

ÚZEMNÍ PLÁN NIVA

T E X T O V Á Č Á S T

BŘEZEN 2024



Záznam o účinnosti - Územní plán Niva

**správní orgán
vydávající územní plán**

Zastupitelstvo obce Niva

.....
označení správního orgánu

**datum nabytí účinnosti
územního plánu**

.....
datum nabytí účinnosti

**oprávněná
úřední osoba
pořizovatele**

***odd. územního plánování, úřadu územního plánování
Odbor územního plánování a památkové péče
Magistrát města Prostějova***

.....
úřad územního plánování

Ing. Ivana Nováková

.....
jméno a příjmení

vedoucí oddělení územního plánování

.....
funkce

.....
razítko a podpis

projektant

Ing. arch. Tomáš Pejpek

Na zákopě 322/62
779 00 Olomouc

.....
ing. arch. Tomáš Pejpek
autorizovaný architekt CKA 02 718

ÚZEMNÍ PLÁN NIVA • TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

Pořizovatel: **Magistrát města Prostějova**
adresa: Magistrát města Prostějova, Odbor územního plánování a památkové péče, oddělení územního plánování, úřadu územního plánování, nám. T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov

Správní orgán vydávající územní plán: **Zastupitelstvo Obce Niva**
adresa: Obec Niva, Niva 61, 798 61 Drahany
IČ: 00288519

Projektant: **ing. arch. Tomáš Pejpek**
autorizovaný architekt č. 02 718
adresa: ing.arch. Tomáš Pejpek, Na zákopě 62, 779 00 Olomouc
IČ: 61981761

Spolupráce: ÚSES: Ing. Hana Tomašíková, ČKA 01 351
doprava: Ing. Viktor Nohal
vodohospodářství: Ing. Jiří Balabuch

Datum: březen 2024

Obsah

Textová část	
a)	vymezení zastavěného území 1
b)	koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 1
	b.1) Vymezení řešeného území 1
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území 1
	b.3) Ochrana hodnot území 1
c)	urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 3
	c.1) Zastavěné území 3
	c.2) Vymezení ploch přestavby 3
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch 3
	c.4) Vymezení systému sídelní zeleně 6
d)	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování 6
	d.1) Dopravní infrastruktura 6
	d.2) Technická infrastruktura 7
	d.3) Občanské vybavení 9
	d.4) Veřejná prostranství 9
	d.5) Nakládání s odpady 9
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 a podobně 10
	e.1) Nezastavěné území 10
	e.2) Stanovení podmínek pro Územní systém ekologické stability 11
	e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny 11
	e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností krajiny 11
	e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi 11
	e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci 12
	e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů 12
f)	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 12
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 20
h)	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 21
i)	vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 22
j)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 22
k)	vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití 22
l)	vymezení ploch a koridorů, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb 22
m)	stanovení pořadí změn v území 22
n)	vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 23
o)	vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona 23
p)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 23
Grafická část	
1	výkres základního členění území 1:5 000
2	hlavní výkres 1:5 000
3	koncepce technické infrastruktury 1:5 000
4	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 12. 3. 2018. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky v Hlavním výkresu a ve Výkresu základního členění území v grafické části územního plánu Niva.

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

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní celek území obce Niva (číselný kód: 589772), které tvoří katastrální území Niva (číselný kód: 704661). Přidružené části: 0.

Řešené území se nachází v okrese Prostějov (číselný kód: 3709, kód NUTS4: CZ0713), Olomouckém kraji (číselný kód: 124, kód NUTS3: CZ071), oblasti Střední Morava (kód NUTS2: CZ07).

b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Obec Niva je obcí s dominantní funkcí bydlení. Základem územního plánu je umožnit rozvoj obce při maximální snaze o zachování a rozvíjení její osobitosti, hodnot území a zdravého životního prostředí.

Koncepce rozvoje řešeného území má tyto hlavní prvky:

- podpora intenzivního využívání zastavěného území - koncepce funkčního využití klade důraz zejména na vymezení smíšených ploch ve střední části sídla. Významnou hodnotou území, která bude při rozhodování o území respektována, je využívání zástavby hospodářských usedlostí a statků a domkářské zástavby v jádru sídla k obytným i hospodářským účelům,
- respektování dochovalé urbanistické struktury sídla a zachování i obnovení historicky formovaných prostorových a funkčních vztahů sídla a krajiny,
- pokračování rozvoje obytné výstavby u severní okraje zastavěného území (plochy Z1a, Z1b, Z2a, Z2b), včetně návrhu nových tras dopravního napojení (VD1, VD2),
- návrh doplnění obytné výstavby u východního a jižního okraje zastavěného území (plochy Z7, Z8, P1, Z9, Z10) a doplnění pásu zahrad a záhumenků po obvodu sídla (plochy K6, K11) při respektování principu uzavřeného obvodu sídla,
- návrh plochy pro objekt občanské vybavenosti u hřiště (Z3),
- návrh ploch pro zemědělskou výrobu (Z4, Z5, Z11) a plochy pro výrobu (Z6) v sousedství areálu pily,
- úpravy a doplnění dopravní infrastruktury a doplnění sítě a prvků technické infrastruktury lokálního významu,
- návrh prvků a ploch pro obnovu kulturní krajiny (navrhuje se doplnit síť polních cest a vodotečí o stromořadí pro protierozní funkce a obnovu obrazu zemědělské krajiny, vymezují se plochy pro ekostabilizační a protierozní plochy krajinné zeleně K7, K9, K10, K12, K15),
- zapracování územního systému ekologické stability,
- návrh poldrů (plochy VV2, VV3.1, VV3.2) a vodní nádrže (plochy VV1.1, VV1.2) pro ochranu území před povodněmi.

b.3) Ochrana hodnot území

Pro ochranu hodnot území je nezbytné:

kulturně-historické hodnoty

- respektovat dochovalou urbanistickou strukturu sídla - tzn. přiměřeně respektovat hustotu, měřítko, uspořádání a výšku stávající venkovské zástavby; změny staveb a nové stavby, zařízení a využití ploch musí být v souladu s těmito ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území (pro novou výstavbu a pro změny staveb je navržena v kapitole f) v nezbytné míře prostorová regulace),
- respektovat nemovité kulturní památky,

- zajistit ochranu archeologických památek; při provádění zemních prací respektovat povinnost záměr oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky a umožnit oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum,
- respektovat nezastavěné území,
- respektovat historické uspořádání krajiny a chránit dochovalé prvky tohoto uspořádání (cesty, vodoteče, bodovou a liniovou zeleň apod.), včetně zachování prostupnosti území,
- respektovat podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, uvedené v kapitole f),

životní prostředí - ochrana ovzduší

- dodržovat přípustné úrovně znečištění a znečišťování ovzduší tj. hodnoty imisních limitů a přípustné četnosti jejich překročení pro jednotlivé znečišťující látky, respektovat emisní limity, emisní stropy, technické podmínky provozu a přípustnou tmavost kouře (dle § 3 a § 4 zákona č. 201/2012 Sb. v platném znění a jeho prováděcích předpisů; či dle předpisů které uvedené předpisy nahradí),
- snižovat prašnost z plošných a liniových zdrojů výsadbou interakčních zelených pásů,

životní prostředí - ochrana vodních poměrů

- minimalizovat vliv na vodní poměry v území. Srážkové vody musí být v max. míře likvidovány v místě dopadu na zemský povrch. Musí být přijata taková opatření, aby se zabránilo kontaminaci podzemních a povrchových vod závadnými látkami,

životní prostředí - ochrana přírody a krajiny

- v Hlavním výkrese jsou vyznačeny plochy prvků územního systému ekologické stability (ÚSES); podmínky ochrany ploch ÚSES jsou uvedeny v kapitole e.2) a f),
- respektovat zákonné podmínky vztahující se k ochranným pásmům zvláště chráněných území, k přechodně chráněným plochám (dle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění), k významným krajinným prvkům (dle ustanovení §3 odst. b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění), a k podmínkám ochrany památných stromů,
- na ostatním území dodržovat obecné zásady ochrany přírody a krajiny podle zákona 114/92 Sb. a uplatňovat ochranné pásmo lesa (50 m od hranice parcely),

ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

- u podnikatelských a výrobních aktivit musí jejich provoz splňovat požadavky zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění a nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, či předpisů, které uvedené předpisy nahradí,

civilní ochrana

návrh ploch pro potřeby civilní ochrany dle vyhl. 380/2002 Sb.:

- plochy ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události - pro tento účel budou dle potřeby užity improvizované kryty při využití vhodných částí obytných domů a provozních či výrobních objektů,
- plochy evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, plochy skladování materiálu CO a humanitární pomoci, plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události - pro uvedené potřeby budou v nutném případě vyčleněny prostory v objektech obce a využity plochy obecních pozemků,

limity využití území

- budou respektovány limity využití území, vyplývající z požadavků obecně platných předpisů a správních rozhodnutí a vyplývající z existence stávajících jevů v území i z návrhových prvků územního plánu,
- budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma stávající technické infrastruktury dle požadavků obecně platných předpisů a správních rozhodnutí a budou respektovány koridory

navržené technické infrastruktury včetně ochranných a bezpečnostních pásem (specifikace ochranných a bezpečnostních ochranných pásem, vyjádřitelná v grafické formě, je uvedena ve výkresu č. 3 ÚP Niva - Koncepce technické infrastruktury),

- zatížení radonovým zářením - doporučuje se, aby příslušný stavební úřad požadoval ve stavebním řízení projektovaných staveb stanovení radonového indexu pozemku dle Vyhláška č. 422/2016 Sb. o radiační ochraně a zabezpečení radionuklidového zdroje v platném znění. Radiační ochrana připravovaných staveb a jejich úprav bude řešena v souladu s aktuálně platnými předpisy a technickými normami.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními územního plánu Niva.

c.2) Vymezení ploch přestavby

Územním plánem Niva jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání) a podmínky jejich využití:

Označení plochy:	P1
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
Hlavní využití:	dílčí rozšíření zastavitelné plochy pozemků rodinných domů a statků
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	stávající veřejně přístupná polní cesta na ploše P1 musí být zachována, přípouští se úprava její trasy

Označení plochy:	P2
Funkční využití:	plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)
Hlavní využití:	dílčí rozšíření plochy veřejného prostranství pro zajištění dostatečné šířky dopravního prostoru místní komunikace

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Niva (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno zpřesnění hlavního využití plochy, obecné podmínky pro umísťování staveb, zařízení a opatření jsou uvedeny v kapitole f).

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem Niva jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

Označení plochy:	Z1
Členění plochy:	plochu tvoří dílčí plochy Z1a a Z1b
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV), plochy veřejných prostranství (PV)
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	10 stavebních parcel pro RD
Zastavěná plocha:	maximálně 300 m ² / stavební parcelu RD
Prostorové uspořádání:	maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví
Etapizace:	Z1a (I. etapa), Z1b (II. etapa)
Další podmínky:	Podmínkou využití plochy Z1a je výstavba úseku přístupové komunikace VD1, podmínkou využití plochy Z1b je výstavba úseku přístupové komunikace VD2. Šířka veřejného prostranství uvnitř lokality s komunikací VD2 bude minimálně 10 m; v prostoru u komunikace VD1 bude zřízeno 1 parkovací místo, v prostoru u komunikace VD2 budou zřízena 2 parkovací místa; podél severní hrany plochy bude zřízen odvodňovací příkop a vysazena liniová zeleň.

Označení plochy:	Z2
Členění plochy:	plochu tvoří dílčí plochy Z2a a Z2b
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV), plochy veřejných prostranství (PV) pozemky pro stavbu rodinných domů
Hlavní využití:	
Členění plochy pro hlavní využití:	maximálně 28 stavebních parcel pro RD, nejméně 800 m ² / stavební parcelu
Zastavěná plocha:	maximálně 300 m ² / stavební parcelu RD
Prostorové uspořádání:	maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví
Etapizace:	Z2a (I. etapa), Z2b (II. etapa)
Další podmínky:	Podmínkou využití plochy Z2a je výstavba úseku přístupové komunikace VD1, podmínkou využití plochy Z2b je výstavba úseku přístupové komunikace VD2. Šířka veřejného prostranství uvnitř lokality s komunikací VD1 bude minimálně 10,5 m; šířka veřejného prostranství s komunikací VD2 bude minimálně 10 m; v prostoru u komunikace VD1 budou zřízena 3 parkovací místa, v prostoru u komunikace VD2 budou zřízena 3 parkovací místa; podél severozápadní a jihozápadní hrany plochy bude zřízen odvodňovací příkop; v jižní části plochy Z2a bude zřízen přístup k zemědělským pozemkům po účelové cestě, podél severozápadní hrany plochy Z2b bude vysazena liniová zeleň.
Označení plochy:	Z3
Funkční využití:	plochy občanského vybavení - tělovýchovná sportovní zařízení (OS)
Hlavní využití:	pozemek pro výstavbu šaten a sociálního zařízení pro hřiště
Prostorové uspořádání:	maximálně 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Šířka veřejného prostranství s komunikací zpřístupňující budovu a navazující polní cestu bude minimálně 11 m. Bude zachována stávající liniová zeleň.
Označení plochy:	Z4
Funkční využití:	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)
Hlavní využití:	pozemky pro zemědělské hospodářství
Míra zastavění:	stavební pozemky na plochách výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ) musí být alespoň z 25% nezastavěné a nezpevněné
Prostorové uspořádání:	stavby nesmí podstatně převýšit sousední objekty, nebo postup dle ustanovení o prostorové regulaci uvedený ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f).
Další podmínky:	Šířka přilehlého veřejného prostranství s komunikací bude rozšířena na šířku minimálně 8 m. Bude vysazena liniová zeleň podél jihovýchodní hrany plochy. Negativní účinky a vlivy z provozu stavby a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.
Označení plochy:	Z5
Funkční využití:	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)
Hlavní využití:	rozšíření areálu pily o pozemky pro zemědělské hospodářství
Míra zastavění:	stavební pozemky na plochách výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ) musí být alespoň z 50% nezastavěné a nezpevněné
Prostorové uspořádání:	stavby nesmí podstatně převýšit sousední objekty, nebo postup dle ustanovení o prostorové regulaci uvedený ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f).
Další podmínky:	Bude vysazena liniová zeleň podél jihovýchodní hrany plochy. Negativní účinky a vlivy z provozu stavby a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.
Označení plochy:	Z6
Funkční využití:	plochy smíšené výrobní (VS), plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)
Hlavní využití:	pozemky pro stavby a zařízení pro podnikání (obchod, administrativa, služby, výroba)
Míra zastavění:	stavební pozemky na plochách smíšených výrobních (VS) musí být alespoň z 25% nezastavěné a nezpevněné
Prostorové uspořádání:	stavby nesmí podstatně převýšit sousední objekty, nebo postup dle ustanovení o prostorové regulaci uvedený ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole f).

Další podmínky:	Šířka přilehlého veřejného prostranství s účelovou komunikací na Repechy bude rozšířena na šířku minimálně 15 m. Podél této komunikace bude respektována a doplněna liniová zeleň; liniová zeleň bude doplněna i podél jihozápadní hrany plochy. Negativní účinky a vlivy z provozu stavby a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z7</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV), plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS) pozemky pro stavbu rodinných domů
Hlavní využití: Členění plochy pro hlavní využití:	2-5 stavebních parcel pro RD, nejméně 1000 m ² / stavební parcelu RD
Zastavěná plocha: Prostorové uspořádání: Další podmínky:	maximálně 500 m ² / stavební parcelu RD maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví Šířka přilehlého veřejného prostranství s účelovou komunikací na Repechy bude rozšířena na šířku minimálně 15 m. Podél této komunikace bude respektována a doplněna liniová zeleň. Šířka přilehlého veřejného prostranství s účelovou komunikací VD4 bude minimálně 14 m.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z8</u>
Funkční využití: Hlavní využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV) pozemek pro rozšíření stávající smíšené obytné - venkovské zástavby a plochy přestavy P1 určené pro stavbu rodinného domu
Míra zastavění: Prostorové uspořádání:	stavební pozemky musí být alespoň z 25% nezastavěné a nezpevněné maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z9</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV), plochy veřejných prostranství (PV) pozemek pro stavbu rodinného domu
Hlavní využití: Členění plochy pro hlavní využití: Zastavěná plocha:	jedna stavební parcela stavební pozemek musí být alespoň ze 40 % nezastavěný a nezpevněný
Prostorové uspořádání: Další podmínky:	maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví; rodinný dům dodrží uliční čáru dle domu na parcele č. 131 šířka přilehlého veřejného prostranství bude rozšířena; pro plochy Z9 a Z10 bude zřízeno jedno společné parkovací stání na veřejných plochách
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z10</u>
Funkční využití:	plochy smíšené obytné - venkovské (SV), plochy veřejných prostranství (PV) pozemek pro stavbu rodinného domu
Hlavní využití: Členění plochy pro hlavní využití: Zastavěná plocha:	jedna stavební parcela stavební pozemek musí být alespoň ze 40 % nezastavěný a nezpevněný
Prostorové uspořádání: Další podmínky:	maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví; rodinný dům dodrží uliční čáru dle rodinného domu na parcele č. 248 pro plochy Z9 a Z10 bude zřízeno jedno společné parkovací stání na veřejných plochách
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z11</u>
Funkční využití:	plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ) pozemky pro zastavitelnou část farmy
Hlavní využití: Členění plochy pro hlavní využití: Míra zastavění:	jedna stavební parcela stavební pozemky na plochách výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ) musí být alespoň z 25% nezastavěné a nezpevněné
Prostorové uspořádání: Další podmínky:	maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví; Negativní účinky a vlivy z provozu stavby a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy. Stávající přístupovou polní cestu je možné zpevnit.

Označení plochy:	Z12
Hlavní využití:	Funkční využití: plochy smíšené obytné - venkovské (SV) pozemek stávajícího rodinného domu
Členění plochy pro hlavní využití:	jedna stavební parcela
Zastavěná plocha:	stavební pozemek musí být alespoň ze 40 % nezastavěný a nezpevněný
Prostorové uspořádání:	bude zachována stávající výšková hladina
Další podmínky:	je přípustné provést společné oplocení ploch Z12, Z8

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Niva (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno zpřesnění hlavního využití plochy, obecné podmínky pro umístování staveb, zařízení a opatření jsou uvedeny v kapitole f).

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající sídelní zeleň na veřejných prostranstvích, zejména v prostoru návsi, bude chráněna, udržována a obnovována.

ÚP Niva dále chrání plochy stávajících zahrad, předzahrádek i veřejné zeleně uvnitř prostoru návsi podmínkami využití plochy smíšené obytné - návěs (SV2), (viz kapitola f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití). Tato veřejná i vyhrazená zeleň bude chráněna, udržována a obnovována jako součást hodnotné historické urbanistické struktury. Rovněž zahrady vymezené po obvodu historické zástavby budou chráněny ve své funkci z důvodu ochrany urbanistické struktury. Ze stejného důvodu se doporučuje v plochách smíšených obytných - tradiční venkovská zástavba (SV1) respektovat a udržovat stávající zahrady, zejména pokud navazují na historické statky.

d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

d.1) Dopravní infrastruktura

Silniční doprava (hlavní komunikační tahy)

Základní dopravní skelet na katastru obce tvoří síť silnic II. a III. třídy vymezených na plochách dopravní infrastruktury – DS, doplněná o vybrané místní a účelové komunikace na plochách veřejného prostranství – PV. Základní dopravní skelet umožňuje především vazbu na vnější cíle, zajišťuje průchodnost krajiny a v rámci obce zprostředkovává propojení jejich jednotlivých částí. Na území obce přebírá i část funkce obslužné pro obsluhu jednotlivých nemovitostí a areálů.

Vedení stávajících silničních komunikací zůstane zachováno. Nesmí dojít ke změně technických parametrů komunikací, která by znamenala zhoršení kvality obsluhy daného území nebo zhoršení bezpečnosti silničního provozu.

Místní komunikace (vedlejší komunikační tahy)

Síť pozemních komunikací zajišťujících obsluhu území doplňují místní a účelové komunikace v územním plánu vymezené na plochách veřejného prostranství (PV). Všechny stávající místní a účelové komunikace zůstanou zachovány a budou doplněny o komunikace nové napojující nově zastavitelné plochy a plochy přestaveb.

U všech stávajících místních a účelových komunikací nesmí dojít k úpravě jejich technických parametrů, které by vedly k omezení dostupnosti území, snížení kvality obsluhy území a/nebo snížení bezpečnosti silničního provozu na nich.

Stávající síť místních komunikací je vymezena návrhem ploch veřejných prostranství - PV a vyznačením tras místních a účelových komunikací.

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně s využitím všech úrovní komunikací - stávajících silničních, místních a případně i účelových komunikací a novými místními komunikacemi.

Nové místní komunikace budou zařazeny do funkční skupiny C - obslužné. Místní komunikace ležící uvnitř obytných útvarů mohou být navrhovány rovněž ve funkční skupině D1 – obytné zóny (komunikace se smíšeným provozem). Z hlediska kategorií komunikací budou všechny nové místní komunikace navrženy v kategorii místní obslužné (MO).

Nové účelové komunikace budou navrženy s ohledem na účel jejich použití (největší návrhové vozidlo) a předpokládané intenzity dopravy.

Komunikace pro pěší

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Je doporučeno vybudování chodníků i podél ostatních komunikací, které nebudou se smíšeným provozem a kde to šířkové podmínky dovolí.

V zastavěném území bude respektována síť stávajících chodníků a budou doplňovány nové úseky (zejména podél průtahů silnic II. a III. třídy), přitom však nesmí dojít ke zhoršení parametrů komunikací, které by vedly ke zhoršení obslužnosti území silniční dopravou nebo by měly za následek zhoršení bezpečnosti silničního provozu. Při budování nových chodníků podél komunikací musí být též zajištěno dostatečné odvodnění přilehlých komunikací.

Doprava v klidu

Dimenzování dopravy v klidu a umístování parkovacích míst a garáží pro nové stavby a zařízení bude prováděno v souladu s platnými předpisy, s maximálním možným zohledněním místních skutečností. Potřebný počet parkovacích stání bude zajištěn primárně na vlastních pozemcích souvisejících se stavbou.

Plochy pro bydlení nebo rekreaci:

V zastavitelných plochách a v plochách přestavby určených pro bydlení nebo rekreaci budou pro obytné okrsky zajištěna parkovací stání na veřejných plochách v následujícím minimálním počtu:

označení plochy	počet stání / poznámka	
Z1a	2	
Z1b	1	
Z2a	3	
Z2b	3	
Z7	1	
Z8	-	bez vymezení nového veřejně přístupného stání, možno parkovat podél silnice III/37727
Z9 a Z10	1	společné stání pro zastavitelnou plochu Z9 a Z10
Z12	-	bez vymezení nového veřejně přístupného stání
P1	-	bez vymezení nového veřejně přístupného stání

Plochy pro občanskou vybavenost:

označení plochy	počet stání / poznámka	
Z3	2	stání pro potřebu zázemí sportoviště, pro stávající sportoviště budou využita veřejná stání v docházkové vzdálenosti

Pro plochy výroby není stanoven žádný limit pro minimální počet veřejně přístupných parkovacích stání.

Značené turistické a cyklistické trasy

Značené turistické trasy vedoucí řešeným územím budou respektovány.

Cyklotrasa č. 5 povede podél účelové cesty na Bousín, intravilánem obce a podél silnice II/377 do Molenburku - Vysočan. Cyklotrasa 5029 povede po účelové cestě z Rozstání, intravilánem obce a po silnici III/37727 na Protivanov.

V nezastavěném území budou cyklotrasy vedeny po málo dopravně zatížených silnicích III. třídy, na průtazích silnic II/377 a III/37727 obcí budou provedeny úpravy příčného uspořádání komunikací.

Hromadná doprava osob

Na výjezdu z obce směrem na Protivanov je navržena výstavba zastávek autobusů. Nové zastávky jsou navrhovány v autobusových zálivech.

d.2) Technická infrastruktura

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení sítě technické infrastruktury (TI) v území:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu,
- řady účelových vodovodů,
- další technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou
- trasy potrubí zemědělských závlah
- zařízení sloužící k odvádění srážkových vod
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace,
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace,
- další zařízení sloužící k odvádění splaškových vod,
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN 22 kV),
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,

- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro veřejné osvětlení (včetně svítidel),
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu).

Koridory navržených liniových staveb jsou závazně vymezeny ve výkrese č. 3 ÚP Niva (Koncepte technické infrastruktury). Koridory navržených liniových staveb jsou vymezeny značkou sítě, která je osou koridoru, šířka koridoru je 10 m oboustranně od osy. Z technických a ekonomických důvodů, či z povahy majetkových vztahů mohou být výjimečně sítě a zařízení technické infrastruktury umístěny mimo vyznačený koridor; přitom nesmí být omezena či ohrožena urbanistická koncepce, využití ploch, a navržené veřejně prospěšné stavby.

Trasy a koridory stávajících a navržených liniových staveb TI a plochy technické infrastruktury jsou určeny pro navržené využití. Umístění staveb, zařízení, či provedení terénních úprav omezujících nebo vylučujících možnost výstavby navržené technické infrastruktury je nepřipustné.

Prostorového uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací bude řešeno dle příslušných norem, přitom budou brány do úvahy všechny stávající a navržené sítě. Rozšíření sítí technické infrastruktury budou přednostně řešena bez narušení vozovky silnic a místních komunikací, trasy sítí v souběhu s komunikacemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa. Přitom musí být přiměřeně respektován prostor pro kořenové systémy stávající i navržené liniové zeleně. V případě výstavby komunikací křížících navržené koridory bude přizpůsobeno technické řešení komunikací budoucí výstavbě sítí TI (budou osazeny ochranné konstrukce apod.), pokud to bude technicky možné a hospodárné.

Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející zastavitelnými plochami a plochami přestaveb budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí, a stávající sítě TI budou doplněny novými tak, aby byla zajištěna funkčnost systémů veřejné infrastruktury.

Odvodnění území

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny prostřednictvím dešťové kanalizace a odvodňovacích příkopů a žlabů.

V místech zvýšeného nátoků povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí budou realizovány záchytné příkopy, na vtocích do dešťové kanalizace budou instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin) či budou realizována obdobná opatření pro bezpečný odvod povrchových vod a pro zajištění funkčnosti systému dešťové kanalizace. Po obvodu intravilánu sídla a podél komunikací budou doplňovány chybějící úseky odvodňovacích příkopů a prováděna další opatření pro zajištění funkčnosti systému odvodnění.

Splaškové a dešťové odpadní vody

Veškeré dešťové vody budou likvidovány ve smyslu § 5 a 27 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Přednostně budou zasakovány, využívány a zadržovány v lokalitě.

Starší obecní kanalizaci je využita pouze pro odvádění dešťových vod. Stávající dešťová kanalizace bude provozována a udržována tak, aby splňovala všechny požadavky zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění. Stávající stavby a zařízení budou chráněny.

Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť dešťové kanalizace. U navržených zastavitelných ploch Z11 (farma) a Z12 (bydlení) je přípustné, aby dešťové odpadní vody byly zachycovány a vsakovány na těchto plochách nebo byly odvedeny novými větvemi dešťové kanalizace do toku Bílá voda či na toku ležících nádrží.

Navržená dešťová kanalizace bude převážně odvádět dešťové vody z komunikací a přilehlých zpevněných ploch. Dešťové vody z jednotlivých stavebních parcel (plochy střech, zpevněné plochy) budou v maximální možné míře zachycovány a vsakovány na těchto parcelách v souladu s platnými právními předpisy a geologickými a hydrogeologickými podmínkami dané lokality.

Odvádění splaškových vod je řešeno splaškovou kanalizací, oddílnou. Čištění odpadních vod probíhá na ČOV umístěné u jižního okraje intravilánu obce. Odtok vyčištěných vod je zaústěn do bezejmenného toku Bílá voda. Likvidace splaškových vod z hospodářské činnosti na farmě Agro Rozstání, družstvo je řešena jímkami na vyvážení.

Do obecní splaškové kanalizace budou přiváděny pouze odpadní vody splaškové, ne dešťové, nebo průmyslově znečištěné (ropné látky, tuky, těžké kovy atd.), jinak musí být předčištěny. Odkanalizování bude díky morfologii terénu tvořeno převážně stokami splaškové gravitační kanalizace, v závislosti na technicko-ekonomických poměrech dané plochy rovněž i tlakově.

Odkanalizování navržených zastavitelných ploch Z1 - Z10 naváže na stávající systém obecní splaškové kanalizace. U navržených zastavitelných ploch Z11 (farma) a Z12 (bydlení) je přípustné, aby odpadní vody byly jímány v jímkách na vyvážení a likvidovány v souladu s platnými předpisy. U zastavitelné plochy Z5 je přípustné řešit odvod a likvidaci splaškových vod napojením na areálovou kanalizaci pily.

Zásobování vodou

Současný způsob zásobování vodou bude zachován. Stávající přiváděcí vodovodní řady, zařízení pro rozvod vody a studny budou chráněny. Je navržen jímací vrt - studna pro zásobování skupinového vodovodu včetně napojení.

Distribuční síť veřejného vodovodu bude rozšířena do zastavitelných ploch, distribuční řady budou, pokud to technicko-ekonomické podmínky dovolí, zaokružovány. Dimenzování nových vodovodních řadů bude odpovídat zajištění špičkových odběrů a zajištění dodávky požární vody. Rekonstrukce, přeložky a změny zásobovacích a distribučních řadů a zařízení na vodovodní síti jsou přípustné. U zastavitelné plochy Z12 a ploch pro zemědělskou výrobu a výrobu Z4, Z5, Z6, Z11 je přípustné zásobování vodou z vlastních studní v souladu s platnými předpisy.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávající sítě VVN, VN a stávajících trafostanic, které budou dle potřeby posíleny. Umístění dalších trafostanic je přípustné, pokud neomezí využití ploch, veřejnou infrastrukturu a navržené veřejně prospěšné stavby.

Stávající venkovní vedení v zastavěném území bude nahrazeno (v závislosti na technických podmínkách) podzemními kabelovými vedeními. Rozvody elektrické sítě NN v zastavitelných plochách budou vedeny vždy podzemní kabelovou trasou.

Vedení VN může být v dílčích úsecích přeloženo; v zastavěném území nabo v zastavitelných plochách bude vedeno (v závislosti na technických podmínkách) podzemními kabelovými trasami, trasy mohou být upraveny projektovou dokumentací.

Stávající fotovoltaická elektrárna (FVE) včetně souvisejících zařízení bude chráněna. Bude respektováno její ochranné pásmo 20 m.

Plynofikace

Současný stav zásobování plynem bude zachován, stávající stavby a zařízení pro rozvod plynu budou chráněny. Distribuční síť veřejného plynovodu bude rozšířena do ploch přestavby a zastavitelných ploch, distribuční řady budou, pokud to technicko-ekonomické podmínky dovolí, zaokružovány. Dimenzování nových plynovodních řadů bude odpovídat zajištění špičkových odběrů. Rekonstrukce, přeložky a změny zásobovacích a distribučních řadů a zařízení na plynovodní síti jsou přípustné.

Telekomunikace

Stávající telekomunikační vedení a telekomunikační zařízení budou chráněna. Telekomunikační sítě budou rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Rozvody VO a místního rozhlasu budou rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby. Nová vedení budou realizována jako podzemní kabelová souběžně s rozvody NN a bezdrátově.

Ostatní požadavky

Pro nové stavby nebo při změnách stávajících staveb se stanovuje požadavek, že za předpokladu, že je to technicky možné a ekonomicky přijatelné (§ 16, odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb.), budou využity pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdroje.

d.3) Občanské vybavení

Budou zachovány všechny stávající stavby a zařízení občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj území mohou být zařízení občanského vybavení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území, plochách přestavby i v zastavitelných plochách.

Pro doplnění stávajícího občanského vybavení se vymezuje v sousedství hřiště zastavitelná plocha Z3; na ploše mohou být umístěny objekty a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury včetně parkovací plochy. Dále se v rámci stabilizované plochy plochy smíšené obytné - tradiční venkovská zástavba (SV1) umožňuje výstavba nové hasičské zbrojnice.

d.4) Veřejná prostranství

Navrhování a využívání veřejných prostranství bude v souladu s platnými předpisy, především s ustanoveními § 22 vyhl. 501/2006 Sb., a s dalšími ustanoveními územního plánu.

d.5) Nakládání s odpady

Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy, návrh předpokládá zachování stávajících míst s kontejnery pro ukládání tříděného odpadu.

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 a podobně

e.1) Nezastavěné území

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územním plánem Niva jsou vymezena tato opatření (změny využití území nestavební povahy):

Označení plochy: K1
Funkční využití: plochy přírodní (NP)
Navržené opatření: založení části regionálního biokoridoru RBK III

Označení plochy: K2
Funkční využití: plochy přírodní (NP)
Navržené opatření: založení lokálního biocentra LBC9

Označení plochy: K3
Dílčí členění: K3.1, K3.2
Funkční využití: plochy přírodní (NP)
Navržené opatření: založení části regionálního biokoridoru RBK VIII

Označení plochy: K4
Funkční využití: plochy přírodní (NP)
Navržené opatření: založení lokálního biokoridoru LBK IV

Označení plochy: K5
Funkční využití: plochy přírodní (NP)
Navržené opatření: založení lokálního biokoridoru LBK VII

Označení plochy: K6
Dílčí členění: K6.1, K1.2
Funkční využití: plochy zeleně - soukromá, vyhrazená a záhumenky (ZS)
Navržené opatření: doplnění pásu zahrad a záhumenků po obvodu sídla

Označení plochy: K7
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NX)
Navržené opatření: propojení remízku s navrženou linií zelení po obvodu sídla

Označení plochy: K8
Funkční využití: plochy zeleně - soukromá, vyhrazená a záhumenky (ZS)
Navržené opatření: zřízení zahrady u existující vily

Označení plochy: K9
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NX)
Navržené opatření: založení větrolamu

Označení plochy: K10
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NX)
Navržené opatření: založení větrolamu

Označení plochy: K11
Funkční využití: plochy zeleně - soukromá, vyhrazená a záhumenky (ZS)
Navržené opatření: založení pásu zahrad po obvodu zastavitelné plochy Z7

Označení plochy: K12
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NX)
Navržené opatření: založení remízku

Označení plochy: K13
Funkční využití: plochy zemědělské - louky a pastviny (NZ1)
Navržené opatření: zatravnění orné půdy v ploše letiště

Označení plochy: K14
Funkční využití: plochy vodní a vodohospodářské (VV)
Navržené opatření: rozšíření vodní nádrže P14

Označení plochy: K15
Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NX)

Navržené opatření: založení plochy krajinné zeleně

Označení plochy: K16

Dílčí členění: K16.1, K16.2

Funkční využití: plochy vodní a vodohospodářské (VV)

Navržené opatření: zřízení vodní nádrže

Označení plochy: K17

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Navržené opatření: zřízení poldru

Označení plochy: K18

Dílčí členění: K18.1, K18.2

Funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Navržené opatření: zřízení poldru

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Niva (Výkres základního členění, Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2) Stanovení podmínek pro Územní systém ekologické stability

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability:

- lokální biocentrum LBC1 Nivský Rybník	existující
- regionální biocentrum RBC2 Nivské Louky (1888)	existující
- lokální biocentrum LBC3 Zadní Maršín	existující
- lokální biocentrum LBC4 V Zálomech	existující
- lokální biocentrum LBC5 Milánka	existující
- lokální biocentrum LBC6 U Kuchyně	existující
- lokální biocentrum LBC7 U Hranice	existující
- lokální biocentrum LBC8 Kouty	existující
- lokální biocentrum LBC9 Rybník	navržený
- lokální biokoridor LBK I	existující
- lokální biokoridor LBK IIa, IIb	existující
- regionální biokoridor RBK III	část existující, část navržený
- lokální biokoridor LBK IV	část existující, část navržený
- regionální biokoridor RBK V (RK 1445)	existující
- lokální biokoridor LBK VI	část existující, část navržený
- lokální biokoridor LBK VII	část existující, část navržený
- regionální biokoridor RBK VIII (RK 1444)	navržený
- lokální biokoridor LBK IX	existující
- regionální biokoridor RBK X	existující
- lokální biokoridor LBK XI	existující
- lokální biokoridor LBK XIIIa, XIIIb	existující
- interakční prvky IP 1 až IP 20	část existující, část navržený

Prvky ÚSES - biokoridory a biocentra - jsou vymezeny jako plochy přírodní (NP), interakční prvky jsou vymezeny liniově. Podmínky ochrany ploch ÚSES jsou uvedeny v kapitole f). Rozsah ploch určených pro realizaci územního systému ekologické stability je vymezen graficky ve výkresu č. 2 ÚP Niva (Hlavní výkres). Návrh ÚSES bude zohledněn a zapracován při návrhu pozemkových úprav.

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Územním plánem Niva je vymezena síť místních a přístupových komunikací na plochách smíšených nezastavěného území (NS, NX), a dále jako součást ploch zemědělských (NZ, NZ1), ploch přírodních (NP) a ploch lesních (NL). Tyto komunikace slouží k zajištění dopravní obsluhy staveb a ploch, zpřístupňují lesní a zemědělské pozemky a slouží turistické a rekreačnímu využívání krajiny. Tyto cesty nesmí být přehrazovány a uzavírány (ploty, bránami apod.).

e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností krajiny

V celém rozsahu nezastavěného území je přípustné realizovat protierozní opatření a zřízovat vodní nádrže do výměry 1000 m², přitom nesmí být omezena či ohrožena urbanistická koncepce a navržené veřejné prospěšné stavby.

e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Zastavěné území není přímo ohroženo povodněmi. Pro ochranu zastavěného území obce před povodněmi bude chráněna stávající nádrž P16 a dále jsou navrženy poldry K17 a K18. Pro ochranu před

svahovými vodami budou respektovány a řádně udržovány stávající odvodňovací příkopy a dešťová kanalizace a budou doplněny navržené úseky odvodňovacích příkopů a dešťové kanalizace.

e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci

Pro zajištění rekreačních funkcí krajiny nejsou vymezeny plochy. Pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (pěší turistika, cykloturistika, běžecké lyžování) jsou chráněny místní a účelové komunikace procházející řešeným územím (viz bod e.3).

e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

Územní plán Niva nevymezuje plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Niva vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Plochy smíšené obytné - tradiční venkovská zástavba (SV1)

Plochy smíšené obytné - tradiční venkovská zástavba jsou vymezeny v lokalitách se stabilizovanou zástavbou tvořenou historickými statky a domy a s historickým uspořádáním staveb, dvorů, zahrad a veřejných prostranství. Účelem vymezení plochy je zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby a zemědělské výroby včetně chovu hospodářských zvířat, pokud tyto činnosti splňují obecně platné předpisy.

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.

Další přípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci a pro hromadnou rekreaci v malém měřítku, pozemky veřejných prostranství (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření, pozemky staveb pro protipožární ochranu.

Podmíněně přípustné využití: do ploch smíšené obytné - tradiční venkovská zástavba lze zahrnout pozemky se stavbami a zařízeními občanského vybavení, nerušící výroby, nerušící zemědělské výroby a chovu zvířat, stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných pouze na střeších objektů, které jsou definovány jako nerušící a které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- mají kapacity úměrné potenciálu daného území a jsou v souladu s jeho charakterem, z toho stavby a zařízení pro obchod a stravování do 300 m² prodejní či odbytové plochy,
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Do ploch smíšené obytné - tradiční venkovská zástavba lze dále zahrnout dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Prostorové uspořádání:

- Stavební činnosti v ploše budou vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby včetně měřítka, uspořádání, dodržení stavebních čar a míry využití ploch.
- Zvláštní důraz bude kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot stávajících historicky cenných staveb
- Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena tradičnímu půdorysnému uspořádání zástavby.
- Historicky vzniklé proluky mezi statky kolem návsi budou zachovány nezastavěné v šířkách minimálně 15 m jako charakteristický rys urbanistické struktury.
- Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.
- Nové stavby a změny staveb v území nesmí svou podlažností převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky místní komunikace.

- Výše uvedené zásady budou uplatněny přiměřeně na stavbu hasičské zbrojnice.
- U záměrů staveb, které měřítkem, uspořádáním, nebo mírou využití ploch budou vybočovat z logiky dnešní urbanistické struktury, bude v územním řízení odborně posouzen soulad záměrů s ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území.

Plochy smíšené obytné - návés (SV2)

Plochy smíšené obytné - návés jsou vymezeny v prostoru historické návsi. Tvoří je smíšené plochy veřejných prostranství, zahrad, předzahradek a rovněž pozemky umožňující výstavbu rodinných domů v místech dříve existující domkářské zástavby. Účelem vymezení plochy je zajištění smíšených funkcí návsi, ochrana historického charakteru návsi a jejich urbanisticko-architektonických hodnot a zajištění průstupnosti a zajištění podmínek pro bydlení v sousedících plochách při zachování možnosti obnovit tradiční domkářskou zástavbu.

- | | |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky veřejných prostranství (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky zahrad a předzahradek |
| Další přípustné využití: | pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci na plochách návsi, kde v minulosti existovala tradiční domkářská zástavba; pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch smíšené obytné - návés lze dále zahrnout dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |
- Prostorové uspořádání:**
- Bude chráněno tradiční členění plochy na veřejně přístupné plochy a vyhrazené pozemky (včetně zachování struktury oplocení), budou chráněny historické přístupové cesty, průstupnost území a zeleň.
 - Historicky vzniklé proluky mezi statky kolem návsi budou zachovány nezastavěné v šířkách minimálně 15 m jako charakteristický rys urbanistické struktury.
 - Stavební činnosti v ploše budou vycházet z hodnot tradiční domkářské zástavby včetně měřítka, tvaru, uspořádání a míry využití ploch. Stavební činnosti nesmí dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot návsi nebo k narušení architektonické jednoty celku.
 - Podlažnost nových staveb bude maximálně jedno nadzemní podlaží s podkrovím.
 - Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky místní komunikace.

Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné - venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby a zemědělské výroby včetně chovu hospodářských zvířat, pokud tyto činnosti splňují obecně platné předpisy.

- | | |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků. |
| Další přípustné využití: | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření. |
| Podmíněně přípustné využití: | do ploch smíšené obytné - venkovské lze zahrnout pozemky se stavbami a zařízeními občanského vybavení, nerušící výroby, nerušící zemědělské výroby a chovu zvířat, stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných pouze na střeších objektů, které jsou definovány jako nerušící a které: <ul style="list-style-type: none"> • svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, • nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, • svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, • mají kapacity úměrné potenciálu daného území a jsou v souladu s jeho charakterem, z toho stavby a zařízení pro obchod a stravování do 300 m² prodejní či odbytové plochy, • splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Do ploch smíšené obytné - venkovské lze dále zahrnout dočasné |

stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby.
vše ostatní.

Nepřípustné využití:

Prostorové uspořádání:

- Stavební činnosti v ploše budou vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby včetně měřítka, uspořádání, dodržení stavebních čar a míry využití ploch.
- Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.
- Nové stavby a změny staveb v území nesmí svou podlažností převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.
- Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky místní komunikace.
- U záměrů staveb, které měřítkem, uspořádáním, nebo mírou využití ploch budou vybočovat z logiky dnešní urbanistické struktury, bude v územním řízení odborně posouzen soulad záměrů s ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území.

Plochy bydlení - v bytových domech (BH)

Plochy bydlení - v bytových domech jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití: pozemky bytových domů.

Další přípustné využití: pozemky veřejných prostranství (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, včetně jednotlivých, skupinových a hromadných garáží, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.

Podmíněně přípustné využití: do ploch bydlení - v bytových domech lze zahrnout pozemky se stavbami a zařízeními občanského vybavení, stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných pouze na střechách objektů, pozemky, stavby a zařízení pro parkování, které jsou definovány jako nerušící a které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- mají kapacity úměrné potenciálu daného území a jsou v souladu s jeho charakterem, z toho stavby a zařízení pro obchod a stravování do 100 m² prodejní či odbytové plochy,
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Prostorové uspořádání:

- Nové stavby a změny staveb v území nesmí svou podlažností převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.
- U záměrů staveb, které měřítkem, uspořádáním, nebo mírou využití ploch budou vybočovat z logiky dnešní urbanistické struktury, bude v územním řízení odborně posouzen soulad záměrů s ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území.

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.

Další přípustné využití: pozemky veřejných prostranství (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.

Podmíněně přípustné využití:	do ploch občanského vybavení lze zahrnout pozemky se stavbami bytů služebních a majitelů zařízení a dalších staveb pro bydlení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do ploch občanského vybavení lze zahrnout pozemky staveb a zařízení nerušící výroby, pozemky staveb a zařízení pro sběr a třídění komunálního odpadu, stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných pouze na střechách objektů, pozemky a stavby a zařízení pro parkování, které jsou definovány jako nerušící a které: <ul style="list-style-type: none"> • svým provozem a technickým zařízením nenarušují užívání staveb, ploch a zařízení ve svém okolí, • nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, • svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, • mají kapacity úměrné potenciálu daného území a jsou v souladu s jeho charakterem. Do ploch občanského vybavení lze dále zahrnout dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	u záměrů staveb, které měřítkem, uspořádáním, nebo mírou využití ploch budou vybočovat z logiky dnešní urbanistické struktury, bude v územním řízení odborně posouzen soulad záměrů s ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území.

Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb a zařízení.

Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sport, rekreaci, přechodné ubytování a veřejné stravování.
Další přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení sloučitelných s hlavním využitím, pozemky veřejných prostranství (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.
Podmíněně přípustné využití:	do ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení lze zahrnout pozemky pro stavbu bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení lze dále zahrnout pozemky, stavby a zařízení pro parkování, pozemky stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných pouze na střechách objektů a dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jsou sloučitelné s hlavním využitím a jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby souvisejícího území.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	u záměrů staveb, které měřítkem, uspořádáním, nebo mírou využití ploch budou vybočovat z logiky dnešní urbanistické struktury, bude v územním řízení odborně posouzen soulad záměrů s ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území.

Plochy smíšené výrobní (VS)

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu, skladování, služby a obchod v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranici těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a jsou z nich přístupné.

Hlavní využití:	pozemky staveb a zařízení pro výrobu, skladování, služby, obchod a administrativu.
Další přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky

Podmíněně přípustné využití:	<p>staveb a zařízení občanské vybavenosti slučitelných s hlavním využitím, pozemky veřejných prostranství (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.</p> <p>do ploch smíšených výrobních lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.</p> <p>Do ploch smíšených výrobních lze dále zahrnout pozemky staveb a zařízení určených pro nakládání s odpady, pozemky staveb a zařízení pro bioplynové stanice, pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.</p> <p>Do ploch smíšených výrobních lze dále zahrnout pozemky, stavby a zařízení pro parkování, pozemky stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných pouze na střechách objektů, a dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby souvisejícího území.</p>
Nepřípustné využití: Prostorové uspořádání:	<p>vše ostatní.</p> <p>u záměrů staveb, které měřítkem, uspořádáním, nebo mírou využití ploch budou vybočovat z logiky dnešní urbanistické struktury, bude v územním řízení odborně posouzen soulad záměrů s ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území.</p>

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba jsou vymezeny za účelem využití pozemků zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb je vyloučeno začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Pro stavby a zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání stávajících staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití: Další přípustné využití:	<p>pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování.</p> <p>pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.</p>
Podmíněně přípustné využití:	<p>do ploch výroby a skladování - zemědělská výroba lze zahrnout pozemky dalších staveb a zařízení pro výrobu, pokud svým charakterem splňují podmínky na umístění v této ploše. Do ploch výroby a skladování - zemědělská výroba lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.</p> <p>Do ploch výroby a skladování - zemědělská výroba lze dále zahrnout pozemky staveb a zařízení kompostáren a pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.</p> <p>Do ploch smíšených výrobních lze dále zahrnout pozemky, stavby a zařízení pro parkování, pozemky stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných pouze na střechách objektů, a dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby souvisejícího území.</p>
Nepřípustné využití: Prostorové uspořádání:	<p>vše ostatní.</p> <p>u záměrů staveb, které měřítkem, uspořádáním, nebo mírou využití ploch budou vybočovat z logiky dnešní urbanistické struktury, bude v územním řízení odborně posouzen soulad záměrů s ve veřejném zájmu chráněnými urbanisticko-architektonickými hodnotami území.</p>

Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

Plochy dopravní infrastruktury - silniční jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch (zejména za účelem zajištění průchodnosti krajinou, kterou tvoří plochy nezastavěného území, k zajištění přístupnosti vybraných staveb umístěných v krajíně a obsluhy zemědělských a lesních pozemků).

Hlavní využití:	pozemky silnic, vybraných místních komunikací a místních účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky a zařízení technické infrastruktury, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:	veřejná prostranství.
Další přípustné využití:	pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství, plochy veřejně přístupné zeleně, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.
Podmíněně přípustné využití:	dočasné stavby a zařízení charakteru občanské vybavenosti, mající přímou souvislost s funkcí veřejných prostranství, pokud jsou svým charakterem slučitelné s účelem veřejných prostranství, drobná doprovodná a sakrální architektura, pozemky hřišť, dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jsou v souladu s hlavním využitím; pozemky existujících vyhrazených zahrad a předzahradek budou respektovány.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy zeleně - soukromá, vyhrazená a záhumenky (ZS)

Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň a záhumenky jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu nacházejících se převážně v zastavěném území a na jeho okraji. Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístění staveb a dalších zařízení.

Hlavní využití:	pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.
Další přípustné využití:	pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pro chov zvířat pro rekreační a sportovní účely v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury (TI)

Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Liniová vedení sítí technické infrastruktury je přípustné vést i jinou plochou.

Hlavní využití:	pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě, plynovodů, ropovodů a produktovodů).
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství (včetně ploch veřejně přístupné zeleně), pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně, pozemky vodních toků a ploch, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy vodní a vodohospodářské (VV)

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:	pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.
Další přípustné využití:	pozemky, zařízení a stavby určené pro převažující vodohospodářské využití (včetně malých vodních elektráren), pozemky související dopravní a technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek), pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy zemědělské (NZ)

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu s výjimkou luk a pastvin
Další přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků, trasy turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření včetně nádrží do výměry 1200 m ² .
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy zemědělské (NZ1)

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Hlavní využití:	pozemky zemědělského půdního fondu - louky a pastviny
Další přípustné využití:	pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků, trasy turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření včetně nádrží do výměry 1200 m ² .
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy lesní (NL)

Plochy lesní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

Hlavní využití:	pozemky určené k plnění funkcí lesa.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek).
Další přípustné využití:	stavby a jiná opatření potřebná k ochraně lesa, k ochraně životního prostředí, vodohospodářské stavby a opatření, protierozní, protipovodňové a retenční stavby a opatření.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy přírodní (NP)

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území).

Pozemky zemědělského půdního fondu a lesní pozemky je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:	pozemky biocenter a biokoridorů ÚSES a dalších zvláště chráněných a chráněných částí přírody.
Podmíněně přípustné využití:	pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.
Další přípustné využití:	stavby a jiná opatření potřebná k ochraně lesa, k ochraně životního prostředí, vodohospodářské stavby a opatření, protierozní, protipovodňové a retenčních stavby a opatření slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny zejména pro jiné účely než pro zemědělství, lesní hospodářství a pro zajištění ochrany přírody a krajiny - například pozemky hospodářských cest, pozemky jinde neuvedené zeleně, suché poldry, ostatní plochy apod..

Hlavní využití:	ostatní plochy nezastavěného území.
Další přípustné využití:	pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek), protierozních, protipovodňových a retenčních opatření slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (NX)

Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

Pozemky zemědělského půdního fondu v ploše je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:	ostatní plochy krajinné zeleně.
Další přípustné využití:	pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek), protierozních, protipovodňových a retenčních opatření slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce.

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

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Pro veřejně prospěšné stavby, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Územním plánem Niva jsou dle § 170 STZ vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

	<u>Technická infrastruktura (TI)</u>	<u>pozemek KN č.:</u>
VT1	TI ploch Z1 a Z2 včetně napojení	181/11, 180/3, 997/1, 200/48, 200/35, 200/45, 200/2, 1070, 421/2, 180/143, 180/96, 180/139, 180/140, 180/141, 428/11, 428/12, 428/14, 428/15, 997/18
VT2	TI ploch Z1 a Z2	181/20, 181/7, 997/1, 200/48, 200/35, 200/33, 200/45, 200/2, 1070, 421/2, 428/11
VT3	doplnění TI pro plochu Z6	1128/1, 1128/3, 1100/8, 1128/4, 1128/5, 1128/6, 1098/2, 82/3, 1008/5, 1094/2, 78/3, 1009, 78/1, 75/3, 890/10, 1094/1, 890/14, 890/8, 1013/18, 1090, 13, 1100/5, 997/24
VT4	TI v ploše Z7 včetně napojení	801/2, 801/3, 801/15, 801/17, 801/47, 801/42, 1013/18, 1090, 13, 1100/5, 997/24
VT5	doplnění TI pro plochy P1 a Z8	997/24, 1100/47, 1100/30, 64/1, 64/5, 801/4
VT6	doplnění a obnova systému odvodňovacích příkopů	181/20, 181/7, 997/1, 200/48, 200/35, 200/33, 200/45, 200/2, 1070, 421/2, 428/11, 428/13, 428/14, 428/15, 428/16, 428/17, 1036/2, 428/8, 428/18, 8/2, 14/1, 1066, 14/2, 15/1, 1065, 20/2, 20/6, 20/8, 22/2, 1062, 27, 1061, 28/1, 32, 1057, 33/2, 470/2, 470/3, 470/4, 1036/2, 485, 1055/2, 40/1, 470/51, 470/61, 470/52, 470/77, 1047/1, 540/12/, 540/14, 1036/1, 47/2, 50, 1035, 675/1, 684, 1013/18, 801/42, 801/34, 801/38, 801/35, 801/32, 801/31, 801/18, 801/5, 801/11, 801/6, 801/4, 801/7, 801/18, 795/25
VT7	vt, studna včetně napojení	867/2, 867/10, 879/2, 1013/1, 1013/3, 1013/4, 1013/17
VT8	kabelové vedení VN 22kV	47/2, 50, 258/27, 258/30, 258/32, 258/33, 266/1, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10, 266/11, 266/12, 266/13, 266/14, 266/15, 357/4, 357/5, 357/14, 357/15, 470/41, 470/42, 470/44, 470/63, 470/66, 470/70, 470/71, 470/72, 540/6, 540/7, 540/11, 540/12, 540/13, 540/14, 675/1, 684, 687/1, 687/6, 738/1, 738/3, 741, 759/1, 759/6, 759/8, 795/32, 1023, 1026, 1031/1, 1035, 1036/1, 1047/1, 1069/1, 1110/1, 1117/11
	<u>Dopravní infrastruktura</u>	<u>pozemek KN č.:</u>
VD1	dopravní infrastruktura ploch Z1 a Z2	181/11, 180/3, 997/1, 200/48, 200/35, 200/45, 200/2, 1070, 421/2, 180/143, 180/96, 180/139, 180/140, 180/141, 428/11, 428/12, 428/14, 428/15
VD2	dopravní infrastruktura ploch Z1 a Z2	181/20, 181/7, 997/1, 200/48, 200/35, 200/33, 200/45, 200/2, 1070, 421/2, 428/11

VD3	doplnění dopravní infrastruktury	1128/5, 1128/6, 1098/2, 82/3, 1008/5, 1094/2, 78/3, 1009, 78/1, 75/3, 890/10, 1094/1, 890/14, 890/8, 1013/18
VD4	dopravní infrastruktura plochy Z7	801/2, 801/3, 801/15, 801/17, 801/47, 801/42, 1013/18
VD5	rozšíření prostoru pro komunikaci	13
VD6	rozšíření prostoru pro komunikace	47/2
	<u>Protipovodňová ochrana</u>	<u>pozemek KN č.:</u>
VV1	vodní nádrž (dílní části VV1.1, VV1.2)	794/13, 794/22
VV2	poldr	470/53, 470/61, 470/48, 470/51, 470/50, 470/49, 470/62, 470/46, 470/45
VV3	poldr (dílní části VV3.1, VV3.2)	144/3, 144/4, 144/5, 144/10, 144/11, 144/13, 144/14, 144/15, 144/16, 144/17, 144/18, 145/5, 162/2, 162/7, 176/1, 176/8, 176/16, 176/17, 176/18, 176/19, 1001/2, 1002/1
	<u>Protipožární ochrana</u>	<u>pozemek KN č.:</u>
VP1	požární zbrojnice	81/1, 1100/14, 1100/15, 1100/46

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví. Územním plánem Niva jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření:

	<u>Založení prvků ÚSES</u>	<u>pozemek KN č.:</u>
VK1	založení regionálního biokoridoru RBKIII	239, 999
VK2	založení lokálního biocentra LBC9	176/23, 176/24, 180/166, 187/2, 999
VK3	založení regionálního biokoridoru RBKVIII (části VK3.1, VK3.2)	140/1, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/10, 144/4, 144/5, 144/6, 144/17, 144/19, 162/2, 162/3, 162/7, 162/9, 168/1, 168/2, 168/3, 168/4, 176/20, 176/29, 176/31, 1001/2, 1002/1, 1002/2
VK4	založení lokálního biokoridoru LBKIV	867/9, 867/13, 898/5, 898/6, 898/37, 948, 950/1, 950/2, 993, 973/1, 973/3, 973/10, 973/11, 973/15, 973/34, 1011, 1116/1,
VK5	založení lokálního biokoridoru LBKVII	660/16, 660/17, 660/18, 1037

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření je vymezen ve výkresu č. 4 územního plánu Niva (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v územním plánu Niva vymezeny.

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

Územním plánem Niva jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

Označení plochy:	R1
Funkční využití:	plochy smíšené výrobní (VS)
Hlavní využití:	plochy pro výrobu
Podmínky prověření:	nestanovují se

Označení plochy:	R2
Funkční využití:	plochy smíšené výrobní (VS), plochy veřejných prostranství (PV)
Hlavní využití:	plochy pro výrobu
Podmínky prověření:	nestanovují se

Plochy a koridory územních rezerv jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Niva (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy s prověřením změn jejího využití územní studií nejsou v územním plánu Niva vymezeny.

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nejsou územním plánem Niva vymezeny.

l) vymezení ploch a koridorů, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem (dohoda o parcelaci)

Plochy a koridory, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nejsou navrženy.

m) stanovení pořadí změn v území

U zastavitelných ploch Z1 a Z2 se stanovuje z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu etapizace využití ploch:

Označení plochy:	Z1
Části plochy:	Z1a, Z1b
Podmínky etapizace:	<ul style="list-style-type: none">• v I. etapě bude možná výstavba objektů, zařízení a komunikací na ploše Z1a (I. etapa)• po vydání územních rozhodnutí na záměry představující zastavění alespoň 70 % pozemků na ploše etapy I. bude umožněno zastavět i plochu Z1b (II. etapa).• etapizace se vztahuje přiměřeně na stavbu sítí a objektů technické infrastruktury a stavbu veřejných komunikací, ty mohou být realizovány v nezbytném rozsahu s ohledem na technicko-ekonomické, bezpečnostní a legislativní podmínky a ochranu zemědělského půdního fondu.

Označení plochy:	Z2
Části plochy:	Z2a, Z2b
Podmínky etapizace:	<ul style="list-style-type: none"> • v I. etapě bude možná výstavba objektů, zařízení a komunikací na ploše Z2a (I. etapa) • po vydání územních rozhodnutí na záměry představující zastavění alespoň 70 % pozemků na ploše etapy I. bude umožněno zastavět i plochu Z2b (II. etapa). • etapizace se vztahuje přiměřeně na stavbu sítí a objektů technické infrastruktury a stavbu veřejných komunikací, ty mohou být realizovány v nezbytném rozsahu s ohledem na technicko-ekonomické, bezpečnostní a legislativní podmínky a ochranu zemědělského půdního fondu.

Zastavěním pozemku se pro účel tohoto bodu rozumí realizace staveb a zařízení a související úprava nezastavěné plochy dotčeného pozemku.

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou územním plánem Niva vymezeny.

o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona nejsou v územním plánu Niva vymezeny.

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu má 23 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah).

- Grafická část územního plánu má 4 výkresy:
- 1 Výkres základního členění území
 - 2 Hlavní výkres
 - 3 Výkres koncepce technické infrastruktury
 - 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací