

Příloha P3-2

Územní plán Neubuz

**text návrhu územního plánu
s vyznačením změn**

OBJEDNATEL: Obec Neubuz
Neubuz 91,
763 15 Slušovice

ZPRACOVATEL : ing.arch. Jitka Šimordová
Pod vodojemem 4500
760 01 Zlín

Obsah:

- A. Vymezení zastavěného území
- B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně
- F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 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
- H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona
- I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- J. Stanovení kompenzačních opatření podle ust. § 50 odst. 6 stavebního zákona

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 31.8.2020. 28.2.2022. Rozsah zastavěného území vymezený hranicí zastavěného území je zobrazen v grafické části dokumentace– viz. Výkres základního členění území, Hlavní výkres, atd.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán obce Neubuz zohledňuje republikové priority územního plánování, které jsou stanoveny tak, aby bylo dosaženo vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Koncepce rozvoje území předpokládá rozvoj základních urbanistických funkcí.

Návrh územního plánu umožňuje rozvoj zejména v oblasti venkovského bydlení v plochách bydlení a plochách smíšených obytných 1—8, 8, 10, 11, 13, 69, 70 a 17— 19, 79, 81, 82, 83, 91, 92, 101, 102, 104, 105, 107, 108 včetně souvisejícího rozvoje dopravní 28, 29, 31, 32, 76, 103 a technické infrastruktury 33, 35, 37, 38, 41–54, 73, 74, 75, 77, 78. Stavební rozvoj je řešen tak, aby nová výstavba navazovala kontinuálně na stávající zástavbu. Na území obce je řešeno v rámci technické infrastruktury její celkové odkanalizování a zásobování pitnou vodou. Jsou navrženy územní rezervy v plochách bydlení č.109 a 110, které tvoří možný potenciál pro budoucí zástavbu obce.

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ochrana civilizačních hodnot je zajištěna stabilizací nemovitých kulturních památek ve stávajících plochách občanské vybavenosti, případně veřejných prostranství.

Nutno dodržovat podmínky ochrany krajinného rázu: nová zástavba musí respektovat požadavek na prostupnost krajiny, nová zástavba musí respektovat výškovou hladinu navazující stávající zástavby daného využití, venkovský charakter sídla a krajinný ráz řešeného území.

Rozvoj přírodních hodnot území je zabezpečen vymezením lokálních biokoridorů a lokálních biocenter, včetně doplnění stávajících segmentů kostry ekologické stability návrhem chybějících částí biocenter a biokoridorů 67, 68.

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce obce vychází ze stávajícího charakteru sídla a jeho funkcí.

Při navrhování ploch pro novou výstavbu je nutné respektovat stávající urbanistickou strukturu, krajinářskou a rekreační hodnotu území, podpořit hlavní funkci této obce a zajistit územní koridory pro dobudování dopravní a technické infrastruktury.

Plochy bydlení jsou doplněny o nové, které především vytváří lokality navazující na stávající zástavbu, doplňující proluky. Lokality pro bydlení **1–8, 8 10, 11, 13, 69, 70, 81, 82, 83, 91, 92, 101, 102, 104, 105, 107, 108** dotváří kompaktní zástavbu obce. Lokality pro plochy smíšené obytné **17– 19, 79** jsou situovány mimo vlastní obec, avšak v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu.

~~Pro zajištění kvality bydlení a plnohodnotného využití volného času jsou navrženy plochy občanského vybavení **21– a 13** a plocha rodinné rekreace **20**.~~

Navržené plochy silniční dopravy **28, 29, 31, 32, 76, 103** doplňují stávající místní komunikace v obci a zajišťují přístup k nově navrženým lokalitám.

Jsou navrženy nové plochy pro výrobu a skladování **24, 26, 71, 99**.

V rámci technické vybavenosti sídla jsou navrženy plochy pro vodní hospodářství – kanalizační stoky **37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 74, 75, 93, 94, 97** a plocha pro přečerpávací stanici odpadních vod **77** a pro čistírnu odpadních vod **54**. Pro zásobování území pitnou vodou jsou navrženy plochy **36, 38, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 75, 84, 95, 96, 98, 100**.

Dále také pro doplnění zásobování obce elektrickou energií jsou navrženy plochy koridoru elektro sítě **33, 35, 73, 78, 85**

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny v hlavním výkrese. Vymezení zastavitelných ploch je navrhováno v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí. Pro jednotlivé zastavitelné plochy je řešeno dopravní napojení a rozvoj technické infrastruktury.

číslo funkční plochy	- funkční využití	Výměra plochy v ha	označení plochy (index)
1	plocha individuálního bydlení	0,6687	BI
2	plocha individuálního bydlení	0,1959	BI
3	plocha individuálního bydlení	0,4773	BI
4	plocha individuálního bydlení	0,7568	BI
5	plocha individuálního bydlení	0,4558	BI
6	plocha individuálního bydlení	0,7948	BI
7	plocha individuálního bydlení	0,5676	BI
8	plocha individuálního bydlení	0,3396	BI
10	plocha individuálního bydlení	0,1283	BI
11	plocha individuálního bydlení	0,4142	BI
13	plocha individuálního bydlení	0,3024	BI
69	plocha individuálního bydlení	1,1630	BI
70	plocha individuálního bydlení	0,2129	BI
28	plocha pro silniční dopravu	0,0609	DS

29	plocha pro silniční dopravu	0,0642	DS
31	plocha pro silniční dopravu	0,0235	DS
32	plocha pro silniční dopravu	0,0115	DS
76	plocha pro silniční dopravu	0,0627	DS
21	plocha občanské vybavenosti	1,2410	O
22	plocha občanské vybavenosti	0,6815	O
23	plocha občanské vybavenosti	0,0807	O
20	plocha rekreace	0,1161	RI
17	plocha smíšená obytná vesnická	1,0095	SO.3
18	plocha smíšená obytná vesnická	0,1670	SO.3
19	plocha smíšená obytná vesnická	0,2000	SO.3
77	plocha technické infrastruktury	0,5361	T*
33	plocha technické infrastruktury – energetika	0,0730	TE
35	plocha technické infrastruktury – energetika	0,0818	TE
73	plocha technické infrastruktury – energetika	0,1528	TE
78	plocha technické infrastruktury – energetika	0,0241	TE
36	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0364	TV
37	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0236	TV
38	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0328	TV
39	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0065	TV
40	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0131	TV
41	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0316	TV
42	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0337	TV
43	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0944	TV
45	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,2632	TV
46	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,2024	TV
47	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,1310	TV
48	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0319	TV
49	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0257	TV
50	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,1123	TV
51	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,4789	TV
52	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0110	TV
53	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0692	TV
54	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0169	TV
74	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,2064	TV
75	plocha technické infrastruktury – vodní hospodářství	0,0296	TV
24	plocha výroby a skladování	0,1201	V
26	plocha výroby a skladování	0,1265	V
71	plocha výroby a skladování	0,7047	V
72	plocha sídelní zeleně	0,0528	Z*

číslo funkční plochy	funkční využití	Výměra plochy v ha	označení plochy (index)
8	plocha individuálního bydlení	0,3396	BI
10	plocha individuálního bydlení	0,1283	BI
13	plocha individuálního bydlení	0,3024	BI
19	plocha smíšená obytná vesnická	0,2000	SO.3
24	plocha výroby a skladování	0,1201	V
26	plocha výroby a skladování	0,1265	V
31	plocha pro silniční dopravu	0,0235	DS
35	plocha technické infrastruktury - energetika	0,0819	TE
37	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0236	TV
38	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0328	TV
41	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0316	TV
42	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0337	TV
43	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0944	TV
45	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,2632	TV
46	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,2025	TV
47	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,1310	TV
48	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0319	TV
49	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0256	TV
52	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0110	TV
53	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0692	TV
54	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0168	TV
56	plocha krajinné zeleně	0,3926	K
58	plocha krajinné zeleně	0,2448	K
59	plocha krajinné zeleně	0,6445	K
60	plocha krajinné zeleně	0,2156	K
61	plocha krajinné zeleně	0,1006	K
62	plocha krajinné zeleně	0,1627	K
63	plocha krajinné zeleně	0,0556	K
64	plocha krajinné zeleně	0,2608	K
65	plocha krajinné zeleně	0,6765	K
66	plocha krajinné zeleně	0,5211	K
67	plocha krajinné zeleně	0,0070	K
68	plocha krajinné zeleně	0,9903	K
70	plocha individuálního bydlení	0,2129	BI
71	plocha výroby a skladování	0,7047	V

72	plocha sídelní zeleně	0,0529	Z*
73	plocha technické infrastruktury - energetika	0,1528	TE
75	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0296	TV
76	plocha pro silniční dopravu	0,0627	DS
77	plocha technické infrastruktury	0,5361	T*
78	plocha technické infrastruktury - energetika	0,0241	TE
79	plocha smíšená obytná vesnická	1,0603	SO.3
81	plocha individuálního bydlení	0,2671	BI
82	plocha individuálního bydlení	0,3528	BI
83	plocha individuálního bydlení	0,4595	BI
84	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0325	TV
85	plocha technické infrastruktury - energetika	0,0775	TE
86	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,1778	TV
87	plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1252	PV
88	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0244	TV
89	plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1476	PV
90	plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0420	PV
91	plocha individuálního bydlení	0,7144	BI
92	plocha individuálního bydlení	0,5413	BI
93	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0836	TV
94	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0233	TV
95	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0971	TV
96	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,3662	TV
97	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0046	TV
98	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0110	TV
99	plocha výroby a skladování	0,5093	V
100	plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství	0,0286	TV
101	plocha individuálního bydlení	0,3577	BI
102	plocha individuálního bydlení	0,8859	BI
103	plocha pro silniční dopravu	0,0449	DS
104	plocha individuálního bydlení	0,4235	BI
105	plocha individuálního bydlení	1,0356	BI
107	plocha individuálního bydlení	0,2774	BI
108	plocha individuálního bydlení	0,5534	BI
109	plocha individuálního bydlení - územní rezerva	0,3356	BI
110	plocha individuálního bydlení - územní rezerva	0,2740	BI

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

OZNAČENÍ (ID)	POPIS PLOCHY (OZN / NÁVRH VYUŽITÍ / PŮVODNÍ VYUŽITÍ)	VÝMĚRA (ha)
<i>Plochy technické infrastruktury</i>		
32	PŘESTAVBA 1 / PLOCHY VÝROBY / OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE	0,02
36	PŘESTAVBA 2 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / VODOVODNÍ ŘÁD	0,03
5093	PŘESTAVBA 3 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / KANALIZAČNÍ STOKA	0,10
48	PŘESTAVBA 4 / OBČANSKÁ VYBAVENOST / VODOVODNÍ ŘÁD	0,03
37	PŘESTAVBA 5 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / KANALIZAČNÍ STOKA	0,02
38	PŘESTAVBA 6 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / VODOVODNÍ ŘÁD	0,03
41	PŘESTAVBA 7 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / KANALIZAČNÍ STOKA	0,03
43	PŘESTAVBA 8 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / VODOVODNÍ ŘÁD	0,09
2084	PŘESTAVBA 9 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE	0,09
90	PŘESTAVBA 10 / BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ / VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ	0,04

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající plochy sídelní zeleně jsou stabilizovány v rámci veřejných prostranství.

Nové plochy sídelní zeleně budou nedílnou součástí návrhových a stávajících ploch pro bydlení, výrobu a občanskou vybavenost. Nově se vymezuje plocha sídelní zeleně č.72 pro oddělení návrhového výrobního areálu od okolního zastavěného území.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Síť místních komunikací je svým rozsahem vyhovující, bude dále doplněna o nové úseky dopravní infrastruktury 28,29,31,32,76,103 v rámci řešení dopravní obsluhy nových návrhových ploch.

Nové plochy pro parkování budou řešeny dle požadavků platných právních předpisů v rámci zastavěného území a v zastavitelných plochách pro novou výstavbu a v plochách veřejně přístupných prostranství s převahou zpevněných ploch.

2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Nová zástavba bude respektovat stávající technickou vybavenost. Nová zařízení a stavby technické infrastruktury je přípustné umísťovat při dodržení platných právních předpisů v rámci návrhových ploch pro výstavbu (zastavitelných ploch) a ve stávajících plochách zastavěného území. Stavby a zařízení nezbytné pro odkanalizování zástavby obce a zásobování obce vodou, plynem, elektrickou energií a telekomunikace je přípustné umísťovat v plochách zemědělských.

Zásobování vodou

Kapacita stávajících vodárenských objektů, zdroje, akumulace i přivaděče je dostačující pro výhled.

Síť je dle plánů rozvoje vodovodů a kanalizace Zlínského kraje doplněna o další větve zásobující území obce Neubuz č. ~~36~~, 38, 44, 45, 46, 47, 48, 49, ~~51~~, 52, 53, 75, 84, 95, 96, 98, 100.

Odvedení a likvidace odpadních vod

Dle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje předpokládá v obci jednotnou kanalizaci. Stávající stoky budou ponechány a pro odvedení splašků se uvažuje s výstavbou nové kanalizační soustavy v maximálně možném rozsahu zástavby obce č. 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 74, 75, 93, 94, 97. Plocha pro přečerpávací stanici odpadních vod 77 v rámci ploch T* pro infrastrukturu obce, pro čistírnu odpadních vod 54.

Zásobování plynem

Navržená zástavba bude napojena na vybudovanou plynovodní síť. Stávající STL plynovodní síť umožňuje svými dimenzemi připojit všechny další individuální odběratele.

Zásobování elektrickou energií

Zvýšení příkonu elektrické energie je možno zajistit rekonstrukcí trafostanic a výstavbou nových trafostanic, včetně doplnění sítě – pomocí koridorů pro energetiku 33, 35, 73, 78, 85.

Technická infrastruktura

Navržená plocha č. 77 umožní flexibilní prostor pro vybudování technické infrastruktury obce pro možnost vybudování zařízení pro zásobování vodou, odkanalizování, zajištění sběrného dvoru.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Jednotlivé funkční plochy v krajině mimo zastavěné území jsou vymezeny v grafické části územního plánu – viz. Hlavní výkres.

Prostupnost krajiny

Nová zástavba a výsadba prvků územního systému ekologické stability **67, 68** respektuje stávající a navrhované komunikace a dopravní propojení v krajině.

Protierozní opatření

V rámci protierozního opatření jsou navrženy pásy krajinné zeleně **56 - 66**, které budou doplňovat rozsáhlé plochy travních porostů tak, aby byly funkční a současně vhodně dotvořily krajinný ráz.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Lokální ÚSES je tvořen biocentrem a biokoridory lesního, nivního a kombinovaného typu. Trasy ÚSES jsou vedeny v souladu s oborovými dokumenty, migračními trasami bioty a skutečným stavem krajiny. Návrh řešení se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením.

U všech prvků ÚSES dochází k úpravě jejich velikosti a tvaru na základě parcelace KN a stavu v terénu. Části ÚSES trasovaných na PUPFL lze charakterizovat, jako existující, při obnově porostů je třeba dodržovat přirozenou druhovou skladbu sadebního materiálu.

V případě vhodného a kvalitního mateřského porostu je vhodné využít přirozenou obnovu porostu. ÚSES je dle segmentů charakterizován jako existující a chybějící. Chybějící segmenty je z důvodu funkčnosti ÚSES nutné doplnit přirozenými společenstvy charakteru rozptýlené krajinné zeleně **67, 68**, lučními společenstvy s původními druhy rostlin, lesními společenstvy s přirozenou druhovou skladbou.

Lokální biokoridor (200130) vedoucí kolem výrobního areálu je proti podkladovým materiálům přetrasován do lesních porostů východním směrem. Důvodem změny je problematický průchod biokoridoru v prostoru průmyslového areálu, přilehlého sportovního areálu a přechod přes komunikaci v obci.

Návaznost prvků ÚSES na sousední k.ú. je dodržena.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

Na toku Všemínka procházejícím středem obce, ani k jeho bezejmenným přítokům nejsou stanovena žádná záplavová území.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné: č.1— 8, 10, 11, 13, 69, 70 8,10,13,70,81,82,83,91,92,101,102,104,105, 107,108 Plochy územní rezervy : č.109,110
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy bydlení
Kód dle podrobnějšího členění území	BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	• související dopravní a technická infrastruktura • stavby pro rodinnou rekreaci • další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše • chovatelství a pěstitelství*
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	• výšková hladina zástavby bude vždy přizpůsobena zástavbě okolní a bude respektovat okolní krajinu • max.2 nadzemí podlaží s podkroví
Nepřípustné využití	• stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. • občanská vybavenost o výměře nad 1000 m2

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné: 17— 19,79
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené obytné
Kód dle podrobnějšího členění území	SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech s podílem hospodářské složky – zemědělská a řemeslná výroba, chovatelství a pěstitelství*
Přípustné využití	• stavby pro rodinnou rekreaci • pozemky zemědělské a řemeslné výroby • související dopravní infrastruktura • souvisejících přípojky technické infrastruktury • další stavby a zařízení, které svým užíváním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
Podmínky prostorového uspořádání	• výšková hladina zástavby bude respektovat okolní krajinu • max.2 nadzemí podlaží s podkrovím

Nepřípustné využití	- stavby a zařízení, které narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například výroba a výrobní služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území. - výroba, která svým charakterem bude negativně ovlivňovat krajinu
----------------------------	---

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy rodinné rekreace
Kód dle podrobnějšího členění území	RI – PLOCHY RODINNÉ REKREACE
Hlavní využití	Plochy pro rodinnou rekreaci
Přípustné využití	- související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - služby drobného charakteru - sportoviště, dětská hřiště - rekreační louky
Podmínky prostorového uspořádání	výšková hladina zástavby bude respektovat okolní krajinu
Nepřípustné využití	bydlení

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné, Plochy zastavitelné: 21–23
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení
Kód dle podrobnějšího členění území	O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
Hlavní využití	Občanské vybavení
Přípustné využití	Stavby a zařízení pro školství, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, sport, ubytování, stravování, nevýrobní služby, vědu a výzkum. - související dopravní a technická infrastruktura - veřejná prostranství a zeleň - bydlení
Podmínky prostorového uspořádání	výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit a může mít v odůvodněných případech i výškově dominantní hladinu, max. 9m nad upraveným terénem
Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné

Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení
Kód dle podrobnějšího členění území	OV – PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
Hlavní využití	Veřejná vybavenost
Přípustné využití	• související dopravní a technická infrastruktura a veřejné prostranství • stavby a zařízení pro drobnou výrobu a služby • doprovodná zeleň • v omezeném rozsahu doplňkové bydlení • stavby a zařízení pro veřejnou správu • stavby a zařízení pro ubytování a stavování • stavby a zařízení kulturní zařízení • stavby pro ochranu obyvatelstva (hasičské útvary)
Nepřípustné využití	• výroba rušivého charakteru
Podmínky prostorového uspořádání	• výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit a může mít v odůvodněných případech i výškově dominantní hladinu, max. 9m nad upraveným terénem

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení
Kód dle podrobnějšího členění území	OS – PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT
Hlavní využití	Plochy a zařízení pro sportovní činnosti
Přípustné využití	• stavby a zařízení pro sport a souvisejících služeb včetně pozemků • související dopravní a technická infrastruktura a veřejné prostranství • doprovodná zeleň • veřejné prostranství • související služby*
Podmíněně přípustné využití	• v omezeném rozsahu doplňkové bydlení
Nepřípustné využití	• výroba rušivého charakteru
Podmínky prostorového uspořádání	• výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit a nebude mít negativní dopad na okolní krajinu

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné: 24,26,71,99
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy výroby a skladování
Kód dle podrobnějšího členění území	V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
Hlavní využití	Průmyslová, zemědělská, lesnická výroba a skladování
Přípustné využití	- stavby a zařízení průmyslové výroby včetně související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství - protihluková opatření - doprovodná zeleň - činnosti spojené s provozováním fotovoltaiky služební byty*
Nepřípustné využití	bydlení - těžba, hutnictví - chemické závody
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	v plochách orientovaných směrem k obytné zástavbě bude v návaznosti na oplocení realizován pás izolační zeleně a protihluková opatření

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné: 28,29,31,32,76,103
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy dopravní infrastruktury
Kód dle podrobnějšího členění území	DS – PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU
Hlavní využití	Silniční doprava
Přípustné využití	- plochy pro silniční dopravu - silnice III. třídy - místní komunikace - účelové komunikace - cyklostezky - technická infrastruktura - doprovodná zeleň - parkoviště, garáže a odstavné plochy - zastávky autobusové dopravy - čerpací stanice

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné : 87,89,90
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy veřejných prostranství
Kód dle podrobnějšího členění území	PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
Hlavní využití	Veřejně přístupná prostranství pro veřejnou obsluhu funkčních ploch obce
Přípustné využití	Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky dopravní infrastruktury (komunikace, parkoviště, pěší a cyklistické trasy, veřejné prostory); pozemky technické infrastruktury; pozemky veřejné, doprovodné a izolační zeleně; drobná architektura; dětská hřiště.

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné Plochy pro výstavbu liniových staveb technické infrastruktury: 33,35,73,78,85
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy technické infrastruktury
Kód dle podrobnějšího členění území	TE – PLOCHY PRO ENERGETIKU
Hlavní využití	Zásobování elektrickou energií a plynem
Přípustné využití	• vedení, stavby a zařízení technického vybavení • související dopravní infrastruktury

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy technické infrastruktury: 77
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy technické infrastruktury
Kód dle podrobnějšího členění území	T* – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Hlavní využití	Technická infrastruktura sídla
Přípustné využití	• vedení, stavby a zařízení technického vybavení • související dopravní infrastruktury

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné: 36 54,74,75 37,38,41,42,43,45,46,47,48,49,52,53,54,75,84,86,88,93,94,95,96,97,98,100
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy technické infrastruktury
Kód dle podrobnějšího členění území	TV – PLOCHY PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
Hlavní využití	Zásobování řešeného území vodou a pro odvedení a likvidaci odpadních a dešťových vod
Přípustné využití	• vedení, stavby a zařízení technického vybavení • související dopravní infrastruktura • doprovodná zeleň, která neohrožuje funkčnost sítí

Zatřídění dle zákl. členění území	plochy nezastavěné plochy pro vybudování sídelní zeleně : 72
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy sídelní zeleně
Kód dle podrobnějšího členění území	Z* PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ
Hlavní využití	• sídelní zeleň
Přípustné využití	• dopravní a technická infrastruktura • vodní toky a plochy • drobná architektura *
Nepřípustné využití	• veškeré ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Plochy nezastavěné a nezastavitelné

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy zastavěné, nezastavěné
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy vodní a vodohospodářské

Kód dle podrobnějšího členění území	WT – VODNÍ TOKY A PLOCHY
Hlavní využití	Vodní plochy a toky
Přípustné využití	• dopravní infrastruktura • přípojky technické infrastruktury • doprovodná zeleň • vodohospodářské stavby a zařízení • územní systém ekologické stability

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy nezastavěné
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy přírodní
Kód dle podrobnějšího členění území	P – PLOCHY PŘÍRODNÍ
Hlavní využití	Prvky územního systému ekologické stability
Přípustné využití	• lesy, krajinné a půdoochranné zeleň • prvky územního systému ekologické stability, vodní toky a plochy, stromořadí • břehová a doprovodná zeleň
Podmíněně přípustné využití	• liniové stavby přípojek technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro zásobování a dopravní obsluhu obce Přípustné je pouze křížení se stávajícími liniovými stavbami technické infrastruktury.
Nepřípustné využití	• jakákoliv výstavba

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy nezastavěné
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy lesní
Kód dle podrobnějšího členění území	L – PLOCHY LESNÍ
Hlavní využití	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	• pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a

Podmínečně přípustné	zařízení lesního hospodářství a pozemky související přípojky dopravní a technické infrastruktury územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití	jakákoliv výstavba mimo stavby a zařízení lesního hospodářství

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy nezastavěné Návrhové plochy prvků územního systému ekologické stability: 67, 68 (LBK) Plochy nezastavitelné: 56 – 66, 80
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy krajinné zeleně
Kód dle podrobnějšího členění území	K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
Hlavní využití	Plochy krajinné zeleně
Přípustné využití	- pozemky krajinné a půdoochranné zeleně, prvky územního systému ekologické stability - stromořadí - větrolamy - izolační zeleň
Podmínečně přípustné využití	- přípojky technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu daného území - úcelové nezpevněné komunikace Podmínka: S prvky ÚSES je přípustné pouze kolmé a nejkratší možné křížení stavbami dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití	jakákoliv výstavba

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy nezastavěné Návrhová plocha pro lesopark* 106
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy krajinné zeleně
Kód dle podrobnějšího členění území	K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
Hlavní využití	Plochy krajinné zeleně, lesopark*
Přípustné využití	- pozemky krajinné a půdoochranné zeleně, prvky územního systému ekologické stability - stromořadí - větrolamy - izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití	- přípojky technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu daného území - úcelové nezpevněné komunikace Podmínka: S prvky ÚSES je přípustné pouze kolmé a nejkratší možné křížení stavbami dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití	jakákoliv výstavba

Zatřídění dle zákl. členění území	Plochy nezastavěné
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zemědělské
Kód dle podrobnějšího členění území	Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
Hlavní využití	Plochy určené pro zemědělskou produkci – orná půda, sady a zahrady, louky a pastviny a zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití
Přípustné využití	- zemědělský půdní fond, pozemky liniových staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. - stavby, zařízení a jiná opatření k zemědělskému využití
Nepřípustné využití	výstavba mimo stavby a zařízení zemědělského charakteru

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

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v katastrálním území Neubuz, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

označení VPS, VPO, asanace, stavby a opatření k zajišťování obrany státu	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití	vyvlastnění
DS1	76	±
DS2	29	±

DS3	31	±
DS4	32	±
DS5	28	±
TE1	33	±
TE2	73	±
TE2	78	±
TE3	35	±
TV1	53	±
TV10	74	±
TV10	75	±
TV11	45	±
TV12	43	±
TV13	46	±
TV14	38	±
TV15	50	±
TV16	49	±
TV17	48	±
TV18	47	±
TV19	36	±
TV2	52	±
TV20	77	±
TV3	54	±
TV4	51	±
TV5	37	±
TV6	39	±
TV7	40	±
TV8	41	±
TV9	42	±

označení VPS, VPO, asanace, stavby a opatření k zajišťování obrany státu	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití	vyvlastnění
DS1	76	+
DS3	31	+
TE1	85	+
TE2	73	+
TE2	78	+
TE3	35	+
TV1	53	+
TV2	52	+
TV3	54	+
TV4	95	+

TV5	37	+
TV6	88	+
TV8	41	+
TV9	42	+
TV10	75	+
TV11	45	+
TV12	43	+
TV13	46	+
TV14	38	+
TV15	93	+
TV16	49	+
TV17	48	+
TV18	47	+
TV19	84	+
TV20	77	+
TV21	96	+
TV22	97	+
TV23	98	+
TV24	86	+
TV25	100	+
TV26	94	+
LBK1	68	+
LBK2	67	+
veřejná prostranství		
PV1	87	-
PV2	89	-
PV3	90	-

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

• Textová část	17 stran textu
• Grafická část	3 výkresy
- Výkres základního členění území	1: 5000
- Hlavní výkres	1: 5000
- Výkres VPS, VPO a asanací	1: 5000

J) POJMY, KTERÉ NEJSOU UVEDENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Použité pojmy (v tabulkách označeny „*“):

- **chovatelství a pěstitelství**- drobné stavby, popř. soubory drobných staveb sloučující se s hlavním využitím, podporující jak pěstební činnost, tak chov drůbeže a domácího zvířectva
- **služby**- se rozumí výrobní i nevýrobní živnostenské provozovny, které jsou součástí plochy hlavního využití a svým objemem nepřevyšující jeho funkci a nebudou ji negativně ovlivňovat
- **služební byt** - byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání a také které slouží k ubytování jejich pracovníků
- **lesopark** – pěší cesty, lavičky, info tabule, prvky pro posilování v otevřeném prostoru
- **drobná architektura** - altány, lavičky, řešení zídek, opěrných prvků, schodišť a ve volné krajině v podobě křížů, památníků a označení významných míst

K) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE UST. § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.