

ÚZEMNÍ PLÁN  
**NEDOMICE**

úplné znění po změně č.1

TEXTOVÁ ČÁST



12/2020

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

**Územní plán Nedomice**

Správní orgán, který vydal Změnu č.1 územního plánu:

**Zastupitelstvo obce Nedomice**

Pořadové číslo poslední změny: 1

Datum nabytí účinnosti Změny č.1 územního plánu: **6.1.2020**

Pořizovatel:

**Obecní úřad Nedomice**

Podpis oprávněné úřední osoby  
a otisk úředního razítka:

**Ing. Jitka Štyksová**  
starostka obce

**Zadavatel:** Obec Nedomice

**Pořizovatel:** Obecní úřad Nedomice

**Projektant územního plánu:**

Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP -24,  
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



**Autorský kolektiv:**

Urbanismus a koordinace: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,  
vedoucí projektant

Urbanismus: Ing. arch. Vlasta Poláčková,  
Ing. arch. Zuzana Hrochová

Krajina, ÚSES: Ing. Milena Morávková

Digitální zpracování: Mgr. Věra Janíková,  
Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.



## Obsah textové části

a)	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>7</b>
b)	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT..</b>	<b>7</b>
	b.1) Základní koncepce rozvoje území .....	7
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území.....	7
c)	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....</b>	<b>7</b>
	c.1) Urbanistická koncepce.....	7
	c.1.1) Obecné zásady urbanistické koncepce .....	7
	c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání .....	8
	c.1.3) Koncepce prostorového uspořádání.....	8
	c.1.4) Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství .....	8
	c.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	9
	c.3) Vymezení ploch přestavby.....	10
	c.4) Systém sídelní zeleně.....	10
	c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu.....	10
d)	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ</b>	<b>11</b>
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury .....	11
	d.1.1) Železniční doprava .....	11
	d.1.2) Silniční doprava .....	11
	d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty .....	11
	d.1.4) Doprava v klidu.....	11
	d.1.5) Hromadná doprava .....	11
	d.1.6) Cyklistika.....	11
	d.1.7) Pěší doprava.....	11
	d.2) Koncepce technické infrastruktury .....	12
	d.2.1) Zásobování vodou .....	12
	d.2.2) Odkanalizování .....	12
	d.2.3) Zásobování elektrickou energií.....	12
	d.2.4) Spoje.....	12
	d.2.5) Zásobování teplem .....	12
	d.3) Koncepce občanského vybavení .....	12
e)	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....</b>	<b>13</b>
	e.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	13
	e.2) Prostupnost krajiny.....	13
	e.3) Plochy změn v krajině .....	14
	e.4) Územní systém ekologické stability .....	14
	e.5) Ochrana nerostných surovin .....	14
	e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana .....	14
f)	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....</b>	<b>16</b>
	f.1) Obecné zásady .....	16
	f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	17
	f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání.....	25
	f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	27
g)	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....</b>	<b>28</b>
	g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	28
	g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit.....	28

h)	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	28
i)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	28
j)	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	28
k)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	29
l)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....	29
m)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	29

#### Výkresová část

- P1 Základní členění území 1 : 5 000
- P2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření 1 : 5 000

#### Odůvodnění:

- O1 Koordinační výkres 1 : 5 000

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 1.3.2020.

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

### b.1) Základní koncepce rozvoje území

- Územní plán navrhuje vyvážený rozvoj bydlení ve vazbě na tradiční pěstování zeleniny a s ohledem na existující hodnoty území.

### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní a přírodní. Základní hodnotou území jsou příjemné podmínky pro bydlení v tradiční vesnici v zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině se zázemím přírodně cenného hřbetu Cecemínu.
- Návrh územního plánu respektuje existující civilizační hodnoty (zejména veřejná infrastruktura) a racionálně je využívá pro další rozvoj obce. Významnou civilizační hodnotou je dobré silniční i železniční napojení obce na centra osídlení v okolí.
- Hodnotou, kterou je třeba chránit, je venkovský charakter a struktura zástavby, včetně nezastavěných zahrad a záhumnků navazujících na rodinné domy a usedlosti na okraji zastavěného území, které tvoří přechod zástavby do krajiny.zt
- Ochrana hodnot je promítnuta do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny. Výstavba v plochách v krajině je regulována nebo i vyloučena (podrobněji viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

---

### c.1) Urbanistická koncepce

#### c.1.1) Obecné zásady urbanistické koncepce

- Nedomice se budou nadále rozvíjet jako **zemědělská obec** s tradicí pěstování zeleniny, s dobrými podmínkami pro bydlení.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských aktivit, zejména v oblasti zemědělství.
- Územní plán navrhuje **rozvoj úměrný velikosti obce, jejímu významu** a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- **Zastavitelné plochy** jsou navrženy zejména v enklávách v návaznosti na zastavěné území, eventuálně v ojedinělých volných plochách v zastavěném území.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.

- Územní plán **chrání nezastavěné území** před zakládáním nových jader zástavby v krajině a dalším nevhodným využitím.
- Územní plán vytváří **podmínky pro ochranu všech hodnot území**.
- Územní plán vytváří podmínky pro **zlepšení prostupnosti území**.
- Územní plán vytváří podmínky **zvýšení retenční schopnosti** krajiny a snížení erozního ohrožení půdy.

#### c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání

- Územní plán podporuje zejména obytný a zemědělský charakter Nedomic.
- Hlavní rozvíjející se funkcí bude bydlení venkovského charakteru a smíšené venkovské bydlení, které umožňuje provozovat i drobnou zemědělskou výrobu.
- Ve vazbě na zemědělskou půdu je navržena smíšená zástavba, v ostatních plochách bydlení venkovského charakteru.
- Výrobní areál na severu Nedomic je stabilizovaný, umožňuje umístění dalších výrobních aktivit.
- Plocha občanského vybavení - veřejné infrastruktury (škola) je stabilizovaná (viz kap. d.3).
- Zařízení občanského vybavení je možno umísťovat i v plochách bydlení.
- Navržena je plocha pro rozšíření areálu školy, kde může vzniknout nové sportoviště.

#### c.1.3) Koncepce prostorového uspořádání

- Koncepce prostorového uspořádání vyplývá z dosavadního vývoje a charakteru stávající zástavby.
- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny i **podmínky jejich prostorového uspořádání**, stanovené v kapitole f.2), které se týkají:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby
- Podmínky prostorového uspořádání jsou **stanoveny** tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu stávající zástavby,
  - aby nebyl narušen celkový obraz sídla a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter a strukturu okolní zástavby.

#### c.1.4) Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství

- Územní plán vymezuje a stabilizuje veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění stávajících veřejných prostranství (úpravy parteru) a pro vznik, respektive úpravu nových veřejných prostranství ve stávající zástavbě.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb. - týká se zejména plochy Z10 Na Pískách.



## **c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán Nedomice vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

### **Z01 Nedomice sever, u silnice ke Všetatům**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV),**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - území s archeologickými nálezy
- podmínka využití plochy:
  - mezi zastavěnou plochou a plochou Z01 bude vynecháno veřejné prostranství minimální šířce 8 m

### **Z02 Nedomice sever, u křížku**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
  - ze stávající komunikace místního významu, která je navržena k rozšíření
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy

### **Z03 Nedomice sever**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - prognózní zdroje šterkopísku

### **Z04 Nedomice, proti zemědělskému areálu**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice a ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy

### **Z05 Nedomice střed**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele

### **Z06 Nedomice východ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV),**
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele nebo navrženou komunikací místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV

### **Z07 Nedomice západ**

- **technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - v ploše musí být vyřešeno jímání a likvidace dešťových i splaškových vod tak, aby nedošlo ke znečištění blízké vodoteče

### **Z08 Nedomice západ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

### **Z09 Nedomice u školy**

- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - území s archeologickými nálezy

### **Z10 Nedomice Na Pískách**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice a ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV
- podmínky výstavby v ploše:
  - dohoda o parcelaci
  - vybudování komunikací a sítí technické infrastruktury

#### **3) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán Nedomice vymezuje jednu plochu přestavby:

##### **P01 Nedomice sever - výrobní areál**

- **technická infrastruktura (TI)**
- využití pro centrální vytopnu, sběrné místo odpadu, sklad pro obecní techniku, zeleň
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
- podmínky výstavby v ploše:
  - vybudování odbočení ze silnice a sítí technické infrastruktury
  - kapacita kotle vytopny do 1,25 MW

#### **4) Systém sídelní zeleně**

- Systém sídelní zeleně tvoří jednak plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň soukromá a vyhrazená a zeleň přírodního charakteru.
- Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány.
- V maximální míře musí zůstat zachována stávající zeleň v plochách obytné zástavby, která mimo jiné začleňuje zástavbu do krajiny a je významnou součástí systému sídelní zeleně. Zahrady a záhumenky na okraji zastavěného území jsou hodnotou, kterou je třeba chránit.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch veřejné zeleně v nových zastavitelných plochách.
- Systém sídelní zeleně navazuje na zeleň v krajině, zejména podél cest v krajině a vodních toků.

#### **5) Vymezení koridorů nadmístního významu**

Územní plán Nedomice nevymezuje žádný koridor nadmístního významu.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

---

### **d.1) Koncepce dopravní infrastruktury**

#### **d.1.1) Železniční doprava**

- **Železniční trat č. 072** (Lysá nad Labem, Všetaty, Mělník, Děčín, Ústí nad Labem) prochází za **jihozápadní** hranicí řešeného území.
- Územní plán respektuje její ochranné pásmo, které zasahuje do řešeného území.

#### **d.1.2) Silniční doprava**

- Silnice III. třídy **III/24420** je územním plánem stabilizována. Návrh respektuje její ochranné pásmo.

#### **d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty**

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými komunikacemi místního významu, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy pouze v případě zastavitelné plochy Z10.
- Územní plán navrhuje doplnění nových cest v krajině v souladu s Plánem společných zařízení KPÚ.

#### **d.1.4) Doprava v klidu**

- Parkování v Nedomicích je řešeno na vlastních či pronajatých pozemcích, ev. na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích.
- Na pozemku vedle školy je zřízeno parkoviště pro potřeby obecního úřadu.
- U nově navržené obytné zástavby se předpokládá rovněž parkování na vlastních či pronajatých pozemcích.

#### **d.1.5) Hromadná doprava**

- Hromadná doprava je zajišťována 2 autobusovými linkami se zastávkou v blízkosti školy a železniční dopravou se zastávkou v sousedních Ovčárech (cca 500 m od centra obce)

#### **d.1.6) Cyklistika**

- Územní plán navrhuje cyklotrasy v návaznosti na cyklotrasy a další cíle v okolí s využitím stávajících komunikací:
  - z Nedomic do Dřís a Konětop
  - z Nedomic přes Ovčáry na Labskou cyklotrasu
  - z Nedomic do Všetat

#### **d.1.7) Pěší doprava**

- Podél silnice III. třídy je ve větší části obce vybudován chodník.
- Okrajem území prochází turistická trasa, která je stabilizována.
- Územní plán navrhuje další pěší trasy ze sídla ve vazbě na krajinu, zejména do přírodního zázemí, které představuje hřbet Cecemín. Jsou vedeny po účelových cestách.

## **d.2) Koncepce technické infrastruktury**

### **d.2.1) Zásobování vodou**

- Stávající koncepce zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu přes vodojem Všetaty je zachována.
- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů.

### **d.2.2) Odkanalizování**

- V obci je vybudovaná tlaková kanalizace s napojením na ČOV Dřísy.
- Nově navržená zástavba bude napojena rovněž na tuto tlakovou kanalizaci.
- Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství v centru obce budou odváděny stávající dešťovou kanalizací, v ostatních částech mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

### **d.2.3) Zásobování elektrickou energií**

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch. Pokud je to technicky možné, bude jejich kapacita v případě potřeby zvýšena výměnou trafo.
- V případě potřeby je možné nové trafostanice umísťovat v rámci přípustného využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Stávající elektrorozvodná zařízení a jejich ochranná pásma jsou územním plánem respektována.
- V ploše Z10 musí být zástavba umístěna s ohledem na stávající vedení VN 22 kV, případně musí být navržena jeho přeložka.

### **d.2.4) Spoje**

- Stávající elektronická komunikační zařízení a jejich ochranná pásma jsou územním plánem respektována.
- Respektován je průchod radioreléových spojů a ochranné pásmo radionavigačního zařízení.

### **d.2.5) Zásobování teplem**

- Navrhuje se plocha P01, zařazená do ploch TI (technická infrastruktura), kde lze umístit stavbu centrální výtopny.

## **d.3) Koncepce občanského vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- V návaznosti na plochu školského areálu je vymezena plocha pro jeho rozšíření, kde lze realizovat sportoviště (plocha je zařazena do ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura OV).

## e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

---

### e.1) Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)** - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby.
- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy zahrnují registrované VKP a jejich nejbližší okolí a vybrané prvky ÚSES.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (viz kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

### e.2) Prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, ty mimo jiné zpřístupňují zemědělské, eventuálně lesní plochy. Po těchto cestách jsou vedeny pěší turistické a vycházkové trasy i cyklotrasy. Stávající účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán dále navrhuje v souladu s KPÚ doplnění a obnovu cest, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině (kapitola e.3).
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a oplocení pastvin pomocí ohradníků a dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrad". Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

### **e.3) Plochy změn v krajině**

#### **K01 cesta na Cecemín (úprava a obnova)**

- veřejná prostranství (PV)
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - cesta bude mít propustný povrch

#### **K02 cesta po Cecemínském hřbetu (obnova)**

- veřejná prostranství (PV)
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - cesta bude mít propustný povrch

#### **K03 založení nefunkční části RBK 1125**

#### **K07 plocha mezi potokem a cestou k Mokřadu (úprava a obnova)**

- plochy smíšené nezastavěného území (NSpzv)
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu

### **e.4) Územní systém ekologické stability**

- Návrh územního plánu vymezuje prvky ÚSES v regionální úrovni.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:
  - regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejblíží původním lesním společenstvům;
  - revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
  - uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES.

#### **Nadmístní ÚSES**

- **Regionální biocentrum 1870 "Cecemín"** - vloženo mezi regionální biokoridory RK 1124 "Záboří – Cecemín" a RK 1125 "Cecemín – Kalek"

### **e.5) Ochrana nerostných surovin**

- Územní plán respektuje prognózní ložiska štěrkopísků
  - č. 9370028 Všetaty - Nedomice
  - č. 9370029 Nedomice - Dřísy
- Územní plán v řešeném území těžbu nerostných surovin vylučuje.

### **e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana**

#### **Protierozní ochrana**

- Funkci protierozní ochrany budou mít stávající i nové prvky zeleně – liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.
- Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES.
- Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

### **Ochrana před povodněmi**

- V řešeném území není vyhlášeno žádné záplavové území ani zde není ohrožení průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- Územní plán zachovává podél koryt vodních toků v sousedství zastavitelných ploch volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany, které je zařazeno do ploch zeleně přírodního charakteru ZP.
- Navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodních toků (plochy smíšené s funkcí přírodní a vodohospodářskou).

**f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

---

**f.1) Obecné zásady**

**Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:**

- Celé správní území Nedomice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, ev. podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití a nepřípustné využití.
- **Hlavní využití** stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **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.

**Pro podmínky prostorového uspořádání platí:**

- Územní plán Nedomice obsahuje v podmínkách prostorového uspořádání prvky regulačního plánu, a to v plochách, které jsou vymezeny ve výkresu P1 Základní členění území.
- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Součástí podmínek prostorového uspořádání je požadavek na soulad nově povolovaného využití (a staveb) se stávajícím charakterem a strukturou zástavby.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s definicemi „Tradičního venkovského charakteru“, „Venkovského charakteru“ a „Struktury zástavby“ uvedenými v kapitole f.3) tohoto výroku.



**f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

**Plochy bydlení**

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

**Plochy občanského vybavení**

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

**Plochy smíšené obytné**

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

**Plochy dopravní infrastruktury**

DS Dopravní infrastruktura - silniční

**Plochy technické infrastruktury**

TO Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

TI Technická infrastruktura

**Plochy výroby a skladování**

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

**Plochy veřejných prostranství**

PV Veřejná prostranství

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

**Plochy zeleně**

ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená

ZP Zeleň - přírodního charakteru

**Plochy vodní a vodohospodářské**

W Plochy vodní a vodohospodářské

**Plochy nezastavěného území**

NZ Plochy zemědělské

NP Plochy přírodní

NSx Plochy smíšené nezastavěného území

**Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

**PLOCHY BYDLENÍ**

**BV Bydlení v rodinných domech - venkovské**

**Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení - rodinné domy.

**Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,

- stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení občanského vybavení integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m<sup>2</sup>,
- penziony do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. knihovny, kluby),
- služby bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby (např. drobnou řemeslnou výrobu),
- uvedené podmíněně přípustné využití je možné realizovat i na samostatných pozemcích.

#### **Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- bytové domy,
- plochy pro nákladní autodopravu a odstavování nákladních vozidel,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- nová zástavba v zastavěném území se musí přizpůsobit venkovskému charakteru a struktuře okolní zástavby,
- rodinné domy izolované,
- maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>;  
(například u rohových parcel)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 250 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit venkovskému charakteru a struktuře okolní zástavby,
- každý stávající stavební pozemek pro nový rodinný dům musí mít minimálně 700 m<sup>2</sup>,

- nové pozemky vzniklé oddělením od stávajících pozemků lze vymezit jen za splnění těchto podmínek:
  - stavební pozemek pro nový RD musí mít min. 800m<sup>2</sup>,
  - velikost zbývajícího pozemku, na kterém stojí RD, nesmí být menší než 800m<sup>2</sup>,
  - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou 250m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
  - směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení,
- byt správce.

#### **Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, snižující kvalitu prostředí, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SV Plochy smíšené obytné - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby,

- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro agroturistiku,
- penziony do 20 lůžek,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikační místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).
- uvedené přípustné využití je možné realizovat i na samostatných pozemcích.

#### **Nepřípustné využití:**

- skladové areály,
- plochy pro nákladní autodopravu a odstavení nákladních vozidel,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením a snižující kvalitu prostředí,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- nová zástavba se musí přizpůsobit venkovskému charakteru a struktuře okolní zástavby,
- výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 6 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku rodinného domu: 800 m<sup>2</sup>,
- maximální velikost pozemku občanského vybavení: 1000 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba v zastavěném území a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit tradičnímu venkovskému charakteru a struktuře okolní zástavby,
- každý stávající stavební pozemek pro nový rodinný dům musí mít minimálně 800 m<sup>2</sup>,
- nové pozemky vzniklé oddělením od stávajících pozemků lze vymezit jen za splnění těchto podmínek:
  - nový pozemek nelze vymezit na ploše s druhem pozemku zahrada a orná půda, který leží u hranice zastavěného území,
  - stavební pozemek pro nový RD musí mít min. 800m<sup>2</sup>,
  - velikost zbyvajících pozemku, na kterém stojí RD, nesmí být menší než 800m<sup>2</sup>,
  - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou 250m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
  - směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

## **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

### **DS Dopravní infrastruktura - silniční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

#### **Přípustné využití:**

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **TO Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

#### **Hlavní využití:**

- sběrný dvůr.

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné technické zázemí obce,
- související dopravní infrastruktura,
- zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- skládka odpadů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### **TI Technická infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- centrální výtopna,
- sklad pro obecní techniku.

#### **Přípustné využití:**

- sběrný dvůr, sběrné místo,
- další nezbytné technické zázemí obce,
- zázemí pro obsluhu zařízení,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- zeleň.

#### **Podmínky:**

- kapacita kotle výtopny do 1,25MW,
- liniová zeleň podél vodního kanálu bude zachována,
- bude vybudováno nové samostatné odbočení ze silnice III. třídy a připojení na technickou infrastrukturu.

#### **Nepřípustné využití:**

- skládka odpadů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

## **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

### **VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba**

**Hlavní využití:**

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu,

**Přípustné využití:**

- výrobní a nevýrobní služby,
- drobná výroba,
- skladování,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.
- plochy zeleně,
- byt správce (do 40m<sup>2</sup> v rámci areálu jednoho majitele).

**Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nezvyšování výškové hladiny stávající zástavby,
- směrem k okolním plochám pro bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí ploch pás liniové zeleně.

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

### **PV Veřejná prostranství**

**Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- parky a další veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

**Přípustné využití:**

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkování na vyhrazených stáních,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky informačního systému.
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň**

### **Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

### **Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky odpadkové koše, prvky informačního systému, apod.),
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY ZELENĚ**

### **ZS Zeleň soukromá a vyhrazená**

#### **Hlavní využití:**

- plochy soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

#### **Přípustné využití:**

- umístění jedné stavby do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocení.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška přípustných staveb: do 1 nadzemního podlaží.

### **ZP Zeleň - přírodního charakteru**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň vodních toků v zastavěném území.

#### **Přípustné využití:**

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

#### **Nepřípustné využití:**

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **W Plochy vodní a vodohospodářské**

#### **Hlavní využití:**

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

#### **Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud nedojde ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

#### **Nepřípustné využití:**

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

## **PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **NZ Plochy zemědělské**

#### **Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostežky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zem. pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělství mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- složiště statkových hnojiv ve vzdálenosti menší než 50 m od útvaru povrchových vod a na odvodněných zemědělských pozemcích,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a so ohledem na začlenění do krajiny.

### **NP Plochy přírodní**

#### **Hlavní využití:**

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- pěší cesty,
- nezbytné příčné přechody liniových staveb dopravní a technické infrastruktury,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport,
- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

### **NS<sub>x</sub> Plochy smíšené nezastavěného území**

#### **Hlavní využití:**

smíšené využití nezastavěného území.

#### **Přípustné využití:**

- 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,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:
- p - přírodní:**  
přirozené a přírodě blízké ekosystémy,
- z - zemědělská:**  
zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pasterectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- v - vodohospodářská:**  
plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivě potoka, přípustné jsou nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství,
- o - ochranná:**  
plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření,

#### **Podmíněně přípustné využití ve všech plochách::**

- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

#### **Podmínky:**

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- jmenovitě je nepřípustné:
- stavby pro zemědělství mimo případy uvedené v přípustném využití,
- složiště statkových hnojiv v plochách s indexem „p“ a ve vzdálenosti menší než 50 m od útvaru povrchových vod a na odvodněných zemědělských pozemcích,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

### **f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání**

#### **Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:**

- stanoví se jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné

plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

### **Kvalita prostředí a pohoda bydlení**

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

### **Nerušící služby**

- služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

### **Řemeslná výroba**

- výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

### **Parkování vozidel**

- krátkodobé parkování na vyhrazených stáních na veřejných prostranstvích či krátkodobé i dlouhodobé odstavování vozidel na vlastních či pronajatých pozemcích

### **Sociální služby**

- souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

### **Tradiční venkovský charakter zástavby**

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb (výrazně obdélný půdorys, tvary L, T, U), výškou, tvarem zastřešení (sedlová, polovalbová), orientací hřebenů střech (obvykle štítem do veřejného prostranství, jejich sklonem (30-45°))
- dále se vztahuje k řešení parteru pozemku, což znamená minimalizaci zpevněných ploch na pozemku (využívání polopropustných materiálů)
- je dán použitím tradičních stavebních materiálů, z toho důvodu se vylučuje střešní krytina plechová, stříbrné barvy
- je dán zachováním tradičních vjezdů a průjezdů s branami z veřejného prostranství dále jej spoluvytváří vhodné oplocení směrem do veřejného prostranství:
  - preferuje se zachování původního oplocení například plaňkovými ploty a původní ohraničení pozemků zídkami
  - u nových plotů se stanovuje směrem do veřejného prostranství a do krajiny maximální výška 160 cm nad terénem a ploty poloprůhledné konstrukce, podezdívky jsou možné

### **Venkovský charakter zástavby**

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb (výrazný obdélný půdorys, tvary L, T, U), výškou, tvarem zastřešení (sedlová, polovalbová), orientací hřebenů střech (obvykle štítem do veřejného prostranství, jejich sklonem (30-45°))
- dále se vztahuje k řešení parteru pozemku, což znamená minimalizaci zpevněných ploch na pozemku (využívání polopropustných materiálů)
- je dán použitím tradičních stavebních materiálů, z toho důvodu se vylučuje střešní krytina plechová, stříbrné barvy
- dále jej spoluvytváří vhodné oplocení směrem do veřejného prostranství:
  - preferuje se zachování původního oplocení například plaňkovými ploty

- o u nových plotů se stanovuje směrem do veřejného prostranství maximální výška 150 cm nad terénem a ploty poloprůhledné konstrukce, podezdívky jsou možné

#### **Struktura zástavby**

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostranství, hustotou zastavění a pod., ve stávající zástavbě dodržением tradiční stavební čáry a tradičních odstupových vzdáleností.

#### **f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko, charakter a strukturu zástavby, zachovat osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území – tedy důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.

- Při dostavbách uvnitř zastavěného území je stanovena podmínka přizpůsobit novou zástavbu charakteru a struktuře okolní zástavby.
- Stanovená maximální výška, procento zastavění i podmínka výsadby vysoké zeleně na pozemcích směrem do volné krajiny by měla zajistit lepší zapojení nové zástavby do krajiny. U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě. Navíc jsou v sousedství výrobních ploch navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.

Územní plán s ohledem na ochranu krajinného rázu vylučuje umístování výškových staveb v krajině, zejména větrných elektráren.

V případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu; územní plán vylučuje umístování fotovoltaických elektráren v nezastavěném území.

K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

**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**

---

*viz výkres P3*

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem Nedomice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Dopravní infrastruktura**

- **VD01** - cesta na Cecemín (dvě části)

**Technická infrastruktura**

- **VT01** – výtopna, sběrné místo, sklad pro obecní techniku

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Územním plánem Nedomice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Územní systém ekologické stability - části ÚSES navržené k založení nebo doplnění**

- **VURK 1125** - část regionálního biokoridoru RBK 1125 navržená k založení
- **VT01** - výsadba sadu ovocných dřevin a vinné révy jako podpora zachování přírodního a kulturního dědictví území

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

Územním plánem Nedomice je vymezena jedna veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, pro kterou lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona:

- **PO01** - plocha Z09 v kategorii OV, navržená pro tělovýchovná a sportovní zařízení pro potřebu rozšíření sousední školy, pozemek p.č.56, katastrální území Nedomice - předkupní právo je stanoveno ve prospěch obce Nedomice

**i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Územní plán Nedomice nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

**j) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

---

Územní plán Nedomice vymezuje tuto plochu, ve které je rozhodován o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci: **Z10** - Na Pískách

**k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

---

Územní plán Nedomice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií.

**l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

---

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

**m) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

Textová část územního plánu Nedomice obsahuje 29 stran.

28 číslovaných stran.

Výkresová část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

P1 Základní členění území 1 : 5 000

P2 Hlavní výkres 1 : 5 000

P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření 1 : 5 000

*Poznámka:*

*Kompenzační opatření dle § 50 odst.6 Stavebního zákona nebyla stanovena.*