ÚZEMNÍ PLÁN

NIVA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1



TEXTOVÁ ČÁST

Projektant: Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová
Palackého 281, 679 06 Jedovnice
IČ: 04564421

Objednatel: Obec Niva
Niva 61, 798 61 Drahany
IČ: 00288519

Pořizovatel: Městský úřad Prostějov,
Odbor územního plánování a památkové péče
nám. T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov

Evidenční číslo: **224 – 6**

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce Niva
Pořizovatel: Magistrát města Prostějova, Odbor územního plánování a památkové péče
Mgr. Michal Odstrčil – referent pořizování ÚPP a ÚPD

Projektanti: Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04049

Ing. arch. Martin Vávra
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04048

sídlo: Palackého 281, 679 06 Jedovnice
tel.: +420 773 961 244
e-mail: arch.vavra@gmail.com
web: archvavra.cz

Datum: říjen 2026

OBSAH:

A. Vymezení zastavěného území....1

B. Základní koncepce rozvoje území obce....1

B.2 Koncepce ochrany hodnot území....1

C. Urbanistická koncepce....3

C.1. Zastavěné území....3

C.2. Vymezení transformačních ploch....3

C.3. Vymezení zastavitelných ploch....3

C. 4. Vymezení systému sídelní zeleně....8

D. Koncepce veřejné infrastruktury....8

D.1. Dopravní infrastruktura....8

D.2. Technická infrastruktura....10

D.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU ZELENÉ INFRASTRUKTURY....12

D. 4. Občanské vybavení....12

D. 5. Veřejná prostranství....12

D. 6. Nakládání s odpady....12

E. Koncepce uspořádání krajiny....13

E.1. Nezastavěné území....13

E.2. Stanovení podmínek pro Územní systém ekologické stability....14

E.3. Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny....15

E.4. Stanovení podmínek pro protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností krajiny....15

E.5. Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi....15

E.6. Stanovení podmínek pro rekreaci....15

E.7. Stanovení podmínek pro dobývání nerostů....15

F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití....16

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci....25

I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv....26

J. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie....26

K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu....26

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou....27

N. Stanovení pořadí provádění změn v území....27

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který ÚPD vydal: Zastupitelstvo obce Niva	RAZÍTKO
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel: Městský úřad Prostějov, Odbor územního plánování a památkové péče **Oprávněná úřední osoba pořizovatele:** Mgr. Michal Odstrčil – referent pořizování ÚPP a ÚPD	RAZÍTKO

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 5. 2025. Rozsah zastavěného území je vyznačen

graficky v Hlavním výkresu a ve Výkresu základního Členění území v grafické Části územního plánu Niva.

B. Základní koncepce rozvoje území obce

B.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

– 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 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 Z.17-Z1, Z.1a, Z.1b, Z.2a, Z.2b, Z.3c Z.2d), včetně návrhu nových tras dopravního napojení (VD.1, VD.2),
- návrh doplnění obytné výstavby u východního a jižního okraje zastavěného území (plochy Z.7, Z.8, P.1, Z.9, Z.10) a doplnění pásu zahrad a záhumenků po obvodu sídla (plochy K.6, K.11) při respektování principu uzavřeného obvodu sídla,
- návrh doplnění obytné výstavby navazující na zastavěné území Z.16-Z1, Z.24-Z1
- návrh plochy pro objekt občanské vybavenosti u hřiště (Z.3).
- návrh ploch pro zemědělskou výrobu (Z.4, Z.5, Z.11) a plochy pro výrobu (Z.6) v sousedství areálu pily.
- úpravy a doplnění dopravní infrastruktury a doplnění sítí a prvků technické infrastruktury lokálního významu,
- návrh ploch vodních a vodohospodářských (Z.15-Z1).
- 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 K.7, K.10, K.12, K.15),
- zapracování územního systému ekologické stability,
- návrh poldrů (plochy K.17, K.18.1, K.18.2) a vodní nádrže (plochy K.16.1 ,K.16.2, Z.20a-Z1, Z.20b-Z1, Z.19a-Z1 a Z.19b-Z1) pro ochranu území před povodněmi.

B.2 KONCEPCE OCHRANY 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 platné legislativy
- 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,
- Hospodaření s dešťovými vodami (HDV) musí být v souladu s platnou legislativou.

– 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 (30 m od hranice parcely)

ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

- u podnikatelských a výrobních aktivit musí jejich provoz splňovat,

civilní ochrana

- 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 v Koordinačním výkresu),
- 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

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 TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

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

Označení plochy: T1

Funční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU)

Hlavní využití: dílčí rozšíření zastavitelné plochy pozemků rodinných domů a statku

Prostorové uspořádání: max. 2 nadzemní podlaží

Další podmínky: stávající veřejně přístupná polní cesta na ploše T1 musí být zachována,

připouští se úprava její trasy

Označení plochy: T2

Funkční využití: plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)

Hlavní využití: dílčí rozšíření plochy veřejného prostranství pro zajištění dostatečné šířky dopravního prostoru místní komunikace

Transformační 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 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: Z.1

Členění plochy: plochu tvoří dílčí plochy Z.1a a Z.1b

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU),

plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů

Členění plochy pro hlavní využití: 10 stavebních parcel pro RD

Zastavěná plocha: maximálně 300 m2/ stavební parcelu RD

Prostorové uspořádání: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

Etapizace: Z.1a (I. etapa), Z.1b (II. etapa)

Další podmínky: Podmínkou využití plochy Z1a je výstavba úseku přístupové komunikace VD.1, podmínkou využití plochy Z.1b je výstavba úseku přístupové komunikace VD.2. Šířka veřejného prostranství uvnitř lokality s komunikací VD.2 bude minimálně 10 m; v prostoru u komunikace VD.1 bude zřízeno 1 parkovací místo, v prostoru u komunikace VD.2 budou zřízena 2 parkovací místa; podél severní hrany plochy bude zřízen odvodňovací příkop a vysazena liniová zeleň.

Označení plochy: Z.2

Členění plochy: plochu tvoří dílčí plochy Z.2a, Z.2b, Z.2d a Z.2c

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU),
plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů

Členění plochy pro hlavní využití: maximálně 30 stavebních parcel pro RD,

Zastavěná plocha: maximálně 300 m2/ stavební parcelu RD

Prostorové uspořádání: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

Etapizace: Z.2a a Z.2c (I. etapa), Z.2b (II. etapa), Z.2d (III. etapa)

Další podmínky: Lokalita bude řešena dle studie „Novostavba inženýrských sítí a místní komunikace – Niva“

Označení plochy: Z.3

Funkční využití: plochy občanského vybavení – občanské vybavení sport (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: Z.4

Funkční využití: plochy smíšené výrobní výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Hlavní využití: pozemky pro zemědělské hospodářství

Míra zastavění: stavební pozemky na plochách smíšených výrobních - výroba zemědělská a lesnická (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: Z.5

Funkční využití: plochy smíšené výrobní výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Hlavní využití: rozšíření areálu pily o pozemky pro zemědělské hospodářství

Míra zastavění: stavební pozemky na plochách smíšených výrobních - výroba zemědělská a lesnická (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: Z.6

Funkční využití: plochy smíšené výrobní (HU), 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 (HU) 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.

Označení plochy: Z.7

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU), plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů

Členění plochy pro hlavní využití: 2-5 stavebních parcel pro RD, nejméně 1000 m2/ stavební parcelu RD

Zastavěná plocha: maximálně 700 m2/ stavební parcelu RD a zároveň max. do výše 50 % výměry parcely

Prostorové uspořádání: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

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.

Šířka přilehlého veřejného prostranství s účelovou komunikací VD.4 bude minimálně 14 m.

Označení plochy: Z.8

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU)

Hlavní využití: pozemek pro rozšíření stávající plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné a plochy transformační T.1 určené pro stavbu rodinného domu

Míra zastavění: stavební pozemky musí být alespoň z 25% nezastavěné a nezpevněné

Prostorové uspořádání: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví

Označení plochy: Z.9

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU),

plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu

Členění plochy pro hlavní využití: jedna stavební parcela

Zastavěná plocha: stavební pozemek musí být alespoň ze 40 % nezastavěný a nezpevněný

Prostorové uspořádání: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví;

rodinný dům dodrží uliční čáru dle domu na parcele č. 248

Další podmínky: šířka přilehlého veřejného prostranství bude rozšířena;

pro plochy Z.9 a Z.10 bude zřízeno jedno společné parkovací stání na veřejných plochách

Označení plochy: Z.10

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU),

plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: pozemek pro stavbu rodinného domu

Členění plochy pro hlavní využití: jedna stavební parcela

Zastavěná plocha: stavební pozemek musí být alespoň ze 40 % nezastavěný a nezpevněný

Prostorové uspořádání: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví; rodinný dům dodrží uliční čáru dle rodinného domu na parcele č.131

Další podmínky: pro plochy Z.9 a Z.10 bude zřízeno jedno společné parkovací stání na veřejných plochách

Označení plochy: Z.11

Funkční využití: plochy smíšené výrobní výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Hlavní využití: pozemky pro zastavitelnou část farmy a rodinného domu

Členění plochy pro hlavní využití: jedna stavební parcela

Míra zastavění: stavební pozemky na plochách smíšených výrobních výroba zemědělská a lesnická (VZ) musí být alespoň z 25% nezastavěné a nezpevněné

Prostorové uspořádání: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví;

Další podmínky: 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: Z.12

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU)

Hlavní využití: 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 Z.12, Z.8

Označení plochy: Z.15-Z1

Funkční využití: plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků (WU)

Hlavní využití: pozemky vodních ploch včetně doprovodných porostů

Další podmínky: Negativní účinky a vlivy z chovu nesmí narušovat svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

Označení plochy: Z.16-Z1

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU),

Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů

Členění plochy pro hlavní využití: jedna stavební parcela

Zastavěná plocha: plocha musí alespoň ze 40 % umožňovat vsak dešťových vod.

Prostorové uspořádání: bude zachována stávající výšková hladina

Označení plochy: Z.17-Z1

Funkční využití: plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: veřejná prostranství

Označení plochy: Z.19-Z1

Členění plochy: plochu tvoří dílčí plochy Z.19a-Z1 a Z.19b-Z1

Funkční využití: plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Hlavní využití: pozemky vodních ploch včetně doprovodných porostů

Označení plochy: Z.20-Z1

Členění plochy: plochu tvoří dílčí plochy Z.20a-Z1 a Z.20b-Z1

Funkční využití: plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Hlavní využití: pozemky vodních ploch včetně doprovodných porostů

Označení plochy: Z.21-Z1

Funkční využití: plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: veřejná prostranství.

Označení plochy: Z.22-Z1

Funkční využití: plochy občanského vybavení – občanské vybavení jiné (OX)

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro rozhledny

Označení plochy: Z.24-Z1

Funkční využití: plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné (SU),

Hlavní využití: pozemky pro stavbu rodinných domů

Členění plochy pro hlavní využití: jedna stavební parcela

Zastavěná plocha: plocha musí alespoň ze 40 % umožňovat vsak dešťových vod.

Prostorové uspořádání: bude zachována stávající výšková hladina

Označení plochy: Z.25-Z1

Funkční využití: plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: veřejná prostranství

Označení plochy: Z.26-Z1

Funkční využití: plochy zeleně - zeleň ochranná a izolační (ZO)

Hlavní využití: plochy zeleně, které plní funkci izolační a kompoziční.

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 umísťování 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 - smíšené obytné centrální (SC), (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 (SV ~~1~~) respektovat a udržovat stávající zahrady, zejména pokud navazují na historické statky.*

D. Koncepce veřejné infrastruktury

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 – PU. 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 (PU). 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 prostupnosti území, snížení kvality obsluhy území a/nebo snížení bezpečnosti silničního provozu na nich.

Stávající síť místních komunikací je vymezena návrhem ploch veřejných prostranství - PU 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 umísťování 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
Z.1a	2
Z.1b	1
Z.2a	3
Z.2b	3
Z.7	1
Z.8	- bez vymezení nového veřejně přístupného stání, možno parkovat podél silnice III/37727
Z.9 a Z.10	1 společné stání pro zastavitelnou plochu Z9 a Z10
Z.12	- bez vymezení nového veřejně přístupného stání
Z.16-Z1	- bez vymezení nového veřejně přístupného stání
T.1	- bez vymezení nového veřejně přístupného stání
Z.24-Z1	- bez vymezení nového veřejně přístupného stání

Plochy pro občanské vybavení:

označení plochy	počet stání / poznámka
Z.3	2 stání pro potřebu zázemí sportoviště, pro stávající sportoviště budou využita veřejná stání v docházkové vzdálenosti
Z.22-Z1	- bez vymezení nového veřejně přístupného stání

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 sítí technické infrastruktury (TU) 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 připojovacího 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.4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. 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 (TU) 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 nepřípustné.

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 TU (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 TU 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 nátoku 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 Z.11 (farma) a Z.12 (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 naváže na stávající systém obecní splaškové kanalizace. U navržených zastavitelných ploch Z.11 (farma) a Z.12 (bydlení) je přípustné, aby odpadní vody byly jímány v jímkách na vyvážení a likvidovány v souladu s platnými předpisy. U zastavitelné plochy Z.5 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, zaokruhovány. 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 Z.12 a ploch pro zemědělskou výrobu a výrobu Z.4, Z.5, Z.6, Z.11 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 nebo 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, zaokruhovány. 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 elektronické komunikační vedení a elektronické komunikační zařízení budou chráněna. Elektronické omunikační sítě budou rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby.

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 zdrojem.

D.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU ZELENÉ INFRASTRUKTURY

. Zelená infrastruktura je tvořena systém ploch s rozdílným způsobem využití v krajině (WT, AP, AL, LU, LX, NU, MU, MU.p), ploch zeleně (ZZ). Spolu s vymezeným územní systém ekologické stability (ÚSES) vytváří podmínky pro plnění široké škály environmentálnch funkcí.

Podmínky pro zelenou infrastrukturu:

- realizovat územní systém ekologické stability
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro ÚSES
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny vytvořením územních podmínek pro realizaci výsadby alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech (plochách veřejných prostranství, dopravní infrastruktury…) s propojením na okolní krajinu
- realizovat nové remízy a účelové komunikace s doprovodnou zelení pro rozdrobení rozsáhlých ploch orné půdy a zabezpečení prostupnosti krajiny
- realizovat různé typy protierozních opatření v krajině, podporovat schopnost krajiny zadržovat vodu

D. 4. 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 Z.3; na ploše mohou být umístění objekty a zařízení občanského vybavení - veřejné infrastruktury včetně parkovací plochy. Dále se v rámci stabilizované plochy plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské (SV) umožňuje výstavba nové hasičské zbrojnice.

Dále je vymezena plocha Z.22-Z1 pro umístění rozhledny.

D. 5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Navrhování a využívání veřejných prostranství bude v souladu s platnými předpisy a s dalšími ustanoveními územního plánu.

D. 6. 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

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: K.1

Funkční využití: plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU)

Navržené opatření: založení části regionálního biokoridoru RBK.III

Označení plochy: K.2

Funkční využití: plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU)

Navržené opatření: založení lokálního biocentra LBC.9

Označení plochy: K.3

Dílčí členění: K.3.1, K.3.2

Funkční využití: plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU)

Navržené opatření: založení části regionálního biokoridoru RBK.III

Označení plochy: K.4

Funkční využití: plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU)

Navržené opatření: založení lokálního biokoridoru LBK.IV

Označení plochy: K.5

Funkční využití: plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU)

Navržené opatření: založení lokálního biokoridoru LBK.VII

Označení plochy: K.6

Dílčí členění: K.6.1, K.6.2

Funkční využití: plochy zeleně - zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Navržené opatření: doplnění pásu zahrad a záhumenků po obvodu sídla

Označení plochy: K.7

Funkční využití: plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)

Navržené opatření: propojení remízku s navrženou liniovou zelení po obvodu sídla

Označení plochy: K.8

Funkční využití: plochy zeleně - zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Navržené opatření: zřízení zahrady u existující vily

Označení plochy: K.9

Funkční využití: plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)

Navržené opatření: založení větrolamu

Označení plochy: K.10

Funkční využití: plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)

Navržené opatření: založení větrolamu

Označení plochy: K.11

Funkční využití: plochy zeleně - zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Navržené opatření: založení pásu zahrad po obvodu zastavitelné plochy

Označení plochy: K.12

Funkční využití: plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)

Navržené opatření: založení remízku

Označení plochy: K.13

Funkční využití: plochy zemědělské - trvalé travní porosty (AL)

Navržené opatření: zatravnění orné půdy v ploše letiště

Označení plochy: K.14

Funkční využití: plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Navržené opatření: rozšíření vodní nádrže P14

Označení plochy: K.15

Funkční využití: plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)

Navržené opatření: založení plochy krajinné zeleně

Označení plochy: K.16

Dílčí členění: K.16.1, K.16.2

Funkční využití: plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Navržené opatření: zřízení vodní nádrž

Označení plochy: K.17

Funkční využití: plochy smíšené krajinné smíšené krajinné všeobecné (MU)

Navržené opatření: zřízení poldru

Označení plochy: K.18

Dílčí členění: K.18.1, K.18.2

Funkční využití: plochy smíšené krajinné smíšené krajinné všeobecné (MU)

Navržené opatření: zřízení poldru

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Niva (Výkres základního členění, Hlavní výkres). Podmínky pro umísťování 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 LBC.1 Nivský Rybník	existující
regionální biocentrum RBC.109 Niva	existující
lokální biocentrum LBC.3 Zadní Maršín	existující
lokální biocentrum LBC.4 V Zálomech	existující
lokální biocentrum LBC.5 Milánka	existující
lokální biocentrum LBC.6 U Kuchyněk	existující
lokální biocentrum LBC.7 U Hranice	existující
lokální biocentrum LBC.8 Kouty	existující

lokální biocentrum LBC.9 Rybník	navržený
lokální biokoridor LBK.I	existující
lokální biokoridor LBK.IIa, IIb	existující
regionální biokoridor RBK.77	část. existující, část. navržený
lokální biokoridor LBK.IV	část. existující, část. navržený
regionální biokoridor RBK.78	existující
lokální biokoridor LBK.VI	část. existující, část. navržený
lokální biokoridor LBK.VII	část. existující, část. navržený
lokální biokoridor LBK.IX	existující
lokální biokoridor LBK.XI	existující
lokální biokoridor LBK.XIIIa, XIIIb	existující

Prvky ÚSES - biokoridory a biocentra - jsou vymezeny jako plochy přírodní (NU), 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 krajinných MU,MU.p), a dále jako součást ploch zemědělských (AP, AL), ploch přírodních (NU) a ploch lesních (LU). Tyto komunikace slouží k zajištění dopravní obsluhy staveb a ploch, zpřístupňují lesní a zemědělské pozemky a slouží turistice 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 zřizovat vodní nádrže do výměry 1000 m2, přitom nesmí být omezena či ohrožena urbanistická koncepce a navržené veřejně prospěšné stavby.

E.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Zastavěné území není přímo ohroženo povodní. Pro ochranu zastavěného území obce před povodněmi bude chráněna stávající nádrž T.16 a dále jsou navrženy poldry K.17 a K.18. 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.

Dále jsou pro zadržení vody v krajině navrženy vodní plochy (WU) – K.14, Z.15, Z.19a, Z.19b, Z.20a, Z.20b.

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. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

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

Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské 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.

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 - 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 za podmínky, že:

- 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 umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Do ploch smíšené obytné - smíšené obytné venkovské lze dále zahrnout dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území:

- 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 - smíšené obytné centrální (SC)

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné centrální jsou vymezeny v prostoru historické návsi. Tvoří je smíšené plochy veřejných prostranství, zahrad, předzahrádek 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 jejích 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 předzahrádek

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 - míšené obytné centrální lze dále zahrnout dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby, stavby a zařízení fotovoltaických elektráren za podmínky, že:

• svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,

• nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území:

• Bude chráněno tradiční členění plochy na veřejně přístupné plochy a vyhrazené pozemky (včetně zachování struktury oplocení), budou chráněny historické přístupové cesty, prostupnost 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 činností 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 - smíšené obytné všeobecné (SU)

Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, drobné podnikání 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.

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 - smíšené obytné všeobecné lze zahrnout pozemky se stavbami a zařízeními občanského vybavení, drobné podnikání, nerušící výroby, nerušící zemědělské výroby a chovu zvířat, na p.č. 235 potravinová výroba (bourárna), stavby a zařízení fotovoltaických elektráren za podmínky, že:

• 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 umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Do ploch smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné lze dále zahrnout dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci, pokud jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území:

• 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 - bydlení hromadné (BH)

Plochy bydlení - bydlení hromadné 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.

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 - bydlení hromadné 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 umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území:

- 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 - občanské vybavení všeobecné (OU)

Plochy občanského vybavení - občanské vybavení všeobecné 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.

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 vybaveni 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:

- 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.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území: 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

U plochy na pozemku st. 36/1, 36/2, parc. č. 2/2, 1, 2/1 je stanoveno:

- 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.
- 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.

Plochy občanského vybavení - občanské vybavení sport (OS)

Plochy občanského vybavení - občanské vybavení sport 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.

Přípustné využití: pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných 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 - občanské vybavení sport 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 - občanské vybavení sport 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 slučitelné s hlavním využitím a jejich výstavba nenaruší hodnoty tradiční venkovské zástavby souvisejícího území.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území: 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 - občanské vybavení jiné (OX)

Plochy občanského vybavení - občanské vybavení jiné jsou vymezeny za účelem umístění rozhledny,

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro rozhledny,

Přípustné využití: pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných 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.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území: Další stupeň projektové dokumentace bude projednán na ministerstvu obrany.

Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné (HU)

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 hranicí 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 míru, 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.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky 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.

Podmíněně přípustné využití: do ploch smíšených výrobních lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. 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. 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.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území: 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 - výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská a lesnická 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 míru, danou obecně platnými předpisy.

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu a skladování.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejné prostranství, 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.

Podmíněně přípustné využití: do ploch smíšených výrobních výroba zemědělská a lesnická lze zahrnout pozemky dalších staveb a zařízení pro výrobu, pokud svým charakterem splňují podmínky na umístění v této ploše. Do ploch smíšených výrobních výroba zemědělská a lesnická lze zahrnout stavby bytů a rodinných domů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Do ploch smíšených výrobních výroba zemědělská a lesnická 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. 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.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území: 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 dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)

Plochy dopravní infrastruktury – doprava 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 krajině 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 náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).

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 – veřejná prostranství všeobecná (PU)

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.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství, garáž na parc. č. 181/21, 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 předzahrádek budou respektovány.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Plochy zeleně - zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Plochy zeleně - zeleň zahradní a sadová 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 umísťování staveb a dalších zařízení.

Hlavní využití: pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.

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 zeleně – zeleň ochranná a izolační (ZO)

Hlavní využití: plochy zeleně, které plní funkci izolační a kompoziční.

Přípustné využití: pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci, pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků, plochy protierozních opatření , oplocení

Nepřípustné využití: veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná (TU)

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).

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 – vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

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.

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 – orná půda (AP)

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

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu s výjimkou luk a pastvin.

Přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, plochy skladebných částí ÚSES (interakční prvky, biokoridory a biocentra), pozemky dopravní a technické infrastruktury (komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků, přístup k rozhledně, rekreačním objektům, trasy turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření včetně nádrží do výměry 1200 m2.

Nepřípustné využití: stavby fotovoltaických elektráren, čerpací stanice pohonných hmot a vše ostatní co není uvedeno v hlavním a přípustném využitím.

Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (AL)

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

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu - louky a pastviny.

Přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, plochy skladebných částí ÚSES (interakční prvky, biokoridory a biocentra), 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, pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření včetně nádrží do výměry 1200 m2.

Nepřípustné využití: stavby fotovoltaických elektráren a vše ostatní co není uvedeno v hlavním a přípustném využitím.

Plochy lesni – lesní všeobecné (LU)

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).

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.

Nepřípustné využití: stavby fotovoltaických elektráren a vše ostatní co není uvedeno v hlavním a přípustném využitím.

Plochy lesní – lesní jiné (LX)

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

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa a lesního hospodářství – správa polesí. Stavby a zařízení souvisejících s výkonem myslivosti a lesního hospodářství, a to včetně staveb administrativního charakteru, lesoven, hájenek a jejich nezbytného provozního zázemí.

Podmíněně přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek, běžeckých tras a naučných stezek) za podmínky, že:

- nenaruší stabilitu okolních porostů.

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.

Nepřípustné využití: stavby fotovoltaických elektráren a vše ostatní co není uvedeno v hlavním a přípustném využitím.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území:

• Nové objekty jako administrativní budovy (lesovny, hájenky) budou umisťovány primárně do zastavěného území v místě odstraněné hájenky. V odůvodněném případě potřeby lze umístit také do nezastavěného území stavby nezbytného technického zázemí pro lesní správu (např. sklad krmiva pro zvěř).

• objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině

Plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU)

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.

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, interakční prvky.

Nepřípustné využití: stavby fotovoltaických elektráren a vše ostatní co není uvedeno v hlavním a přípustném využitím.

Plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné (MU)

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.

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, interakční prvky.

Nepřípustné využití: stavby fotovoltaických elektráren a vše ostatní co není uvedeno v hlavním a přípustném využitím.

Plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)

Plochy smíšené krajinné smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizací 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.

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: stavby fotovoltaických elektráren a vše ostatní co není uvedeno v hlavním a přípustném využitím.

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umisťování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a transformační plochy 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

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:

VT – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
VT.1	vodovod včetně vodního zdroje
VT.2	inženýrské sítě (oddílná kanalizace)
VT.3	inženýrské sítě (vodovod, plynovod)
VT.4	inženýrské sítě (splaškové kanalizace, vodovod, plynovod)
VT.5	inženýrské sítě (vodovod)
VT.6	záchytný příkop

VD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		pozemek KN č.
VD.1	dopravní infrastruktura ploch Z.1 a Z.2	181/11, 200/48, 200/35, 200/45,1070, 421/2, 428/11, 200/33, 180/2, 181/21
VD.2	dopravní infrastruktura ploch Z.1 a Z.2	181/20, 181/7, 200/2, 180/96
VD.3	doplnění dopravní infrastruktury	1128/5, 1128/6, 1098/2, 82/3, 1008/5, 1094/2, 78/3, 1009, 78/1, 75/3, 890/10, 890/14, 890/8, 1013/18
VD.4	dopravní infrastruktura plochy Z.7	801/2, 801/3, 801/15, 801/17, 801/47, 801/42, 1013/18
VD.5	rozšíření prostoru pro komunikaci	13
VD.6	rozšíření prostoru pro komunikace	47/2

Územním plánem Niva jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření:

VN – SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ		pozemek KN č.
VN.1	vodní nádrž (dílčí části VN.1.1, VN.1.2)	794/13, 794/22
VN.2	poldr	470/53, 470/61, 470/48, 470/51, 470/50, 470/49, 470/62, 470/46, 470/45
VN.3	poldr (dílčí části VN.3.1, VN.3.2)	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

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

VU – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES		pozemek KN č.
VU.1	založení regionálního biokoridoru RBK.III	239, 999
VU.2	založení lokálního biocentra LBC.9	176/23, 176/24, 180/166, 187/2, 999
VU.3	založení regionálního biokoridoru RBK.VIII (části VU.3.1, VU.3.2)	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
VU.4	založení lokálního biokoridoru LBK.IV	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,
VU.5	založení lokálního biokoridoru LBK.VII	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).

I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

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

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

Označení plochy: R2
Funkční využití: plochy smíšené výrobní (HU), plochy veřejných prostranství (PU)
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 rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

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

K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou územním plánem Niva vymezeny.

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Plochy a koridory nejsou navrženy.

N. Stanovení pořadí provádění změn v území

U zastavitelných ploch Z.1 a Z.2 se stanovuje z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu etapizace využití ploch:

Označení plochy: Z.1

Části plochy: Z.1a, Z.1b

Podmínky etapizace:

- v I. etapě bude možná výstavba objektů, zařízení a komunikací na ploše Z.1a (I. etapa)
- po vydání územních rozhodnutí na záměry představující zastavění alespoň 70 % pozemků na ploše etapy I. bude umožněno zastavět i plochu Z.1b (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: Z.2

Části plochy: Z.2a, Z.2b, Z.2c a Z.2d

Podmínky etapizace:

- v I. etapě bude možná výstavba objektů, zařízení a komunikací na ploše Z.2a a Z.2c (I. etapa)
- po vydání územních rozhodnutí na záměry představující zastavění alespoň 70 % pozemků na ploše etapy I. bude umožněno zastavět i plochu Z.2b (II. etapa).
- po vydání územních rozhodnutí na záměry představující zastavění alespoň 70 % pozemků na ploše etapy II. bude umožněno zastavět i plochu Z.2d (III. 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.