prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události:
  - plocha zemědělské skládky při silnici II/272 (plocha výroby a skladování – zemědělská výroba).
- Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:
  - nevyskytuje se.
- Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:
  - přenosné agregáty pro výrobu elektrické energie na vhodných plochách;
  - cisterny s pitnou vodou na plochách veřejné zeleně (ZV) v Niměřicích;
  - cisterny s pitnou vodou na plochách veřejných prostranství (PV) u hostince v Horním Cetně;
  - cisterny s pitnou vodou na plochách veřejných prostranství (PV) na návsi v Dolním Cetně.

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

- [1.] Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnit předkupní právo se nevymezují

## **9. Stanovení kompenzačních opatření**

- [1.] Kompenzační opatření se nestanovují.

## **10. 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**

Vymezení plochy přestavby, v níž platí podmínka pro rozhodování podle územní studie, je patrné ve výkresu č. 1 Základní členění území.

Územní studie jako nástroj pro rozhodování správního orgánu o využití území bude obsahovat stanovení regulačních prvků funkčního a prostorového řešení lokality na základě rozboru kompozičních vztahů, zejména k přilehlé enklávě rodinných domů a k lesním porostům obklopující lokalitu. Při řešení budou respektovány územní a technické limity. Jedná se především o vymezené pásmo hygienické ochrany II. stupně vodního zdroje Niměřická vodovodní skupina a o vzdálenost 50 m od okraje lesa. Ve vyjádření Magistrátu města Mladá Boleslav odboru životního prostředí (úsek lesního hospodářství) z 24. 5. 2017 č.j. ŽP-336.2-23963/2017 je uvedeno, že objekty sloužící k bydlení nejsou přípustné ve vzdálenosti menší než 20 m od okraje lesa.

Obsahem územní studie bude:

- Podrobnější vymezení ploch pro základní a přípustné stavby a činnosti jako jsou plochy pro občanské vybavení, dopravní plochy včetně parkovišť, plochy bydlení, zeleň a veřejné prostranství.
- Ověření technických požadavků na zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod, způsobu hospodaření s dešťovými vodami.
- Součástí územní studie může být návrh postupu zástavby a členění území do samostatných provozu schopných celků s ohledem na kontext s okolní zástavbou nebo krajinou.
- Vymezení části areálu, určené pro výstavbu rodinných domů pro zaměstnance a způsob jeho zástavby, který nepřesáhne 20% z celkové výměry plochy přestavby.

Lhůta vložení dat do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje k 31. 12. 2026.

## **11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

### **11.1 Územní plán Niměřice**

[1.] Textová část Územního plánu obsahuje 34 stran.

[2.] Grafická část Územního plánu obsahuje následující výkresy:

- |                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| • 1. Výkres základního členění                             | 1 : 5 000 |
| • 2. Hlavní výkres                                         | 1 : 5 000 |
| • 3. Koncepce veřejné infrastruktury                       | 1 : 5 000 |
| • 4. Koncepce uspořádání krajiny                           | 1 : 5 000 |
| • 5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

### **11.2 Změna č. 1 územního plánu Niměřice**

[1.] Textová část obsahuje 7 stran.

[2.] Grafická část obsahuje následující výkresy, zpracované formou výřezů:

- |                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| • 1. Výkres základního členění                             | 1 : 5 000 |
| • 2. Hlavní výkres                                         | 1 : 5 000 |
| • 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |