



SURPMO
s.r.o.
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO
HRADEC KRÁLOVÉ



ÚZEMNÍ PLÁN NERATOV

PARDUBICKÝ KRAJ
ORP PARDUBICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 2

Prosinec 2018

Objednatel: Obec Neratov
Pardubický kraj

Pořizovatel: Obecní úřad Neratov
Pardubický kraj

Zhotovitel – projektant: SURPMO, a. s.
Projektové středisko Hradec Králové

Vedoucí Projektového střediska: Ing. arch. Alena Koutová
(odpovědný zástupce projektanta
– autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750)

Zástupce vedoucí: Ing. arch. Miroslav Baťa

OBSAH ELABORÁTU

I. ÚZEMNÍ PLÁN

I.1. Textová část

I.2. Grafická část

I.2.a. Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2.b. Hlavní výkres	1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.2. Grafická část

II.2.a. Koordinační výkres	1 : 5 000
----------------------------	-----------

I.1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH:

I.1.a)	Vymezení zastavěného území	5
I.1.b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
I.1.c)	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.1.d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	7
I.1.e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochrany a havarijního plánování, obrany a bezpečnosti státu	9
I.1.f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	11
I.1.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	18
I.1.h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	18
I.1.i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	18
I.1.j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	19
I.1.k)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	19
I.1.l)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	19
	Seznam zkratk a symbolů	20

I.1.a) Vymezení zastavěného území

ÚP vymezuje v k.ú. Neratov hranice ZÚ ke dni 21.6.2018 jako souhrn hranic všech ZÚ.

ZÚ je vymezeno ve výkresech grafické části ÚP:

I.2.a. Výkres základního členění území	1 : 5 000,
I.2.b. Hlavní výkres	1 : 5 000.

I.1.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ÚP vytváří územně technické podmínky pro:

- stabilizaci a rozvoj hlavních sídlotvorných funkcí v řešeném území – bydlení, občanské vybavení, rekreace a výroba (a tím také pro stabilizaci i mírný růst trvale žijících obyvatel),
- udržitelný rozvoj sídla – vymezené rozvojové plochy budou sloužit pro doplnění, zkvalitnění a rozvoj v oblasti bydlení, občanského vybavení, rekreace, dopravní a technické vybavenosti,
- ochranu kulturního dědictví (technická památka – Opatovický kanál, území s archeologickými nálezy),
- možnosti rekreačního využití přírodního potenciálu řešeného území (cykloturistika, agroturistika, pěší turistika, přírodní koupání),
- zachování krajinného rázu, ochranu stávajících přírodních hodnot v území (např. vyhlídkové body, ÚSES, vodní plochy a vodní toky - mj. také historický Opatovický kanál, lesní plochy, kvalitní zemědělská půda I. a II. třídy ochrany) a také pro posilování ekologické stability území,
- ochranu systému sídelní zeleně.

Návrhem koncepce ÚP nedochází ke změně významu a funkce obce Neratov ve struktuře osídlení. Pro posílení socioekonomických podmínek obce jsou s ohledem na její strategickou polohu v Rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové/Pardubice a v blízkosti Rozvojové osy OS3 vymezovány nové plochy především pro podporu rozvoje lidských zdrojů.

I.1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Urbanistická koncepce vychází z potřeb a požadavků obce a z reálných možností lokalizace zastavitelných ploch.

Historicky vzniklá urbanistická kompozice sídla bude zachována a dále rozvíjena níže vymezenými plochami především pro funkce bydlení, občanské vybavení, rekreace, výroby a technické infrastruktury.

Rozvoj obce je třeba realizovat tak, aby nedošlo k narušení původní formy zástavby a dálkových pohledů, ale naopak, aby byly zkvalitňovány i estetické hodnoty a životní prostředí.

Plochy pro smíšené obytné – venkovské bydlení dotvářejí urbanistickou strukturu obce obou sídel (Neratov a Novinsko) a zachovávají dosavadní charakter využití. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské bydlení jsou vymezeny s ohledem na zájem o trvalé bydlení v obci a podloženy sociálnědemografickou analýzou.

Stávající plochy občanského vybavení jsou ve většině respektovány. Veřejná infrastruktura je rozvíjena severně Opučnicku u plánované rozhledny a v centrální části v prostoru kolem obecního úřadu a společně s plochou veřejné zeleně na veřejných prostranstvích bude dotvářet centrální prostor obce.

Plochy veřejné zeleně na veřejném prostranství jsou vymezeny pro zlepšení nabídky volnočasových aktivit a k doplnění zařízení sloužících pro cestovní ruch (návrh rozhledny v prostoru významného vyhlídkového bodu nad Opučnickem).

Plochy přestavby pro plochy smíšené obytné – venkovské jsou výsledkem požadavku na změnu funkčního využití území z dosavadní rodinné rekreace na bydlení v místní části Novinsko.

Plocha přestavby (občanské vybavení) v prostoru ne zcela využívaného autokempu je určena pro rekreaci se specifickým využitím (obnova areálu a umělého přírodního koupaliště, na tuto plochu navazuje další plocha přestavby, která je ale navíc využitelná i pro rodinnou rekreaci.

Systém sídelní zeleně tvoří kvalitní plochy stávající vzrostlé zeleně zastoupené v rámci všech ploch. Předpokládá se průběžná obnova a doplňování.

Celkovou urbanistickou koncepci dotváří dopravní a technická infrastruktura, která je rovněž doplňována novými zastavitelnými plochami s cílem zabezpečení udržitelného rozvoje území.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

ÚP vymezuje následující zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV):	Z1 až Z6, Z2-Z2
Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV):	Z7, Z2-Z1
- specifické využití (OX):	Z9 (rozhledna)
Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS):	Z11, Z13, Z14, Z2-Z4 až Z2-Z6
Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI):	Z2-Z3

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

ÚP vymezuje pro nové využití tyto plochy přestavby:

P1 až P4	- pro plochu smíšenou obytnou – venkovskou (SV)
P5	- pro plochu rekreace – specifické využití (RX)
P6	- pro plochu rekreace – rodinná rekreace, specifické využití (RIX)

VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně tvoří stabilizované plochy veřejné zeleně na plochách veřejných prostranstvích, které budou udržovány a nadále zachovány.

Samostatně se vymezují plochy:

– plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV): Z16 až Z19.

I.1.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silniční síť

Silnice III/0361 je v území plně stabilizována a bude respektována. V severovýchodním cípu území obce je respektován nezastavitelný koridor přeložky silnice I/36 v rozsahu 150 m od osy současné silnice I/36, který je vymezen jako územní rezerva Z2-R1 (DS).

Síť místních a ostatních veřejných komunikací

Současná místní komunikace propojující obec Neratov a sídlo Dědek je akceptována. V této kategorii je navrhována nová místní komunikace napojující osadu Novinsko na silnici III/0361. Dále pak nová místní komunikace vedoucí z centra obce severovýchodním směrem, umožňující dopravní napojení navrhovaných ploch obytné zástavby. Tato navrhovaná místní komunikace plně využívá stávající účelové cesty. U ostatních veřejných komunikací bude realizována rekonstrukce stávajících komunikací, a to ve vazbě na Novinsko a rekreační lokalitu u sídla Dědek.

ÚP připouští další rozvoj ostatních pozemních komunikací v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití.

Odstavná a parkovací stání

Odstavná stání u nové zástavby musejí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů. Stejně tak i parkovací nároky jednotlivých podniků či zařízení.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Neratov bude nadále zásobována z obecního vodovodu, který je součástí VSVČ. Vodovodní síť je respektována.

Stabilizované plochy i plochy změn budou zásobovány pitnou vodou ze stávající vodovodní sítě a jejího rozšíření. Vydatnost zdrojů vzhledem k tomu, že obec je součástí VSVČ je dostatečná a je schopna pokrýt nárůst potřeby se 100% zabezpečeností.

Vzhledem k nouzovému zásobování při poruše dodávky pitné vody budou studny využívány jako zdroj vody užitkové, nebo po hygienickém posouzení, pokud bude voda vyhovovat normě pitné vody, využívány k pitným účelům. Pitná voda bude zajištěna cisternami z jiného zdroje a zvýšeným dovozem balené vody.

Zabezpečení požární vodou je zajištěno pomocí požárních hydrantů osazených na vodovodní síti a místních vodních toků a ploch.

ÚP připouští další rozvoj současného systému v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zásobování většiny zájemců o napojení.

ZNEŠKODŇOVÁNÍ ODPADNÍCH VOD

Odpadní vody budou i nadále zneškodňovány individuálně do doby realizace ČOV, pro kterou ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z2-Z3 (TI), včetně zajištění dopravního napojení. Trasy kanalizace budou umísťovány převážně podél tras dopravní a technické infrastruktury.

ÚP připouští kanalizaci jako technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem napojení většiny zdrojů odpadních vod.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

ÚP respektuje současný systém VN napojený na vedení VN 815 výkonově zajištěné z TR 110/35 Opočíněk.

ÚP připouští jeho rozvoj v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zásobování všech zájemců o napojení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

ZÚ bude nadále zásobováno ze současné STL plynovodní sítě, na kterou lze napojit i zastavitelné plochy kromě ploch bydlení v severní části. Pro jejich napojení budou realizovány nové větve STL plynovodu.

ÚP připouští rozvoj plynofikace v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zásobování všech zájemců o napojení.

Telekomunikace

ÚP respektuje současný systém a připouští jeho rozvoj v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

ÚP respektuje současný systém a připouští jeho rozvoj v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

ÚP respektuje stabilizovanou plochu občanského vybavení - veřejné infrastruktury (OV).

Koncepce ÚP vymezuje pro rozvoj OV zastavitelnou plochu v centrální části obce (Z7) a zastavitelnou plochu v severní části území (Z2-Z1). Pro rozvoj občanského vybavení

se specifickým využitím (OX) vymezuje zastavitelnou plochu v severní části území (Z9). Rozvoj občanského vybavení ÚP připouští v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zkvalitnění podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP respektuje stabilizované prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a samostatně vymezené jako plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV), které jsou stabilizované. ÚP vymezuje pro rozvoj ZV zastavitelné plochy Z16 až Z19.

Rozvoj veřejných prostranství ÚP připouští v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zkvalitnění životního prostředí.

V této kapitole vymezené plochy budou využívány v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole I.1.f) tohoto ÚP.

I.1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochrany a havarijního plánování, obrany a bezpečnosti státu

USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Z hlediska tvorby a ochrany životního prostředí je sledována čistota obytného prostředí, ochrana kulturních a přírodních hodnot v území.

Na kontaktu orné půdy s lesem, s prvky ÚSES a při vodotečích podpořit stávající břehové porosty, v místech, kde chybí, doplnit vhodným stromovým i keřovým patrem – zelení krajinnou.

ÚP v nezastavěném území vymezuje následující typy ploch s rozdílným způsobem využití, a to jak ploch stabilizovaných, tak ploch změn v krajině:

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru.

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru.

Plochy zemědělské (NZ)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru, které nejsou určeny pro jiný způsob využití.

Plochy lesní (NL)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru, které nejsou určeny pro jiný způsob využití.

Pro zalesnění se vymezují plochy změn v krajině: K1 až K4 (NL).

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru.

Tyto typy ploch budou využívány v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole I.1.f) tohoto ÚP.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚP vymezuje prvky ÚSES – nadregionální biokoridor K72 (dvě osy) s vloženými místními biocentry 30 Rybniční, 31 V Lukách a 32 Novinsko a regionálním biocentrem 9007 Neratov a místní biokoridory 31 a 32. Celé území je součástí podpůrného pásma nadregionálního biokoridoru K72.

Převážná část prvků ÚSES je funkční. Funkčnost je třeba zajistit u části místního biocentra 31 V Lukách a u místního biokoridoru 32.

Na plochách prvků ÚSES a v jejich blízkosti je nutné vyloučit činnosti, které by mohly vést k trvalému ochuzení druhové bohatosti, ke snížení ekologické stability a narušení funkčnosti včetně znepřůchodnění nebo přerušení kontinuity ÚSES, umísťování nových staveb v biocentrech, nepřůchodného oplocení nebo ohrazení, umísťování nových staveb (kromě dopravní a technické infrastruktury vedené nejkratším možným směrem v biokoridorech). Při výsadbě a obnově prvků ÚSES používat výhradně původní druhy rostlin odpovídající stanovištním podmínkám, nepřípustná je výsadba rychle rostoucích dřevin pro energetické využití.

PROSTUPNOST KRAJINY

Dopravní prostupnost

Pro účel dopravní prostupnosti turistického a rekreačního charakteru – značené pěší turistické trasy a značené cyklotrasy včetně naučné stezky, hypostezek a splavování Opatovického kanálu, doplňované tematickými trasami bez územních nároků, tedy pro nemotorovou dopravu – bude nadále využívána síť pozemních komunikací, kterou je třeba akceptovat a nadále rozvíjet jak v úrovni vymezených úseků místních komunikací, tak ostatních veřejných komunikací. ÚP připouští zvyšování prostupnosti krajiny dalším rozšiřováním a obnovou cestní sítě.

Biologická prostupnost

Biologická prostupnost území je velmi dobrá a je realizována prostřednictvím všech úrovní prvků ÚSES.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

ÚP připouští stavby a opatření tohoto charakteru v celém území.

REKREACE

Na území obce se plochy stávající rekreace rodinné vyskytují jak samostatně, tak v rámci ploch smíšených obytných venkovských. Tyto jsou považovány za stabilizované.

ÚP zdůrazňuje význam řešeného území v oblasti cestovního ruchu vymezením plochy přestavby pro rekreaci se specifickým využitím (P5) s celoročním provozem, pro rodinnou rekreaci a specifické využití (P6) – v obou případech se jedná se o nové využití areálu autokempu.

Rozvoj rekreace bude podpořen realizací záměru rozhledny ve vymezené zastavitelné ploše občanského vybavení se specifickým využitím Z9 (OX) a rozvojem sportovně rekreačních aktivit ve vymezené zastavitelné ploše Z2-Z1 (OV).

Pro podporu dalšího rozvoje rekreace a cestovního ruchu lze využívat ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy pro dobývání nerostů se v území nevyskytují ani se v ÚP nevymezují.

CIVILNÍ OCHRANA A HAVARIJNÍ PLÁNOVÁNÍ, OBRANA A BEZPEČNOST STÁTU

ÚP respektuje současný stabilizovaný systém civilní ochrany obyvatelstva a havarijního plánování, stejně jako zájmy obrany a bezpečnosti státu v oblasti dopravní a technické infrastruktury, včetně stabilizace specifické plochy (X).

I.1.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

ÚP respektuje současné členění území na stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití pokrývající celé území, které dotváří vymezením ploch změn (zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině) a ploch územních rezerv.

ÚP vymezuje tyto základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné – venkovské (SV),
- plochy rekreace – individuální rekreace (RI),
- plochy rekreace – specifické využití (RX),
- plochy rekreace – rodinná rekreace, specifické využití (RIX),

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV),
- plochy občanského vybavení – specifické využití (OX),
- plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ),
- plochy specifické – obrana a bezpečnost státu (X),
- plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS),
- plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI),
- plochy technické infrastruktury – specifické využití (TX),
- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV),
- plochy vodní a vodohospodářské (W),
- plochy zemědělské (NZ),
- plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp),
- plochy lesní (NL).

Z hlediska časového horizontu využití ploch sledovaného u ploch s rozdílným způsobem využití se jedná o:

- plochy stabilizované (v ploše není navržena změna využití),
- plochy změn (návrhové – kde je navržena budoucí změna využití – Z = zastavitelná plocha, P = plocha přestavby, K = plocha změny v krajině),
- plochy územních rezerv (kde je navržena ochrana pro možný budoucí způsob využití – R).

V tomto ÚP se rozumí:

hlavním využitím převažující účel využití plochy, tedy účel plošně zahrnující více než 50 % rozlohy vymezené plochy, jehož realizací ÚP nepodmiňuje splněním specifické podmínky,

přípustným využitím takový účel využití plochy, jehož realizací ÚP nepodmiňuje splněním specifické podmínky,

podmíněně přípustným využitím takový účel využití plochy, jehož realizací ÚP podmiňuje splněním specifické podmínky,

způsobem využití nesouvisejícím s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, takový účel využití, který není hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím vyvolán nebo nepodmiňuje jeho realizaci nebo plnohodnotnou existenci (vyvolané jsou převážně přeložky inženýrských sítí, podmiňující jsou převážně nezbytná dopravní a technická infrastruktura),

zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

zastavěnou plochou pozemku součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž 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,

rekreací – cestovním ruchem aktivní či pasivní trávení volného času směřující k obnově těla nebo mysli, pobyty turistů v území vyvolané jeho poznáváním nebo rekreací či prací v něm, včetně činností s nimi souvisejícími či jimi vyvolanými,

nemotorovou dopravou všechny druhy dopravy nevyužívající motorový pohon – tedy doprava pěší, cyklistická, lyžařská a hipodoprava, včetně bezmotorové dopravy vodní,

zelení sídelní zatravněné plochy, keře a stromy v ZÚ a zastavitelných plochách, kromě pozemků zemědělsky nebo lesnický obhospodařovaných,

zelení krajinnou zatravněné plochy, keře a stromy v nezastavěném území, kromě pozemků zemědělsky nebo lesnický obhospodařovaných,

zelení veřejnou zeleň sídelní na pozemcích přístupných veřejnosti,

podmínkami prostorového uspořádání

- **intenzita využití** = největší přípustný podíl rozlohy budoucí „zastavěné plochy pozemku“ na rozloze budoucího „zastavěného stavebního pozemku“, udaný v % nebo absolutně,
- **výšková regulace zástavby** = rozdíl nadmořských výšek nejvyššího bodu stavby a nejnižší položeného místa průniku jejich konstrukcí úrovní upraveného terénu udaný v m,
- **minimální velikost parcely** určuje dolní hranici rozmezí výměry pro vymezení budoucích zastavěných stavebních pozemků.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu,
- rodinná rekreace.
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech,
- stavby související s rodinnou rekreací,
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení,
- u rodinných domů stavby a objekty pro chov drobných hospodářských zvířat pro nepodnikatelské využití,
- stavby pro nerušící výrobu,
- stavby pro zemědělství,
- drobné služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití,
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport,
- veřejná prostranství,
- sídelní zeleň.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení na pozemku tvořícím jihovýchodní cíp plochy Z1, v ploše Z2-Z2 a v ploše Z3 za podmínky, že v jižním cípu plochy Z1, na jižní hranici plochy Z2-Z2 či na jižní hranici plochy Z3 nebudou překročeny platné hygienické limity hluku z dopravy na silnici III/0361.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost parcely 600 m²,

- intenzita využití – max. 40 %,
- výšková regulace zástavby – max. 9 m nad upravený terén

Plochy rekreace – individuální rekreace (RI)

Hlavní využití:

- rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- stavby související s rodinnou rekreací,
- stavby technické a dopravní infrastruktury, ubytovací služby provozované v rámci staveb pro rodinnou rekreaci,
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport,
- veřejná prostranství,
- sídelní zeleň.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 30 %,
- výšková regulace zástavby – max. 8 m nad upravený terén

Plochy rekreace – specifické využití (RX)

Hlavní využití:

- hromadná rekreace a sport (kemp),
- rekreace na plochách přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport,
- veřejná prostranství,
- ubytovací a stravovací služby,
- sídelní zeleň,
- vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 30 %,
- výšková regulace zástavby – max. 8 m nad upravený terén

Plochy rekreace – rodinná rekreace, specifické využití (RIX)

Hlavní využití:

- rodinná rekreace,
- hromadná rekreace a sport (kemp),
- rekreace na plochách přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- stavby související s rodinnou rekreací,
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport,
- veřejná prostranství,
- ubytovací a stravovací služby,
- sídelní zeleň,
- vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 30 %,
- výšková regulace zástavby – max. 8 m nad upravený terén

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (veřejná správa, sociální a zdravotní služby, péče o rodinu, tělovýchova a sport).

Přípustné využití:

- objekty, stavby a zařízení pro ubytování, stravování, služby a ochranu obyvatelstva,
- bydlení správce nebo majitele staveb,
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb hlavního využití,
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- veřejná prostranství,
- sídelní zeleň.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 60 %,
- výšková regulace zástavby – max. 8,5 m nad upravený terén.

Plochy občanského vybavení – specifické využití (OX)

Hlavní využití:

- rozhledna.

Přípustné využití:

- způsob využití související s hlavním nebo přípustným využitím,
- veřejná prostranství,
- zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání :

- intenzita využití – plocha Z9 max. 80 %,
- výšková regulace zástavby – v ploše Z9 max. 30 m nad upravený terén.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Hlavní využití:

- zemědělská výroba a skladování pro zemědělství.

Přípustné využití:

- stavby pro administrativu a bydlení správce nebo vlastníka,
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- stavby a objekty pro nerušící výrobu a služby včetně agroturistiky,
- sídlení zeleň,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 70 %,
- výšková regulace zástavby – max. 9,0 m nad upravený terén.

Plochy specifické – obrana a bezpečnost státu (X)

Hlavní využití:

- střelnice.

Přípustné využití:

- objekty, stavby a zařízení pro nouzové využití integrovaným

- záchranným systémem,
stavby technické a dopravní infrastruktury. Nepřípustné využití:
- způsob využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)

- Hlavní využití:
- silniční doprava na pozemcích silnic I. a III. třídy, místních komunikacích a ostatních veřejných komunikacích,
- zařízení pro dopravu v klidu (parkoviště).
Přípustné využití:
- stavby, objekty a činnosti související se silniční dopravou a provozem parkovišť,
- liniové stavby technické infrastruktury neomezující hlavní využití,
- sídlení a krajinná zeleň,
- veřejná prostranství.
Nepřípustné využití:
- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)

- Hlavní využití:
- zařízení pro zneškodňování odpadních vod ČOV.
Přípustné využití:
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním využitím,
- sídelní zeleň.
Nepřípustné využití:
- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:
- intenzita využití – max. 70 %.

Plochy technické infrastruktury – specifické využití (TX)

- Hlavní využití:
- zařízení pro zlepšení půdní úrodnosti (závlahová čerpací stanice).
Přípustné využití:
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním využitím.
Nepřípustné využití:
- způsob využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání:
- nejsou stanoveny.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

- Hlavní využití:
- zeleň na plochách veřejných prostranství.
Přípustné využití:
- zpevněné plochy, vodní plochy, parkové úpravy,
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport,
- prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci,
- stavby technické a dopravní infrastruktury.
Nepřípustné využití:
- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití – max. 10 %,
- výšková regulace zástavby – max. 6 m nad upravený terén.

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití (stabilizace odtokových poměrů v krajině akumulací vody a odvádění povrchových vod).

Přípustné využití:

- související vodohospodářské stavby,
- stavby dopravní a technické infrastruktury,
- sídelní a krajinná zeleň,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- chov ryb a rybaření a dočišťování vod za podmínky, že míra negativního ovlivnění hlavního a přípustného využití vlivy záměru podmíněně přípustného využití nepřesáhne hodnoty pro hlavní a přípustné využití stanovené obecně platnými právními normami v době posuzování záměru.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy zemědělské (NZ)

Hlavní využití:

- zemědělské využití.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- vodohospodářské využití,
- krajinná zeleň,
- ÚSES,
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

Přípustné využití:

- ochrana současných přírodních ploch,
- krajinářské, zemědělské a lesní využití,
- krajinná zeleň vhodných přirozených druhů dřevin.
- stavby technické infrastruktury,
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy lesní (NL)

Hlavní využití:

- plnění funkcí lesa (hospodaření v lesích, obecné užívání lesa).

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství,
- stavby technické a dopravní infrastruktury,
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

OBECNÉ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Pro využití všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se dále stanovují tyto podmínky:

- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko) a navrhnout ozelenění,
- umístění hlavních a vedlejších staveb, včetně oplocení bude možné nejméně 25 m od nejbližší hranice lesa,
- inženýrské sítě umisťovat přednostně pod zem,
- při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních výhledů a průhledů,
- nemotorová doprava se připouští v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití kromě ploch VZ a X.

I.1.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

ÚP nevymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

I.1.h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

ÚP nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

I.1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

ÚP nestanovuje kompenzační opatření.

I.1.j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP vymezuje plochu územní rezervy pro způsob využití:

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS): Z2-R1

a stanovuje tyto podmínky pro prověření budoucího možného využití:

- koordinace s limity využití území a jeho hodnotami,
- přínos pro udržitelný rozvoj území.

I.1.k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

ÚP vymezuje plochu Z1 (SV), ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

I.1.l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část ÚP obsahuje celkem 10 listů oboustranného textu.

Grafická část obsahuje 2 výkresy:

- | | |
|--|------------|
| I.2.a. Výkres základního členění území | 1 : 5 000, |
| I.2.b. Hlavní výkres | 1 : 5 000. |

Seznam zkratk a symbolů:

ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
k.ú.	katastrální území
STL	středotlaký
TR	transformovna 110/35 kV
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VSVČ	Vodárenská soustava Východní Čechy
ZÚ	zastavěné území

ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE PROJEKTANTA Ing.arch. Alena Koutová	PROJEKTANT kolektiv zhotovitele	SPOLUPRÁCE	 SURPMO, a.s. 110 00 Praha 1 Opletalova 1626/36	
OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL Obec Neratov / Obecní úřad Neratov	KRAJ Pardubický	OBEC Neratov	Projektové středisko 500 03 Hradec Králové Třída ČSA 219	
Územní plán Neratov Úplné znění po Změně č. 2			Zakázkové číslo 03936842	
			ÚČELOVÝ STUPEŇ	ÚPD
			FORMÁT	A4
			PROFESE	URB
			DATUM	12/2018
Textová část			MĚŘÍTKO	ČÍSLO I.1., II.1.