

## **ZÁVAZNÁ ČÁST ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU NECHANICE**

### ***OBSAHOVÁ ČÁST ZÁVAZNÉ ČÁSTI:***

1. Základní ustanovení plánu funkčního využití území - vymezení zastavitelného území
2. Urbanistická koncepce - limity funkčního využití území
3. Urbanistická koncepce - základní limity uspořádání vybraných lokalit a jejich charakteristika (vč. omezení změn v užívání staveb)
4. Koncepce dopravy
5. Koncepce technického vybavení
6. Vymezení územního systému ekologické stability
7. Ochrana krajiny
8. Lokalizace vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačí nebo asanačních úprav
9. Limity využití území
10. Plochy přípustné pro těžbu nerostů

### **Poznámka**

Tento doplněk závazné části územního plánu města Nechanice navazuje na již schválené závazné části dokumentů: *ÚPSÚ Nechanice* z roku 1994, *ÚPSÚ Nechanice – 1. změna* z roku 1998 a *ÚPSÚ Nechanice – změna č. 2* z roku 2000. Regulativy územního rozvoje schválené v Územním plánu sídelního útvaru Nechanice a jeho změn č. 1 a č. 2 zůstávají v platnosti.

### ***1. Základní ustanovení plánu funkčního využití území - vymezení zastavitelného území***

Území je členěno do tří základních kategorií

(1) území zastavěná
(2) území zastavitelná
(3) území nezastavitelná

- (1) **Území zastavěné** je území, zahrnující pozemky, na nichž byly v době zpracování návrhu územního plánu (8/2003) umístěny trvalé stavby (stavby hlavní) a dále pozemky, na něž bylo vydáno a je k tomuto datu v platnosti územní rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení. U pozemků v obytném území, skládajících se ze zastavěné plochy, nádvorí a zahrady se pro účely této vyhlášky postupuje tak, jakoby se jednalo o jeden zastavěný pozemek.

- (2) **Území zastavitelné** jsou plochy vymezené tímto územním plánem k zastavění, tzn. území pro jehož stavební využití je možno dle platného územního plánu vydat územní rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení.
- (3) **Území nezastavitelné** jsou plochy, které nejsou tímto územním plánem určeny k zastavění, tzn. území, v jehož rámci je nutno pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo stavebního povolení pořídit, projednat a schválit změnu územního plánu. Území nezastavitelné náleží do ploch, jež jsou v plánu funkčního využití území označeny jako: - pole, louky - vodní toky a vodní plochy - veřejné parkové plochy – lesy a plochy přírodní nelesní zeleně.

## 2. **Urbanistická koncepce - limity funkčního využití území dle jednotlivých funkčních zón**

Plán funkčního zónování (využití území) je vyhotoven v měřítku 1:5000 pod číslem výkresu B2 a zahrnuje katastrální území (v jehož rozsahu platí závazné funkční regulace): k.ú. Nerošov, k.ú. Suchá u Nechanic, k.ú. Tůně u Nechanic, k.ú. Sobětuš. Tato příloha stanoví členění řešeného území na funkční plochy, resp. využití ploch a jejich uspořádání.

Nově navrhované, rekonstruované nebo modernizované stavby a zařízení nesmí svým charakterem odporovat specifikaci typických nebo přípustných funkcí v dané zóně. V případě pochybností o zařazení navrhované stavby rozhodne stavební úřad po projednání v zastupitelstvu obce.

*Podrobná specifikace funkční regulace v územích zastavěných a zastavitelných podle jednotlivých funkčních zón:*

### (1) Přehled funkčních zón

- Území venkovského typu - bydlení
- Smíšené území venkovské
- Smíšené území rekreace
- Smíšená zóna podnikatelských aktivit
- Zóna sportovně rekreační
- Zóna zemědělské výroby
- Zóna sady a zahrady
- Zóna veřejné zeleně (park, hřbitov)
- Zóna dopravy
- Zóna ekologického zájmu
- Zóna PUPFL
- Zóna ZPF (pole, louky, pastviny)
- Zóna vodní toky a plochy

### (2) Charakteristika jednotlivých funkčních zón

**Území venkovského typu – bydlení**, viz schválený dokument z roku 1994: *ÚPSÚ Nechanice*, příloha č. 4 – Regulativy územního rozvoje (RÚR), str.12

**Smíšené území venkovské** - viz dokument z roku 1994: *ÚPSÚ Nechanice*, příloha č.4 (RÚR), str.11

**Smíšené území rekreace** - viz dokument z roku 1994: *ÚPSÚ Nechanice*, příloha č.4 (RÚR), str.14

**Smíšená zóna podnikatelských aktivit** - viz schválený dokument z roku 2000: *ÚPSÚ Nechanice – změna č.2*, příloha č. 4.2 (RÚR), str.7

**Zóna sportovně rekreační** - viz dokument z roku 1994: *ÚPSÚ Nechanice*, příloha č.4 (RÚR), str.14

**Zóna zemědělské výroby** - viz dokument z roku 1994: *ÚPSÚ Nechanice*, příloha č.4 (RÚR), str.14

**Zóna sady a zahrady** - viz dokument z roku 1998: *ÚPSÚ Nechanice - I. změna*, příloha č.4.1, str.4

**Zóna veřejné zeleně (park, hřbitov)** - slouží pro nevázanou rekreaci a zkvalitnění životního prostředí

*Funkční využití:*

- přípustné: - zeleň liniová a plošná  
 - nezastavěné plochy pro rekreační využití  
 - drobná stavební díla jako doplňky parteru  
 - příslušné komunikace pěší, cyklistické
- podmíněné: - doprovodné funkce k aktivitám přípustného funkčního využití
- nepřípustné: - skládkování.

**Zóna dopravy** - slouží pro zajištění extrazonální a interzonální dopravy včetně dopravních služeb

*Funkční využití:*

- přípustné: - zařízení veřejné dopravy  
 - komunikace pěší a cyklistické  
 - odstavň a parkovací stání  
 - plochy souvisejícího technického vybavení
- podmíněné: - doprovodná zařízení služeb sloužící potřebě přípustného funkčního využití
- nepřípustné: - ukládání odpadu.

**Zóna ekologického zájmu** (biocentrum, biokoridor) - slouží výlučně pro tvorbu a ochranu systémů ekologické stability (ve smyslu zákona 114/1992 Sb. a prováděcí vyhlášky 395/1992 Sb.)

*Funkční využití:*

- přípustné: - soustava společenstev přirozené vegetace (biokoridory, biocentra, interakční prvky)  
 - lesy s přirozenou dřevinou skladbou  
 - louky s přirozenou druhovou pestrostí bylinných druhů  
 - vodní plochy s revitalizací vodotečí a pobřežních vodních ploch  
 - mokřady, louky  
 - krajinná zeleň
- podmíněné: - trvalé oplocení pozemků, pastviny, včelíny  
 - pěšiny, přístupové cesty  
 - meliorace
- nepřípustné: - urbanizace území, tj. jakákoliv zástavba vyjma křížení této zóny komunikacemi (mosty) a inženýrskými sítěmi  
 - chov domácího zvířectva, intenzivní chov lovné zvěře  
 - velkoplošná těžba dřevin  
 - orná půda  
 - monokultura lesa  
 - ukládání odpadu  
 - **změna stávající kultury za kulturu nižšího stupně ekologické stability nebo jiný způsob narušování její ekostabilizační funkce.**

**Zóna PUPFL** - slouží pro lesnické hospodářství na lesní půdě

*Funkční využití:*

- přípustné: - pěstování dřevin v porostních skupinách s produkcí dřevní hmoty  
 - pěstování dřevin s neprodukčním záměrem  
 - chov lovné zvěře  
 - lesní cesty  
 - vodní plochy a toky  
 - travnaté plochy  
 - včelíny

- podmíněné: - stavby mysliveckých zařízení nevyžadujících odnětí z PUPFL  
 - terénní úpravy, meliorace  
 - oplocení pozemků dočasné  
 - liniové vedení inženýrských sítí v nezbytně nutné míře
- nepřípustné: - chov domácího zvířectva  
 - narušování vodního režimu, půdního krytu  
 - skládkování.

**Pozemky určené k plnění funkcí lesa nelze uvolnit pro jiné využití** (tj. provést odnětí z PUPFL), protože tento územní plán nenavrhuje změnu využití lesních pozemků a orgány státní správy lesů příslušné podle § 47 až 49 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích, při projednávání tohoto územního plánu nedaly souhlas k odnětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa.

### **Zóna ZPF (pole, louky, pastviny)**

**Zóna zemědělského půdního fondu** - slouží pro zemědělské hospodaření na zemědělské půdě (plochy orné půdy, louky, pastviny, zahrady a sady mimo současně zastavěné území, vyhl. č. 190/1996 Sb.)

#### **Funkční využití: zóna ZPF – louky, pastviny**

- přípustné: - pěstování travního porostu s využitím jako krmiva pro hospodářská zvířata  
 - zemědělské cesty zatravněné  
 - chov včelstva, chov hospodářského zvířectva  
 - zeleň liniová a plošná, rozptýlené keřové formace
- podmíněné: - oplocení pozemků dočasné  
 - zařízení pro odvodnění a závlahu  
 - liniové vedení inženýrských sítí v nezbytně nutné míře
- nepřípustné: - zemědělské hospodaření zorněním pozemků  
 - trvalá zástavba objekty  
 - skládkování.

#### **Funkční využití: zóna ZPF – pole**

- přípustné: - pěstování zemědělských plodin na kultivovaných pozemcích  
 - zemědělské cesty  
 - odvodňování pozemků, výstavba závlahových zařízení  
 - dočasné zatravnění
- podmíněné: - oplocení pozemků  
 - dočasná úložiště hnoje a skládky slámy  
 - liniové vedení inženýrských sítí v nezbytně nutné míře
- nepřípustné: - výstavba objektů  
 - chov hospodářského zvířectva  
 - plošná výsadba trvalých dřevin  
 - skládkování

Volná krajina mimo současně zastavěné území obce nebude oplocována s výjimkou zahrad, sadů a s výjimkou pastvin určených pro chov dobytka.

Odnětí ze ZPF je možno uskutečnit pouze na plochách vyznačených v tomto územním plánu a k nimž byl při projednávání návrhu tohoto územního plánu vydán orgánem ochrany ZPF souhlas podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Všechna ostatní půda mimo zastavěné území obce bude využívána k zemědělské výrobě podle kategorie uvedené v katastru nemovitostí (orná, louky, pastviny, zahrady). Případné změny kultur uvnitř ZPF budou povolovány podle platných předpisů (zákon č. 334/1992 Sb., zákon č. 50/1976 Sb. v platném znění).

***Zóna vodní toky a plochy*** – slouží pro zajištění vodohospodářské funkce území

*Funkční využití:*

- přípustné: - vodní hospodářství  
 - rybníční hospodářství (chov ryb)
- podmíněné: - oplocení pozemků  
 - rekreační využití
- nepřípustné: - nové technické úpravy vodních toků a vodních ploch, které ruší jejich přirozený charakter.

### ***3. Urbanistická koncepce - základní limity uspořádání rozvojových lokalit a jejich charakteristika (vč. omezení změn v užívání staveb)***

*(1) Lokality rozvojových možností - charakteristika vybraných lokalit vč. základních regulačních prvků na katastrálním území Nerošov*

#### ***Část území Nerošov, lokalita č. 1: území venkovského typu - bydlení***

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů* vhodných do venkovského prostředí
- navržené stavby musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí původní zástavby obce Nerošov
- respektovat ochranné pásmo lesa, tj. stavby pozemních objektů umístit mimo OP

#### ***Část území Nerošov, lokalita č. 2: území sportovně rekreační***

- území navazující na zastavěnou část obce (mimo SZÚ), v současnosti pole a louky
- návrh stavby sportovního charakteru, víceúčelové sportovní plochy a hřiště
- zástavba vytvářející ucelený sportovní areál, vč. zázemí jednotlivých sportovišť a parkovacích ploch pro osobní auta
- respektovat volný nezastavěný břehový prostor Bašnického potoka o šířce 10 m
- navržené stavby dotýkající se přímo toku Bašnický potok nutno ve fázi záměru staveb projednat s a.s. Povodí Labe

#### ***Část území Nerošov, lokalita č. 3/1: smíšené území venkovské***

- území propojující oddělené zastavěné části obce, v současnosti louky
- návrh nízkopodlažní zástavby venkovského charakteru funkčně vymezené pro zemědělskou hospodářskou usedlost novodobého typu
- polyfunkční náplň stavby: agroturistika = bydlení, stravování, ubytování, řemeslná výroba, chov hospodářských zvířat ve vazbě na předcházející funkce (např. koní a ovcí, popř. koz)
- zástavba bude doplněna vzrostlou nelesní zelení vytvářející hlavní stavbě doplňkové rekreační zázemí
- navržené stavby musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí původní zástavby obce Nerošov
- respektovat volný nezastavěný břehový prostor Bašnického potoka šířky 10 m

#### ***Část území Nerošov, lokalita č. 3/2: smíšené území venkovské***

- území navazující na zastavěné území obce (mimo SZÚ), v současnosti louky
- vymežit pouze pro stavbu funkčně propojenou s objektem původního mlýna (např. hospodářské příslušenství)
- navržené stavby musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí původní zástavby obce Nerošov, resp. historickému areálu mlýna
- respektovat volný nezastavěný břehový prostor Bašnického potoka šířky 10 m

#### ***Část území Nerošov, lokalita č. 4: území venkovského typu - bydlení***

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole

- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů* vhodných do venkovského prostředí
- respektovat ochranné pásmo silnice II/323 (izolační pás zeleně)

**Část území Nerošov, lokalita č. 5: území venkovského typu - bydlení**

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů* vhodných do venkovského prostředí
- respektovat ochranné pásmo silnice II/323 (izolační pás zeleně)

(2) *Lokality rozvojových možností - charakteristika vybraných lokalit vč. základních regulačních prvků na katastrálním území Suchá u Nechanic*

**Část území Suchá, lokalita č. 6: zóna zemědělské výroby**

- území navazující na stávající zemědělský areál (mimo SZÚ), v současnosti pole
- území je navrženo pro rozvoj koncentrované zemědělské výroby
- jako přístupová komunikace nové zástavby (zemědělské stavby) bude využita stávající účelová cesta do stávajícího zemědělského areálu
- od okolní krajiny bude lokalita oddělena izolačním pásem zeleně

**Část území Suchá, lokalita č. 6/1: zóna zemědělské výroby**

- území navazující na stávající zemědělský areál (mimo SZÚ), v současnosti pole
- území je navrženo pro rozvoj stávající koncentrované zemědělské výroby
- vymezit pro zástavbu zemědělskými stavbami
- stavby pozemních objektů musí být umístěny mimo ochranné pásmo lesa
- od okolní krajiny bude lokalita oddělena izolačním pásem zeleně

**Část území Suchá, lokalita č. 7/1: smíšené území venkovské**

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů*, popřípadě *rekreačních domků*, vhodných do venkovského prostředí
- v území lze umístit stavbu s polyfunkční náplní s funkčním využitím pro agroturistiku

**Část území Suchá, lokalita č. 7/2: smíšené území venkovské**

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů*, popřípadě *rekreačních domků*, vhodných do venkovského prostředí
- v území lze umístit *stavbu ubytovacího zařízení – penzion*
- v území lze umístit *stavbu určenou pro řemeslnou výrobu a služby mající charakter výroby*
- v území lze umístit *zahradnictví*

**Část území Suchá, lokalita č. 7/3: smíšené území venkovské**

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole
- navrženo rozšíření hloubky pozemků stávajícího zastavění
- předpoklad následné parcelace pouze se vzájemnou vazbou na stávající parcelní členění současné zástavby
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů*, popř. *rekreačních domků*, vhodných do venkovského prostředí, a to při silnici č. III/32339 a č. III/32439
- v území lze umístit stavbu s polyfunkční náplní s funkčním využitím pro agroturistiku
- v území lze umístit *stavbu určenou pro řemeslnou výrobu a služby mající charakter výroby*
- v území lze umístit *zahradnictví*

**Část území Suchá, lokalita č. 7/4: území venkovského typu - bydlení**

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů* vhodných do venkovského prostředí

**Část území Suchá, lokalita č. 8/1: smíšená zóna podnikatelských aktivit**

- území navazující na zastavěnou část obce (mimo SZÚ), v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby s polyfunkční náplní, určené pro soukromopodnikatelskou činnost, resp. *zemědělské stavby, stavby pro výrobu a skladování*
- min. 15% pozemku bude ozeleněno
- v území lze umístit zemědělskou živočišnou výrobu
- v území lze umístit *servisy, opravný a čerpací stanice pohonných hmot, garáže, odstavné a parkovací plochy*

**Část území Suchá, lokalita č. 8/2: smíšená zóna podnikatelských aktivit**

- areál zemědělské výroby (SZÚ)
- stávající funkční využití území jako zóna zemědělské výroby se zemědělskými stavbami
- plocha návrhem určená ke změně stávajícího funkčního využití s následným rozvojem výrobní činnosti a služeb, tj. jako smíšená zóna podnikatelských aktivit
- zástavba bude nízkopodlažního charakteru
- v lokalitě nelze umístit zemědělskou živočišnou velkovýrobu, tzn. že v území *lze umístit zemědělské stavby, vyjma staveb pro chov hospodářských zvířat*
- v území lze umístit *stavby pro výrobu a skladování*
- v území lze umístit *servisy, opravný a čerpací stanice pohonných hmot, garáže, odstavné a parkovací plochy*

**Část území Suchá, lokalita č. 9: území venkovského typu - bydlení**

- území navazující na zastavěné území obce, v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů* vhodných do venkovského prostředí
- zástavbu řešit formou funkčně provázanou s navazujícím územím (*funkčně vymezeným jako smíšené venkovské území*), vyčleněným dle grafické přílohy B2 pro rekonstrukční zásahy
- zástavbu komponovat jako ucelený soubor, tzn. jako obytnou skupinu s organicky provázanými účelovými prvky, v území situovat sportovní plochu malého hřiště pro děti
- pro tuto lokalitu musí být před započítáním výstavby některého objektu zpracována projektová dokumentace území, vymežující systém zástavby (systém obslužné komunikace)
- hlavní přístupová komunikace nové zástavby bude napojena na stávající silniční síť při křížení silnic č. III/32439 a č. III/32339

**Část území Suchá, lokalita č. 10/1: smíšené území venkovské**

- nezastavěné území při křížení silnic č. II/323 a č. III/32337 (mimo SZÚ), v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby venkovského charakteru, s polyfunkční náplní s funkčním využitím pro agroturistiku (bydlení, stravování, ubytování, malé sportovní plochy, řemeslná výroba, chov hospodářských zvířat ve vazbě na předcházející funkce...)
- v území lze umístit *stavbu ubytovacího zařízení – penzion, popřípadě motel*
- v území lze umístit *stavbu stravovacího zařízení, např. motorest, restauraci..*
- v území lze umístit *stavbu sportovního zařízení, např. tenisový klub*
- zástavba bude doplněna vzrostlou nelesní zelení vytvářející hlavní stavbě doplňkové rekreační zázemí
- respektovat navrženou přeložku silnice č. II/323 a její ochranné pásmo

**Část území Suchá, lokalita č. 10/2: zóna veřejné zeleně (park)**

- území navazující na stávající zástavbu (SZÚ), zdevastovaný prostor původního rybníka
- navržená rekonstrukce historicky doloženého vodního díla, tj. *obnova rybníka*
- v území lze umístit drobné stavby ve smyslu doplňkové vybavenosti parteru
- lokalita bude doplněna vzrostlou nelesní zelení vytvářející rekreační mikroprostor
- zezeň koncipovat tak, aby stromy vodní plochu pohledově neizolovaly od okolí
- respektovat volný nezastavěný břehový prostor Bašnického potoka o šířce 10 m

- navržené stavby dotýkající se přímo toku Bašnický potok nutno ve fázi záměru staveb projednat s a.s. Povodí Labe

#### **Část území Suchá, lokalita č. 11: zóna sportovně rekreační**

- území navazující na stávající sportovní areál (mimo SZÚ),
- v území lze umístit *stavbu sportovního zařízení – sportovních hracích ploch, vč. krytých*
- v území lze umístit *stavbu pro shromažďování většího počtu osob, resp. sportovní halu, tribuny...*
- v území lze umístit *stavbu poskytující stravovací služby – občerstvení, popř. jiné zařízení stravovacích služeb* (ve smyslu vyhlášky č. 107/2001 Sb., §2)
- v území lze umístit *stavbu ubytovacího zařízení, resp. ostatní ubytovací zařízení*
- v území lze umístit *stavbu technického vybavení – ČOV*
- v území nutno umístit *odstavné a parkovací plochy vozidel návštěvníků sportoviště*
- od okolní krajiny bude lokalita oddělena izolačním pásem zeleně

#### **(3) Lokality rozvojových možností - charakteristika vybraných lokalit vč. základních regulačních prvků na katastrálním území Tůně u Nechanic**

##### **Část území Tůně, lokalita č. 13: území smíšené venkovské**

- území navazující na zastavěné části obce (mimo SZÚ), v současnosti louky
- návrh nízkopodlažní zástavby venkovského charakteru s volnou kompozicí objektů
- dle funkčního využití ploch je lokalita vymezena pro zástavbu s polyfunkční náplní bydlení v kombinaci se zemědělským hospodařením (novodobá forma zemědělské hospodářské usedlosti), tzn. respektovat *možnost umístění staveb pro chov hospodářských zvířat již při členění území na jednotlivé pozemky = základní regulativ území*
- v území lze umístit *rodinný dům vhodný do venkovského prostředí*
- v území lze umístit *rodinný dům vhodný do venkovského prostředí doplněný, resp. funkčně provázaný s hospodářským příslušenstvím umožňujícím chov hospodářských zvířat*
- v území lze umístit *stavbu s polyfunkční náplní vymezenou pro agroturistiku (bydlení, stravování, ubytování, řemeslná výroba, chov hospodářských zvířat ....)*
- v území lze umístit *stavbu určenou pro řemeslnou výrobu a služby mající charakter výroby*
- v území lze umístit *zahradnictví*
- v území lze umístit hospodářsky využívané zahrady ve vzájemné vazbě rodinný dům
- přístup k objektům pouze ze silnice č.III/32439
- respektovat ochranné pásmo lesa, tzn. stavby pozemních objektů umístit mimo toto OP

##### **Část území Tůně, lokalita č. 14: území venkovského typu**

- území navazující na zastavěnou část obce (mimo SZÚ), v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů* vhodných do venkovského prostředí
- zástavbu komponovat jako ucelený soubor, tzn. jako obytnou skupinu s organicky provázanými účelovými prvky
- pro tuto lokalitu musí být před započítáním výstavby některého objektu zpracována projektová dokumentace území, vymežující systém zástavby (systém obslužné komunikace)
- hlavní přístupová komunikace nové zástavby bude napojena na stávající silniční síť č.III/32439 a místní komunikaci ke hřišti
- od okolní krajiny bude lokalita oddělena izolačním pásem zeleně s pěší komunikací propojující tuto nově navrženou výstavbu se sportovně-rekreačním areálem v Suché

##### **Část území Tůně, lokalita č. 15/1: zóna sportovně rekreační**

- území navazující na stávající sportovní areál, v současnosti pole
- v území lze umístit *stavbu sportovního zařízení – sportovních hracích ploch, vč. krytých*
- v území lze umístit *stavbu poskytující stravovací služby – občerstvení, popř. jiné zařízení stravovacích služeb* (ve smyslu vyhlášky č. 107/2001 Sb., §2)



- v území lze umístit *stavbu ubytovacího zařízení - ostatní ubytovací zařízení*
- v území lze umístit *stavbu technického vybavení – ČOV*
- v území lze umístit *odstavné a parkovací plochy vozidel návštěvníků sportoviště*

**Část území Tůně, lokalita č. 15/2: smíšená zóna podnikatelských aktivit**

- území navazující na zastavěnou část obce – stávající zemědělský výrobní areál (mimo SZÚ)
- v současnosti pole
- návrh nízkopodlažní zástavby s polyfunkční náplní, určené pro soukromopodnikatelskou činnost, resp. *stavby pro výrobu, stavby pro skladování, zemědělské stavby vyjma staveb pro chov hospodářských zvířat* (v lokalitě nelze umístit zemědělskou živočišnou výrobu)
- v území lze umístit *servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot, garáže, odstavné a parkovací plochy*
- min. 15% pozemku bude ozeleněno
- hlavní přístup do rozvojové lokality bude přes stávající zemědělský výrobní areál
- od okolní zástavby a krajiny bude lokalita oddělena izolačním pásem zeleně

**Část území Tůně, lokalita č. 15/3: smíšená zóna podnikatelských aktivit**

- území navazující na stávající zemědělský výrobní areál (mimo SZÚ), v současnosti louka
- návrh nízkopodlažní zástavby s polyfunkční náplní, určené pro soukromopodnikatelskou činnost, resp. *zemědělské stavby, stavby pro výrobu a skladování*
- min. 15% pozemku bude ozeleněno
- v území lze umístit zemědělskou živočišnou výrobu
- v území lze umístit *servisy a opravy, garáže, odstavné a parkovací plochy*
- v lokalitě nelze umístit zemědělskou živočišnou velkovýrobu, tj. *stavby pro větší počet hospodářských zvířat*
- hlavní přístup do rozvojové lokality bude přes stávající zemědělský výrobní areál

**(4) Lokality rozvojových možností - charakteristika vybraných lokalit včetně základních regulačních prvků na katastrálním území Sobětuš**

**Část území Sobětuš, lokalita č. 16: území smíšené venkovské**

- území navazující na zastavěné území obce (mimo SZÚ), v současnosti pole
- navržené rozšíření hloubky pozemků stávajícího zastavění (navaznost na jádrové území)
- pozemkové členění lokality odvodit od parcelního členění současné zástavby, respektovat vzájemné vazby
- návrh nízkopodlažní zástavby *rodinných domů* vhodných do venkovského prostředí
- zástavbu řešit formou funkčně provázanou s navazujícím jádrovým územím (vyčleněným dle grafické přílohy B2 pro rekonstrukční zásahy) jako ucelený soubor, tzn. jako jádrovou skupinu s organicky provázanými účelovými prvky
- v území situovat sportovní plochu malého hřiště
- v území lze umístit *stavbu určenou pro řemeslnou výrobu a služby mající charakter výroby*
- část rozvojové plochy přímo navazující na sportovní hřiště, v min. šíři 25 m, vymežit pro *stavby sportovního charakteru, resp. sportovních hracích ploch*
- navržené stavby musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí původní zástavby obce Sobětuš (respektovat výškovou hladinu okolního zastavění)
- pro tuto lokalitu musí být před započítáním výstavby některého objektu zpracována projektová dokumentace území, vymežující především hranu zastavění návsi s trasou obslužné komunikace (předpokládaný charakter pojižděného chodníku)
- respektovat bezpečnostní pásmo produktovodu Čepro

**Část území Sobětuš, lokalita č. 17: území venkovského typu**

- území navazující na zastavěnou část obce (mimo SZÚ), v současnosti pole
- navržená nízkopodlažní zástavba *rodinných domů vhodných do venkovského prostředí*

- zástavbu komponovat jako ucelený soubor, tzn. jako obytnou skupinu s organicky provázanými účelovými prvky
- pro tuto lokalitu musí být před započítáním výstavby některého objektu zpracována projektová dokumentace území, vymežující systém zástavby (systém obslužné komunikace)
- hlavní přístupová komunikace nové zástavby bude napojena na stávající silniční síť č.32427
- respektovat ochranné pásmo vrchního vedení elektrorozvodů VN

#### **Část území Sobětuš, lokalita č. 18: smíšená zóna podnikatelských aktivit**

- území navazující na zastavěnou část obce (SZÚ), v současnosti pole + louky + plochy stávajícího zemědělského areálu
- návrh zástavby s polyfunkční náplní, určené pro soukromopodnikatelskou činnost, resp. *stavby pro výrobu, stavby pro skladování, zemědělské stavby včetně staveb pro chov hospodářských zvířat (rodinné farmy)*
- v území lze umístit *servisy, opravný a čerpací stanice pohonných hmot, garáže, odstavné a parkovací plochy*
- min. 15% pozemku bude ozeleněno
- od okolní krajiny bude lokalita oddělena izolačním pásem zeleně.

#### **4. Koncepce dopravy**

- 1) Uspořádání, kategorizace a územní vazby sítě komunikací pro motorovou, pěší a cyklistickou dopravu musí odpovídat výkresové části územního plánu č. B2, vyjma naznačených obslužných komunikací uvnitř návrhových lokalit (ty mohou být závazně schváleny obcí po zpracování zastavovací studie lokality).
- 2) Pro obsluhu navržených lokalit rozvoje budou realizovány místní přístupové a obslužné komunikace s ohledem na rozhledové poměry a přijatelné příčné profily. *Nové komunikace budou navrženy tak, aby umožnily příjezd požárních vozidel v souladu s ČSN 730802, případně s ČSN 7308 - veškeré přístupové komunikace budou navrhovány v profilech a s únosností pro příjezd požární techniky.*
- 3) Plochy stanovené územním plánem pro nové komunikace nebudou dočasně využity pro jiné účely - územně chránit trasu navržené přeložky komunikace II / 323 severozápadně od Suché (lokalita č. 12).
- 4) Respektovat stávající příjezd do zemědělsko-výrobního areálu na katastru obce Tůně (lokalita č. 15); v územním plánu navrženou novou obslužnou komunikaci (původní zemědělská cesta) k uvedené rozvojové lokalitě od sportoviště funkčně využít pouze pro zajištění vedlejšího, tj. pomocného přístupu.

#### **5. Koncepce technického vybavení**

Uspořádání, kategorizace a územní vazby sítě technické infrastruktury musí odpovídat výkresové části územního plánu č. B3 a č. B4.

##### *(1) Elektrorozvody*

- 1) Elektrorozvody budou napojeny na stávající vrchní síť systému VN 35 kV, pro realizaci navrhované zástavby se předpokládá částečné přeložení stávajících rozvodů a postupné vybudování nových trafostanic:
  - *územně chránit plochy navržených TS*
  - *respektovat ochranná pásma všech energetických zařízení (pouze v nutných a odůvodněných případech přistoupit k přeložkám)*
  - *v ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno:*

- *zřizovat stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky,*
  - *vysazovat a nechávat růst porosty nad výšku 3m,*
  - *provádět činnosti ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.*
  - *v ochranném pásmu elektrické stanice je zakázáno provádět činnosti, které by mohly mít za následek ohrožení života, zdraví či majetku osob, bezpečnosti a spolehlivosti provozu stanice, nebo znemožňující či podstatně znesnadňující její údržbu.*
- 2) Veškeré záměry konsultovat s VČE - Hradec Králové.
- (2) *Zásobování vodou, kanalizace, vodní toky*
- 1) Obec má realizovaný vodovod (napojení na VSVČ), který je možno rozšiřovat dle potřeb zástavby:
- *doplnit vodovodní síť v místě nové zástavby.*
  - *návrh je nutné provést ve smyslu specifik a zvyklostí VAKu HK, a.s..*
- 2) Likvidace splaškových vod je u každého objektu samostatně jímkami na vyvážení nebo biologickými septiky, event. DČOV, v obci je vybudována dešťová kanalizace:
- *likvidace odpadních vod výroby řešit dle příslušných vládních nařízení, návrh předpokládá vybudování splaškové kanalizace s dílčími čerpacími stanicemi, čímž se docílí soustředění odpadních vod k centrální čerpací stanici, která bude čerpat odpadní vody z území na ČOV Nechanice*
  - *vzhledem k situování území koncepčně řešit likvidaci odpadních vod oddílnou kanalizací*
  - *na základě kladného hydrogeologického posudku lze zvážit zasakování čistých dešťových vod do podloží*
  - *doplnit kanalizační síť v místě nové zástavby, realizace nové zástavby bude podmíněna řádným odkanalizováním v souladu s nařízením vlády č. 82/1999*
  - *likvidaci odpadních vod ze zemědělské výroby řešit samostatně dle příslušných vládních nařízení*
  - *pro návrhové období územně hájit prostor možné výstavby dílčích a centrálních čerpacích stanic, včetně přístupových koridorů (komunikace, přípojky inž. sítí)*
  - *do doby výstavby splaškové kanalizace a ČS doporučujeme likvidaci odpadních vod převážně v bezodtokových jímkách s atestem nepropustnosti dle ČSN 750905 a v domovních ČOV. Jejich vyvážení je možno smluvně zajistit na nejbližší ČOV (Lodín). U novostaveb doporučujeme osazení domovních ČOV.*
- 3) Zpracovat dokumentaci k územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení pro čištění odpadních vod.
- 4) Navrhované stavby v rámci ÚSES nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle z.č. 254/2001 Sb., o vodách a vyhláška č. 470/2001 Sb., kterou se stanoví seznam vodních toků a způsob provádění činnosti souvisejících se správou vodních toků.
- (3) *Zásobování teplem a plynem*
- 1) Po obci je proveden rozvod STL plynovodu, do nových rozvojových lokalit budou tyto rozvody plynu rozšířeny
- *při realizaci plynofikace je nutno respektovat ochranná a bezpečnostní pásma pro plynárenská zařízení stanovená zákonem*

- v případě realizace záměrů dotýkajících se ochranných a bezpečnostních pásem nutná konzultace s dodavatelem plynu.

- 3) Vytápění zástavby v obci orientovat na plynofikaci, event. na jiné ekologické zdroje:
  - vytápění objektu řešit pomocí ekologické energie
  - stavební obvodové konstrukce nově navrhovaných objektů (a postupně i stávajících) realizovat podle ČSN 730540/1994.
  
- (4) *Produktovod*
  - 1) Při využívání území v blízkosti tras stávajících produktovodů územně chránit koridory a součásti produktovodů:
    - a) respektovat *podzemní anody* (součást stanic katodové ochrany potrubí), které se budují v blízkosti tras produktovodů a s ohledem na svou povahu omezují možnosti využití území
    - b) respektovat *podzemní dálkové kabely*, které se budují v blízkosti tras produktovodů a s ohledem na svou povahu omezují možnosti využití území
    - c) respektovat *zabezpečovací pásmo* (hranice je 3 m – 5 m od osy trasy): jedná se o pás určený k ochraně dálkovodu před poškozením
    - d) respektovat *bezpečnostní vzdálenost*: jedná se o nejmenší přípustnou vzdálenost od jiných nadzemních objektů a zařízení, stanovenou se zřetelem k možnému vzájemnému ohrožení a její hodnota je odstupňována dle charakteru hodnocených objektů, v němž ČSN 650204 a vládní nařízení 29/1959 Sb. vymezuje kromě jiného např. vzdálenost souvislé zástavby v sídlech od potrubí apod. (např. pro sídelní útvary měst, sídlišť a obcí norma stanovuje vzdálenost 150 m na každou stranu od osy dálkovodu).
    - e) respektovat *ochranné pásmo*: jeho velikost je stanovena na 2 x 300 m a je definováno jako prostor určený k zabezpečení plynulého provozu dálkovodu a k zajištění bezpečnosti osob a majetku (detailní omezení jsou dána zvláštním předpisem)
  - 2) Jakékoliv záměry a akce kolidující s produktovodem, event. plánované v jeho ochranném pásmu jsou podmíněny předchozím souhlasem pracoviště spravujícího daný produktovodní úsek – tj. ČEPRO a.s., dálkovod D-II, Šlapanov, PSČ 58251.

## 6. *Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)*

- 1) Veškerá stavební činnost v řešeném území musí respektovat zpracovaný ÚSES a jeho ochranná pásma.
- 2) Pro zajištění funkčnosti navrženého systému ekologické stability jsou v plochách vymezených plánem jako *zóna ekologického zájmu*, tj. biocentra a biokoridory a jejich nejbližším okolím do vzdálenosti cca 50 m stanoveny tyto zásady:
  - a) v plochách biokoridorů a biocenter není povolena realizace staveb či zpevněných ploch, s výjimkou inženýrských sítí
  - b) není přípustné *rozšiřovat plochy orné půdy* a není přípustné *zmenšovat plochy lesů*
  - c) vyloučit technicistní úpravy vodních toků a *změny vodního režimu*
  - d) zamezit splachům z orné půdy

- 3) V rámci pozemkových úprav postupně vyčleňovat plochy pro doplňování interakčních prvků ÚSES.

## 7. **Ochrana krajiny**

- 1) Volná krajina nebude oplocována mimo sady, zahrady a pastviny určené pro chov dobytka.  
2) Územně chránit plochy navržených vodních děl - rybníků severně od Tůně (lokalita č. 20) a jihovýchodně od Tůně (lokalita č. 19, č. 21).

## 8. **Lokalizace vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav**

- 1) Za veřejně prospěšné stavby se vyhláší:
- a) přeložka silnice II. třídy č. 323 (včetně napojení na stávající silniční síť) mimo zastavěné území obce Suchá, včetně všech ostatních objektů a souvisejících staveb
  - b) realizace dopravního systému obce zajišťující obsluhu a přístupnost nově navrhovaných rozvojových lokalit
  - c) vybudování kanalizačního systému dle zvolené koncepce a příslušné dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení
  - d) vybudování trafostanic dle zvolené koncepce včetně napojovacích tras vedení VN
  - e) realizace elektropřípojek a dalších potřebných elektrorozvodů a NN, pouze kabelovou formou
  - f) vybudování plynovodu dle zvolené koncepce a příslušné dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení
  - g) vybudování systému vodních ploch rybníků (vodní dílo s více funkcemi ve smyslu biotopu) v rámci nadregionálního biocentra Lodín
  - h) obnova obecního rybníka na k.ú. Suchá u Nechanic
- 2) Přesný výčet dotčených pozemků je možno uvést po zpracování dalších stupňů PD a upřesnění řešení inženýrských sítí a dopravních ploch.

## 9. **Limity využití území**

- (1) *Hranice územních jednotek*  
- hranice řešeného území tvoří část území města Nechanice: k.ú. Sobětuš, k.ú. Tůně u Nechanic, k.ú. Suchá u Nechanic, k.ú. Nerošov.
- (2) *Způsob využití území*  
- v grafické části územního plánu je zobrazen způsob využití území vyplývající především z údajů katastru nemovitostí (katastrální mapy) a z průzkumu v terénu.
- (3) *Limity využití území stanovené v právních předpisech*  
Ochrana přírody a krajiny  
- územím procházejí prvky ÚSES nadregionálního a regionálního charakteru  
- veškerá stavební činnost v řešeném území musí respektovat zpracovaný ÚSES

Ochrana vodního toku

- ochranné pásmo podél toku dle zákona č. 254 / 2000 Sb.
- manipulační pruh po obou stranách toků pro potřeby správy a údržby
  - šířky 8 m od břehové čáry respektovat pro vodní toky Bašnický potok, Bystřice
  - šířky 6 m od břehové čáry respektovat podél drobných vodních toků

Ochrana památek

- kulturní nemovitá památka: mlýn na k.ú. Nerošov (r.č. 29372/6-664)

Ochrana technické infrastruktury – dle zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a energetického zákona v platném znění

- *pro zásobování elektrickou energií*
  - ochranné pásmo venkovního vedení vysokého napětí 35 kV
  - ochranné pásmo transformovny VN stožárové, zděné
- *pro zásobování vodou*
  - ochranné pásmo přiváděcího a zásobovacího řadu
- *pro zásobování plynem*
  - ochranné pásmo plynovodu dle průměru potrubí
- *pro přenos informací*
  - ochranné pásmo kabelů a zařízení telekomunikací
- *pro zásobování produkty*
  - ochranné pásmo produktovodu Čepro, viz kap. 5, část (4) této přílohy

Ochrana dopravní infrastruktury

- ochranné pásmo pozemních komunikací (ochranné pásmo silnice II. a III. tř.)

Ochrana lesa

- ochranné pásmo lesa.

*(4) Ostatní limity využití území a další omezení*

- při užívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem
- pro stanovení možností chovu drůbeže a ostatních hospodářských zvířat u staveb pro bydlení vycházet ze zásad, že negativní účinky na životní prostředí (exhalace, hluk, teplo, otřesy, prach, zápach, znečišťování vod apod.) nepřekročí na sousedních pozemcích limity stanovené v příslušných právních předpisech<sup>1</sup>
- nové objekty budované na území realizovat se zřetelem na historické založení sídla a jeho charakter
- asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území nesmí svým charakterem odporovat specifikaci přípustných, event. podmíněných, funkcí v dané zóně
- vytvořit ucelený systém vycházkových pěších stezek a sportovně rekreačních cyklotras v krajině.

*(5) Zvláštní ustanovení*

Před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby (souboru staveb) v lokalitách č.9, 14, 16, 17 bude zpracována PD s detailním řešením parcelace a regulace zástavby v daných území.

<sup>1</sup> Např. zákon č. 20/1966 Sb., zákon č. 17/1992 Sb., vyhláška č. 89/2001 Sb., vyhláška č. 13/1977 Sb., zákon č. 258/2000 Sb., zákon č. 86/2002 Sb.

**10. Plochy přípustné pro těžbu nerostů**

- ve svodném území obce nejsou evidována výhradní ložiska nerostných surovin, nebylo zde stanoveno chráněné ložiskové území, nejsou registrována ani poddolovaná území a dobývací prostor.
- návrhem územního plánu nejsou na daném území vymezeny plochy pro těžbu nerostů