



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

ÚZEMNÍ PLÁN NUČIC BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ  
MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR



# Územní plán Nučic

# 05/2017

Textová část



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který ÚP Nučic vydal usnesením č.2/4/2017 ze dne 29.května 2017 jako opatření obecné povahy č.1/2017/OOP: <b>Zastupitelstvo obce Nučic</b>	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:     (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti ÚP: <b>14.června 2017</b>	
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Nučice</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>ing.Jaromír Klihavec</b>	
Funkce: <b>starosta obce</b>	

#### POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD NUČICE  
NUČICE 2, 281 63 KOSTELEČ NAD ČERNÝMI LESY  
STAROSTA: ING. JAROMÍR KLIHAVEC  
TEL. 606 249 682, 321 697 344  
e-mail [ounucice@volny.cz](mailto:ounucice@volny.cz)

#### ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

Ladislav  
**PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.  
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271 101053  
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4  
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH  
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053  
e-mail [prisivich@prisivich.cz](mailto:prisivich@prisivich.cz)

#### PROJEKTANT ZMĚNY



**FOGLAR ARCHITECTS**

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
ZPRACOVATELÉ:  
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING.PAVEL HOLUBEC  
ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ  
TEL.,FAX 224 919 889  
e-mail [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

#### ZPRACOVATEL VVURÚ



Dr. ING. ROMAN KOVÁŘ  
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6  
TEL.606 569 963  
e-mail [eccom@seznam.cz](mailto:eccom@seznam.cz)

#### PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE  
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK  
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP NUČIC

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	1
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROVOJE JEHO HODNOT	
B.1. Koncepce rozvoje území.....	1
B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	1
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	
C.1. Urbanistická koncepce.....	1
C.2. Vymezení zastavitelných ploch.....	2
C.3. Vymezení ploch přestavby.....	2
C.4. Koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně.....	2
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	
D.1. Koncepce dopravní infrastruktury.....	2
D.2. Konkretizace koncepce formování veřejných prostranství.....	3
D.3. Koncepce občanského vybavení.....	3
D.4. Koncepce technické infrastruktury.....	3
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	
E.1. Koncepce uspořádání krajiny.....	4
E.2. Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin.....	4
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	5
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	
G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	14
G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	14
G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	14
G.4. Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	14
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	14
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	15
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A ÚDAJE O POČTU VÝKRESŮ ÚP.....	15

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP NUČIC

v.č.1. ....	Výkres základního členění území.....	měřítko 1:5000
v.č.2. ....	Hlavní výkres.....	měřítko 1:5000
v.č.3. ....	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	měřítko 1:5000

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území Nučic se vymezuje ke dni 1. 6. 2016.
- (2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu (ÚP), a to především ve výkresu základního členění území (výkres č.1).

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### B.1. Koncepce rozvoje území

- (3) Nučice jsou malou obcí s venkovským charakterem v relativně vyvážené krajině, ÚP stanovuje tento charakter zachovat a rozvíjet.
- (4) Rozvoj území spočívá:
  - a) v dílčím a velikosti obce uměřeném rozvoji obytné funkce
  - b) v dílčí transformaci současného využití území tak, aby byly plně respektovány veškeré limity využití území (zejména ochrana vodních zdrojů)
  - c) v preferenci přestavby zastavěného území před výstavbou „na zelené louce“
  - d) v rozvoji s bydlením související občanské vybavenosti, veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- (5) Rozvoj území v dlouhodobém časovém horizontu umožňuje ze ZÚR přejetý koridor silnice II/334.

### B.2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- (6) ÚP Nučic stanovuje zásadu dbát na kultivaci a dobré podmínky dalšího rozvoje obytného území, a na ochranu dochovaných přírodních a kulturních hodnot území.
- (7) Ochranu přírodních hodnot zajišťuje dobudování technické infrastruktury tak, aby byly minimalizovány dopady sídla na životní prostředí (výstavba ČOV a sběrného dvora) a vyloučena identifikovaná rizika.
- (8) Ochranu přírodních a krajinných hodnot zajišťuje vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES), a dále vymezení ploch přírodních (NP), lesních (NL), vodních (W) a smíšených nezastavěného území (NS).
- (9) Ochrana hodnot území je v ÚP zajištěna začleněním konkrétních podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch“), včetně podmínek pro ochranu krajinného rázu, do kapitoly F.

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### C.1. Urbanistická koncepce

- (8) ÚP Nučic dbá na kompaktnost zastavěného území a na vhodné začlenění rozvojových ploch do krajiny i do celku sídla.
- (9) ÚP vymezuje většinu zastavěného území jako plochu smíšenou obytnou (S), kde jsou za stanovených podmínek kromě bydlení umožněny i další aktivity související a slučitelné bydlením (služby, maloobchod, samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost, drobná výroba).
- (10) Občanské vybavení je situováno zejména v centru obce (OV – veřejná infrastruktura). Sportovní plochy (OS) se nacházejí jihovýchodně od obce.
- (11) Stávající zemědělský areál je navržen k přestavbě na plochy drobné a řemeslné výroby (VD).
- (12) Plochy pro rozvoj technické infrastruktury (TI) jsou situovány na okraji obytného území.

### C.2. Vymezení zastavitelných ploch

- (13) Zastavitelné plochy zobrazeny ve Výkrese základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkrese (v.č.2)
- (14) Zastavitelné plochy jsou členěny do ploch s rozdílným způsobem využití.
- (15) ÚP Nučic vymezuje zastavitelné plochy pro zajištění rozvoje bydlení a pro umístění technické infrastruktury, a to v rozsahu zajišťujícím trvale udržitelný rozvoj, zachovávající historické a přírodní hodnoty území.

### C.3. Vymezení ploch přestavby

- (16) Plochy přestavby jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (v.č.1), a v Hlavním výkrese (v.č.2)
- (17) ÚP Nučic k přestavbě vymezuje plochu zemědělského areálu na v severním okraji obce. Navržené využití je pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD)

### C.4. Koncepce veřejných prostranství a sídelní zeleně

- (18) ÚP zdůrazňuje společenskou roli veřejných prostranství a veřejné zeleně. Tyto plochy jsou přístupné komukoliv bez omezení a jejich součástí jsou zpravidla plochy pro dopravu. Soustava veřejných prostranství tvoří základní urbanistickou strukturu sídla, stejně jako čitelné prostředí pro komunikaci obyvatel a pro podporu jejich soudržnosti a identity. Plochy veřejných prostranství (PV) jsou vymezeny v Hlavním výkrese (v.č.2).
- (19) V rámci konkrétního stavebního uspořádání veřejných prostranství je třeba nalézt vyvážené řešení, které respektuje potřeby pěších (chodníky, lavičky a další mobiliář, prostranství pro odpočinek a společenské aktivity), cyklistů (cyklopruhy, cyklostojany) i motoristů (jasné vymezení jízdních pruhů a parkovacích míst).
- (20) Systém sídelní zeleně v Nučicích tvoří plochy veřejné zeleně, umístěné v ploše veřejných prostranství (PV). Tyto plochy přímo navazují na plochy vodní (W) a na smíšené plochy nezastavěného území (NS). Zeleň krajinná tak plynule přechází v zeleň sídelní – a to i díky zahradám v rámci ploch smíšených obytných (S).

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umístování

- (21) Koncepce veřejné infrastruktury je zobrazena v Hlavním výkrese (v.č.2): infrastruktura, a zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě včetně veškerých zařízení na těchto sítích), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství.

### D.1. Koncepce dopravní infrastruktury

- (22) Silniční doprava
  - a) Jako hlavní urbanistická a dopravní osa je vymezena silnice III/33321 od Prusic, která prochází Nučicemi od severu k jihu a pokračuje dále k Výžerkám jako silnice III/33420.
  - b) Západně od Nučic je vymezen koridor silnice II/334 (D170) dle ZÚR Stč.kraje.
- (23) Veřejná prostranství
  - a) V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou místní a sběrné komunikace vymezeny jako součást veřejných prostranství – plochy PV.
  - b) V zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací řešeny v rámci řešení těchto ploch tak, aby odpovídaly požadavkům na místní komunikace funkční třídy D1 (zklidněné komunikace – obytné zóny), anebo komunikace funkční třídy C2 nebo C3 (obslužné komunikace).
- (24) Cyklistická doprava
  - a) ÚP navrhuje systém cyklo dopravy vycházející z Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Stč.kraje. Soustava cyklotras je zakreslena v Hlavním výkrese (v.č.2). Cyklotrasy jsou vedeny po silnicích III. třídy.
- (25) Pěší doprava
  - a) Chodníky budou budovány podél průtahu silnic III. třídy obcí.

(26) Letecká doprava

- a) Východně od Nučic se nachází účelové travnaté letiště Konojedy. ÚP zde vymezuje zastavitelnou plochu Z5 pro výstavbu hangáru.

D.2. Konkretizace koncepce formování veřejných prostranství

(27) Veřejná prostranství, návěs, hlavní ulice

- a) Centrum obce, tj. prostor návsi a trojúhelník veřejných prostranství podél silnic III/1087, III/33420 a podél úseku Konojedského potoka pod požární nádrží, bude kultivován vymezením chodníků, parkovacích míst, veřejné zeleně a doplněním stromů, laviček a mobiliáře.
- b) Vymezením chodníků a doplněním alejí, laviček a mobiliáře budou kultivovány též prostory „hlavní urbanistické osy“ – procházející Nučicemi v severojižním směru (podél silnic III/33321 a III/33420).

D.3. Koncepce občanského vybavení

(28) Občanské vybavení

- a) Koncepce ÚP člení plochy občanské vybavenosti na plochy veřejné infrastruktury (OV) a plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS).
- b) Občanské vybavení je přípustné též v plochách polyfunkčních (S).

D.4. Koncepce technické infrastruktury

(29) Zásobování elektrickou energií

- a) Území Nučic je zásobováno elektrickou energií soustavou nadzemních vedení vysokého napětí 22 kV. Transformaci na nízké napětí zajišťují 4 trafostanice.
- b) Pro kvalitnější zásobování území elektřinou budou konkrétně v rozvojových plochách v rámci projektové přípravy území navrženy případné přeložky, nové trasy el.vedení a nové trafostanice.

- (30) Území Nučic je významnou zdrojovou oblastí pitné vody pro skupinový vodovod Jevany-Kostelec. V řešeném území se nachází vodní zdroje, úpravná vody, čerpací stanice a dálkové vodovodní přivaděče – vyznačené v Hlavním výkresu (v.č.2).

(31) Zásobování pitnou vodou

- a) Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu s vlastní hydroforovou stanicí umístěnou v řešeném území. Tento vodovod je součástí skupinového vodovodu Jevany-Kostelec.
- b) Severně od Nučic je vymezena plocha pro umístění obecního vodojemu. Půjde o zemní VDJ o kapacitě 200 m<sup>3</sup>.
- c) Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou podle platných předpisů.

(32) Zásobování požární vodou

- a) Pro požární ochranu objektů bude nově vybudovaný vodovod u zastavitelných ploch osazen nadzemními hydranty, které budou splňovat legislativní a normové požadavky na zásobování obce hasební vodou.
- b) V případě, že požární ochrana objektů zastavitelné plochy nemůže být zajištěna z nadzemních hydrantů veřejného vodovodu z důvodů, že leží mimo jeho dosah a nebo nemá příslušný tlak, budou v odpovídající vzdálenosti od zastavitelné plochy dle legislativních a normových požadavků na zásobování obce hasební vodou využity buď stávající zdroje požární vody (požární nádrž v obci, Velký a Malý nučický rybník) nebo nově vybudované požární nádrže, která budou splňovat legislativní a normové požadavky na zásobování obce hasební vodou.

(33) Likvidace odpadních vod

- a) Všechny nové stavby musí mít vyřešenou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.
- b) Plocha pro čistírnu čistírna odpadních vod je vymezena dle studie Kanalizace a ČOV Nučice (Petr Hrnčíř – Ekos, 2004) jihovýchodně od obce a bude vyústěna do Nučického potoka. Navržena je aktivační průtočná ČOV s předřazenou denitrifikací, dimenzovaná na kapacitu 420 EO.
- c) Stoková síť bude vedena v pozemcích veřejných prostranství a nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními.

(34) Dešťové vody

- a) Dešťové vody na pozemcích v nových zastavitelných plochách budou přednostně likvidovány zasakováním na vlastním pozemku, popřípadě retencí na vlastním stavebním pozemku.

(35) Nakládání s odpady

a) V ploše přestavby P1 je navrženo vybudovat sběrný dvůr.

(36) Spoje

a) ÚP přejímá stávající koncepci a nezasahuje do koncepcí rozmístění tras elektronických komunikací v území.

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY,

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, přístupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

### E.1. Koncepce uspořádání krajiny

(37) Koncepce uspořádání krajiny respektuje terén a dlouhodobě stabilní využití krajiny. Jejím základem je vymezení 4 typů území, které se liší stupněm lidského zásahu. Tato území jsou vymezena v Hlavním výkrese (v.č.2) a vymezuje typy:

- a) územního systému ekologické stability (ÚSES) – plochy přírodní (NP)
- b) ploch vodních a vodohospodářských (W), ploch lesních (NL) a ploch smíšených nezastavěného území (NS)
- c) ploch zemědělských (NZ)
- d) zastavěného a zastavitelného území, koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury.

(38) Základní krajinnou osu tvoří Nučický potok a jeho údolní niva, která prochází řešeným územím od severovýchodu k jihu. Většinu území tvoří zemědělská půda, kterou je územním plánem z důvodu vodohospodářského využití území (prameniště Nučice, ochranné pásmo vodních zdrojů) stanoveno využívat velice šetrně, tak aby nedocházelo ke znečištění podzemních vod.

(39) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

a) ÚP jako lokální ÚSES vymezuje stávající ekologicky stabilní plochy: lokální biocentrum (LBC) Velký nučický rybník, lokální biokoridor podél Nučického potoka a lokální biokoridor „Nad roklemi“.

(40) Zachování vyváženosti krajiny

a) Většinu území tvoří relativně vyvážená krajina, v níž jsou velké plochy zemědělské půdy přirozeně členěny terénem, drobnými vodotečemi, loukami, rybníky, lesíky a mezemi. Harmonické vztahy mezi těmito krajinnými prvky vytvářejí příjemný charakter venkovské krajiny, jehož zachování a kultivaci Územní plán navrhuje chránit a omezením rozsáhlejší nové zástavby podporovat.

(41) Sídlo, infrastruktura a stavby v krajině

a) Koncepce ÚP dodržuje zásadu dotvoření Nučic takovým způsobem, který zajistí uchování charakteru, rozlohy a siluety sídla v krajině a udržení harmonického vztahu mezi osídlením a krajinou. Rozvoj Nučic je umírněný a je umisťován převážně do zastavěného území.

b) Jako samostatné stavby v krajině jsou umístěny pouze drobné stavby technického charakteru a doprovodné stavby sportoviště. Jako novou stavbu v krajině je ÚP umožněno vybudování hangáru při místním travnatém letišti. U všech těchto staveb je třeba dbát na jejich harmonické začlenění do krajiny, tj. zejména na jejich měřítko a hmotové uspořádání.

(43) Přístupnost krajiny

a) Území je přístupné zejména po silnicích III. třídy, po kterých jsou trasované i cyklotrasy.

(44) Vodní toky a plochy, protierozní ochrana a ochrana před povodněmi

a) ÚP Nučic respektuje vodní plochy a toky, vymezená záplavová území, ochranná pásma vodních zdrojů i zařazení mezi zranitelné oblasti.

b) Jedinou stavbou, která je navržena do záplavového území, je plocha ČOV, jejíž dopad na vodní zdroje, toky a záplavová území bude řešen v rámci konkrétního technického řešení.

c) ÚP umožňuje budování staveb pro zadržení vody v krajině v rámci ploch zemědělských (NZ) a smíšených ploch nezastavěného území (NS).

(45) Koncepce rekreace v krajině

- a) Řešení ÚP podporuje nepobytovou rekreaci v krajině, a to zachováním a doplněním cyklistických tras a ochranou atraktivní krajiny.

#### E.2. Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (46) ÚP Nučic respektuje evidované ložisko pískovce a dvě poddolovaná území ve východní části katastru. Tyto plochy a body se nacházejí mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a jejich využití ÚP nepředpokládá.

## F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH s rozdílným způsobem využití

- (47) Nevymezují se žádné plochy ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- (48) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují pojmy:
- a) Koeficient zastavění pozemku je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.
  - b) Koeficient zeleně:  
určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku.
  - c) Prvky drobné architektury a mobiliáře:  
představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení
  - d) Nezbytná související technická vybavenost:  
představuje přípojky, domovní ČOV, apod.
  - e) Prodejní plocha:  
prodejní plochou se rozumí podlahová plocha části provozovny, která je určena pro prodej a vystavení zboží, tj: celková plocha, kam zákazníci mají přístup včetně zkušebních místností, plocha zabraná prodejními pulty a výklady, plocha za prodejními pulty, přístupná prodávacům; do prodejní plochy se nezahrnují kanceláře, sklady a přípravný, dílny, schodiště, šatny a jiné prostory

### (49) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

- a) S Plochy smíšené obytné
- b) OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
- c) OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- d) VD Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
- e) TI Plochy technické infrastruktury
- f) PV Plochy veřejných prostranství
- g) DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční
- h) DL Plochy dopravní infrastruktury - letecké
- i) W Plochy vodní a vodohospodářské
- j) NZ Plochy zemědělské
- k) NL Plochy lesní
- l) NS Plochy smíšené nezastavěného území
- m) NP Plochy přírodní

# PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

## (50) S - Plochy smíšené obytné

---

### a) Hlavní využití

1. pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků
2. pozemky oplocených zahrad

### b) Přípustné využití

1. pozemky staveb pro občanské vybavení (veřejná infrastruktura – plochy OV)
2. pozemky veřejných prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
3. pozemky staveb pro bydlení ve stávajících bytových domech
4. pozemky staveb pro zemědělství, které tvoří s pozemky staveb pro bydlení jeden hospodářský celek (zemědělská usedlost), nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou v měřítku úměrném potenciálu území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území;
5. stavby a zařízení související technické infrastruktury
6. garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku

### c) Podmíněně přípustné využití

1. stavby a zařízení pro služby a maloobchod do 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy za podmínky umístění v rámci stavby pro bydlení
2. drobná výroba pouze za splnění podmínek: i) slučitelnosti s bydlením a ii) umístění v rámci stavby pro bydlení
3. V případě realizace koridoru obchvatu silnice II/334 je využití zastavitelné plochy Z1 pro bydlení podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v rámci následného územního nebo obdobného řízení umísťující stavby pro bydlení

### d) Nepřípustné využití

1. veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)
2. výroba a skladování s vlastními účelovými stavbami
3. stavby pro rekreaci
4. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny)
5. veškeré záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

### e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

1. minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů: v rozvojových plochách: 600 m<sup>2</sup>
2. výšková hladina zástavby: max. 2 NP
3. koeficient zastavění pozemku: max. 30%
4. koeficient zeleně: min. 50%
5. jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy v zastavěném území i zastavitelných plochách musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, především historicky utvářenou urbanistickou strukturu, (tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby)

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### (51) **OV - Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

#### a) Hlavní využití

1. pozemky staveb a zařízení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva (stavby, které budou zřizovány a užívány ve veřejném zájmu)
2. pozemky a plochy veřejných prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře.

#### b) Přípustné využití

1. související tělovýchovná a sportovní zařízení
2. komerční občanská vybavenost
3. stavby a zařízení související technické infrastruktury

#### c) Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

#### d) Nepřípustné využití

veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

nejsou stanoveny

### (52) **OS - Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

#### a) Hlavní využití

1. pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
2. pozemky staveb pro zázemí sportovních zařízení (šatny, WC, klubovny)

#### b) Přípustné využití

1. pozemky a plochy veřejných prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře (PV)
2. pozemky, stavby a zařízení doplňkové komerční občanské vybavenosti
3. stavby a zařízení související technické infrastruktury (zařízení pro provoz a údržbu)
4. nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)

#### c) Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

#### d) Nepřípustné využití

1. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

1. maximální výškové parametry zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a současně max. 8 m
2. v území lze umisťovat pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### (53) **VD - Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba**

#### a) Hlavní využití

1. pozemky staveb pro výrobu a služby
2. pozemky staveb pro administrativu a pro obchodní a správní provozy
3. pozemky staveb pro skladování

#### b) Přípustné využití

1. bydlení pouze jako doplňková funkce k hlavnímu využití
  2. doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
  3. plochy zeleně
  4. stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
  5. zasakovací plochy, retence, vodní plochy
- c) Podmíněně přípustné využití
1. přípustné jsou pouze činnosti, které nekolidují s podmínkami v ochranné pásmu vodních zdrojů II. stupně
- d) Nepřípustné využití
1. pozemky, plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
  2. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
  3. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  4. všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nevyvolají potřebu zjišťovacího řízení a posouzení EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
  5. všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
1. maximální výška staveb: 10 m
  2. koeficient zastavění pozemku: max. 60%
  3. koeficient zeleně: min. 30 %
  4. stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní obytná území a zasazení do krajiny

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### (54) TI - Plochy technické infrastruktury

- a) Hlavní využití
1. pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury
  2. pozemky pro specifická zařízení na sítích a zařízeních technické infrastruktury
  3. pozemky staveb a ploch související dopravní infrastruktury
- b) Přípustné využití
1. plochy zeleně
  2. sběrný dvůr – v ploše P1
  3. odstavné parkoviště – v ploše P1.
  4. sociální zázemí a sklad krmiva Rybník – v ploše Z4
- c) Podmíněně přípustné využití
1. při umístování ČOV musí být splněn požadavek vodohospodářského orgánu, tj. být prokázáno, že voda Nučického potoka nespolečně spolupracuje s vrt
  2. objekt ČOV v lokalitě Z3 musí být umístěn tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/ /2011 Sb. , o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
  3. před realizací staveb v zastavitelné ploše Z4 prověřit vyloučení či potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů [čolek obecný (*Triturus vulgaris* L.), užovka obojková (*Natrix natrix* L.) a ropucha obecná (*Bufo bufo* L.)]; pokud bude výskyt zvláště chráněných druhů prokázán, je třeba dbát podmínek ochrany, které jsou uvedeny v ust. § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- d) Nepřípustné využití
1. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  2. ukládání nebezpečných odpadů

3. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přístupnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice areálu
  4. všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
1. objemové, stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní obytná území a zasazení do krajiny
  2. umístění ČOV musí respektovat ochranné pásmo vodních zdrojů a přítomnost vodovodního přivaděče

## PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### (55) **PV - Plochy veřejných prostranství**

- a) Hlavní využití
1. pozemky a plochy pro veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice, chodníky a další prostory přístupné bez omezení)
  2. veřejná zeleň
  3. pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky
- b) Přípustné využití
1. pozemky staveb a zařízení dopravní infrastruktury
  2. stavby a zařízení technické infrastruktury (včetně veřejného osvětlení)
  3. prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
  4. prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky, veřejná WC
  5. pozemky a plochy pro dětská hřiště
  6. pozemky a plochy pro místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
  7. prvky místních informačních systémů
  8. stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- c) Podmíněně přípustné využití  
není stanoveno
- d) Nepřípustné využití  
veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
nejsou stanoveny

## PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### (56) **DS - Plochy dopravní infrastruktury - silniční**

- a) Hlavní využití
1. pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, parkovací stání, zastávkové pruhy VHD, chodníky, jízdní pruhy či pásy pro cyklisty, doprovodná a izolační zeleň)
- b) Přípustné využití
1. pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
  2. odstavné, parkovací a manipulační plochy
  3. stavby a zařízení technické infrastruktury
  4. protihluková opatření
- c) Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

d) Nepřípustné využití

1. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
nejsou stanoveny

(57) **DL - Plochy dopravní infrastruktury - letecké**

---

a) Hlavní využití

1. Plochy letecké dopravy (travnatá plocha - účelové letiště)
2. Zařízení pro leteckou dopravu (např. letecká signalizace)

b) Přípustné využití

1. související odstavné, parkovací a manipulační plochy
2. související stavby a zařízení technické infrastruktury
3. pouze v zastavitelné ploše Z5 je přípustná výstavba nadzemních staveb (hangáru, zázemí letiště apod.)
4. související stavby klubového (sociálního) zázemí a byt správce (1 bytová jednotka pouze v rámci staveb hlavního a přípustného využití)

c) Podmíněně přípustné využití

1. před realizací staveb v zastavitelné ploše Z5 prověřit vyloučení či potvrzení výskytu zvláště chráněných druhů [zejména tuhýk šedý (*Lanius excubitor* L.), tuhýk obecný (*Lanius collurio* L.) a křepelka polní (*Coturnix coturnix* L.)]; pokud bude výskyt zvláště chráněných druhů prokázán, je třeba dbát podmínek ochrany, které jsou uvedeny v ust. § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

d) Nepřípustné využití

1. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

1. výšková hladina zástavby v ploše Z5: max. 10 m
2. koeficient zastavění pozemku v ploše Z5: max. 40%
4. koeficient zeleně v ploše Z5: min. 20%
5. jakékoli stavby a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz (tj. zejména tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko zástavby a vizuální dopad v dálkových pohledech)

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(58) **W - Plochy vodní a vodohospodářské**

---

a) Hlavní využití

1. pozemky vodních ploch, koryt vodních toků
2. pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (např. stavidla, jezy, bermy)

b) Přípustné využití

1. pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy)
2. pozemky staveb pro a zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro monitoring a provoz vodních ploch
3. plochy a koridory ÚSES – platí zde podmínky využití stanovené v regulativu ploch NP

c) Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

d) Nepřípustné využití

1. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
nejsou stanoveny

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### (59) **NZ - Plochy zemědělské**

---

- a) Hlavní využití
1. pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty)
- b) Přípustné využití
1. stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
  2. související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
  3. stavby a zařízení technické infrastruktury
  4. pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  5. doprovodná zeleň podél cest
  6. protihluková opatření dopravních staveb
  7. prvky a plochy krajinné zeleně (meze, aleje), zpomalující odtok vody z krajiny a utvářející ráz krajiny
  8. plochy a koridory ÚSES – platí zde podmínky využití stanovené v regulativu ploch NP
  9. stavby pro zadržení vody v krajině
- c) Podmíněně přípustné využití
1. pozemky související dopravní infrastruktury
- d) Nepřípustné využití
1. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu nejsou stanoveny

## PLOCHY LESNÍ

### (60) **NL - Plochy lesní**

---

- a) Hlavní využití
1. pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) Přípustné využití
1. plochy a koridory ÚSES – platí zde podmínky využití stanovené v regulativu ploch NP
  2. stavby a zařízení pro lesní hospodářství
  3. vodní plochy
- c) Podmíněně přípustné využití
1. související dopravní a technická infrastruktura
  2. pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- d) Nepřípustné využití
1. veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  2. stavby pro rekreaci
- e) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu nejsou stanoveny

## PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### (61) **NS - Plochy smíšené nezastavěného území**

---

- a) Hlavní využití
1. zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména trvalé travní porosty

2. prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
  3. pozemky a plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch
- b) Přípustné využití
1. plochy a koridory ÚSES – platí zde podmínky využití stanovené v regulativu ploch NP
  2. pozemky pro stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
  3. drobné vodní plochy, zamokřené plochy
  4. ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné, a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
  5. protihluková opatření
  6. související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
  7. pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  8. stavby sloužící pro veřejné rekreační užívání území – přístřešky, altány, pobytové a rekreační louky, prvky drobné architektury (sochy, pítka) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše), rozhledny a infostánky, dětská hřiště, drobné vyhlídkové stavby
  9. stavby pro zadržení vody v krajině
- c) Podmíněně přípustné využití
1. pozemky staveb pro a zařízení technické infrastruktury (pouze v nezbytném, minimalizovaném rozsahu)
- d) Nepřípustné využití
1. veškeré další stavby (mimo přípustných a podmíněně přípustných)
  2. veškeré další činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
- e) Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu nejsou stanoveny

## PLOCHY PŘÍRODNÍ

### (62) NP - Plochy přírodní

- a) Hlavní využití
1. pozemky a koridory ÚSES (LBK, LBC)
- b) Přípustné využití
1. využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- c) Podmíněně přípustné využití
1. jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
  2. pozemky a plochy, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení pozemky, plochy, trasy a prvky cest, cyklostezek, cyklotras a pěšin
- d) Nepřípustné využití
1. veškeré stavby (včetně oplocení) vyjma přípustných a podmíněně přípustných
  2. činností, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- e) Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu nejsou stanoveny

## G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

### G.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(63) Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění, vymezené ÚP Nučic (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Dopravní infrastruktura	
KS-01	Koridor dopravní stavby D170 dle ZÚR
WD1	Místní komunikace v rozvojové ploše Z1
WD2	Místní komunikace zpřístupňující navrženou ČOV
Technická infrastruktura	
WT1	Plocha pro umístění ČOV
WT2	Plocha pro umístění sběrného dvora a parkoviště
WT3	Plocha pro umístění vodojemu

### G.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(64) ÚP nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

### G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(65) Územní plánem Nučic nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

### G.4. Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(66) Územní plánem Nučic nejsou vymezeny žádné plochy pro asanace.

## H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(67) Předkupní právo se v ÚP Nučic nevymezuje.

# I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(68) Územní plán Nučic nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, a proto není třeba příslušným orgánem ochrany přírody stanovovat kompenzační opatření.

# J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(69) Textová část ÚP Nučic má 15 stran. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

Grafickou část územního plánu Nučic tvoří 3 výkresy:

v.č.1.	Výkres základního členění území	měřítko 1:5000
v.č.2.	Hlavní výkres	měřítko 1:5000
v.č.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1:5000