



ÚZEMNÍ PLÁN NEBOVIDY

TEXTOVÁ ČÁST



03/2014

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBOVIDY

vydán Zastupitelstvem obce Nebovidy

Pořizovatel: Městský úřad Kolín

Ing. Jaromír Skála
referent odboru regionálního rozvoje
oprávněná úřední osoba

Datum nabytí účinnosti:

Zadavatel: Obec Nebovidy
Nebovidy
280 02 Kolín

Pořizovatel: Městský úřad Kolín
Karlovo nám. 78
280 12 Kolín I

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



Autorský kolektiv:

Ing. arch. Vlasta Poláčková,
vedoucí projektant

Ing. arch. Zuzana Hrochová

Ing. arch. Marek Bečka

Ing. Milena Morávková (ÚSES)

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
b.1) Koncepce rozvoje území.....	5
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území	5
c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	6
c.1) Urbanistická koncepce	6
c.2) Vymezení zastavitelných ploch.....	7
c.3) Vymezení ploch přestavby	11
c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu	11
c.5) Systém sídelní zeleně	11
d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.....	12
d.1) Dopravní infrastruktura.....	12
d.2) Technická infrastruktura	13
d.3) Občanské vybavení	14
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 NEROSTŮ	15
e.1) Koncepce uspořádání krajiny	15
e.2) Prostupnost krajiny.....	15
e.3) Plochy změn v krajině.....	15
e.4) Územní systém ekologické stability.....	16
e.5) Ochrana nerostných surovin.....	16
e.6) Ochrana před povodněmi	17
e.7) Ochrana a bezpečnost státu	17
f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	18
f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	18
f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	27
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.....	28
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 OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	28
i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ.....	29
j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	29
k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	30

Obsah výkresové části

P1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
P2	Hlavní výkres	1 : 5 000
P3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	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 1.10.2012.

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

b.1) Koncepce rozvoje území

Koncepce rozvoje obce Nebovidy spočívá ve vytváření kvalitních podmínek pro bydlení.

Územní plán vytváří i podmínky i pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, při současném útlumu zemědělské živočišné výroby, která byla umístěna v sousedství centra obce.

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní.

b.2.1) Kulturní - architektonické hodnoty

Na území Nebovid se nacházejí dvě památky, které představují soubor staveb a ploch zapsaných v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- č. 40331/2-825 - kostel Sv. Petra a Pavla
- č. 51045/2-4441 - tvrz čp. 31

Kromě těchto památek územní plán dále chrání rostlou urbanistickou strukturu jádra Nebovid a Hlubokého Dolu s řadou původních zemědělských usedlostí se zázemím zahrad.

Území Nebovid je považováno za území s archeologickými nálezy.

b.2.2) Přírodní hodnoty

Přírodní hodnotou je údolí Nebovidského potoka. Územní plán jej chrání před novou zástavbou.

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

c.1) Urbanistická koncepce

c.1.1) Základní zásady funkčního a prostorového uspořádání území

Sídla Nebovidy a Hluboký Důl se budou i nadále rozvíjet jako samostatná.

Bydlení

Hlavní rozvíjející se funkcí v obci je a bude bydlení. Všechny rozvojové lokality jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí. Jsou vymezeny plochy pro veřejnou zeleň a dětská hřiště, která přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí. Zastavitelné plochy jsou určeny zejména pro bydlení v rodinných domech se zahradami. Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby, zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí. V částech zástavby, která má předpoklady pro provozování drobných podnikatelských aktivit (zejména usedlosti s hospodářskými budovami), je navržena smíšená obytná zástavba.

Občanské vybavení, sport a rekreace

Nerušící zařízení vybavenosti a služeb je možné umísťovat při splnění stanovených podmínek funkčního využití v plochách pro bydlení a ve smíšených plochách (viz kap. f.1). Pro umístění kulturního a společenského zařízení je určena Nebovidská tvrz (plocha přestavby P01). Plochy sportu a rekreace jsou vázány na údolí Nebovidského potoka.

Územním plánem jsou navrženy rozvojové plochy pro vybavenost komerčního charakteru v návaznosti na novou trasu silnice I/38 a mimoúrovňovou křižovátku.

Výroba

Výrobní aktivity jsou soustředěny pouze na severovýchodní okraj Nebovid, kde už jsou provozovány, v dalších částech obce územní plán jejich rozvoj neumožňuje, aby nedocházelo k narušování kvality obytného prostředí. Aktivity, které by mohly být zdrojem snížení kvality obytného prostředí (zejména zemědělská živočišná výroba), navrhovány nejsou a územní plán naopak počítá s jejich útlumem.

Zelená osa Nebovidského potoka

Přírodně cenné údolí Nebovidského potoka, které tvoří zelenou osu celého území nejen v krajině, ale i v sídlech, nebude mimo zastavěné území zastavováno. Územní plán na něj váže rekreační funkci. Zachována zůstane v maximální možné míře rovněž zeleň (zahrady) navazující na zástavbu na svazích údolí Nebovidského potoka v zastavěném území obou sídel.

c.1.2) Urbanistická koncepce jednotlivých místních částí

Nebovidy

Jádro sídla je stabilizované na obou svazích údolí Nebovidského potoka. Dostavba v zastavěném území se týká ojedinělých volných parcel vhodných k zástavbě. Většina zahrad na svazích údolí je zařazena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) a je nezastavitelná s výjimkou přípustných staveb do 12 m². Zahrady jsou urbanistickou i krajinářskou hodnotou a uplatňují se v celkovém obrazu sídla a v jeho zapojení do krajiny.

Nové rozvojové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrženy hlavně v rovinaté části, na jihovýchodním okraji zastavěného území.

Pro výrobní aktivity jsou určeny plochy v severní a severovýchodní části Nebovid. Plochy pro výrobu, které se nacházejí v sousedství obytné zástavby, musí být od ní odděleny pásem zeleně.

V centru sídla jsou navrženy plochy pro doplnění občanské vybavenosti a v údolí Nebovidského potoka sportovní plochy.

Hluboký Důl

Sídlo se rozvíjí a bude rozvíjet zejména jako obytné. Rozvojové plochy jsou mezi stávajícím jádrem sídla tvořeným smíšenou zástavbou a železniční tratí se zastávkou. Tuto koncepci rozvoje doplňuje severně od jádra jediná nová rozvojová plocha pro bydlení. Hodnotou, kterou chrání a rozvíjí územní plán, je rybník a rekreační a sportovní plochy v jeho okolí.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Z01a, Z01b Nebovidy jih

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy
 - v části **Z01a** bude podmínkou vybudování místní komunikace na západním okraji a ponechání průchodu do plochy Z01b
 - v části **Z01b** bude podmínkou pro rozhodování prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne napojení lokality ze dvou stran, dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezení veřejné prostranství o velikosti minimálně 2000m², navrhne parcelaci a přístup k sousedním zemědělským pozemkům a případným budoucím rozvojovým plochám jihovýchodně

Z02 Nebovidy východ

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zeleň na veřejných prostranstvích (ZV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma nadzemního vedení VN 22 kV

Z03 Nebovidy k Červeným Pečkám

- **plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování nadzemního vedení VN 22 kV a jeho ochranného pásma
 - respektování vodovodního přívaděče a jeho ochranného pásma
 - respektování ochranného pásma produktovodu
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování ochranného pásma lesa

Z04 Nebovidy jihozápad

- **plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma produktovodu
 - respektování ochranného pásma lesa

Z05 Nebovidy sever - zahrady

- **plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma produktovodu
 - zachování stávající vzrostlé zeleně na pozemcích

Z06 Nebovidy za obecním úřadem,

- **plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma produktovodu
 - respektování ochranného pásma lesa

Z07 Nebovidy sever

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma lesa
 - respektování ochranného pásma navržené silnice III. třídy a výsadba liniové zeleně v tomto pásmu
 - respektování ochranného pásma produktovodu a ropovodu

Z08 Nebovidy výrobní zóna

- **výroby a skladování - lehký průmysl (VL)**
- plocha převzata ze Změny č. 2 ÚPNSÚ
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování ochranného pásma produktovodu
 - výsadby vysoké a střední zeleně směrem k sousední obytné zástavbě
 - Konkrétní záměry připravované v řešené ploše bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Z09 Nebovidy sever - za silnicí

- **plochy smíšené obytné - venkovské (SV), zeleň veřejná (ZV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma navržené silnice III. třídy a výsadba liniové zeleně v tomto pásmu
 - respektování ochranného pásma produktovodu a ropovodu
 - respektování ochranného pásma lesa
 - výsadba zeleně podél stávající silnice na jižní straně plochy směrem k výrobním plochám
 - podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m², navrhne parcelaci

Z10 Nebovidy sever

- **plochy staveb pro hromadnou rekreaci specifickou (RH₁)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování ochranného pásma lesa
 - respektování ochranného pásma produktovodu a ropovodu
 - Konkrétní záměry připravované v řešené ploše bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí

(tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Z11 Nebovidy před hřištěm

- **tělovýchovná a sportovní zařízení, specifická (OS1)**
- podmínky využití plochy
 - respektování lokálního biokoridoru
 - respektování manipulačního pásu podél vodního toku
 - respektování ochranného pásma produktovodu a ropovodu
 - respektování ochranného pásma lesa

Z12 Hluboký Důl severovýchod

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma silnice III. třídy
 - respektování nadzemního vedení VN 22 kV a jeho ochranného pásma
 - vybudování přístupu do plochy ze severu, ze silnice III/12555
 - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech; případná opatření na snížení negativních účinků z provozu na silnici I/38 budou řešena na náklady investorů v této zastavitelné ploše
 - podmínkou pro rozhodování bude prověření změn využití lokality územní studií, která navrhne dopravní obsluhu uvnitř lokality, vymezí veřejné prostranství o velikosti minimálně 1000m², navrhne parcelaci

Z13 Hluboký Důl sever

plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma železnice
 - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku z dopravy na železnici v chráněných vnitřních i venkovních prostorech

Z14 Hluboký Důl, u trati

plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma železnice
 - v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku z dopravy na železnici v chráněných vnitřních i venkovních prostorech

Z15 Hluboký Důl, u rybníka

- **tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**
- podmínky využití plochy
 - minimalizovat rozsah zastavěných a zpevněných ploch

Z16 Štáralka - u MÚK

- **občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**
- podmínky využití plochy
 - respektování bezpečnostního pásma VTL plynovodu

- konkrétní záměry připravované v řešené ploše bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Z17 Štáralka - u autosalonu

- **občanské vybavení, komerční zařízení malá a střední (OM), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování záplavového území Labe.
 - zajištění přístupu k ploše územní rezervy R01 ze severovýchodní strany
 - konkrétní záměry připravované v řešené ploše bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Z18 Štáralka - u výjezdu z Kolína

- **občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**
- podmínky využití plochy
 - respektování bezpečnostního pásma VTL plynovodu
 - respektování nadzemního vedení VN 22 kV a jeho ochranného pásma
 - respektování ochranného pásma silnice I. třídy
 - respektování koridoru pro rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh - výstavba bude realizována až po vybudování plánovaného rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh
 - konkrétní záměry připravované v řešené ploše bude nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
 - v ploše je možné pouze využití, které nebude zdrojem navýšení hluku.

Z19 Štáralka - u obchvatu I/38

- **zeleň soukromá (ZS)**
- podmínky využití plochy
 - respektování VTL plynovodu a jeho bezpečnostního pásma
 - respektování koridoru pro rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh

Z20 Štáralka – jih

- **veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování VTL plynovodu a jeho bezpečnostního pásma
 - respektování ochranného pásma silnice I. třídy

Z21 přeložka silnice III/12555

- **dopravní infrastruktura silniční (DS)**
- podmínky využití plochy
 - respektování tras a ochranných a bezpečnostních pásem sítí technické infrastruktury, křížící trasu obchvatu

Z22 Nebovidy sever - zahrady

- **plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování ochranného pásma produktovodu
 - respektování lokálního biokoridoru

Z23 Nebovidy hřbitov

- **občanské vybavení, hřbitovy (OH)** - rozšíření hřbitova

Z24 Nebovidy nad hřištěm

- **veřejná prostranství (PV)** - parkoviště pro návštěvníky hřiště

c.3) Vymezení ploch přestavby

Územní plán Nebovidy navrhuje jednu plochu přestavby.

P01 Nebovidy tvrz

- **občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV), veřejná prostranství (PV)**
- podmínky využití plochy
 - respektování požadavků památkové ochrany

c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu

C01 koridor pro rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh v úseku Hluboký Důl - Hlízov

- **dopravní infrastruktura silniční (DS)**
- podmínky využití plochy
 - v ploše nesmí být umístěna žádná stavba, která by znemožnila realizaci záměru rozšíření silnice I/38
 - respektování tras a ochranných a bezpečnostních pásem sítí technické infrastruktury v blízkosti silnice I/38

C02 koridor pro přípož/zkapacitnění produktovodu Potěhy- Polepy a pro přípož/zkapacitnění ropovodu Družba

- podmínky využití plochy
 - v ploše nesmí být umístěna žádná stavba, která by znemožnila realizaci záměru zkapacitnění produktovodu a ropovodu

c.5) Systém sídelní zeleně

Základní osou zeleně je i v sídlech údolí Nebovidského potoka. Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, ploch veřejné zeleně i zeleně přírodního charakteru v údolí Nebovidského potoka.

Součástí systému sídelní zeleně budou i plochy nové veřejné zeleně, umístované v plochách obytné zástavby (zejména v ploše **Z01** a **Z02** a **Z12** a dále plochy ochranné a izolační zeleně **K10** a **K11**, které jsou navrženy k lepšímu začlenění výrobních ploch do krajiny a jejich oddělení od obytné zástavby. Pro zeleň soukromou a vyhrazenou (zahrady) je vymezena plocha **Z19** v sousedství obytné zástavby na území Kolína.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d.1) Dopravní infrastruktura

Železniční doprava

- Po západní hranici obce prochází železniční trať 014 (Kolín – Leděčko) se zastávkou Hluboký Důl.
- Tato trať je stabilizována a její ochranné pásmo je územním plánem respektováno.

Silniční doprava

- Severovýchodní částí řešeného územím prochází trasa **silnice I/38**. Krajská dokumentace ZÚR navrhuje obchvat Kolína včetně východního přivaděče, přemostění železnice a 2 mimoúrovňových křižovatek, který z velké části zasahuje na území Nebovid. V současné době je již obchvat zkolaudován.
- ZÚR dále v řešeném území sleduje koridor pro rozšíření silnice I/38 v úseku Hluboký Důl Hlízov na čtyřpruh. Tento záměr je územním plánem Nebovidy respektován, koridor je upřesněn a zařazen do veřejně prospěšných staveb.
- Územím dále prochází dvě silnice III. třídy. Obě silnice jsou v území stabilizovány, navržena je pouze přeložka části silnice **III/12555** mezi Nebovidy a Hlubokým Dolem.

Místní komunikace

- Podstatnější směrové a šířkové úpravy místních komunikací ve stávající zástavbě v Nebovidech kvůli složité konfiguraci terénu a rostlé zástavbě nejsou možné. Drobnější úpravy proběhnou v rámci ploch veřejných prostranství. V místě brodu přes Nebovidský potok je navržen mostek - v rámci stávajících ploch veřejných prostranství.
- Jsou navrženy některé místní komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch (např. Z01a, Z12)
- Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné (plocha Z02). V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií nebo dokumentací k územnímu rozhodnutí).
- Šířka veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s ustanovením vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění.
- Navržené obslužné komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.
- Realizace zástavby je podmíněna vybudováním místních komunikací.
- Parametry komunikací musí odpovídat požadavkům požární ochrany vyplývajících z vyhlášky 23/2008 Sb.

Doprava v klidu

- Nově je navrženo parkoviště nad fotbalovým hřištěm v Nebovidech.
- Další parkovací místa je možné zřizovat v rámci stávajících veřejných prostranství.

Pěší doprava

- Kde to šířkové poměry umožňují, je navrženo doplnění chybějících, alespoň jednostranných chodníků podél silnice III. třídy uvnitř zástavby. Dále je navrženo pěší propojení z nových ploch obytné zástavby do center sídel.
- Doporučuje se zřízení vycházkových tras např. do sousedních obcí s využitím stávajících či navržených účelových cest v krajině.

Cyklistická doprava

- Územím procházejí dvě stávající cyklotrasy, další je možné vést nejlépe po účelových komunikacích v krajině.

d.2) Technická infrastruktura

d.2.1) Koncepce zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Navržená zástavba na území Nebovid bude napojena na stávající TS, které se nacházejí v blízkosti navržených zastavitelných ploch. U rozsáhlejších zastavitelných ploch bude v dalším stupni dokumentace posouzena možnost výměny traťů u stávajících TS, či eventuální potřeba nové trafostanice a bude řešeno i její umístění.
- Řešení navržené zástavby bude respektovat stávající rozvodná zařízení, případně bude v dalším stupni dokumentace navrženo jejich přeložení.
- Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny kabely v zemi.

d.2.3) Koncepce zásobování plynem

- Nebovidy i Hluboký Důl jsou plynofikovány, regulační stanice se nachází mezi oběma sídly.
- Nové zastavitelné plochy budou rovněž plynofikovány napojením na stávající STL síť.

d.2.4) Koncepce zásobování vodou

- Sídlo Nebovidy je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu, navrženo je napojení Hlubokého Dolu.
- Nově navržené lokality zástavby budou napojeny buď přímo ze stávajících vodovodních řadů, nebo jejich prodloužením, případně novými řadami navrženými v uvažovaných ulicích.
- Zdroj vody – vodojem Červené Pečky má dostatečnou kapacitu pro napojení stávající i navržené zástavby v obou sídlech.
- Navržená zástavba v Hlubokém Dole bude do doby napojení na veřejný vodovod zásobována individuálně ze studní.
- Zdrojem požární vody je v Nebovidech veřejný vodovod, v Hlubokém Dole rybníček v jižní části sídla. Plánovaný vodovod v Hlubokém Dole je navržen tak, aby byl rovněž zdrojem požární vody.

- Navržená zástavba musí respektovat vodovodní řady i přivaděče a jejich ochranná pásma (viz popis jednotlivých zastavitelných lokalit v kap. c.2), týká se to zejména plochy Z03.

d.2.5) Koncepce odkanalizování

Splaškové vody

- V Nebovidech je vybudovaná ČOV, která bude sloužit oběma sídlům.
- V Hlubokém Dole se buduje splaškové kanalizace, v Nebovidech se její výstavba připravuje.
- Stávající zástavba i nové zastavitelné plochy budou napojeny na obecní kanalizaci a ČOV. Do vybudování kanalizace bude zástavba odkanalizována individuálním způsobem (jímky na vyvážení, jejichž obsah bude svážen na ČOV).

Srážkové vody

- Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro zálivku.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

d.2.6) Ropovody produktovody

Řešeným územím prochází řada ropovodů a produktovodů, jejich trasy a ochranná a bezpečnostní pásma jsou územním plánem respektována.

- Z územní plán přebírá ze ZÚR Středočeského kraje tyto záměry:
 - vymezení koridoru **C02**: ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) R01
 - vymezení koridoru **C03**: produktovod Potěhy - Polepy (přípolož/zkapacitnění) R03
- Oba navržené koridory jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.

d.3) Občanské vybavení

- Stávající zařízení občanského vybavení, zejména spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- Územní plán navrhuje jednu plochu přestavby (P01) pro doplnění vybavenosti.

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 NEROSTŮ

e.1) Konceptce uspořádání krajiny

Cílem konceptce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.

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

- **Plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS_x)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití. Přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem 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 (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Větší část území je a bude i nadále obhospodařována intenzivními formami, proto je zahrnuta do **ploch zemědělských**.

Do smíšených ploch je zahrnuto zejména údolí Nebovidského potoka, které je ve výrazně zemědělské krajině přírodně cenné a je kladen důraz na jeho ochranu a zachování všech stávajících přírodních hodnot území. Do smíšených ploch jsou dále zahrnuty některé plochy v návaznosti na zastavěné území, kde je dle indexu kromě zemědělského obhospodařování možné i např. zalesňování, výsadba zeleně apod. Do smíšených ploch je zahrnuto území severovýchodně od silnice I/38, kam zasahuje záplavové území Labe.

e.2) Prostupnost krajiny

Cestní síť

Stávající síť účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy, je v území stabilizována.

Územní plán navrhuje v souladu se zpracovanými pozemkovými úpravami doplnění nových cest, případně obnovu zaniklých cest, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině.

e.3) Plochy změn v krajině

K01, K02, K03, východně od silnice I/38

- **polní cesty**
- podmínky využití plochy
 - výsadba liniové zeleně podél cest

K04, K05, severozápadně od Nebovid

- **polní cesty**

K06, K07, K08, K09, východně od Nebovid a Hlubokého Dolu

- **polní cesty**
- podmínky využití plochy
 - výsadba liniové zeleně podél cest

K10 Nebovidy sever - u výrobních areálů

- **plochy ochranné zeleně (ZO)**
- podmínky využití plochy
 - respektování nadzemního vedení VN 22 kV a jeho ochranného pásma

K11 Nebovidy u silnice

- **plochy ochranné zeleně (ZO)**
- podmínky využití plochy
 - výsadba liniové zeleně podél cest

e.4) Územní systém ekologické stability

Návrh územního plánu Nebovidy vymezuje lokální prvky ÚSES. Jde o jedno funkční lokální biocentrum a lokální biokoridory z části funkční, z části navržené.

Navržené skladebné části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

Lokální biocentra:

- **LBC 1** - lokální biocentrum funkční

Lokální biokoridory:

- **LBK 1** - lokální biokoridor funkční
- **LBK 2** - lokální biokoridor částečně funkční
- **LBK 3** - lokální biokoridor funkční
- **LBK 4** - lokální biokoridor funkční
- **LBK 5** - lokální biokoridor částečně funkční
- **LBK 6** - lokální biokoridor funkční
- **LBK 7** - lokální biokoridor částečně funkční
- **LBK 8** - lokální biokoridor nefunkční - navržený k založení

e.5) Ochrana nerostných surovin

V řešeném území se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin ani evidované dobývací prostory.

Při výstavbě budou respektována následující poddolovaná území a hlavní důlní díla:

- **poddolovaná území - bod** Nebovidy 1 (č. 4794) a Nebovidy 2 (č. 5566)
- **hlavní důlní díla** Nebovidy-lom (č. 15247) a pozemky p. č. 12/1, 126/1, 126/3, 126/4 (č.15116)

e.6) Ochrana před povodněmi

Na území Nebovid, severovýchodně od silnice I/38, zasahuje záplavové území Labe Q₁₀₀, v tomto území není územním plánem navržena žádná zástavba s výjimkou okraje plochy Z17, která do Q₁₀₀ zasahuje. Při využití plochy musí být tento fakt zohledněn.

V údolí Nebovidského potoka může docházet k rozlivům, proto není v blízkosti toku navrhována žádná nová zástavba s výjimkou ploch sportu. Podél vodních toků musí být respektován manipulační pás v šířce 6 m od břehové čáry.

Pro snížení dešťového odtoku bude využita přirozená i umělá retence území.

e.7) Ochrana a bezpečnost státu

Musí být respektováno **ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku**, zahrnutého do jevu 103. V tomto území podléhá vybraná výstavba vydání závazného stanoviska VUSS Pardubice.

Dále musí být respektováno **ochranné pásmo** zahrnutém do jevu 114 – jiná ochranná pásma. Veškerá zástavba zde podléhá vydání závazného stanoviska VUSS Pardubice.

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

f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Celé území obce Nebovidy je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy bydlení

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Plochy rekreace

RH₁ Plochy staveb pro hromadnou rekreaci - specifické

Plochy občanského vybavení

OV Veřejná infrastruktura

OM Komerční zařízení malá a střední

OS Tělovýchovná a sportovní zařízení

OS₁ Tělovýchovná a sportovní zařízení - specifická

OH Hřbitovy

Plochy smíšené obytné

SV Smíšené obytné - venkovské

Plochy dopravní infrastruktury

DS Dopravní infrastruktura silniční

DZ Dopravní infrastruktura železniční

Plochy technické infrastruktury

TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě

Plochy výroby a skladování

VL Lehký průmysl

VD Drobná a řemeslná výroba

Plochy veřejných prostranství

PV Veřejná prostranství

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Plochy systému sídelní zeleně

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

ZO Zeleň ochranná a izolační

Plochy vodní a vodohospodářské

W Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy nezastavěného území

NZ Plochy zemědělské

NS_X Plochy smíšené nezastavěného území

PLOCHY BYDLENÍ

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení individuální – izolované rodinné domy.

Přípustné využití:

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m²,

- garáže a stavby a zařízení přípustné na pozemcích staveb pro bydlení v souladu s platnou legislativou,
- jedna stavba pro podnikatelskou činnost slučitelnou s bydlením,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, sociální služby a další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- nezbytná související technická vybavenost,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- v ploše Z12 musí být v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech; případná opatření na snížení negativních účinků z provozu na silnici I/38 budou řešena na náklady investorů v této zastavitelné ploše.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména pro výrobu skladování, nákladní dopravu, zemědělské stavby, servisy, opravny a čerpací stanice pohonných hmot, autokempy, tábořiště, stavby pro velkoobchod a supermarkety.

Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části rostlého terénu: 7 m,
- výška ostatních staveb na pozemku: max. 4,5 m,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, bude maximální výška zástavby a podlažnost stanovena touto studií,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy: 800 m²; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 600m²
- maximální velikost pozemku pro budovy obchodního prodeje: 800 m²
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,25 a zároveň maximální zastavěná plocha jednoho pozemku: 250 m²,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6, vztaheno k souvisejícím pozemkům 1 majitele,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby (výška, struktura zástavby),
- jiné prostorové regulativy územní plán v těchto plochách nestanovuje.

PLOCHY REKREACE

RH1 Plochy staveb pro hromadnou rekreaci - specifické

Hlavní využití:

- tábořiště, autokemp.

Přípustné využití:

- pobytové louky,
- nezbytné související vybavení (např. hygienické zázemí, veřejné stravování),
- veřejná prostranství včetně obslužných komunikací a pěších cest,
- zeleň,
- související dětská hřiště a plochy drobných otevřených sportovišť,
- nezbytná související technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- v ploše Z10 je nutné konkrétní záměry v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů

záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, včetně staveb pro rodinnou rekreaci a staveb pro hromadnou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 0,1
- koeficient zeleně: minimálně 0,6,
- maximální počet nadzemních podlaží: 2.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest
- plochy veřejné zeleně,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nebude zvětšována výška staveb a podlažnost stávající zástavby,
- u objektu tvrze budou respektovány podmínky stanovené orgánem ochrany památek,
- další podmínky nejsou stanoveny.

OM Komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- pozemky staveb převážně komerčního občanského vybavení, sloužící například pro maloobchodní prodej, administrativu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- nákupní centra, autosalony,
- ubytování, stravování,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- v ploše Z17: sportovní plochy specifické - dráha pro čtyřkolky,
- související dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytná související technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- v plochách Z16, Z17 a Z18 je nutné konkrétní záměry připravované v řešené ploše v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů,
- v ploše Z18 je možná realizace výstavby až po vybudování plánovaného rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh,
- v ploše Z18 je možné pouze využití, které nebude zdrojem navýšení hluku.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 0,4 (v rámci jednoho areálu),
- koeficient zeleně: minimálně 0,3 (v rámci jednoho areálu),
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části přilehlého rostlého terénu: 8,5 m.

OS Tělovýchovná a sportovní zařízení**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí (šatny, klubovny),
- koupaliště,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch a pěších cest.
- související stravovací a bytovací zařízení,
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám obce,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická vybavenost,
- nezbytná související dopravní vybavenost – parkoviště pro návštěvníky.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části přilehlého rostlého terénu: 4 m.
- další podmínky budou stanoveny individuálně stavebním úřadem.

OS₁ Tělovýchovná a sportovní zařízení - specifické**Hlavní využití:**

- otevřená sportoviště a hřiště,
- koupaliště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí zařízení uvedených v hlavním využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch a pěších cest.
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby neuvedené v hlavním a přípustném využití,
- parkoviště,
- veškeré činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- minimalizace zpevněných ploch.
- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části přilehlého rostlého terénu: 4 m.
- další podmínky budou stanoveny individuálně stavebním úřadem.

OH Hřbitovy

Hlavní využití:

- plochy pohřbišť.

Přípustné využití:

- pěší komunikace,
- zeleň,
- nezbytná zástavba související s hlavním využitím (kaple, márnice, WC pro návštěvníky, kancelář správce apod.).

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky staveb drobné nerušící výroby a zemědělství,

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb drobných ubytovací zařízení (penzion),
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m².
- nezbytná související technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- v plochách Z13 a Z14 musí být v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku z dopravy na železnici v chráněných vnitřních i venkovních prostorech; případná opatření na snížení negativních účinků z provozu železnici budou řešena na náklady investorů v těchto zastavitelných plochách.

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků vlastníka, provozující tuto činnost,
- veškeré stavby neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání v nových plochách zástavby:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví
- maximální výška římsy hlavní stavby vzhledem k nejnižší části přilehlého rostlého terénu 7 m,
- výška ostatních staveb na pozemku: max. 4,5 m,
- minimální velikost pozemku u nové zástavby: 800 m²;
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku): maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch: minimálně 0,6,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby uvnitř zastavěného území:

- nová zástavba a přestavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby (výška, struktura zástavby),
- jiné prostorové regulativy územní plán v těchto plochách nestanovuje.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

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,
- nezbytná technická vybavenost,
- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, neslučitelné 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.

DZ Dopravní infrastruktura železniční

Hlavní využití:

- plochy železnice - obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, správní budovy).

Přípustné využití:

- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Inženýrské sítě

Hlavní využití:

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury,
- plochy související dopravní infrastruktury.

Přípustné využití:

- izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VL Lehký průmysl

Hlavní využití:

- pozemky staveb lehkého průmyslu

Přípustné využití:

- drobná výroba, výrobní a nevýrobní služby,
- skladování.
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- v ploše Z08 je nutné konkrétní záměry v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (tzv. EIA) ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Nepřípustné využití:

- živočišná výroba,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška římsy vzhledem k nejnižší části přilehlého rostlého terénu: 8,5 m,
- koeficient zastavění: max. 0,4 (v rámci jednoho areálu),
- koeficient ploch zeleně (zatravněné plochy, střední a vysoká zeleň, záhony): minimálně 0,3 v rámci jednoho areálu (doporučené podmínky pro zeleň jsou v odůvodnění),
- směrem k okolním plochám bydlení, smíšeným plochám a směrem do volné krajiny musí být součástí ploch pás liniové zeleně.

VD Drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb pro řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

Přípustné využití:

- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- skladování související s hlavním využitím,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím,
- výroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu:

- maximální podlažnost: 1 nadzemní podlaží a podkroví (neplatí pro stávající zástavbu)
- maximální výška římsy: 6 m od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu k římsě (neplatí pro stávající zástavbu),
- koeficient zastavění: max. 0,4 (v rámci jednoho areálu),
- koeficient zeleně: minimálně 0,3 (v rámci jednoho areálu),
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, cyklostezky, pěší stezky,
- parkovací stání,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury (přístřešky autobusových zastávek, kapličky, křížky, pomníky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- drobná dětská hřiště,
- stanoviště kontejnerů na tříděný odpad.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších cyklistů a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY ZELENĚ

ZS Zeleň soukromá a vyhrazená

Hlavní využití:

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené (zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch).

Přípustné využití:

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m² zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní.

Nepřípustné využití:

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

ZO Zeleň ochranná a izolační

Hlavní využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně.

Přípustné využití:

- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl.501/2006 Sb.).

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

Nepřípustné využití:

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

PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
- související dopravní a technická infrastruktura,
- účelové cesty, pěší eventuálně cyklistické cesty,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- koridory nadmístního významu pro liniové stavby technické infrastruktury,
- územní rezervy.

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu s výjimkou silážních žlabů, seníků, pastevečnických areálů, a přístřešků pro letní pastvu dobytka,
- stavby pro těžbu nerostů,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou účelových cest a nezbytných liniových staveb technické infrastruktury,
- oplocování mimo ploch s kulturou sad a zahrada v návaznosti na zastavěné území,
- v koridorech nadmístního významu činnosti a stavby, které by znemožnily realizaci stavby, pro kterou je daný koridor určen.

NS_x Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- není stanoveno.

Přípustné využití:

Ve všech smíšených plochách nezastavěného území jsou přípustné tyto stavby:

- koridory nadmístního významu vymezené v územním plánu,
- vodní plochy a toky, včetně zřizování nových vodních ploch,
- oplocené sady a zahrady v návaznosti na zastavěné území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, nezbytné stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:
 - p** - přírodní funkce
územní ochrana pozemků přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a dalších ekologicky cenných území, výstavba omezená na minimum (například účelové cesty)
 - z** - zemědělská funkce

zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování; omezení velkovýrobních forem polní zemědělské výroby se netýká ploch v lokalitě V Bahnech a U Studánky, východně od silnice I/38 přípustná jsou nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka apod.),

- l** - lesnická funkce
lesnická produkce zejména v lesích zvláštního určení – přípustné je zalesňování a výstavba pro lesní produkci
- v** - vodohospodářská funkce
plochy říčních a potočních niv, přípustné jsou plochy pro retenci nebo liniová protipovodňová opatření
- r** - rekreační nepobytová funkce
přípustné je nezbytně nutné vybavení a stavby pro nepobytovou rekreaci a sport (např. turistické cesty, odpočívadla, lavičky, informační prvky, přírodní areály zdatnosti apod.)

Nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu s výjimkou silážních žlabů, seníků, pastevních areálů, a přístřešků pro letní pastvu dobytka,
- stavby pro těžbu nerostů,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou účelových cest a nezbytných liniových staveb technické infrastruktury,
- oplocování mimo ploch s kulturou sad a zahrada v návaznosti na zastavěné území,
- oplocování mimo účelového oplocení lesních
- v koridorech nadmístního významu činnosti a stavby, které by znemožnily realizaci stavby, pro kterou je daný koridor určen.

f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 1) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Územní plán navrhuje obytnou zástavbu výhradně nízkopodlažní (do 2 nadzemních podlaží a podkroví), v nových zastavitelných plochách jsou přípustné pouze izolované rodinné domy, při dostavbách uvnitř stávající zástavby by se měly stavby přizpůsobit charakteru okolní zástavby. U ostatních druhů zástavby je stanovena maximální výška zástavby 8,5 m.

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.

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

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

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

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

Dopravní infrastruktura

- **VD01** Koridor pro rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh v úseku Hluboký Důl - Hlízov (v ZÚR D47)
- **VD02** Místní komunikace pro zpřístupnění plochy Z12 v Hlubokém Dole
- **VD03** Místní komunikace v ploše Z01a v Nebovidech

Další veřejně prospěšné stavby ze ZÚR Středočeského kraje, pro která lze vlastnická práva k pozemkům omezit

Územním plánem Nebovidy jsou vymezeny v souladu se ZÚR koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby:

Technická infrastruktura s možností zřízení věcného břemene

- **BT01** Koridor pro přípož a zkapacitnění produktovodu Potěhy - Polepy (v ZÚR koridor R03)
- **BT02** Koridor pro přípož a zkapacitnění ropovodu Družba (v ZÚR koridor R01)

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

Územním plánem Nebovidy jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability:

- **VULK2**
- **VULK5**
- **VULK7**
- **VULK8**

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Předkupní právo uplatnit lze pro tato opatření dle §101 stavebního zákona:

Veřejná prostranství

- **PP01** plocha zeleně na veřejném prostranství v Nebovidech, na okraji plochy Z09, předkupní právo: obec Nebovidy - část pozemku p. č. 822 v k. ú. Nebovidy

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Návrh územního plánu Nebovidy vymezuje následující plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií:

Z01b Nebovidy jih

Bydlení v rodinných domech (BV)

- studie navrhne:
 - parcelaci,
 - místní komunikace pro obsluhu parcel, včetně jejich jednostranného ozelenění
- součástí plochy musí být veřejné prostranství o výměře alespoň 2000 m² (mimo veřejná prostranství, jejichž součástí budou komunikace)
- přístup do plochy musí být řešen alespoň ze dvou stran
- přístup z místní komunikace ze severovýchodu bude řešen vstřícnou křižovatkou s místní komunikací v ploše Z02
- musí zůstat zachován přístup k zemědělským pozemkům v sousedství plochy

Z09 Nebovidy sever, za silnicí

Smíšené využití obytné venkovské (SV), zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)

- studie navrhne:
 - parcelaci,
 - místní komunikace pro obsluhu parcel, včetně jejich jednostranného ozelenění
- na jižním okraji plochy, směrem k výrobním areálům bude umístěn pás veřejné zeleně

Z12 Hluboký Důl, jihozápad

Bydlení v rodinných domech venkovské (BV)

- studie navrhne:
 - parcelaci
 - místní komunikace pro obsluhu parcel, včetně jejich jednostranného ozelenění
- součástí plochy musí být veřejné prostranství o výměře alespoň 1000 m² (mimo veřejná prostranství, jejichž součástí budou komunikace)
- přístup do plochy musí být řešen ze dvou stran

Tyto studie budou zpracovány do dubna 2018.

j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Návrh územního plánu Nebovidy vymezuje 3 plochy územních rezerv:

R01 Štářalka, vedle autosalonu

Územní rezerva pro **občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**

- musí být respektováno záplavové území Labe a ochranné pásmo silnice I/38
- musí být respektován koridor pro rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh

R02 Štářalka, jižně od silnice

Územní rezerva pro **občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**

- musí být respektováno ochranné pásmo silnice I/38 a VTL plynovod vč. bezpečnostního pásma a trasa dálkového kabelu
- musí být respektován koridor pro rozšíření silnice I/38 na čtyřpruh

R03 Nebovidy, vedle výrobních areálů

Územní rezerva pro výrobu a skladování - lehký průmysl (VL)

- musí být respektováno nadzemní vedení VN 22 kV a jeho ochranné pásmo

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

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

Textová část návrhu územního plánu Nebovidy obsahuje 30 stran.

Grafická část návrhu územního plánu Nebovidy obsahuje 3 výkresy:

P1 Výkres základního členění území 1 : 5000

P2 Hlavní výkres 1 : 5000

P3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ... 1 : 5000