

Územní plán Němčice

VÝROKOVÁ ČÁST

Úplné znění po vydání změny č. 1

květen 2022



ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Objednatel

Sídlo
IČ
ID datové schránky

Zástupce obce
Telefon
E-mail

Obec Němčice

Obecní úřad Němčice, Němčice 17, 345 06 Němčice
00572489
us2bny4

Jan Hvizd, starosta
+420 607 818 056
obec@nemciceukdyne.cz

Pořizovatel

Sídlo

Městský úřad Domažlice
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí Míru 1,
344 01 Domažlice

Zpracovatel změny č. 1 ÚP

Sídlo

IČ

Telefon
E-mail

Ing. arch. Břetislav Krejsa

Rýzmborská 700,
344 01 Domažlice
03943453

+420 728 934 856
kancelar@atelierkrejsa.cz

Zpracovatel územního plánu

Sídlo

IČ

Zhotovil

Masný – architektonická projektová kancelář

Náměstí T.G. Masaryka 9,
301 38 Plzeň
11620595

Ing. arch. Václav Masný
Ing. arch. Petr Šneberk

Textová část územního plánu obsahuje

a)	Vymezení zastavěného území.....	5
b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
b.1.	Hlavní úkoly územního plánu	5
b.2.	Hlavní cíle územního plánu	5
b.3.	Hlavní zásady územního plánu.....	5
c)	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
c.1.	Urbanistická koncepce.....	7
c.2.	Němčice.....	8
c.3.	Úlíkov	8
c.4.	Výčet jednotlivých návrhových ploch a jejich umístění.....	8
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	9
d.1.	Dopravní infrastruktura	9
d.2.	Technická infrastruktura.....	10
d.3.	Občanská vybavenost	11
d.4.	Veřejná prostranství.....	11
e)	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	11
e.1.	Koncepce uspořádání krajiny.....	11
e.2.	V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy	12
e.3.	Prostupnost krajiny	12
e.4.	Územní systém ekologické stability	12
e.5.	Významný krajinný prvek.....	13
e.6.	Lokální biokoridor funkční	13
e.7.	Lokální biokoridor nefunkční.....	13
e.8.	Interakční prvek	14
e.9.	Z důvodu existence plánu společných zařízení (PSZ) byly v rámci územního plánu Němčice umístění v řešeném území následující prvky:.....	14
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	16

f.1.	Základní členění ploch s rozdílným využitím	16
f.2.	Charakteristika ploch (návrhové i stávající plochy)	17
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	40
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	41
i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	42
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	42
k)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	42
l)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	42
l.1.	US1 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z14 a část Z9.....	42
l.2.	US2 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z15 a Z7	43

a) Vymezení zastavěného území

Rozsah zastavěného území, které řeší územní plán Němčice byl vymezen ke dni 23.8.2021.

Zastavěné území je vymezeno ve výkrese č. 1 - Výkres základního členění území a dále pro přehlednost zakresleno i ve výkresech č. 2 – Hlavní výkres, č. 3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, č. 4 – Koordinační výkres a č.5 – Výkres předpokládaných záborů ZPF.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1. Hlavní úkoly územního plánu

K hlavním úkolům ÚP Němčice při zabezpečování dalšího rozvoje obce patří:

Jedním z úkolů ÚP je zachovat stávající urbanistická koncepce – respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce, hladina stávající zástavby. Jsou zde zpracovány regulativy, které zohledňují současný stav a posilují dominantní prvky obce.

Obec Němčice je v současné době uceleným zastavěným územím, ÚP se snaží zachovat a posílit tuto skutečnost, proto nově navržené zastavitelné plochy zaplňují volná místa v zastavěném území obce a posilují tak charakter ucelenosti.

Obec Němčice je obklopena lesy, tato uzavřenost je prvek, který je v ÚP posílen, nově navržené plochy zastavitelné jsou v těsné návaznosti na současné zastavěné území obce.

ÚP stanovuje přesné podmínky nového rozvoje obce, v rámci toho řeší základní principy udržitelného rozvoje území, jedná se především o nově navržené plochy bydlení, rekreace či plochy průmyslu.

V katastrálním území obce se nachází hodnotné kulturní a přírodní prvky jako přírodní rezervace, přírodní památky, významné krajinné prvky, archeologické naleziště. Tyto hodnotné a cenné prvky jsou v ÚP zohledněny a je s nimi nakládáno tak, aby bylo zachováno pro příští generace a zároveň se dnes staly centry, které v řešeném území posílí turistický ruch a přírodní bohatství.

ÚP plán si jako jeden z úkolů bere zachování urbanistické a přírodní struktury území, jedinečnosti kulturní krajiny. To ovlivňuje i umístění zastavitelných ploch. V návaznosti na tuto skutečnost byl vyhotoven i územní systém ekologické stability, který zhodnocuje kulturně přírodní krajinu a upevňuje trvale udržitelný rozvoj území.

b.2. Hlavní cíle územního plánu

Hlavními cíli Územního plánu obce Němčice je vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro:

- Vytvoření komplexního názoru na urbanistické řešení obce
- Určení pozemků pro výstavbu rodinných domů
- Definování podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu
- Rozvoj lehké výroby (výroba, skladování)
- Určení ploch pro veřejně prospěšné stavby
- Rozvoj bydlení (rozšíření nabídky stavebních míst a následné postupné zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel)
- Rozvoj ploch pro rekreaci

b.3. Hlavní zásady územního plánu

b.3.1. Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot

- ÚP vychází ze zpracovaných urbanistických studií, vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení
- Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí. Velká pozornost je v územním plánu věnovaná ochraně všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na plně funkční ÚSES v celém řešeném území
- Zachovává místní ráz vesnice, zeleně, vodních toků, respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území, ÚP zachovává a obnovuje hodnotnou historickou zástavbu
- ÚP zachovává prostorové členění a dosavadní měřítko vesnické zástavby v řešeném území, citlivě navrhuje doplnění její podlažní hladinu v centru obce a v ostatních lokalitách
- Územní plán respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí. Velká pozornost je v územním plánu věnovaná ochraně všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na dořešení plně funkčního ÚSES v celém řešeném území
- Územní plán respektuje terénní konfigurace obce a celého řešeného území
- Územní plán respektuje a posiluje všechny prvky ÚSES od regionálních po lokální
- Současný charakter obce je prolínání zástavby se vzrostlými stromy a dřevinami, tento charakter ÚP respektuje a zahrnuje do územního plánu.

b.3.2. Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot

- Územní plán Němčice respektuje původní historický vývoj obce. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu – půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití.
- Územní plán vytváří optimální podmínky pro zabezpečení plnohodnotného kvalitního venkovského prostředí
- Územní plán respektuje a uchovává kulturní hodnoty v řešeném území. Stávající kulturní památky nejsou novými rozvojovými záměry znehodnocovány. Územní plán klade důraz na zachování a prohlubování typické urbanistické koncepce vesnického charakteru, který je kulturním znakem země. Jedná se jak o respektování architektonického výrazu zástavby, tak její propojení s charakteristickou zelení, což vychází s historicko-kulturního podhoubí.
- Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném katastrálním území
- ÚP řeší rozvoj bydlení a vymezuje k tomu vhodné lokality
- ÚP vymezuje v území architektonicky významné reliktů z hlediska původní lidové architektury, určuje urbanisticky významné kompoziční prvky, jež se nacházejí na území obce
- Dané území je také nutno považovat za území s prokázanými archeologickými nálezy. Na tuto skutečnost je třeba stavebníky upozornit již v době přípravy stavby.

b.3.3. Předmětem ochrany jsou pro správní území obce Němčice tyto hodnoty

Nemovité kulturní památky:	
Památku:	hrad Nový Herštejn, zřícenina
Ochrana stav/typ uzavření:	zapsáno do státního seznamu před r.1988
Památkou od:	3.5.1958
Číslo rejstříku ÚSKP:	38356/4-2160
Název okresu:	Domažlice
Sídelní útvar (město/ves):	Nový Herštejn
Část obce:	Němčice
Katastrální území:	Němčice u Kdyně
Ulice, nám./umístění:	1,5 km jihozápadně od obce, v lese
Obec s rozšířenou působností:	Domažlice
Obec (obecní úřad):	Němčice
Historická země:	Čechy
Identifikátor záznamu (IdReg):	150336
parc.	1484/2
Katastrální území:	Němčice u Kdyně

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1. Urbanistická koncepce

V rámci nově navržených zastavitelných ploch území jsou definovány podmínky pro plošné a prostorové uspořádání.

Nově navržené plochy Z5, Z6, Z7, Z9, Z13, Z14, Z15 jsou určeny pro bydlení venkovské. Koncepce uspořádání je řešena v návaznosti na současný stav.

Převažující charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím. Objekty jsou umístěny co nejbližší příjezdové komunikaci tak, že se přimykají k jedné z hranic pozemku a vytváří tak prostor pro průjezd do zadních částí parcely. Tento charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet u nově navržených zastavitelných ploch, tedy podélnou osu objektů směřovat kolmo k příjezdové komunikaci, vzdálenost od společných hranic se sousedními pozemky se řídí platným zákonem o územním plánování a stavebním řádu.

Urbanistický plán Němčice respektuje vývoj celého řešeného katastrálního území a stávající urbanistickou strukturu. Nová výstavba RD přímo navazuje na již zastavěné plochy. Samostatná zastavěná území nejsou dále rozšiřována.

Koncepce uspořádání je řešena v návaznosti na současný stav. Charakter urbanistické zástavby je snaha dodržet u nově navržených zastavitelných ploch, tedy charakter současné zástavby je zastoupen objekty s podélnou půdorysnou osou, s níž je rovnoběžná osa sedlové střechy. Převážná část stávajících objektů nacházejících se ve středu obce směřuje svojí podélnou osou do středu návsi. Objekty jsou jednopodlažní, s obytným podkrovím.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL zřizované z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří nebo dočasná ohrazení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Musí však zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému sídla na síť účelových komunikací v krajině.

Nově navržená plocha Z4 je řešena jako plocha výroby a skladování – lehký průmysl. V rámci této plochy se definuje prostorové a hmotové uspořádání zástavby, kdy se požaduje vytvořit hmotu zástavby, která odpovídá stávající zástavbě sousedních ploch výroby a skladování.

Nově navržená plocha Z11 je řešena jako plocha rekreace – rekreace specifická. Jedná se o vybudování rozhledny.

Materiálem a barevností bude reagovat na své okolí, tedy přírodní barvy a materiály.

c.2. Němčice

Označení plochy	Využití území	Název	Plocha celkem (ha)
Z4	VL	K malé prašivce	0,38
Z5	BV	U Držal	0,37
Z6	BV	Držaly	0,43
Z7	BV	K horám	1,09
Z9	BV	K Novému Herštějnu	1,04
Z12	DS	Nový Herštějn	0,1
Z13	BV	Pod Hory	0,36
Z14	BV	Olší	1,61
Z15	BV	u koupaliště	1,74

c.3. Úlíkov

Označení plochy	Využití území	Název	Plocha celkem (ha)
Z10	BV	Pod vsí	0,20
Z11	RX	Za humny	0,03 (BODOVÝ ZÁMĚR)
Z16	SV	Za humny	0,35
Z17	BV	Pod vsí	0,19
Z18	ZZ	Pod Úlíkovskou horou	0,19

c.4. Výčet jednotlivých návrhových ploch a jejich umístění

c.4.1. k.ú. NĚMČICE

Plochy pro bydlení venkovské – BV

Z5 BV	Plocha vznikající při západní hranici zastavěného území (ZÚO), vyplňuje existující proluku
Z6 BV	Plocha vznikající při západní hranici zastavěného území (ZÚO), plocha navazuje na již existující plochu individuálního bydlení v rodinných domcích a vyplňuje existující proluku
Z7 BV	Plocha vznikající při jižní hranici zastavěného území (ZÚO), plocha navazuje na již existující plochu individuálního bydlení v rodinných domcích a citlivě vyplňuje

	existující proluku
Z9 BV	Plocha vznikající při jižní hranici zastavěného území Němčice (ZÚO), plocha navazuje na již existující plochu individuálního bydlení v rodinných domcích
Z13 BV	Plocha vznikající při jižní hranici zastavěného území Němčice (ZÚO), plocha navazuje na již existující plochu individuálního bydlení v rodinných domcích
Z14 BV	Plocha na jihozápadním okraji obce navazující na stávající zástavbu bydlení venkovského a na zastavitelnou plochu Z9
Z15 BV	Plocha na jihovýchodním okraji obce za plochou koupaliště navazující na stávající zástavbu bydlení venkovského a občanské vybavenosti sportovní

Plochy výroby a skladování – lehký průmysl

Z4 VL	Plocha nedaleko východní hranice zastavěného území (ZÚO), plocha navazuje na stávající plochu zemědělské výroby
-------	---

Plochy dopravní infrastruktury – hlavní komunikace

Z12 DS	Plocha v jižní části katastrálního území obce, plocha určena polohou silnice a využita jako parkování.
--------	--

c.4.2. k.ú. ÚLÍKOV

Plochy pro bydlení venkovské – BV

Z10 BV	Plocha vznikající při západní hranici zastavěného území (ZÚO), plocha navazuje na již existující plochu individuálního bydlení v rodinných domcích
Z11 RX	Plocha v severní části katastrálního území obce, plocha určena polohou silnice a využita jako plocha pro specifickou rekreaci.
Z16 SV	Plocha na severním okraji obce navazující na stávající zástavbu smíšené venkovské zástavby
Z17 BV	Plocha na jižním okraji zastavěného území části obce Úlíkov

Plochy pro Zeleň – zahrady a sady – ZZ

Z18 ZZ	Plocha na jihozápadním okraji části obce Úlíkov sloužící jako zahrada.
--------	--

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1. Dopravní infrastruktura

V katastru obce je doprava realizována dopravou silniční, a to převážně místními komunikacemi III. třídy a silnicí II. třídy. Přesně se jedná o komunikaci II. třídy II/184 a komunikaci III. třídy III/18411 – Němčice – Nový Dvůr, III/18410 – Němčice – Všepadly, III/18412 – Němčice – Úlíkov. S ohledem na velikost obce a její polohu nelze předpokládat budování dopravní infrastruktury jiného druhu. Tyto komunikace III. a II. třídy jsou součástí hlavní komunikační sítě, ostatní komunikace, podružné, jsou řešeny jako účelové komunikace.

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, které umožní kvalitní dopravní obsluhu rozvíjených ploch. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

d.1.1. **Autobusová doprava**

Autobusová doprava je zajišťována pouze místní.

d.1.2. **Doprava v klidu**

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně. Při výstavbě nebo rekonstrukci objektů bude parkování řešeno tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb.

d.2. **Technická infrastruktura**

d.2.1. **Vodovod**

Obec Němčice je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu vybudovaného v letech 1964-67. Vlastníkem i provozovatelem je obec Němčice. Zdrojem jsou pramenní jímky s průměrnou vydatností 0,85 l/s, ze kterých se voda přivádí do vodojemu Němčice 1x50 m³ (550 m n.m.) a dále gravitačně do obce.

Místní část Úlíkov není v současné době zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé používají ke svému zásobení domovní studny.

d.2.2. **Kanalizace**

Obec Němčice má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu, na kterou je, po předčištění v septicích, napojeno 46 % obyvatel obce. Kanalizace, která je ve správě obce, má celkovou délku cca 0,45 km. Vybudována je v různých časových obdobích, z betonových trub DN 500 a kameninových trub DN 400. Je mělce uložená, nedostatečně těsněná a svým provedením nevyhovující současným normám. Odpadní vody jsou dvěma vyústěními zaústěny do Merklínského potoka. Odpadní vody od cca 41 % obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní a jiné pozemky. Od 13 % obyvatel jsou odpadní vody přes domovní mikročistírny svedeny do jednotné kanalizační sítě. Dešťové vody jsou z 20 % odváděny dešťovou kanalizací, z 80 % systémem příkopů, struh a propustků.

Místní část Úlíkov nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků.

V současnosti obec připravuje koncepci komplexního odkanalizování obce s vybudováním čistírny odpadních vod u Němčického rybníka se zaústěním do Merklínského potoka.

d.2.3. Nakládání s odpady

Probíhá v obci zavedeným systémem nakládání s odpady, tedy svozem na určenou lokalitu mimo řešené území. ÚP změnu nenavrhuje.

d.2.4. Plynovod

Na území obce se nachází STL plynovod. ÚP nové vedení plynu nenavrhuje.

d.2.5. Zásobování elektrickou energií

NN je získáváno z místních trafostanic a je po obcích rozváděno nadzemním vedením různého stáří a stavu.

d.3. Občanská vybavenost

ÚP nevymezuje nové plochy občanské vybavenosti.

d.4. Veřejná prostranství

Nenavrhují se nová veřejná prostranství.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- Zachovává stávající krajinný ráz
- Zachovává stávající plochy přírodní a plochy krajinné zeleně
- Chráněná jsou všechna krajinářsky a biologicky cenná území (navržený přírodní park Branžovský hvozď)
- Plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- Chráněné jsou rovněž stávající plochy vzrostlé zeleně v krajině v urbanizovaném území
- Chráněné jsou izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích

Výčet jednotlivých návrhových ploch změn v krajině:

Označení plochy	Využití území	Plocha celkem (ha)
K1	DS	0,17
K2	LE	0,44
K3	DS	0,05
K4	DS	0,11
K5	DS	1,00
K6	DS	0,48
K7	AL	0,14
K8	LE	0,23
K9	AL	0,19

K10	DS	0,24
K11	DS	0,19
K12	DS	0,01
K13	DS	0,10
K14	DS	0,11
K15	WT	0,85

e.2. V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy

Označení	Výměra [ha]	Typ ÚSES	Funkčnost skladebné části
DO007 – DO008	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO005 – DO059	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO005	LBC	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO003 – DO004	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO004	LBC	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
DO004 - 220/03	LBK	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ
220/3	LBC	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ+MEZOFILNÍ
220/3 – 220/04	RBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
220/4	LBC	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
220/04 – 1042	RBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
221/01	LBC	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
1042 / 221/01	RBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
1042	RBC	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ+MEZOFILNÍ
DO059 – 1042	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ
DO059	LBC	FUNKČNÍ	HYDROFILNÍ+MEZOFILNÍ
DO008 – DO059	LBK	FUNKČNÍ	MEZOFILNÍ

Plochy zemědělské

Plochy lesní

Plochy vodní a vodohospodářské

e.3. Prostupnost krajiny

Nejsou navrženy nové cesty v krajině. Nová zástavba jednotlivých lokalit musí umožnit pěší prostupnost směrem do krajiny.

e.4. Územní systém ekologické stability

Územní plán Němčice pracuje s prvky územního systému ekologické stability a reaguje na jejich polohu a umístění vhodným návrhem nových kultur. Jejich poloha a umístění jsou definovány v grafické části územního plánu Němčice.

V řešeném území jsou definována veřejně prospěšná opatření jako součásti ÚSES.

Veřejně prospěšná opatření jsou ve formě navržení ploch s trvalým travním porostem. Jedná se především o plochy zahrnuté do územního systému ekologické stability.

e.4.1. Obecné podmínky umístování staveb a zařízení v ÚSES:

- při realizaci a úpravách ÚSES budou preferovány původní druhy rostlin a dřevin (geograficky a ekologicky odpovídající danému stanovišti)
- ve skladebných částech ÚSES je povoleno pouze extenzivní hospodaření

Hlavní využití

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám a zvyšující ekologickou stabilitu území

Přípustné využití

- revitalizace vodních toků
- extenzivně využívané lesy, zemědělské půdy, vodní toky a vodní plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení, činnosti a opatření, které by narušily funkčnost systému ekologické stability

e.4.2. **Specifické podmínky pro jednotlivé typy ÚSES:**

Lokální biokoridory – hygrofilní společenstva

- přerušení je možné:
 - maximálně na 50 m při přerušení zpevněnou / stavební plochou
 - maximálně na 80 m při přerušení ornou půdou
 - maximálně na 100 m při ostatních kulturách

Regionální biokoridory – mezofilní společenstva

- přerušení je možné:
 - maximálně na 100 m při přerušení zpevněnou / stavební plochou
 - maximálně na 150 m při přerušení ornou půdou
 - maximálně na 200 m při ostatních kulturách

Lokální a regionální biocentra

- v plochách biocenter není možné umisťovat žádné stavby
- v plochách biocenter není možné realizovat žádné terénní úpravy a opatření, která by narušila jejich funkčnost, ekologickou stabilitu a přirozenou druhovou skladbu

e.5. **Významný krajinný prvek**

v místech, kde je navržen a kde se nachází orná půda, jsou navrženy plochy s trvalým travním porostem. Jedná se v současné době o místa, jež vznikla v čase nálety dřevin a vytvořením remízků a ostrůvků zeleně. Jedná se o tyto prvky ÚSES.

e.6. **Lokální biokoridor funkční**

nachází se v části Úlíkov, kde podél lesa je vymezena lokalita lokálního biokoridoru funkčního, část takto vymezeného území, která zasahuje do plochy orné, a vede podél vodoteče bude zatravněna z důvodu protierozního a kvůli zpevnění břehů vodoteče.

e.7. **Lokální biokoridor nefunkční**

nachází se na jižním okraji zastavěného území obce. Jedná se o dvě lokality, které se nachází podél vodoteče. Okolí je již dnes využito jako zatravněný trvalý porost, proto funkce protierozní a zpevnění břehů je zajištěna.

e.8. Interakční prvek

dnes se nachází jednak v návaznosti na zastavěné území obce Němčice a jednak volně při západní hranici katastrálního území obce. V prvním případě se jedná o lokality vedoucí podél vodotečí, zahrnují jak vodní toky, tak zatravněné plochy. Ve druhém případě se jedná také o polohu v návaznosti na vodní plochy a toky. V obou případech se jedná o prvky spojující podél vodotečí jednotlivé prvky ÚSES.

e.9. Z důvodu existence plánu společných zařízení (PSZ) byly v rámci územního plánu Němčice umístění v řešeném území následující prvky:**e.9.1. Protierozní společná zařízení**

M1	protierozní mez	délka 137 m
M2	protierozní mez	délka 305 m
M3	protierozní mez	délka 475 m, 75 m
M4	protierozní mez	délka 83 m
M5	protierozní mez s cestou PV 18	délka 630 m
M6	protierozní mez s cestou PV 26	délka 405 m

e.9.2. Společná zařízení – louka

LOUKA 1	21283 m ²
LOUKA 2	20924 m ²
LOUKA 3	5293 m ²
LOUKA 4	17043 m ²
LOUKA 5	6977 m ²
LOUKA 6	106451 m ²
LOUKA 7	10604 m ²
LOUKA 8	93831 m ²
LOUKA 9	15784 m ²
LOUKA 10	19070 m ²
LOUKA 11	4972 m ²
LOUKA 12	20793 m ²
LOUKA 13	2512 m ²
LOUKA 14	16902 m ²
LOUKA 15	20555 m ²
LOUKA 16	166632 m ²
LOUKA 17	13088 m ²
LOUKA 18	172258 m ²
LOUKA 19	64960 m ²
LOUKA 20	53966 m ²

e.9.3. Společná zařízení – les

LES 1	16310 m ²
LES 2	5152 m ²
LES 3	681 m ²
LES 4 k zalesnění	1822 m ²
LES 5 k zalesnění	22337 m ²
LES 6 k zalesnění	4438 m ²
LES 7 k zalesnění	116 m ²

e.9.4. Dopravní společná zařízení a silnice

PV 1	1060 m	4/30	zpevněná
PV 2	672 m	4/30	zpevněná
PV 3	690 m	4/30	zpevněná
PV 4	440 m	4/30,1	úsek – zpevněná
PV 5	305 m	4/30	travnatá
PV 6	795 m	3,5/30	travnatá
PV 7	760 m	4/30,2	úsek - travnatá
PV 8	240 m	3,5/30	travnatá
PV 9	260 m	3,5/30	travnatá
PV 10	225 m	3,5/30	travnatá
PV 11	510 m	3,5/30	travnatá
PV 12	115 m	3,5/30	travnatá
PV 13	430 m	3,5/30	travnatá
PV 14	200 m	3,5/30	travnatá
PV 15	174 m	3/30	travnatá
PV 16	260 m	4/30	travnatá
PV 17	495 m	4/30	travnatá
PV 18	1000 m	4/30	travnatá
PV 19	217 m	3,5/30	travnatá
PV 20	440 m	3,5/30	travnatá
PV 21	390 m	4/30	zpevněná
PV 22	160 m	3,5/30	travnatá
PV 23	635 m	3,5/30	travnatá
PV 24	160 m	3,5/30	travnatá
PV 25	512 m	3,5/30	travnatá
PV 26	405 m	4/30	travnatá
S1			
S2			
S3			
S4			

e.9.5. Vodohospodářská společná zařízení

ZP 1	360 m	záchytný příkop
ZP 2	236 m	záchytný příkop
ZP 3	606 m	záchytný příkop
ZP 4	400 m	záchytný příkop
ZP 5	188 m	záchytný příkop
ZP 6	460 m	záchytný příkop
ZP 7	360 m	záchytný příkop
ZP 8	260 m	záchytný příkop
ZP 9	620 m	záchytný příkop
ZP 10	71 m	záchytný příkop
ZP 11	349 m	záchytný příkop
ZP 12	112 m	záchytný příkop

e.9.6. Ekologická společná zařízení (prvky ÚSES, IP, VKP)

E1	LBK	20180 m ²
E2	stávající remíz	5574 m ²
E3	stávající remíz	14705 m ²
E4	stávající remíz	6670 m ²

E5	LBK	14332 m ²
E6	LBC	40310 m ²
E7	LBK	1672 m ²
	LBK	1373 m ²
E8	stávající remíz	8060 m ²
E9	stávající remíz	10960 m ²
E10	alejová výsadba	
E11	břehový porost	

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f.1. Základní členění ploch s rozdílným využitím

- Plochy bydlení
- Plochy občanského vybavení
- Plochy rekreace
- Plochy dopravní infrastruktury
- Plochy výroby a skladování
- Plochy smíšené
- Plochy veřejného prostranství
- Plochy zeleně
- Plochy vodní a vodohospodářské
- Plochy zemědělské
- Plochy lesní
- Plochy smíšené nezastavěného území

f.1.1. Pro podmínky využití ploch platí:

Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití zpravidla souvisí s hlavním využitím nebo umožňuje alternativní využití, které je kompatibilní s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné. Slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

f.1.2. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití koeficient zeleně (KZ). Ten určuje minimální podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch (pokrytých vegetací nebo přírodní vodní plochou) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient zeleně v rozmezí $0 \leq KZ \leq 1$, kdy KZ stanovuje minimální povolenou hodnotu.

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití koeficient zastavěné plochy (KZP). Ten určuje maximální podíl zastavěných ploch (dle definice v §2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) vůči celkové ploše pozemku (resp. vůči ploše prostorově a provozně souvisejících pozemků jednoho majitele). V podmínkách prostorového uspořádání je uveden koeficient zastavěné plochy v rozmezí $0 \leq KZP \leq 1$, kdy KZP stanovuje maximální povolenou hodnotu.

Pokud stávající zástavba ve stabilizovaném území přesahuje KZP určený tímto ÚP, je možné stávající podíly zastavěných ploch překračující stanovenou hranici rozšířit maximálně o 10 % (počítáno ze stávající zastavěné plochy ke dni vydání ÚP). Zároveň nesmí být dotčen koeficient KZ – tedy musí být i nadále zachována minimální požadovaná plocha zeleně. Dále jsou přípustné další změny dokončené stavby, splňující ostatní regulativy.

ÚP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití výškovou regulaci zástavby. Výška je obvykle definována podlažností stavby (počet nadzemních podlaží), přičemž v závorce za podlažností je uvedeno, zda se jedná o plnohodnotná patra stavby nebo o patro a podkroví.

Pro účely posouzení výškové regulace zástavby využívá územní plán pojmy „podkroví“ a „nadzemní podlaží“ následujícím způsobem:

Podkroví

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %) a určený k účelovému využití.

- pro posuzování z hlediska souladu s územním plánem je stěžejní vnější pohled na obálku stavby, kdy u podkroví je zpravidla nízká půdní nadezdívka a převážná část podkroví se nachází pod šikmou střechou

Nadzemní podlaží

Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

f.2. Charakteristika ploch (návrhové i stávající plochy)

PLOCHY BYDLENÍ

f.2.1. BV – bydlení venkovské

Hlavní využití plochy

-
- pozemky staveb pro bydlení v solitérních rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné využití plochy

- doprovodné stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující (např. garáže pro vlastní potřebu, skleníky, bazény, kůlny, altány, stodoly, stavby pro chov domácích zvířat a pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady...)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití plochy

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování, velkoobchod, komerční občanské vybavenosti nadmístního významu a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmíněně přípustné využití plochy

- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stavby nebo zařízení drobné výroby, výrobních služeb a podnikání omezeného rozsahu obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí (kancelářské práce,

soukromé zemědělství, zahradnictví, malochov domácích a hospodářských zvířat, truhlářská výroba, opravy strojů...)

- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu sloučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení základních potřeb obyvatel území (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci budou respektovat urbanistickou strukturu zástavby
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Podmínky prostorového uspořádání

-
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- směrem do volné krajiny budou součástí ploch pro bydlení zahrady a vysoká zeleň
- KZP
 - pro stávající zástavbu platí KZP = 0,4
 - pro zastavitelné plochy platí KZP = 0,3
- KZ
 - pro stávající zástavbu platí KZ = 0,4
 - pro zastavitelné plochy platí KZ = 0,5

Charakter a struktura zástavby:

- ve stávajících plochách jádra obce bude dodržena kompaktní zástavba obytných domů a navazujících hospodářských stavení; orientace objektů bude vycházet z převažující konvence v půdorysu sídla

- u nově navržených zastavitelných ploch bude dodržena plošná zástavba izolovanými domy s orientací objektů podle převažující konvence v půdoryse sídla
- u všech staveb bude dodržen jednotný charakter střešní krajiny sídla (horizontálně protáhlé sklonité střechy se sklonem cca 1:2–1:3)

Výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP a podkroví
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

Vymezování nových stavebních pozemků:

- minimální výměra nových pozemků: 1000 m²

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

f.2.2. OV – občanské vybavení veřejné

Hlavní využití plochy

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (zejména stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum a církevní stavby)

Přípustné využití plochy

-
- stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (zejména stavby pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, administrativu a služby)
- doprovodné stavby nebo zařízení související s občanskou vybaveností či občanskou vybaveností podmiňující (např. přístřešky, příruční sklady, tribuny a hlediště, hřiště, stánky a kiosky, vodní prvky, terasy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území a parkoviště podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)

- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití plochy

-
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití plochy

-
- plochy, stavby a zařízení veřejných a vyhrazených hřbitovů a pohřebišť
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí veřejné vybavenosti, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- stávající plochy veřejných a vyhrazených hřbitovů a pohřebišť mohou být nadále využívány, udržovány a upravovány; nové plochy veřejných a vyhrazených hřbitovů a pohřebišť mohou být vymezeny jen v případě, že nedojde k narušení pohody bydlení a kvality prostředí v rozsahu předpokládaných ochranných pásem
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě

Podmínky prostorového uspořádání

- KZP = 0,5
- KZ = 0,3

Výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP a podkroví
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

Charakter a struktura zástavby:

- u všech staveb bude dodržen jednotný charakter střešní krajiny sídla (horizontálně protáhlé sklonité střechy se sklonem cca 1:2–1:3)

f.2.3. OS – občanské vybavení – sport Hlavní využití plochy

-

- stavby a zařízení sport a tělovýchovu (zejména sportovní hřiště, tělocvičny, plavecké bazény a areály, koupaliště, rehabilitační zařízení...)

Přípustné využití plochy

-
- doprovodné stavby nebo zařízení související se sportovní občanskou vybaveností či sportovní občanskou vybavenost podmiňující (např. přístřešky, příruční sklady, tribuny a hlediště, hřiště, stánky a kiosky, vodní prvky v parteru, terasy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území a parkoviště podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití plochy

-
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití plochy

-
- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu doplňující, podmiňující nebo související s hlavním nebo přípustným využitím (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)
- soukromá zeleň a zeleň vyhrazená (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady, uzavřené parky, botanické zahrady a arboreta...)

- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě
- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²

pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území. **Podmínky prostorového uspořádání**

- KZP = 0,5
- KZ = 0,4

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 2 běžným NP (konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)

PLOCHY REKREACE

-

f.2.4. RX – rekreace jiná Hlavní využití plochy

-
- pozemky staveb podporující rekreační turistiku (vyhlídky, altány, rozhledny...)

Přípustné využití plochy

- pozemky veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí se zpevněným i nezpevněným povrchem
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)

- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití plochy

-
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména nové stavby pro trvalé (rodinné) bydlení, pro průmyslovou výrobu, zemědělskou výrobu, skladování a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmíněně přípustné využití

- drobná veřejná a komerční občanská vybavenost lokálního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící k uspokojení základních potřeb u dotčené lokality (drobné stavby a zařízení občanského vybavení pro stravování a služby – např. kiosky, veřejné toalety...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nevhodnému narušení krajinného rázu a kvality životního prostředí
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v řešené lokalitě
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Podmínky prostorového uspořádání

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 2 běžným NP (konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)
- závaznou maximální hladinu zástavby je možné překročit pouze po posouzení vlivu stavby na krajinný ráz se souhlasem orgánu ochrany přírody podle § 12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

f.2.5. DS – doprava silniční

Hlavní využití plochy

-
- pozemky II. a III. třídy, místních a účelových komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- součásti komunikace (zejména násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)

Přípustné využití plochy

-
- místní komunikace IV. třídy (například chodníky, stezky pro pěší, cyklistické stezky, cesty v chatových oblastech, podchody, lávky, schody, pěšiny, zklidněné komunikace, obytné a pěší zóny)
- veřejná prostranství
- ochranná a izolační zeleň a zeleň veřejná (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací...)
- související technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití plochy

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití plochy

-
- nezbytné doprovodné stavby nebo zařízení související s hlavním využitím či hlavní využití podmiňující

Podmínky:

- řešením doprovodných staveb nedojde k ohrožení nebo narušení organizace silniční dopravy

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

f.2.6. VZ – výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití plochy

-
- stavby, zařízení a pozemky určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu a pro lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty (např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, pily a katry, areály rybochovných zařízení...)

Přípustné využití plochy

-

- doprovodné stavby nebo zařízení související se zemědělskou nebo lesnickou výrobou či zemědělskou nebo lesnickou výrobou podmiňující (např. skladové prostory, garáže zemědělské a lesnické techniky, skleníky, administrativní zázemí...)
- stavby a zařízení pro přidruženou nezemědělskou výrobu
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- ochranná a izolační zeleň, zeleň soukromá a zeleň vyhrazená (užitkové zahrady, sady, nepřístupná zeleň areálů)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, doprovodná zeleň vodotečí, sady...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro osobní a nákladní automobilovou dopravu, zemědělskou a lesnickou techniku a manipulační plochy sloužící k obsluze řešené plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití plochy

-
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití

- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb omezeného rozsahu obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí (řemeslná výroba, oprava techniky a zemědělských strojů, autoservisy...)
- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení potřeb v dotčené ploše (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. přechodné ubytování zaměstnanců, kantýny, firemní mateřské školy...)

Podmínky:

- způsob využití musí být v souladu s hlavním využitím a nesmí mít negativní vliv na výrobu, provoz a veterinární a hygienickou nezávadnost; vyloučeny jsou ty způsoby využití, kde by docházelo ke střetu limitů s hlavním využitím
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ani v plochách navazujících ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle

Podmínky prostorového uspořádání

- provozy zatěžující prostředí zvýšenými emisemi hluku, prachu, pachů (atp.) a stavby a zařízení neodpovídající struktuře a charakteru zástavby v dané lokalitě oddělovat od sousedních ploch pásem izolační zeleně
- KZP = 0,6
- KZ = 0,2

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 3 běžným NP (přízemí, 1. patro, 2.patro; konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)
- závaznou maximální hladinu zástavby je možné překročit na max. 10 % plochy dotčené plochy, pokud to vyžadují závažné stavebně technické nebo technologické důvody, a to jen po posouzení vlivu stavby na krajinný ráz se souhlasem orgánu ochrany přírody podle § 12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

f.2.7. VL – výroba lehká**Hlavní využití plochy**

- stavby, zařízení a pozemky pro lehký průmysl a skladování (zejména lehké strojírenství a spotřební průmysl, výrobu oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafii, potravinářství, farmaceutickou výrobu, skladování, výrobní služby a činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury...)

Přípustné využití plochy

-
- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních a nevýrobních služeb včetně zemědělské výroby (řemeslná výroba, oprava techniky a zemědělských strojů, autoservisy...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- ochranná a izolační zeleň a zeleň vyhrazená (nepřístupná zeleň areálů)
- veřejná prostranství

- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- liniové trasy technické infrastruktury
- odstavná a parkovací stání pro osobní a nákladní automobilovou dopravu a manipulační plochy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
-

Nepřípustné využití plochy

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro rodinné bydlení a rekreaci, stavby pro obchod nad 250 m² prodejní plochy (hypermarkety, supermarkety, hobbymarkety)

Podmíněně přípustné využití plochy

- doprovodné individuální bydlení související s hlavním nebo přípustným využitím (bydlení správců, kombinace bydlení se soukromou provozovnou lehké výroby...)
- skladové a prodejní areály (zejména prodejny řeziva, sybkých materiálů, surovin, stavebnin...) místního významu slučitelné s hlavním využitím sloužící především k uspokojení potřeb v území
- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení potřeb v dotčené ploše (stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum – např. přechodné ubytování zaměstnanců, profesní zdravotní péče, kantýny, firemní mateřské školy...)

Podmínky:

- u doplňkového individuálního bydlení bude prokázáno splnění hygienických požadavků na chráněný vnitřní prostor stavby
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle

- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²

Podmínky prostorového uspořádání

-
- V navržené lokalitě Z4 budou splněny povinnosti stanovené v příloze č. 1 ustanovení bodu B.2.10 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb v platném znění, tj. bude řešen vliv umístěných staveb na okolí včetně návrhu ochrany okolních staveb před hlukem tak, aby v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních prostorech staveb byly dodrženy hygienické limity hluku a tento návrh bude pak zakotven v žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby.
- provozy zatěžující prostředí zvýšenými emisemi hluku, prachu, pachů (atp.) a stavby a zařízení neodpovídající struktuře a charakteru zástavby v dané lokalitě je možné vymezit v území pouze spolu s jejich oddělením od sousedních ploch pásem izolační zeleně minimální šířky 15 metrů
- KZP = 0,6
- KZ = 0,2

Výšková regulace zástavby:

- výška odpovídající max. 3 běžným NP (přízemí, 1. patro, 2.patro) v případě šikmé střechy se sklonem větším než 25° případně zvýšená o podkroví (konstrukční výška běžného NP: 3 – 3,5 m)
- závaznou maximální hladinu zástavby je možné překročit na max. 10 % plochy dotčené plochy, pokud to vyžadují závažné stavebně technické nebo technologické důvody, a to jen po posouzení vlivu stavby na krajinný ráz se souhlasem orgánu ochrany přírody podle § 12 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

PLOCHY SMÍŠENÉ

f.2.8. SV – smíšené obytné venkovské

- plochy pro bydlení venkovského charakteru smíšené s jinou funkcí převážně hospodářského charakteru s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba)

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující (např. garáže pro vlastní potřebu, skleníky, bazény, kůlny, altány, stodoly, stavby pro chov domácích zvířat a pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- doprovodné stavby nebo zařízení související se soukromým hospodařením či soukromé hospodaření podmiňující (stodoly, chlévy, sklípky, kurníky, kotce...)
- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- soukromá zeleň (okrasné, rekreační a užitkové zahrady, sady...)

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související místní dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného a při splnění stanovených podmínek též podmíněně přípustného využití
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou velkovýrobu, skladování, velkoobchod, komerční občanské vybavenosti nadmístního významu a stavby náročné na dopravní obsluhu

Podmíněně přípustné využití

- stavby nebo zařízení drobné výroby a výrobních služeb (včetně zemědělské výroby) omezeného rozsahu obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí (soukromé zemědělství, zahradnictví, malochovy domácích a hospodářských zvířat, truhlářská výroba, opravy strojů...)
- veřejná a komerční občanská vybavenost místního významu slučitelná s hlavním využitím sloužící především k uspokojení základních potřeb obyvatel území a veřejná a komerční vybavenost zvyšující rekreační potenciál území (stavby a zařízení občanského vybavení pro ubytování, stravování, služby – např. farmy a penziony změřené na agroturistiku, lokální obchod, zahradnictví, kadeřnictví, veterinární péče, pohostinství, klubovny, dětská hřiště a sportoviště...)
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle a v řešené lokalitě

- pro plochy veřejné a komerční občanské vybavenosti budou vymezeny dostatečné kapacitní plochy pro parkování
- výměra prodejní plochy staveb pro obchod nepřesáhne 250 m²
- při vzájemném umístění funkcí s možnými střety hygienických požadavků je třeba zajistit adekvátní vzájemné oddělení provozů tak, aby nedošlo k jejich narušení (například střet ubytování a chovu domácího zvířectva)
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Podmínky prostorového uspořádání

- pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení bude vymezeno související veřejné prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- směrem do volné krajiny budou součástí ploch pro bydlení zahrady a vysoká zeleň
- KZP = 0,4
- KZ = 0,3
- v ploše Z16 lze stavby pro rodinné bydlení, rekreační pobyt, ubytování průmyslovou výrobu a administrativu umístit pouze mimo ochranné pásmo lesa

Výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP a podkroví
- u všech staveb bude dodržena jednotná hladina zástavby v návaznosti na stávající okolní zástavbu

Vymezování nových stavebních pozemků:

- minimální výměra nových pozemků: 1000 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 800 m²
-

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

f.2.9. PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití plochy

-
- pozemky veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí s převážně zpevněným povrchem (například náměstí, návsi, ulice, chodníky, veřejně přístupné komunikace a další prostory přístupné bez omezení)

Přípustné využití plochy

-
- pozemky veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněným povrchem – přírodní i cíleně založená zeleň včetně malých vodních ploch a toků (např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území, hřiště, zeleň návsi...)

- veřejná zeleň (uliční stromořadí a doprovodná zeleň komunikací, parky, parčíky a parková náměstí, zeleň dětských hřišť, doprovodná zeleň vodotečí, sady, přírodní stezky...)
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní a technická infrastruktura
- individuální a rozptýlená parkovací stání pro osobní automobilovou dopravu související s obsluhou území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití plochy

-
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen
- navržené úpravy, stavby a zařízení musí respektovat urbanistickou strukturu obce a veřejných prostranství

PLOCHY ZELENĚ

f.2.10. ZZ – zeleň – zahrady a sady

- pozemky soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady a sady s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí nezahrnuté do jiných druhů ploch

Přípustné využití

- doprovodné stavby nebo zařízení související se zahradničením (např. skleníky, kůlny, stavby pro pěstitelství samozásobitelského charakteru...)
- stavby nebo zařízení pro včelařské účely (včelnice, včelíny...)
- oplocení pozemků
- vodní plochy
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- opěrné zdi a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich

důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)

- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)

Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, zemědělskou výrobu, skladování apod.

Podmíněně přípustné využití

- jeden rekreační objekt do 40 m² zastavěné plochy pro rekreační pobyt sezónního charakteru
- liniové trasy nadmístní technické infrastruktury

Podmínky:

- podmíněčně přípustné využití nesmí narušit hlavní způsob využití plochy nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění apod.
- pozemky, stavby a zařízení sloužící podmíněně přípustnému využití musí být v územní menšině vzhledem k hlavnímu využití území

Podmínky prostorového uspořádání

- KZP = 0,1
- KZ = 0,9

Výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

f.2.11. WT – vodní plochy a toky

Hlavní využití plochy

-
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití plochy

-
- zařízení pro závlahy, odvodnění nebo protipovodňová opatření
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na

terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)

- související dopravní a technická infrastruktura (mosty, lávky, křížení vodních toků a sítě technické infrastruktury...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (například jezy, výpusti, hráze, čapy, kbely, kaskády atp.)

Nepřípustné využití plochy

-
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

f.2.12. AP - pole

Hlavní využití plochy

-
- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako orná půda

Přípustné využití plochy

-
- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako louky a pastviny, vinice, chmelnice
- ostatní intenzivně i extenzivně zemědělsky obhospodařované plochy (intenzivní zelinářské a květinářské kultury...)
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro včelařství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)

- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- zařízení důležitá pro polní závlahy, drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, biologické dočišťovací rybníky apod.
- liniové trasy technické infrastruktury
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, polní cesty...)
- liniové prvky technické infrastruktury

Nepřípustné využití plochy

-
- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství mimo případů, uvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména oplocení pozemků, větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné doprovodné stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, které musí být z provozních důvodů umístěny v plochách nezastavěného území za účelem obhospodařování zemědělského půdního fondu nebo živočišné výroby a není možné je vymezit v samostatných plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické (přístřešky pro pastevní chov v přírodním prostředí, uskladnění senáže...)
- stavby, zařízení a plochy veřejné dopravní infrastruktury místního významu sloužící především ke zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostežky) a plochy pro úpravu směrového vedení silnic a místních komunikací
- ovocné sady
- oplocení pastevních areálů a výběhů

Podmínky:

- budou upřednostňována řešení, při nichž nedojde k záboru bonitně nejhodnotnější půdy I. a II. třídy ochrany
- doprovodné zařízení nebo opatření pro zemědělství nenaruší svým vzhledem ani umístěním krajinný ráz, nevznikne negativní pohledová dominanta nebo bariéra, která by měla nepříznivý vliv na panorama obce a navazující krajiny
- oplocení pastevních areálů a výběhů nenaruší prostupnost území pro pěší a cyklisty ani celkovou migrační prostupnost území pro faunu
- ovocné sady nebudou oploceny
- řešením ani provozem staveb a zařízení a ploch nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty

ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů ani k narušení prostupnosti území pro obyvatele a migrační prostupnosti pro místní faunu

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby a zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz
- oplocení pastevních areálů a výběhů nesmí narušit migrační prostupnost území ani zásadním způsobem omezit prostupnost území pro pěší

Výšková regulace doprovodných staveb:

- max. 1 NP

f.2.13. AL – louky a pastviny

Hlavní využití plochy

-
- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako louky a pastviny

Přípustné využití plochy

-
- produkční plochy zemědělského půdního fondu sloužící převážně jako orná půda, vinice, chmelnice
- ostatní intenzivně i extenzivně zemědělsky obhospodařované plochy (intenzivní zelinářské a květinářské kultury...)
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízách, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro včelařství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- zařízení důležitá pro polní závlahy, drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, biologické dočišťovací rybníky apod.
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, polní cesty...)
- liniové trasy technické infrastruktury

Nepřípustné využití plochy

-

- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství mimo případů, uvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména oplocení pozemků, větrné a fotovoltaické elektrárny, vysílače, stavby a zařízení pro těžbu nerostů apod.)

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné doprovodné stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, které musí být z provozních důvodů umístěny v plochách nezastavěného území za účelem obhospodařování zemědělského půdního fondu nebo živočišné výroby a není možné je vymezit v samostatných plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické (přístřešky pro pastevní chov v přírodním prostředí, uskladnění senáže...)
- stavby, zařízení a plochy veřejné dopravní infrastruktury místního významu sloužící především ke zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty (například účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostecky) a plochy pro úpravu směrového vedení silnic a místních komunikací
- ovocné sady
- oplocení pastevních areálů a výběhů

Podmínky:

- budou upřednostňována řešení, při nichž nedojde k záboru bonitně nejhodnotnější půdy I. a II. třídy ochrany
- doprovodné zařízení nebo opatření pro zemědělství nenaruší svým vzhledem ani umístěním krajinný ráz, nevznikne negativní pohledová dominanta nebo bariéra, která by měla nepříznivý vliv na panorama obce a navazující krajiny
- oplocení pastevních areálů a výběhů nenaruší prostupnost území pro pěší a cyklisty ani celkovou migrační prostupnost území pro faunu
- ovocné sady nebudou oploceny
- řešením ani provozem staveb a zařízení a ploch nedojde ke snížení kvality orné půdy a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů ani k narušení prostupnosti území pro obyvatele a migrační prostupnosti pro místní faunu

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby a zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz
- oplocení pastevních areálů a výběhů nesmí narušit migrační prostupnost území ani zásadním způsobem omezit prostupnost území pro pěší

Výšková regulace doprovodných staveb:

- max. 1 NP

PLOCHY LESNÍ

f.2.14. LE - lesní

Hlavní využití plochy

-

- pozemky určené k plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa

Přípustné využití plochy

-
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro včelařství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- drobné vodní plochy přírodního charakteru, rybníky, tůně apod.
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, lesní cesty...)

Nepřípustné využití plochy

-
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití

- nezbytné doprovodné stavby, zařízení a opatření pro lesnictví, které musí být z provozních důvodů umístěny v plochách nezastavěného území za účelem obhospodařování pozemků určených k plnění funkce lesa a není možné je vymezit v samostatných plochách VZ – výroby zemědělské a lesnické (sklady krmiva, kůlny, hrazení bystřin a strží, hrazení lavin či svážných území, obory, školky...)
- liniové trasy technické infrastruktury
- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu (například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky)
- drobné stavby a zařízení podporující turistiku – altány, rozhledny, naučné lesní stezky, mobiliář (lavičky, koše, orientační tabule atd.)

Podmínky:

- doprovodné stavby, zařízení nebo opatření pro lesnictví nebudou mít negativní vliv na funkce lesa

- oplocení školek a obor nenaruší prostupnost území pro pěší a cyklisty ani celkovou migrační prostupnost území pro faunu
- řešením ani provozem staveb, zařízení a opatření nedojde ke snížení kvality lesa a životního prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů ani k narušení prostupnosti území pro obyvatele a migrační prostupnosti pro místní faunu

Podmínky prostorového uspořádání

- stavby a zařízení nesmí svým vzhledem a umístěním narušovat krajinný ráz

Výšková regulace doprovodných staveb:

- max. 1 NP

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

f.2.15. MN.k – smíšené nezastavěného území – kulturně historické zájmy

Hlavní využití plochy

- plochy nezařazené do jiných ploch s rozdílným způsobem využití s převažujícími kulturně historickými zájmy (např. zříceniny hradů, relikty zaniklé historické zástavby, archeologická naleziště...)

Přípustné využití plochy

-
- doprovodné stavby, zařízení nebo opatření určené k ochraně a zajištění kulturně historických zájmů v nezastavěném území
- stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. veřejně přístupná odpočívadla, turistické přístřešky a altány, plastiky, kaple, boží muka)
- krajinná zeleň (plochy s převažující ekologickou a krajnotvornou funkcí sloužící pro zachování a obnovu přírodních, krajinných a estetických hodnot území; rozptýlená zeleň – zejména skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízách, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních ploch, zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách...)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (revitalizace vodních ploch a vodních toků, územní systémy ekologické stability...)
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území (poldry, průlehy, travnaté pásy, remízy...)
- související dopravní infrastruktura (účelové komunikace sloužící k obsluze daného území, polní a lesní cesty...)
- liniové trasy technické infrastruktury

Nepřípustné využití plochy

-

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím (zejména takové zásahy, které by narušily kulturně historické hodnoty dané lokality)

Podmínky prostorového uspořádání

-
- veškeré stavby a zařízení a další zásahy budou reverzibilní (budou umožňovat odstranění bez výrazných dopadů na stávající dochované hodnoty v území)

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny tyto nově navržené veřejně prospěšné stavby a opatření. Tato opatření vzniknou na základě věcného břemene s majiteli dotčených pozemků ve prospěch obce Němčice.

g.1.1. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby:

Označení	Výměra [ha]	Účel veřejně prospěšné stavby
VD1	0,47	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD2	0,14	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD3	0,13	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD3	0,66	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD4	0,24	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD5	0,22	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD6	0,26	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD7	0,35	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD8	0,21	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD9	0,27	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD10	0,20	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD11	0,18	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD12	0,45	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)

VD13	0,07	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD14	0,20	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD15	0,05	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD16	0,32	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD17	0,23	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)
VD18	0,73	dopravní společná zařízení – zpevněné / zatravněné cesty (převzato z PSZ KoPÚ)

g.1.2. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

V rozsahu zakresleném ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření:

Označení	Výměra [ha]	Účel veřejně prospěšného opatření
VR1	0,05	zvyšování retenčních schopností území
VR2	0,47	zvyšování retenčních schopností území
VR3	0,22	zvyšování retenčních schopností území
VR4	0,53	zvyšování retenčních schopností území
VR5	1,04	zvyšování retenčních schopností území
VR6	1,43	zvyšování retenčních schopností území
VR7	0,04	zvyšování retenčních schopností území
VU1	0,44	založení prvku územního systému ekologické stability

g.1.3. Územní plán vymezuje tyto plochy pro asanace

V rámci územního plánu Němčice nejsou navrženy asanace nebo asanační úpravy žádného objektu.

g.1.4. Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V rámci návrhu územního plánu Němčice nejsou navržena žádná opatření.

Nouzové zásobování vodou by bylo zajištěno mobilními cisternami přistavenými na veřejně přístupná místa.

Zásobování požární vodou musí být řešeno v souladu se zněním § 29 odst. 1 písm. K) zákona o požární ochraně (133/1995 Sb.) a v souladu s požadavky ČSN 730873 – Zásobování požární vodou, popř. ČSN 752411 – Zdroje požární vody.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou územním plánem vymezena.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Na základě předloženého zadání územního plánu nepožaduje Krajský úřad Plzeňského kraje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Němčice z hlediska vlivů na životní prostředí. Proto není potřeba stanovit žádná kompenzační opatření.

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

textová část územního plánu (výrokové části): 43 listů

grafická část územního plánu (výrokové části): 3 výkresy

k) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres) je vymezena následující plocha územní rezervy.

Označení	Výměra [ha]	Využití plochy
R1	1,66	BV – bydlení venkovské

k.1. R1 – BV

Územní rezerva pro bydlení venkovské. Navržená plocha představuje výhled další zástavby po vyčerpání zastavitelných ploch v Němčicích.

V plochách územních rezerv jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu umožňující stanovené využití jen na základě aktualizace (změny) územního plánu.

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V rozsahu zakresleném ve výkrese č. 1 (Výkres základního členění území) jsou vymezeny následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Označení	Označení zastavitelné plochy	Využití plochy	Výměra [ha]
US1	Z14	BV – bydlení venkovské	2,13
US2	Z15	BV – bydlení venkovské	2,83

l.1. US1 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z14 a část Z9**l.1.1. Podmínky pro pořízení studie**

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické koncepce sídla
- vyřešit dopravní obslužnosti území (propojení místní komunikace „V Olší“ se silnicí II/184 vedoucí na Kdyni; navrhnout síť místních a účelových komunikací a

s důrazem na pohyb pěších a cyklistů v urbanizovaném území, jako preferovaný způsob pohybu a na rekreační potenciál v blízkosti plochy pro bydlení)

- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na síť technické infrastruktury
- vymežit adekvátní veřejná prostranství a systém zeleně odpovídající požadavkům urbanistické koncepce
- vyřešit parcelaci pozemků

I.1.2. Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti

Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání územního plánu.

I.2. US2 – územní studie pro plochu bydlení venkovského (BV) – Z15 a Z7

I.2.1. Podmínky pro pořízení studie

Územní studie má za úkol vyřešit zejména tyto úkoly:

- navrhnout strukturu a charakter zástavby v souladu s požadavky urbanistické koncepce sídla
- vyřešit dopravní obslužnosti území (napojení komunikace u hřiště / koupaliště a severně od RD čp. 59; navrhnout síť místních a účelových komunikací s důrazem na pohyb pěších a cyklistů v urbanizovaném území, jako preferovaný způsob pohybu a na rekreační potenciál v blízkosti plochy pro bydlení)
- vyřešit napojení lokality a jednotlivých parcel na síť technické infrastruktury
- vymežit adekvátní veřejná prostranství a systém zeleně odpovídající požadavkům urbanistické koncepce (v rámci plochy pro bydlení vymežit veřejné prostranství v návaznosti na občanskou vybavenost sportovní – hřiště a prodloužit tento centrální prvek jako veřejné prostranství dále do nově navazující zástavby)
- vyřešit parcelaci pozemků
- zohlednit existenci záplavového území Q₁₀₀ toku Merklínka a v jeho ploše navrhnout stavební objekty jen ve výjimečných případech

I.2.2. Lhůta pro pořízení studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti

Lhůta se stanovuje na 4 roky od data vydání územního plánu.