

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
ÚZEMNÍ PLÁN NEPLACHOVICE
ZMĚNA Č.2

<i>Správní orgán:</i>	<i>Zastupitelstvo obce Neplachovice</i>	<i>razítko</i>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>		
<i>Pořizovatel:</i>	<i>Magistrát města Opavy, odbor výstavby a územního plánování</i>	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i>	<i>Jméno:</i>	
	<i>Funkce:</i>	
	<i>Podpis:</i>	

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: a.ve.studio@volny.cz
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, VLADIMÍR MAREK
ING. RENÉ UXA, ING. VOJTĚCH JOURA

OBJEDNATEL: OBEC NEPLACHOVICE, 747 74
STAROSTKA OBCE: DANA SCHREIEROVÁ

DATUM: SRPEN 2023



Obec Neplachovice

Usnesení č.:

Neplachovice dne

Zastupitelstvo obce Neplachovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Změnu č. 2 Územního plánu Neplachovice

formou opatření obecné povahy (dále jen „OOP“), jehož součástí je:

1. Textová část Změny č. 2 územního plánu

viz. níže kapitoly označené I.1 až I.2

2. Grafická část Změny č. 2 územního plánu

(nedílná příloha)

I/1	Výkres základního členění	1 : 5 000
I/2	Hlavní výkres / Urbanistická koncepce, koncepce dopravy a krajiny, ÚSES	1 : 5 000
I/3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

O d ů v o d n ě n í

1. Textová část Odůvodnění Změny č. 2 územního plánu

viz. níže kapitoly označené II.1 až II.15

2. Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 územního plánu

(nedílná příloha)

II/1	Koordinační výkres / Urb. koncepce, koncepce dopravy a krajiny, ÚSES	1 : 5 000
II/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU A ODŮVODNĚNÍ

Obsah

I. Změna č. 2 územního plánu	7
I.1 Změna č. 2 územního plánu v textu	7
I.2 Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části	11
II. Odůvodnění změny č. 2 územního plánu	12
II.1 Postup při pořízení změny územního plánu	12
II.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	12
II.2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	12
II.2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	12
II.2.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	13
II.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	14
II.4 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	14
II.5 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	15
II.6 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	15
II.7 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	15
II.8 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.....	17
II.9 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona a sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno.....	17
II.10 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování změny územního plánu a pokynů pro úpravu návrhu ÚP.....	17
II.10.1 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování Změny č. 2 ÚP Neplachovice na základě Zprávy o uplatňování územního plánu za období 2017-2022	17
II.10.2 Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona.....	17
II.10.3 Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona	22
II.11 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	22
II.11.1 Vymezení zastavěného území.....	22
II.11.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	22
II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.....	23
II.11.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	23
II.11.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině.....	23
II.11.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití.....	24

II.11.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	24
II.11.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
II.11.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	24
II.11.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení	24
II.11.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	25
II.11.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	25
II.11.13 Stanovení kompenzačních opatření.....	25
II.11.14 Návrh na opatření ÚPN pro potřeby CO	25
II.11.15 Limity využití území a zvláštní zájmy	25
II.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL ...	26
II.13 Rozhodnutí o námitkách	28
II.14 Vyhodnocení připomínek	28
II.15 Srovnávací text územního plánu s vyznačením změn	28

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ÚP – územní plán

ZÚR MSK – Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje

MK – místní komunikace

ÚK – účelová komunikace

OÚ – obecní úřad

RD – rodinný dům

OV – občanská vybavenost

ČOV – čistírna odpadních vod

VN – vysoké napětí

NN – nízké napětí

VO – veřejné osvětlení

ÚSES – územní systém ekologické stability

RBC – regionální biocentrum

LBC – lokální biocentrum

NRBK – nadregionální biokoridor

LBK – lokální biokoridor

PRVKMSK - Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje

VPS – veřejně prospěšné stavby

VPO – veřejně prospěšná opatření

ZPF – zemědělský půdní fond

PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa

k.ú. – katastrální území

I. Změna č. 2 územního plánu

I.1 Změna č. 2 územního plánu v textu

Územní plán Neplachovice se mění takto:

1. V kapitole „I.1 Vymezení zastavěného území“ se číslo „6“ nahrazuje číslem „7“ a na konec textu se před tečku doplňuje text „, čistírna odpadních vod“.

2. V kapitole „I.3.1 Urbanistická koncepce“ se v tabulce ruší třetí řádek ve znění:

Bs2	Plocha smíšená obytná Zámecká
-----	-------------------------------

3. V kapitole „I.3.1 Urbanistická koncepce“ se v tabulce jako jedenáctý a dvacátý vkládají řádky ve znění:

Bs11	Plocha smíšená obytná Záhumení
------	--------------------------------

Q5	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace
----	---

4. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se číslo „6“ nahrazuje číslem „11“ a označení „Z-IX“ označením „Z-XI“.

5. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se v prvním řádku za slovo „Rozloha“ vkládá text „(ha)“.

6. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se ve druhém řádku ruší text „Bs2“ a číslo „3,529“ se nahrazuje číslem „2,908“.

7. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se v pátém řádku číslo „1,334“ nahrazuje číslem „1,231“.

8. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se v tabulce jako předposlední a poslední vkládají řádky ve znění:

Z-X	Plocha obytná smíšená Bs11	0,210
Z-XI	Plocha veřejných prostranství Q5	0,376

9. V kapitole „I.3.3 Vymezení ploch přestavby“ se v prvním řádku za slovo „Rozloha“ vkládá text „(ha)“.

10. V kapitole „I.4.2 Koncepce technické infrastruktury“ se na konci prvního odstavce ruší text ve znění „, do návrhových ploch je zahrnuta navržená lokalita k výstavbě ČOV“.

11. V kapitole „I.4.2.6 Koncepce odkanalizování“ se pod nadpisem „Návrh“ a podnadpisem „Neplachovice“ ve čtvrtém bodě ruší slovo „navrhovanou“.

12. V kapitole „I.4.2.6 Koncepce odkanalizování“ se pod nadpisem „Návrh“ a podnadpisem „Neplachovice“ v pátém bodě ruší slova „nově navržené“ a text „která bude situována na levý břeh Heraltického potoka cca 90 m nad křížením toku se silnicí I/57 Krnov – Opava“.

13. V kapitole „I.4.4 Koncepce veřejných prostranství“ se v prvním odstavci text „jsou navržena 4 nová“ nahrazuje textem „je navrženo 5 nových“.

14. V kapitole „I.4.4 Koncepce veřejných prostranství“ se ve druhém odstavci za označením „Q3“ písmeno „a“ nahrazuje čárkou a za označení „Q4“ se vkládá text „a Q5“.

15. V kapitole „I.5.2 Územní systém ekologické stability“ se před podnadpis „Lokální biokoridor LBK 1“ vkládá text ve znění:

Lokální biocentrum LBC L64B

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

16. V kapitole „I.6.2.1 Plochy smíšené obytné“ se pod podnadpis „Podmíněně přípustné využití“ jako druhá a třetí odrážka vkládá text ve znění:

- Výstavba v návrhové ploše Bs4 (Z-IV) je podmíněná realizací přeložky vedení VN
- Výstavba v návrhových plochách Bs5 (Z-V) a Bs11 (Z-X) a stabilizovaných plochách Bs, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US-III je podmíněná realizací místní komunikace v ploše Q5 (Z-XI)

17. V kapitole „I.6.2.7 Plochy lesní“ se pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

18. V kapitole „I.6.2.8 Plochy vodní a vodohospodářské“ se pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

19. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem Zk PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

20. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem Zs PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY, SADY a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny*

kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

21. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem Zm PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – MEZE, LADA a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

22. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem ZP PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a erozní ohroženosti pozemků a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

23. V kapitole „I.6.2.10 Plochy přírodní“ se pod nadpisem P PLOCHY PŘÍRODNÍ a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

24. V kapitole „I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení“ se v první větě ruší označení „Bs2,“, dále se za označením „Os1)“ písmeno „a“ nahrazuje čárkou a na konec věty se vkládá text „, Z-X (Bs11) a Z-XI (Q5)“.

25. V kapitole „I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení“ se jako poslední odstavec vkládá text ve znění:

US-III (plocha Z-X, Z-XI, část zastavěného území): Studie bude řešit dopravní návaznost na okolí, dále optimální způsob zastavění lokality z urbanistického hlediska i z hlediska financování dopravní a technické infrastruktury a z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany hodnot území (především místní dominanty – kostela Narození sv. Jana Křtitele). Všechny plochy navržené územní studií k zastavění budou dopravně přístupné výlučně z místní komunikace realizované v ploše Z-XI.

26. V kapitole „I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ se v první větě slovo „tři“ nahrazuje slovem „dvě“.

27. V kapitole „I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ se ruší text ve znění:

R-I: rezerva pro plochy smíšené obytné

28. Za kapitolu „I.13 Stanovení kompenzačních opatření“ se vkládá nová kapitola ve znění:

I.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace je stanovena pro lokalitu Bs4 (Z-IV):

1. etapa: přeložka vedení VN
2. etapa: další výstavba v souladu se způsobem využití

29. V názvu kapitoly „I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“ se číslo kapitoly „I.14“ nahrazuje číslem „I.15“.

I.2 Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Počet listů textové části změny územního plánu včetně obsahu celé dokumentace: 11 stran

Počet výkresů změny územního plánu:

3 výkresy

II. Odůvodnění změny č. 2 územního plánu

II.1 Postup při pořízení změny územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

II.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

II.2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR ČR 2008) byla schválena vládou České republiky usnesením č. 929/2009 ze dne 20.07.2009. Dne 15.04.2015 byla usnesením vlády České republiky č. 276 schválena její Aktualizace č. 1. Dne 02.09.2019 byly schváleny Aktualizace č. 2 a 3. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády České republiky dne 12. 7. 2021. Dne 17.08.2020 byla schválena Aktualizace č. 5. Podle aktualizované Politiky není obec Neplachovice součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Obsah změny nemá vliv na plnění republikových priorit.

II.2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2a, 3, 4 a 5 (ZÚR MSK)

Pro Moravskoslezský kraj byly vydány Zásady územního rozvoje. Ze ZÚR MSK vyplývá respektovat následující:

Rozvojová osa nadmístního významu OS-N1

ZÚR MSK vymezily rozvojovou osu nadmístního významu OS-N1 pro zkvalitnění a rozvoj dopravního napojení sousedících rozvojových oblastí a os v ČR (Opava – Krnov, Ostrava) a v Polsku (Opole, Katowice) a pro rozvoj ekonomických aktivit v tomto území.

Územní plán včetně změny č. 2 respektuje významné dopravní koridory a vymezuje skladebné části ÚSES při zohlednění územních vazeb a souvislostí. Navržené úpravy v krajině pomáhají upravit vodní režim v území tak, aby byla minimalizována eroze půdy a snížilo se nebezpečí vzniklé při přivalových deštích.

Koridor D67

Katastrální území Neplachovice je dotčeno koridorem D67 – silnice I/57 Skrochovice, západní obchvat. Tento koridor je v rámci ÚP Holasovice (nabytí účinnosti 12. 2. 2020) vymezen tak, že nezasahuje do k.ú. Neplachovice.

Koridor DZ12

Katastrální území Neplachovice je dotčeno koridorem DZ12 – Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č.310 v úseku Opava-východ – Krnov. Tento koridor byl v rámci ÚP

Neplachovice vymezen v rozsahu dle ZÚR MSK, tedy v šíři 120 m (60 m od osy koleje na obě strany). Vymezení je v souladu s vymezením v navazujícím území řešeném v ÚP Holasovice.

Energetická infrastruktura - plynoenergetika

V rámci ZÚR MSK je vymezen koridor nadmístního významu pro liniovou stavbu P14 "Stavební úpravy VTL plynovodu DN 300 Hlučín – Opava – Brumovice na DN 500/PN40 o šířce 400m (200m od osy vedení na každou stranu). Tato stavba je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba nadmístního významu. ÚP upřesňuje navržený koridor pro přeložku VTL plynovodu na navrženou šířku 100 m, se kterou provozovatel VTL plynovodu – RWE Gas NET, s.r.o. odbor strategie sítí Ostrava po projednání souhlasí. Změna č. 2 územního plánu tuto skutečnost respektuje.

Cyklistická doprava

ZÚR MSK na území obce Neplachovice vymezuje v oblasti cyklotras Slezskou magistrálu (Jeseník) – Krnov – Opava - Hlučín. Tato cyklistická stezka č.55, vedená podél silnice I/57, se nachází na sousedním katastru obce Holasovice. Jedná se o realizovaný záměr. Obcí prochází cyklostezka 6164 Holasovice – Svobodné Heřmanice, která navazuje na cyklistickou stezku č. 55 v obci Holasovice. Uvedené cyklostezky nejsou změnou č. 2 územního plánu dotčeny.

Oblast specifických krajín a specifické krajiny

Obec Neplachovice se nachází v **oblasti specifických krajín Nízkého Jeseníku (B) a specifické krajíně nazvané Brumovice – Stěbořice (B-07)**

Pro tuto specifickou krajinu jsou navrženy podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Zachovat dosavadní strukturu a charakter venkovského osídlení.
- Chránit a posilovat význam výrazných krajinných os tvořených liniemi vodních toků (Čižina, Hořina, Heraltický potok, Velká, Hvězdnice) vč. doprovodných břehových porostů jakožto prvků prostorového členění krajiny s funkcí prvků ÚSES.
- Zachovat prostorovou celistvost linie historického vojenského opevnění v k.ú. Milostovice, Zlatníky, Stěbořice, Jamnice a Sádek.
- Chránit pohledový obraz kulturně historických dominant ve výše uvedených sídlech ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.
- Zachovat celistvost izolovaných lesních celků.
- Zachovat dosavadní venkovský charakter osídlení

Tyto požadavky jsou územním plánem i změnou č. 2 územního plánu respektovány.

II.2.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Neplachovice jsou samosprávnou obcí v Moravskoslezském kraji. Z hlediska působnosti orgánů státní správy náleží Neplachovice do regionu obce s rozšířenou působností, kterou je město Opava.

Změna č. 2 ÚP Neplachovice neovlivňuje využívání území z hlediska širších vztahů.

II.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Nejsou navrženy.

II.4 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených v platném ÚP:

Označení	Popis	Rozloha (ha)	Využito (ha)	Pornámka
Z-I	Plochy obytné smíšené Bs1, Bs2, plocha občanské vybavenosti Os1 a plocha veřejných prostranství Q1	3,529	0,34	ÚS zpracována 2018; plochy Bs1, Bs2 a Q1 realizovány nebo vydáno příslušné povolení ke stavbě. Os1 příprava realizace.
Z-II	Plocha obytná smíšená Bs6	1,915	-	ÚS zpracována 2018; prozatím nevyužito.
Z-III	Plocha obytná smíšená Bs3	0,635	-	Prozatím nevyužito.
Z-IV	Plocha obytná smíšená Bs4 a plocha veřejných prostranství Q2	1,334	0,103	Plocha Bs4 využita částečně. Limit vedení VN a terén. Plocha Q2 zatím. bez realizace.
Z-V	Plocha obytná smíšená Bs5 a plocha veřejných prostranství Q3	0,323	-	Prozatím nevyužito, problém s dopravní a technickou infrastrukturou.
Z-VI	Plocha výroby a skladování Vz1	3,185	-	Prozatím nevyužito.
Z-VII	Plocha technické vybavenosti T1 a plocha drobné výroby Vd1	1,514	0,096	V ploše T1 realizována ČOV, v provozu od r. 2019. Plocha Vd1 zatím nevyužita.
Z-VIII	Plocha obytná smíšená Bs8	0,145		Prozatím nevyužito.
Z-IX	Plochy obytné smíšené Bs9, Bs10 a plocha veřejných prostranství Q4	0,115		Prozatím nevyužito.
P-I	Plocha obytná smíšená Bs7	0,114		Vydán společný souhlas

				ke stavbě RD.
--	--	--	--	---------------

Kapacita ploch navržených územním plánem je odhadnuta na přibližně 34 pozemků pro výstavbu rodinných domů. Tato kapacita odpovídá zjištěným údajům z ČSÚ, kde je uvedeno, že za posledních 20 let (od roku 2003 do roku 2022) bylo v Neplachovicích dokončeno celkem 49 nových rodinných domů. Tento trend lze předpokládat i v následujícím období.

Změna č. 2 navrhuje novou zastavitelnou plochu pro 1 rodinný dům v lokalitě územní rezervy R-I a dále zastavitelnou plochu pro veřejné prostranství umožňující výstavbu dopravní a technické infrastruktury která obslouží jak tuto novou plochu, tak i záhumení prostor současných zahrad, kde bude díky tomu umožněn stavební rozvoj v zastavěném území obce.

II.5 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP respektuje a vychází z územně analytických podkladů, jež jsou neopomenutelným podkladem pro tvorbu územního plánu. Změna č. 2 ÚP Neplachovice je navržena tak, aby řešila úkoly územního plánování. Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území (vývoj počtu obyvatel atd.). Územní plán i jeho změna tento cíl naplňují. Změna č. 2 ÚP Neplachovice vychází z dosud platného územního plánu, který respektuje, ale zároveň aktualizuje na základě posouzení stávajícího stavu území v souvislosti s požadavky na úpravu územního plánu. Návrhem Změny č. 2 ÚP Neplachovice nedojde k narušení urbanistické struktury obce ani k narušení krajinného rázu.

Rozsah zastavitelného území odpovídá potenciálu rozvoje území v dlouhodobém horizontu.

II.6 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Neplachovice byl zpracováván dle příslušných ustanovení stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

II.7 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad změny územního plánu byl přezkoumán zejména s požadavky následujících zvláštních právních předpisů:

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu respektuje podmínky dané tímto zákonem v oblastech:

- nakládání s vodami – změna neovlivňuje negativně způsob nakládání s vodami ať povrchovými nebo podzemními.
- stav povrchových a podzemních vod – změna nebude mít negativní vliv na stav vod.

- plánování v oblasti vod – změna respektuje současný stav vodních toků a vody v krajině.
- ochrana vodních poměrů a vodních zdrojů – změna respektuje ochranná pásma vodních zdrojů a zároveň i vodní poměry.
- vodní toky – změna respektuje stávající vodní toky na území obce včetně vymezených záplavových území a aktivních zón.
- vodní díla – změna se nedotýká problematiky vodních děl.
- ochrana před povodněmi – změnou není dotčeno.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu respektuje podmínky dané tímto zákonem v oblastech:

- obecné ochrany přírody a krajiny – změna nemá na tuto oblast vliv.
- zvláště chráněná území – na území se nevyskytuje.
- Natura 2000 – na území se nevyskytuje.
- ostatní druhy ochrany – změna nemá na tuto oblast vliv.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů

Změna respektuje požadavky na ochranu ovzduší.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Změna respektuje stanovené podmínky ochrany ZPF. V rámci změny nejsou navrženy žádné nové zábory.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Změna respektuje podmínky památkové péče. V rámci řešení jsou respektovány podmínky ochrany nemovitých kulturních památek, území s archeologickými nálezy.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu respektuje podmínky dané tímto zákonem v oblastech:

- zachování lesů,
- obecného užívání lesů,
- hospodaření v lesích.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu se přímo nedotýká řešení požární ochrany.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu respektuje podmínky dané tímto zákonem.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu se nedotýká ochrany nerostného bohatství.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Území obce Neplachovice není dotčeno zájmy ochrany přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských míst. Nenachází se zde žádné zdroje léčivých vod nebo lázeňská zařízení.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu není dotčena ochranou dle tohoto zákona.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Změna územního plánu neobsahuje řešení, které by negativně vedlo k ovlivnění ochrany veřejného zdraví, šíření nemocí.

V průběhu pořizování proběhlo veřejné projednání, ve kterém dotčené orgány chránící veřejné zájmy na základě zvláštních právních předpisů, i těch uvedených, vydaly ke změně územního plánu stanoviska, jejichž znění a vyhodnocení je uvedeno dále.

Bude doplněno pro projednání.

II.8 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj

Nebyl dán požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

II.9 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona a sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno

Změna územního plánu nebude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Stanovisko nebylo vydáno. Změna územního plánu nevyvolává takové změny, aby byl posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

II.10 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování změny územního plánu a pokynů pro úpravu návrhu ÚP

II.10.1 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování Změny č. 2 ÚP

Neplachovice na základě Zprávy o uplatňování územního plánu za období 2017-2022

Požadavky	Řešení
E1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	
Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	
1. V návrhu změny respektovat a naplnit cíle územního plánování a respektovat principy udržitelného rozvoje obce.	Požadavky byly respektovány, viz kap. II.5 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky

	na ochranu nezastavěného území.
2. Prověřit potřebu územních rezerv R-I, R-II a R-III.	Aktuálnost územních rezerv byla prověřena viz kap. II.11.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.
3. U plochy Z-IV (Bs4) znovu prověřit územní podmínky její realizace a případě navrhnout nezbytná opatření zajišťující navrhované využití plochy. Zejména se jedná o zohlednění vedení VN, navržená přeložka není stále realizována, současně je vhodné prověřit dopravní napojení.	Požadavky byly zapracovány viz kap. II.11.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití.
4. U plochy Z-V (Bs5) znovu prověřit územní podmínky její realizace a případě navrhnout nezbytná opatření zajišťující navrhované využití plochy. Zejména se jedná o aktuálně nedostačující dopravní a technickou infrastrukturu ve vztahu k možnému využití navazujícího zastavěného území jižně a jihovýchodně od kostela.	Požadavky byly zapracovány viz kap. II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.
5. Aktualizovat zastavěné území	Vymezení zastavitelného území bylo aktualizováno dle současného stavu viz kap. II.11.1 Vymezení zastavěného území.
6. Prověřit vymezení ploch v místě změny katastrální hranice mezi obcí a statutárním městem Opava a zkontrolovat provázanost se sousední obcí.	Požadavky byly zapracovány, viz kap. II.11.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině.
7. Prověřit podmínky ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území s ohledem na znění § 18 odst. 5 stavebního zákona.	Požadavky byly zapracovány, viz kap. II.11.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití.
Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území	
1. V návrhu změny zohlednit a chránit přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty v území. Zachovat charakter zástavby a historické kulturní krajiny.	Požadavky byly respektovány, viz kap. II.5 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území a kap. II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.
2. Celé území obce považovat jako území s archeologickými nálezy kategorie III.	Je respektováno. Limit je uveden v kapitole II.11.15 Limity využití území a zvláštní zájmy a koordinačním výkrese.
3. Respektovat při řešení návrhu využití území, oblasti a místa krajinného rázu, stavební a přírodní dominanty a významné vyhlídkové body.	Je respektováno, viz kap. II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.

4. Respektovat podmínky ochrany hodnot obsažené v územním plánu. Respektovat limity území.	Je respektováno.
Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	
1. Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009, v platném znění (Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5), dále jen „APÚR“, pro obec nevyplývají pro řešení urbanistické koncepce žádné podmínky.	Je respektováno.
2. Ze Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „AZÚR“), vydaných Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje dne 22. 12. 2011 usnesením č.16/1426, v platném znění (Aktualizace č. 1, 2a, 3, 4 a 5), pro obec nevyplývají pro řešení urbanistické koncepce žádné podmínky.	Je respektováno.
3. Z Územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Statutárního města Opavy (dále jen „ÚAP“), zpracovaných v prosinci 2008, ve znění aktualizace z roku 2020, doplněných průzkumy a rozborů po projednání s obcí, nevyplývají pro obec žádné požadavky k řešení.	Je respektováno.
4. Urbanistická koncepce obsažena v platném územním plánu bude zachována a respektována.	Je respektováno.
5. Respektovat a zapracovat zájmy Ministerstva obrany.	Je respektováno. Limity jsou uvedeny v kapitole II.11.15 Limity využití území a zvláštní zájmy a koordinačním výkrese.
Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	
1. Z APÚR pro obec nevyplývají žádné požadavky k řešení.	Je respektováno.
2. Z AZÚR pro obec nevyplývají žádné požadavky k řešení.	Je respektováno.
3. Nejsou dány konkrétní požadavky na řešení. Případná potřeba řešení vyplývající z prověření uvedených zastavitelných ploch a územních rezerv musí být řádně odůvodněna.	Je respektováno.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	
1. Z APÚR pro obec nevyplyvají žádné nové konkrétní požadavky. Je ale zapotřebí respektovat stanovené republikové priority v APÚR ČR.	Je respektováno.
2. Z AZÚR pro obec nevyplyvají žádné nové konkrétní požadavky.	Je respektováno.
3. Prověřit návaznost lokálního biokoridoru u místní části Zadky na území obce Holasovice (místní část Štěplovec) a území obce Stěbořice.	Na základě prověření navazujících územních plánů bylo doplněno vymezení lokálního biokoridoru LBK 2, dále viz kap. II.11.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině.
4. Nejsou dány žádné další konkrétní požadavky na řešení a koncepce uspořádání krajiny bude respektována.	Je respektováno.
E2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	
1. Požadavky na vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv nejsou dány.	Je respektováno.
2. Bude prověřena aktuálnost územních rezerv vymezených v územním plánu.	Aktuálnost územních rezerv byla prověřena viz kap. II.11.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.
Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv vyplývající z APÚR	
3. Z APÚR nevyplyvají žádné nové konkrétní požadavky na vymezení územních rezerv pro území obce.	Je respektováno.
Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv vyplývající z AZÚR pro Moravskoslezský kraj	
4. Z AZÚR nevyplyvají žádné nové konkrétní požadavky na vymezení územních rezerv pro území obce.	Je respektováno.
Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv vyplývající z ÚAP správního území obce s rozšířenou působností Statutárního města Opava	
5. Z ÚAP nevyplyvají žádné další konkrétní požadavky na vymezení územních rezerv pro území obce.	Je respektováno.
E3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo	

předkupní právo	
1. Požadavky na konkrétní vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nejsou dány. Pokud obsah změny vyvolá potřebu vymezení, musí být tato potřeba řádně odůvodněna.	Změnou č.2 ÚP dochází ke změně vymezení veřejně prospěšného opatření z důvodu doplnění návrhu lokálního ÚSES, dále viz kap. II.11.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině a II.11.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací vyplývající z APÚR	
2. Z APÚR nevyplývají žádné nové konkrétní požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření ani asanací.	Je respektováno.
Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací vyplývající z AZÚR pro Moravskoslezský kraj	
6. AZÚR nevymezila žádné nové plocha koridory veřejně prospěšných staveb nebo opatření, které je nutno zpracovat.	Je respektováno.
Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací vyplývající z ÚAP správního území obce s rozšířenou působností Statutárního města Opava	
3. Z ÚAP nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření ani asanací.	Je respektováno.
E4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	
1. V rámci změny se nepředpokládají žádné požadavky na vypracování regulačního plánu ani dohody o parcelaci.	Je respektováno.
2. V případě potřeby lze u prověřovaných ploch stanovit podmínku zpracování územní studie před započítím využití. Pokud bude stanovena podmínka, je nutno uvést důvody, obsah řešení a lhůtu pro splnění.	Nově byla stanovena podmínka zpracování územní studie pro území označené US-III, dále viz kap II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce a II.11.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení.
E5. Požadavek na zpracování variant řešení	
1. U obce se nepožaduje variantní zpracování změny.	Je respektováno.

2. Z APÚR, AZÚR pro Moravskoslezský kraj ani ÚAP správního území obce s rozšířenou působností Statutárního města Opava nevyplývají žádné konkrétní požadavky na zpracování variant řešení.	Je respektováno.
3. Pokud z řešení změny vyplyne potřeba variantního řešení konkrétního záměru, je možné toto řešení zpracovat.	Potřeba variantního řešení z návrhu změny nevyplynula.
E5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	Je respektováno.

II.10.2 Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Není předmětem Změny č. 2.

II.10.3 Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Není předmětem Změny č. 2.

II.11 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

II.11.1 Vymezení zastavěného území

Při vymezení zastavěného území bylo postupováno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je vyznačeno ve všech výkresech grafické části. V rámci zpracování souboru změn byla provedena aktualizace zastavěného území. Do zastavěného území byla zahrnuta část plochy Z-I, kde byla realizována výstavba 5 domů včetně veřejného prostranství a již zastavěná část plochy Z-IV. Dále bylo vymezeno zastavěné území v místě nově realizované čistírny odpadních vod.

II.11.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území byly souborem dílčích změn ve Změně č. 1 respektovány. Území je nutno považovat za území s archeologickými nálezy.

II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce

V rámci Změny č. 2 byla navržena 1 nová plocha smíšená obytná Bs11 pro kterou byla vymezena zastavitelná plocha Z-X. Jedná se o lokalitu, která byla v platném ÚP zařazena jako územní rezerva, jde tedy o plochu dlouhodobě uvažovanou k rozvoji nové výstavby.

Dále byla vymezena zastavitelná plocha Z-XI, která je určena k realizaci veřejného prostranství. V současnosti jde o částečně využívanou záhumní cestu. Realizací místní komunikace a technických sítí v této ploše bude zajištěno obslužení ploch Bs5 (Z-V) a Bs11 (Z-X) veřejnou infrastrukturou. Zároveň tím bude umožněno využití zahrad v současném zastavěném území pro budoucí výstavbu. Vzhledem k tomu, že se jedná o pohledově exponovanou lokalitu (nad úrovní místní dominanty – kostela Narození sv. Jana Křtitele), je zde změnou č. 2 ÚP rozhodování o konkrétním využití území podmíněno zpracováním územní studie (US-III).

II.11.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury

Pro obslužení nově navržené plochy smíšených obytných Bs11 a dříve navržené plochy Bs5 je navržena plocha veřejných prostranství Q5, kde bude umístěna místní komunikace.

Koncepce technické infrastruktury

Není navržena změna koncepce. Navržené lokality budou napojeny na stávající technické sítě.

II.11.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině

Na základě prověření návaznosti ÚSES na území obce Neplachovice a území okolních obcí je navržena změna vymezení ÚSES ve dvou lokalitách:

1. V jižní části správního území obce Neplachovice při hranici s k.ú. Vlaštovičky je nově vymezená část biocentra. Zbývající část se nachází na k.ú. Vlaštovičky a je vymezeno v rámci ÚP Opava. Označení je převzato z navazujícího ÚP. V prostoru severně od tohoto navrženého biocentra byla v souladu s navazujícím územím vyznačena plocha s vyloučením erozně náchylných plodin. Vzhledem k tomu, že se v místě navrženého biocentra v současnosti nachází orná půda, jedná se o návrh plochy přírodní a tato plocha byla zařazena do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona s označením VU1.
2. V jihozápadní části správního území obce Neplachovice při hranici s k.ú. Štěplovec a k.ú. Jamnice je změnou č. 2 vymezeno pokračování lokálního biokoridoru LBK2, tak, aby byla zajištěna návaznost v navazujících dokumentacích ÚP Holasovice a ÚP Stěbořice. Jedná se o vymezení na plochách Zm – plochy zemědělské – meze, lada, jde tedy o biokoridor převážně funkční.

II.11.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití

Nově navržené plochy respektují podmínky uvedené v platném územním plánu. Doplněny jsou pouze:

1. podmínky využití ploch Bs plochy smíšené obytné týkající se podmíněně přípustného využití navrhované plochy Bs4 (Z-IV). Budoucí výstavba v této ploše je podmíněna realizací přeložky vedení VN, které se v této ploše nachází.
2. podmínky využití ploch Bs plochy smíšené obytné týkající se podmíněně přípustného využití navrhovaných ploch Bs5 (Z-V) a Bs11 (Z-X) a stabilizovaných plochách Bs, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US-III. Budoucí výstavba v těchto plochách je podmíněna realizací místní komunikace v ploše Q5 (Z-XI).
3. podmínky využití ploch v nezastavěném území s ohledem na znění § 18 odst. 5 stavebního zákona. Vyloučeny jsou stavby pro rekreaci a cestovní ruch, jako jsou ekologická a informační centra a stavby a zařízení pro těžbu nerostů. Ostatní stavby, zařízení a opatření jsou přípustná.

II.11.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci Změny č. 2 ÚP Neplachovice bylo do VPO zařazeno opatření v souladu s odst.1, bod b) §170 stavebního zákona, tj. pro založení prvků územního systému ekologické stability. Jedná se o veřejně prospěšné opatření označené VU1 – Založení prvků ÚSES.

II.11.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou Změnou č. 2 vymezeny.

II.11.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou Změnou č. 2 vymezeny.

II.11.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

Nově byla vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o US-III obsahující zastavitelné plochy Z-X a Z-XI a část zastavěného území. Důvodem je potřeba komplexního řešení celé lokality z hlediska dopravní obslužnosti, technické infrastruktury i z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany hodnot území (především místní dominanty – kostela Narození sv. Jana Křtitele).

II.11.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Návrhem plochy Z-X (Bs11) byla vyčerpána územní rezerva R-I. Navržené využití plochy Z-X je v souladu se stanoveným budoucím využitím plochy územní rezervy R-I. Územní rezerva R-I byla proto v dokumentaci ÚP zrušena.

Ostatní územní rezervy jsou po konzultaci se zástupcem obce ponechány.

II.11.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nejsou Změnou č. 2 vymezeny.

II.11.13 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

II.11.14 Návrh na opatření ÚPN pro potřeby CO

Není Změnou č. 2 dotčeno.

II.11.15 Limity využití území a zvláštní zájmy

Změna č. 1 územního plánu respektuje limity vyplývající z právních předpisů.

Ochrana památek

- Celé k.ú. - „území archeologického zájmu“

Ochrana dopravní a technické infrastruktury

- OP silnice I. tř. – 50 m od osy vozovky
- OP elektrického vedení VN 22 kV – 7 m od krajního vodiče (postavené do 1994 - 10 m)
- Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace (dle z. 274/2001 §23 odst. 3):
- Potrubí do DN 500 včetně – 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
- Potrubí nad DN 500 – 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

- BP VTL plynovodu – 40 m od osy
- Ochranné pásmo navrhované ČOV – 30 m

Zvláštní zájmy

- Část území je zájmovým územím Ministerstva obrany pro nadzemní stavby. Zájmové území je výškově rozděleno na:
 - Území pro veškerou nadzemní výstavbu – zasahuje pouze minimálně na hranici s k. ú. Jarkovice
 - Území pro nadzemní stavby nad 50 m – zasahuje většinu území obce Neplachovice
- Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb
 - Výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
 - Výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - Výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - Výstavba vedení VN a VVN
 - Výstavba větrných elektráren
 - Výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
 - Výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
 - Výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - Výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

II.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Vyhodnocení navrhovaného řešení urbanistického návrhu a jeho důsledků na zábor zemědělského půdního fondu bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního ve znění zákona ČNR č. 10/93 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky. Jednotlivé lokality jsou popsány a vyznačeny ve výkrese č. II/3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Jednotlivé lokality jsou vyznačeny ve výkrese č. II/3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Zdůvodnění záboru ZPF a PUPFL

Obec Neplachovice se nachází v oblasti půd I. a II. třídy kvality. Při rozvoji obce tak není možné se záboru této půdy vyhnout. Rozvojové plochy byly vyhodnocovány a situovány tak,

aby minimalizovaly vliv na tuto skutečnost a rozvoj obce je soustředěn do území přímo navazujícího na stávající zastavěné území a na plochy, které jsou svým umístěním hůře využitelné – jako jsou plochy sevřené mezi obcí a silnicí I/57. Koncepce rozvoje obce je tímto směřována k ucelenosti urbanistického útvaru.

Strategie rozvoje je postavena na dostatečné nabídce stavebních míst pro mladé rodiny, které mají zájem se zde usadit a dále se plnohodnotně podílet na rozkvětu obce. Obec v posledních letech vykazuje stálý demografický růst přiměřený její velikosti. Dle údajů z ČSÚ za posledních 20 let (od roku 2003 do roku 2022) bylo v Neplachovicích dokončeno celkem 49 nových rodinných domů. Tento trend lze předpokládat i v následujícím období.

V období po změně č. 1 ÚP bylo realizováno 6 objektů rodinných domů v rámci zastavitelných ploch, z toho 2 objekty na půdách zařazených do zemědělského půdního fondu. Na tuto skutečnost reaguje změna č. 2 návrhem zastavitelné plochy pro 1 RD v lokalitě územní rezervy R-I a dále zastavitelnou plochu pro veřejné prostranství umožňující výstavbu dopravní a technické infrastruktury v návaznosti na zastavěné území. Realizace veřejné infrastruktury v tomto místě umožní využití záhumení části obce v rámci ploch zahrnutých do zastavěného území (dnešní zahrady). Tím dojde k optimalizaci využití území obce. Navržená plocha Bs11 na tuto lokalitu navazuje a je spolu s ní zahrnuta do území jehož využití musí být prověřeno územní studií.

V území je upřednostňována složka bydlení s možností podnikatelských aktivit. Návrhem nové plochy pro drobnou výrobu obec dále podporuje potřebné zvýšení zaměstnanosti v místě bydliště. Rozšíření nabídky pracovních příležitostí je důležitým veřejným zájmem, který je součástí strategie rozvoje obce.

Na základě vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch se návrh ploch jeví jako opodstatněný. Rozsah zastavitelného území odpovídá potenciálu rozvoje území v dlouhodobém horizontu a vytváří podmínky pro koncepční řešení vazeb rozvojových ploch a stávajícího zastavěného území. Udržitelný rozvoj obce Neplachovice je daný vyváženým vztahem územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost. Navržené řešení je v souladu s požadavky na vyvážený rozvoj území. Naplňování strategie rozvoje obce v tomto smyslu je významným veřejným zájmem.

Přehled již realizovaných záborů

Označení plochy	Navržené využití	Souhrnný výměr ZPF (ha)	Výměry ZPF dle třídy ochrany (ha)					Zpětná realizace (ha)	Závlahy	Odvodnění	Ochrana před vodní erozí	převod z platného ÚP (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
	plochy bydlení Bs	0,188	0,091	0,097								
Plochy bydlení celkem		0,188	0,091	0,097	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
	plochy techn. infrastruktury T	0,096	0,096									
Plochy techn. infrastruktury celkem		0,096	0,096	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zábor ZPF celkem		0,284	0,187	0,097	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývajících ze změny č. 2 ÚP

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměr ZPF (ha)	Výměry ZPF dle třídy ochrany (ha)					Zpětná rekultivace (ha)	Závlažky	Odvodnění	Ochrana před vodní erozí	převod z pláněho ÚP (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z-X	plochy bydlení Bs	0,210	0,210									
Plochy bydlení celkem		0,210	0,210	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zábor ZPF celkem		0,210	0,210	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

V rámci územního plánu nejsou žádné návrhy na vynětí pozemků určených k plnění funkce lesa.

II.13 Rozhodnutí o námitkách

Bude doplněno po projednání.

II.14 Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání.

II.15 Srovnávací text územního plánu s vyznačením změn

Poznámka k textu:

Části textu, které jsou nově vložené, jsou označeny žlutě: **text**

Části textu, které jsou vypuštěné, jsou přeškrtnuty a psány červeně: ~~text~~

Textová část s vyznačením změn:

I. Územní plán

I.1 Vymezení zastavěného území

Správní území obce Neplachovice je tvořeno katastrálním územím Neplachovice. Na území obce je vymezeno celkem **6 7** samostatných zastavěných území – zástavba obce Neplachovice (2 zast. území), zástavba místní části Zadky (2 zast. území), areál zemědělské výroby (2 zast. území), **čistírna odpadních vod**.

I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Hlavním cílem navržené koncepce rozvoje je vytvoření podmínek k harmonickému rozvoji vlastní obce i jeho okolí v těchto oblastech: bydlení, občanská vybavenost, rekreace, hospodářství, krajina a dosažení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot

řešeného území. Většina současně zastavěného území je zahrnuta do ploch smíšené zástavby, kde převládá funkce bydlení, ale doporučuje se rovněž umístování služeb, obchodu a drobné výroby. Prostorové řešení nově navržené zástavby by mělo reagovat na prostředí, ve kterém se nachází (venkovská obec) – v její podlažnosti, objemu a také organizaci veřejného prostoru. Konkrétní podmínky jsou uvedeny v Podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Záměry navržené v krajině přispějí ke zvýšení ekologické stability, retence vody v území a zamezí půdní erozi.

I.2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

I.2.2.1 Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území se nacházejí kulturní památky, které jsou územním plánem respektovány. Jedná se o zámek včetně celého areálu, vodní mlýn u č.p. 60 a pomník Pavla Křížkovského. V obci se nachází rovněž několik objektů, které je třeba řadit mezi místní památky. Tyto památky jsou reprezentovány především kostelem v Neplachovicích, kaplí v místní části Zadky, kamenným křížem na ul. Na Výhoně a starou obecnou školou.

Podmínky ochrany:

- *Respektovat kulturní památky a památky místního významu a prostor kolem nich komponovat s ohledem na zachování a umocnění jejich významu (především v případě dominanty)*
- *Respektovat drobnou architekturu, podporovat aktivity, které jsou spojené s obnovou a přispívají ke zdůraznění staveb, jejich přemístění je přípustné v případě, že novým umístěním nedojde k narušení hodnoty stavby, tj. jejího působení v sídle nebo krajině*
- *V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v sídle nebo krajině*
- *Z důvodu zachování krajinného rázu a kompozičních záměrů v okolí zámku je podmínkou výstavby v návrhové ploše Bs4 výsadba aleje na jejím severním okraji*
- *Z důvodu ochrany zeleně zámeckého parku je podmínkou výstavby v návrhové ploše Bs3 zachování vzdálenosti 10 m od zámeckého parku*

I.2.2.2 Území s archeologickými nálezy

V řešeném území se nacházejí lokality – území s archeologickými nálezy UAN I. a UAN II:

UAN I. – SAS 15-32-08/2 - lokalita Zámek

UAN I. – SAS 15-32-08/5 - lokalita pravěkého sídliště na východním okraji obce Neplachovice (je zahrnuto do UAN II. spolu s následující lokalitou)

UAN I. – SAS 15-32-08/4 - lokalita V Trati

UAN I. – SAS 15-32-08/3 - lokalita Liščí díry

Celé řešené území lze označit jako území s archeologickými nálezy UAN III.

Podmínky ochrany:

- *V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v řešeném území archeologických nálezů bude zajištěna ochrana archeologického dědictví*

I.2.2.3 Ochrana přírodních hodnot

V obci se nachází několik významných vzrostlých stromů. Nezastavěná a nezastavitelná část obce má hodnotu krajinnou a hodnotu přírodní, kterou je nutno chránit a dále rozvíjet. Na území obce Neplachovice se nenacházejí žádné Evropsky významné lokality ani Ptačí oblasti. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo Přírodní památky Heraltický potok. Součástí územního plánu je návrh místního územního systému ekologické stability.

Podmínky ochrany:

- *Viz kapitola I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny*
- *respektování prvků ÚSES a jejich funkcí a charakteristik*
- *respektování ochranného pásma Přírodní památky Heraltický potok*

I.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z respektování urbanistické struktury stávajících zastavěných území, která jsou doplněna návrhem zastavitelných ploch, navazujících na současná zastavěná území. Navrženy jsou plochy smíšené obytné, s tím související plochy veřejných prostranství a plocha občanské vybavenosti – pro sport a rekreaci. Částečně návrh nových ploch respektuje koncepci stávajícího územního plánu. Další předpokládaný rozvoj je naznačen návrhem tří rezervních ploch, dvou rovněž pro plochy smíšené obytné a jedné pro plochy výroby a skladování v návaznosti na současný areál. Ve východní části obce je navržena plocha pro výstavbu čistírny odpadních vod, která je zahrnuta do ploch technické infrastruktury. V návaznosti na zemědělský areál je navržena plocha pro výrobu a skladování – zemědělskou výrobu. Jiné plochy s rozdílným způsobem využití v rámci urbanizovaného území navrženy nejsou.

Urbanizované území obce je uspořádáno z následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- Bs** Plochy smíšené obytné
- Os** Plochy občanského vybavení (veřejná vybavenost – sport a rekreace)
- Ov** Plochy občanského vybavení (veřejná vybavenost – správa a vzdělání)
- Ok** Plochy občanského vybavení (komerční vybavenost - služby)
- Vz** Plochy výroby a skladování (zemědělská výroba)
- Vd** Plochy výroby a skladování (drobná výroba)

- T** Plocha technické infrastruktury
- Q** Plochy veřejných prostranství
- D** Plochy dopravní infrastruktury

Nově navržené plochy (lokality) jsou součástí zastavitelných ploch a ploch přestaveb, viz kap. 1.3.2 a 1.3.3.

značení plochy	Popis
Bs1	Plocha smíšená obytná Cihelní
Bs2	Plocha smíšená obytná Zámecká
Bs3	Plocha smíšená obytná Loděnická sever
Bs4	Plocha smíšená obytná Loděnická jih
Bs5	Plocha smíšená obytná K lesíku
Bs6	Plocha smíšená obytná Loděnická východ
Bs7	Plocha smíšená obytná K Lesíku sever
Bs8	Plocha smíšená obytná Do Grundů
Bs9	Plocha smíšená obytná Hlavní
Bs10	Plocha smíšená obytná Hlavní
Bs11	Plocha smíšená obytná Záhumení
Os1	Plocha občanského - vybavení pro sport a rekreaci Pod zámkem
Vz1	Plocha výroby a skladování – drobná zemědělská výroba
Vd1	Plocha výroby a skladování – drobná výroba
T1	Plocha technické vybavenosti - ČOV
Q1	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace
Q2	Plocha veřejných prostranství - parkoviště
Q3	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace
Q4	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace
Q5	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace
D2	Plocha dopravní infrastruktury– komunikace pro pěší

I.3.1.1 Bydlení

Stávající zastavěné území je z převážné části zařazeno do ploch smíšených obytných, jehož hlavním využitím je bydlení. Jsou zde ale umožněny činnosti, objekty a zařízení jiného využití, pokud jejich vliv na okolí nepřesahuje hranice vlastního pozemku. Územní plán vymezuje celkem 10 nových lokalit určených především k bydlení v rodinných domech, s možností malého hospodaření a umístění služeb a drobné výroby, které jsou rovněž zařazeny do ploch smíšených obytných.

I.3.1.2 Občanská vybavenost a služby

Do stávajících ploch občanské vybavenosti jsou zařazeny všechny současné areály a budovy občanského vybavení. Novou plochou občanské vybavenosti v obci je návrh areálu pro sport a rekreaci v návaznosti na stávající sportovně rekreační plochu.

I.3.1.3 Rekreace

Plochy rekreace nejsou v území vymezeny. Nové lokality k individuální rekreaci se nenavrhují. Plochy sloužící sportovnímu vyžití a tím i k rekreaci místních obyvatel jsou zahrnuty mezi stávající plochy občanské vybavenosti.

I.3.1.4 Výroba

V obci se nachází areál zemědělské výroby, který je zařazen do ploch výroby a skladování – zemědělská výroba. Na tuto plochu navazuje nově navržená plocha výroby a skladování rovněž pro převážně zemědělskou výrobu.

Dále se v obci nachází areál drobné průmyslové výroby (bývalý mlýn) a navržena je plocha pro umístění podnikatelských aktivit ve formě drobné průmyslové výroby v lokalitě mezi zástavbou obce a silnicí I/11. Jedná se o návrhovou plochu Vd1. V ploše bude umístěn také sběrný dvůr.

I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Je vymezeno celkem **6 11** zastavitelných ploch, které jsou v dokumentaci označeny Z-I až ~~Z-XI~~ **Z-XI**. Tyto plochy sestávají z jednotlivých dílčích ploch (lokalit) spolu sousedících:

Označení	Popis	Rozloha (ha)
Z-I	Plochy obytné smíšené Bs1, Bs2 , plocha občanské vybavenosti Os1 a plocha veřejných prostranství Q1	3,529 2,908
Z-II	Plocha obytná smíšená Bs6	1,915
Z-III	Plocha obytná smíšená Bs3	0,635
Z-IV	Plocha obytná smíšená Bs4 a plocha veřejných prostranství	1,334

	Q2	1,231
Z-V	Plocha obytná smíšená Bs5 a plocha veřejných prostranství Q3	0,323
Z-VI	Plocha výroby a skladování Vz1	3,185
Z-VII	Plocha technické vybavenosti T1 a plocha výroby a skladování Vd1	1,514
Z-VIII	Plocha obytná smíšená Bs8	0,145
Z-IX	Plochy obytné smíšené Bs9 a Bs10 a plocha veřejných prostranství Q4	0,115
Z-X	Plocha obytná smíšená Bs11	0,210
Z-XI	Plocha veřejných prostranství Q5	0,376

I.3.3 Vymezení ploch přestavby

Je vymezena 1 plocha přestavby.

Označení	Popis	Rozloha (ha)
P-I	Plocha obytná smíšená Bs7	0,635

I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně nejsou územním plánem samostatně vymezeny. Plochy sídelní zeleně jsou po obci rozptýlené a jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Stávající i navržené plochy pro dopravu jsou označeny **D** - plochy dopravní infrastruktury, případně se nacházejí v rámci ploch **Q** – plochy veřejných prostranství. Svým významem bude v dopravních vztazích dominovat silniční doprava (osobní individuální, hromadná, nákladní).

Koridor DZ12

Územní plán vymezuje koridor DZ12 – Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č.310 v úseku Opava-východ – Krnov. Šíře koridoru je v rozsahu dotčeného území 60 m od osy koleje na obě strany.

Podmínky pro využití koridoru DZ12:

- V koridoru se nepřipouští povolování staveb a činností, které by ztížily nebo znemožnily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen (zejména nové stavby pro

bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování apod.). Pripouští se změny stávajících staveb.

- Pripouští se umístění liniových vedení technické infrastruktury v poloze, která neznemožní realizaci dopravní stavby.*
- V koridoru se předpokládá umístění dalších staveb nezbytných k zajištění řádného užívání dopravní stavby (např. opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny, přeložky silnic a pozemních komunikací, technická infrastruktura a její přeložky apod.). Vlastní rozsah a poloha staveb v koridoru bude upřesněna podrobnou dokumentací. Tyto vedlejší stavby mohou být umístěny i mimo koridor, pokud to podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem využití nevylučují.*
- Do doby započetí užívání dokončené dopravní stavby se v koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro tento koridor. Podmínky využití překrytých ploch s rozdílným způsobem využití se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.*

I.4.1.1 Silniční doprava

Katastrálním územím obce Neplachovice prochází tyto silnice:

I/11 Praha- Hr. Králové – Ostrava - st. hranice

I/57 st. hranice – Krnov – Vsetín – st. hranice

III/46012 Zadky-Jamnice-Štěbořice

III/0576 Neplachovice - Holasovice

III/01126 Kamenec- Štěplovec

III/01127 Zadky -Neplachovice

Tato silniční síť je respektována.

Silniční síť nebude ve výhledovém období rozšiřována a upravována s výjimkou odstranění existujících dopravních závad a průběžné úpravy komunikací v třídách.

Podmínky pro umístování:

- Respektovat plochy dopravní infrastruktury - D a plochy veřejných prostranství - Q pro průchod nadřazených komunikací*
- Silnice budou upravovány dle platné legislativy v proporcích příslušných norem*
- Při řešení připojení jednotlivých návrhových nebo přestavbových ploch na silnice I. a III. třídy je nutno postupovat dle platných zákonů, příslušných vyhlášek a norem.*
- Využitím ploch, ve kterých je vedena stávající silnice I. a III. třídy, nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s kategorizací krajských silnic Moravskoslezského kraje*

I.4.1.2 Síť místních komunikací

Síť místních komunikací je poměrně rozvinutá. Většinu MK v obci lze zařadit do funkční skupiny D1 - zklidněné se smíšeným provozem.

K obsluze ploch, rezervovaných pro obytnou výstavbu, je možné vybudovat nové přístupové komunikace, navazující na současnou síť MK.

V obsluze plochy Vd1 je navržena komunikace na jižním okraji stávající plochy Ok, nacházející se v severovýchodní části zastavěného území.

Při zařazení do funkční skupiny D1 je možné navrhnout šířku 5,0 m, povrch zpevněný neprašný, s ohledem na finanční možnosti pravděpodobně asfaltový koberec.

Místní komunikace spojující obce Neplachovice a Loděnice bude v severní části návrhové plochy Bs4 doplněna alejí.

Tyto úpravy je třeba navázat na provádění ostatních stavebních zásahů - např. budování sítí.

Podmínky pro umístování:

- *Místní komunikace budou navrhovány či upravovány dle platné legislativy, zejména dle příslušných norem*
- *Další místní komunikace mohou být rovněž součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*

I.4.1.3 Účelová doprava

Účelové komunikace v katastru slouží zejména zemědělské výrobě. Územní plán navrhuje obnovu, případně výstavbu dalších účelových cest v krajině. Návrh respektuje komplexní pozemkové úpravy a plán společných zařízení.

Podmínky pro umístování:

- *Účelové komunikace budou splňovat patřičné parametry (konstrukci nových účelových komunikací je třeba navrhovat se znalostí převáděné dopravy)*
- *Další zřizování účelových cest bude umožněno podle potřeby přístupu k pozemkům nebo v rámci zlepšování prostupnosti krajiny a obnovy historických cest v krajině v rámci ploch mimo zastavěná a zastavitelná území*
- *Další účelové komunikace mohou být rovněž součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*

I.4.1.4 Doprava v klidu

Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě se předpokládá především na vlastních pozemcích rodinných domků (garáže, zahrady). Při výstavbě nových rodinných domků i rekonstrukcích stávajících objektů pro účely bydlení a ostatní účely je třeba přednostně požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu nebo na pozemku stavby. To se týká zejména oblastí, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahu silnic.

Nově je navrženo parkoviště v blízkosti zámeckého areálu pro účely konání kulturních akcí.

Podmínky pro umístování:

- *Stávající i budoucí parkovací stání budou dimenzována a umístována dle platné legislativy, zejména dle příslušných norem*
- *Parkovací stání a garáže mohou být součástí vymezených zastavěných, zastavitelných a přestavbových ploch*
- *Při výstavbě nových rodinných domů i rekonstrukcích stávajících objektů pro účely bydlení a ostatní účely je třeba přednostně požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu nebo na pozemku stavby. To se týká zejména oblastí, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahu silnic.*

I.4.1.5 Veřejná doprava

Nejsou požadavky na plochy pro budování dopravních zařízení pro hromadnou dopravu osob. I přes částečně nevyhovující docházkové vzdálenosti pro jižní okrajové části obce Neplachovice není účelné budování dalších zastávek.

Podmínky pro umístování:

- *V plochách dopravních a plochách veřejných prostranství je umožněno vybudování zastávek včetně přístřešků a zálivů veřejné dopravy dle platných norem*

I.4.1.6 Pěší a cyklistická doprava

U MK ve funkční skupině D 1, vzhledem k jejich zařazení jako zklidněné, chodníky většinou nejsou a není třeba je budovat.

Navržena je pěší komunikace sloužící k propojení obcí Neplachovice a Holasovice. Pro tuto komunikaci je vymezena plocha D2.

V katastru obce se vyskytuje jedna značená turistická trasa.

I.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Stávající plochy a vedení technické infrastruktury jsou zachovány ve svých polohách. Do stávajících ploch technické infrastruktury – **T** jsou zařazeny současné objekty technické infrastruktury, ~~do návrhových ploch je zahrnuta navržená lokalita k výstavbě ČOV.~~

Podmínky pro umístování:

- *Technická infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách bude přednostně umístována v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravy, případně na pozemcích určených následnými dokumentacemi k umístění veřejných prostranství a veřejných komunikací v rámci ostatních ploch*

- *Stávající rozvody technické infrastruktury budou v maximální možné míře respektovány vč. jejich ochranných pásem, případně bude možné jejich dílčí části přeložit podle pokynů jejich správců*
- *Rozšiřování technické infrastruktury bude předcházet podrobnější dokumentace, která bude obsahovat konkrétní technická řešení včetně množství odběru elektrické energie, zemního plynu, pitné vody a určení systému odkanalizování*

I.4.2.1 Koncepce zásobování elektrickou energií

Návrh ÚP respektuje trasy stávajících vedení všech napěťových úrovní.

Stávající vedení nadzemní sítě VN 22 kV vč. přípojek k TS vyhovuje současným i výhledovým přenosovým požadavkům, nepředpokládají se žádné zásadní úpravy, mimo úpravy trasy nadzemní přípojky VN pro stávající TS1.

Vlastní obec a ostatní odběratelé řešeného k.ú. jsou z hlediska současných požadavků na dodávku elektrické energie plně zajištěni.

Předpokládaný potřebný příkon s ohledem na plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě, rozšíření a výstavbě nových distribučních trafostanic TS N1 a TS N2.

Přes severozápadní část území prochází návrh vedení VN řešený územním plánem sousední obce Holasovice.

Úprava a výstavba trafostanic a přípojek VN

Stávající TS jsou ve vyhovujícím stavu, v případě potřeby budou vyměněny současné transformátory za vyšší výkonové jednotky, postupně, podle vyvolané potřeby na zajištění příkonu v daných lokalitách.

Návrhem nových rozvojových ploch (Bs 4 - RD u školy dojde ke kolizi s trasováním stávající nadzemní přípojky VN 22 kV pro TS 1 (OP 1429). Vzhledem ke skutečnosti, že výrazně omezuje využití této plochy je navrženo její zrušení a přeložení do prostoru k ulici a její náhrada přípojkou a náhradou stávající venkovní příhradové trafostanice.

Pro zlepšení plošného pokrytí území TS výkonem a s ohledem na navrhovanou výstavbu RD a další rozvojové záměry je navrhována nová zahušťovací trafostanice TS N1 umístěna na jihovýchodním okraji zastavěné části obce s přípojkou VN 22 kV. Druhá navrhovaná zahušťovací TS N2 je navrhována na severním okraji obce v prostoru stávající regulační stanice plynu, která bude po realizované úpravě navrhované přeložky trasy vysokotlakého plynovodu přeložena na severozápadním okraji obce, opět ke stávající komunikaci na severní okraj rezervní plochy R-II s napojením novou VTL přípojkou s přeložené trasy. Bude-li tato navrhovaná zahušťovací TS realizovaná po zrušení stávající RS, bude vhodné zvážit její využití po konstrukční úpravě pro novou TS.

Další případná technická zařízení pro obsluhu území (včetně vedení a trafostanic) je umožněno budovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Rozvodná síť NN

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu při zachování současné koncepce-nadzemní vedení s úseky podzemních kabelových rozvodů.

V nových lokalitách soustředěné zástavby RD doporučujeme řešit rozvodnou síť NN podzemním kabelovým vedením. U nové zástavby v zastavěném území obce řešit podle koncepce stávající rozvodné sítě.

Veřejné osvětlení

Rozšíření pro návrhové lokality bude navazovat na stávající soustavu ve vymezených plochách veřejných prostranství. Jeho realizaci navrhujeme samostatnou podzemní kabelovou sítí.

I.4.2.2 Koncepce elektronických komunikačních zařízení

Dálkové kabely (DK, DOK) – přenosová síť

V katastru obce jsou uloženy kabely přenosové sítě ve správě Telefonica O2 Czech Republic a kabely účastnické sítě ve správě O2. Dále se zde nacházejí kabely zabezpečovací a telekomunikační techniky pro ČD. Všechna podzemní komunikační zařízení jsou návrhem ÚP respektována.

Telefonní zařízení

V obci je vybudována účastnická telefonní síť, která je návrhem ÚP respektována. V rozvojovém období v návaznosti na realizaci výstavby v nově navrhovaných lokalitách bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav, její rozšiřování v nových lokalitách bude řešeno podzemní kabelovou sítí ve vymezených plochách případně využitím nových komunikačních technologií – bezdrátovou technologií.

Mobilní telefonní síť

Kromě pevné telekomunikační sítě O2 je území obce pokryto signálem operátora mobilní telefonní sítě GSM. V obci jsou vybudovány tři základnové stanice operátorů O2, T-Mobile a privátní – bezdrátový internet. Tyto základnové stanice jsou v celém rozsahu respektovány, navrhovaná výstavba v území je nízkopodlažní a neomezuje jejich provoz.

Radiokomunikace

Jižním okrajem k.ú. m.č. Zadky mimo zastavěnou část ve směru SZ-JV prochází radioreleová trasa (RRT), která je respektována.

Ostatní elektronická komunikační zařízení

Stávající zařízení jsou respektována, při požadavcích na jejich rozšíření bude navázáno na stávající stav.

I.4.2.3 Koncepce zásobování plynem

Z ÚAP a Zadání pro zpracování ÚP obce vyplývá požadavek na upřesnění a vymezení koridoru nadmístního významu pro liniovou stavbu P14“Stavební úpravy VTL plynovodu DN 300 Hlučín – Opava – Brumovice na DN 500/PN40 o šířce 400m (200m od osy vedení na každou stranu). Tato stavba je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba nadmístního významu.

Pro tuto stavbu je v podkladech pro řešené území vymezen koridor o celkové šíři 400m. Zpracovaný ÚP upřesňuje navržený koridor pro přeložku VTL plynovodu na navrženou šířku 100 m. Stávající nevyužitý VTL plynovod možno po realizaci navrhované přeložky využít, jako součást STL sítě – bude ověřeno v době případné výstavby.

Obec je v celém rozsahu plynofikována vč. m.č. Zadky, která je napojena STL přivaděčem PE63 z obce. Obec je napojena z vlastní regulační stanice umístěné na severním okraji Neplachovic, která je napojena přípojkou DN 100 ze stávajícího VTL plynovodu DN 300 Opava – Krnov. Obec je napojena z vlastní zděné regulační stanice umístěné na severním okraji Neplachovic, která je napojena přípojkou DN 100 ze stávajícího VTL plynovodu DN 300 Opava – Krnov, který prochází obcí v souběhu se státní silnicí č.57.

Zpracovaný generel plynofikace obce, který předcházela vlastní realizaci řeší její celoplošnou plynofikaci. Stávající soustava bude kapacitně postačující i pro navrhovaný rozvoj řešený ÚP.

V návrhu ÚP je navrženo vymístění stávající regulační stanice ze stávajícího prostoru a její nové přemístění na západní okraj obce – do rezervní návrhové plochy R-II s napojením novou vysokotlakou přípojkou z přeložené trasy plynovodu. Z nové RS budou provedené napájecí vývody do stávající distribuční sítě pro napojení obcí Neplachovice, Holasice a Štěplovec.

I.4.2.4 Koncepce zásobování teplem

V současné době je zásobování teplem zajišťováno ve všech RD individuálně. Stav je respektován. V rámci dalšího rozvoje obce, zejména v oblasti výstavby RD se předpokládá pro vytápění využít v max. míře ušlechtilých paliv, zejména zemního plynu, neboť se uvažuje s rozšířením plynovodní sítě i do nově navrhovaných lokalit zástavby. Užití elektrické energie u nové zástavby se neuvažuje plošně, pouze v individuálních případech.

Podporuje se využití obnovitelných zdrojů.

I.4.2.5 Koncepce zásobování vodou

Obec Neplachovice včetně místní části Zadky má vodovod pro veřejnou potřebu, který je napojen na skupinový vodovod Holasovice - Štěplovec s napojením na Opavské zdroje.

Stav je návrhem ÚP respektován.

Návrh

- obec Neplachovice bude i nadále zásobována vodou ze skupinového vodovodu Holasovice - Štěplovec
- v obci byly navrženy nové řady, které budou sloužit k zásobování ploch určených k nové zástavbě pitnou vodou. Vodovodní síť bude nadále v rámci jednoho tlakového pásma. Vodovodní síť je řešena jako okružní, v okrajových částech jsou navrženy větve. V případě potřeby budou původní řady postupně rekonstruovány ve stávajících trasách.

I.4.2.6 Koncepce odkanalizování

V obci Neplachovice jsou v současné době vybudovány jak jednotná kanalizace, která zajišťuje odkanalizování cca 60% obytné zástavby obce, tak i dešťová kanalizace odvodňující především silniční plochy.

V místní části Zadky je v současné době vybudována jednotná kanalizace. Jedná se o kmenovou stoku, která prochází celým zastavěným územím z východu na západ a je ukončena vyústěním do místní vodoteče.

Návrh

Neplachovice

- stávající kanalizace bude rekonstruována a nadále provozována jako dešťová
- v obci bude realizována kompletní síť oddílné splaškové kanalizace dle studie ODKANALIZOVÁNÍ OBCE NEPLACHOVICE zpracované firmou DOPRAVOPROJEKT Ostrava (02/2013)
- pro plochy určené k nové zástavbě byly navrženy nové stoky oddílné kanalizace
- veškeré splaškové vody z obce budou odváděny na **navrhovanou** obecní ČOV
- ⊖ Čištění odpadních vod z obce bude řešeno v rámci **nově navržené ČOV, která bude situována na levý břeh Heraltického potoka cca 90 m nad křížením toku se silnicí I/57 Krnov—Opava**

Zadky

- Pro místní část Zadky navrhujeme zachování odvodu dešťových a splaškových vod jednotnou kanalizací. V případě potřeby bude potrubí stoky rekonstruováno ve stávající trase
- Plocha pro ČOV místní části Zadky byla situována západně od zástavby na pravý břeh pravostranného přítoku Heraltického potoka. Velikost plochy byla navržena tak, aby umožňovala i umístění alternativního řešení – kořenové čistírny nebo biologické nádrže.

I.4.2.7 Koncepce hospodaření s odpady

Nejsou navrženy změny koncepce.

I.4.3 Koncepce občanského vybavení

Stávající zařízení občanského vybavení jsou v území stabilizovaná a jsou respektována v současných plochách. Jsou to plochy:

- Os** Plochy občanského vybavení (veřejná vybavenost – sport)
- Ov** Plochy občanského vybavení (veřejná vybavenost – správa a vzdělání)
- Ok** Plochy občanského vybavení (komerční vybavenost - služby)

Nově je navržena plocha pro sport a rekreaci Os1.

Podmínky pro umístování:

- *Další pozemky občanského vybavení mohou být součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití – vymezených zastavěných, zastavitelných případně přestavbových ploch, dle podmínek v kapitole I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, především však v plochách smíšených obytných*
- *Případný negativní vliv provozoven na životní prostředí nebude přesahovat hranici vlastního pozemku*

I.4.4 Koncepce veřejných prostranství

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, které jsou respektovány ve svých polohách a ~~jsou navržena 4 nová~~ je navrženo 5 nových. Plochy jsou označeny Q – plochy veřejných prostranství.

Návrhové plochy Q1, Q3, a Q4 a Q5 doplňují nově navrženou obytnou zástavbu, plocha Q2 bude sloužit k umístění parkoviště pro účely návštěvy zámku. V případě stávajících veřejných prostranství jsou do těchto ploch zahrnuty rovněž zahrady a předzahrádky, které předstupují před uliční nebo návesní frontu domů a jejichž zastavění by narušilo celistvost prostoru vymezeného fasádami stávajících objektů.

Podmínky pro umístování:

- *Další pozemky veřejných prostranství mohou být součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití – vymezených zastavěných, zastavitelných případně přestavbových ploch, dle podmínek v kapitole I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

I.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Návrhy v krajině spočívají především v návrhu protierozních úprav, návrhu zvýšení ekologické stability v krajině formou vymezení ÚSES a zvýšení prostupnosti krajiny návrhem nových účelových cest. Návrhy jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách.

Krajina správního území obce Neplachovice je uspořádána z následujících neurbanizovaných ploch s rozdílným způsobem využití:

L Plochy lesní

H Plochy vodní a vodohospodářské

- Zk** Plochy zemědělské – louky a pastviny
- Zs** Plochy zemědělské – zahrady, sady
- Zm** Plochy zemědělské – meze, lada
- Zp** Plochy zemědělské – orná půda
- P** Plochy přírodní

Tyto plochy jsou územním plánem vymezeny zejména v prostoru skladebných částí místního ÚSES - biocenter. Podrobněji viz kapitola ÚSES.

Podmínky pro změny v jejich využití:

- *ochrana krajinného rázu – stavby v krajině nesmí narušit obraz sídla a krajiny, zachování soustředěné i rozptýlené zeleně, výsadba nové zeleně podél cest a toků, obnova historických cest v rámci výhledové realizace projektu pozemkových úprav apod.- v případě návrhové plochy Bs4 bude na jejím severním okraji vysazena alej*
- *možnost realizace staveb ve vazbě na turistické a cyklistické stezky a trasy odpočívadla, informační přístřešky apod.*
- *přípustné jsou drobné stavby (kapličky, boží muka, křížky, památníky) při zachování krajinného rázu*
- *zachování, případně zvyšování prostupnosti krajiny díky údržbě polních a lesních cest, případně budováním nových*
- *možnost realizace staveb dopravní a technické infrastruktury, vodních ploch a toků, opatření na udržení vody v krajině, protierozní opatření, zalesňování, realizace prvků ÚSES*
- *další podmínky a upřesnění viz kapitola I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu*

Dále se v krajině (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) nachází:

D Plochy dopravní infrastruktury

(jejichž podmínky využití jsou uvedeny v kapitole I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu)

I.5.2 Územní systém ekologické stability

Ve správním území Neplachovice se nenachází žádný prvek regionálního ani neregionálního ÚSES. V řešeném území byla vymezena tři lokální biocentra a šest lokálních biokoridorů.

Návrh opatření pro jednotlivé prvky:

Lokální biocentrum LBC 1

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG.

Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biocentrum LBC 2

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biocentrum LBC 3

- V zalesněné části biocentra postupná přeměna na dřevinné porosty dle STG, v druhé části nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biocentrum LBC L64B

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biokoridor LBK 1

- Postupná přeměna na dřevinné porosty dle STG, maloplošná výsadba do oplocenek, postupné snižování intenzity péče a podpora přirozeného zmlazení a náletů okolních dřevin. Návrh druhové skladby dle stanovištních podmínek a STG. V části nové založení výsadeb do oplocenek s využitím s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biokoridor LBK 2

- Ve funkčních částech postupná přeměna na dřevinné porosty dle STG, maloplošná výsadba do oplocenek, postupné snižování intenzity péče a podpora přirozeného zmlazení a náletů okolních dřevin. Ve funkčních částech kontrola a podpora přirozeného zmlazování dle STG, maloplošné oplocenky pro doplnění chybějících a podporu přirozeného zmlazení. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biokoridor LBK 3

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biokoridor LBK 4

- V převažující části biokoridoru nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biokoridor LBK 5

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Lokální biokoridor LBK 6

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

Plochy biocenter jsou zařazeny do ploch přírodních s dalším rozčleněním. Podmínky pro využití těchto ploch jsou shodné, z důvodu přehlednosti jsou v grafické části ÚP rozděleny podle kultury, respektive způsobu užívání. Jedná se o tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

P Plochy přírodní

Plochy biokoridorů nejsou zařazeny do žádných konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou označeny překryvnou značkou a nacházejí se na různých plochách s rozdílným způsobem využití. V rámci nápravných opatření se nevyžaduje radikální zásah do struktury porostů. Je nutné dodržování navržených opatření s přihlédnutím na ekologicky šetrné hospodaření maloplošným či výběrným způsobem. Nefunkční části biokoridorů se doporučuje zrealizovat. Realizované části LBK budou sloužit i mimo primární funkci ÚSES jako krajínovotvorný prvek a prvek protierozní ochrany.

Platí pro ně podmínky níže uvedené:

Podmínky využití:

Přípustné využití:

- *Využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření, případně rekreační plochy přírodního charakteru*

Podmíněně přípustné využití:

- *Liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, za podmínky minimalizace zásahu do biokoridoru a nenarušení jeho funkčnosti*

Nepřípustné využití:

- *Změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability*
- *Změny využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a realizaci chybějící části biokoridorů*

Interakční prvky

Ve správním území Neplachovice byly vymezeny následující interakční prvky:

IP1 (u polní cesty Okruhy)

- zatravněný pás s nepravidelnou liniovou výsadbou křovin a stromů

IP2 (u polní cesty Okruhy)

- zatravněný pás s nepravidelnou liniovou výsadbou křovin a stromů

IP3 (u polní cesty za farmou)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP4 (u polní cesty za farmou)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP5 (za Neplachovicemi)

- doplnění pásu keřů za stávající stromořadí

IP6 (za Neplachovicemi)

- zatravnění a ochranná nepravidelná liniová výsadba stromů a keřů

IP7 (u Liščích děr)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP8 (u Liščích děr)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP9 (okolo polní cesty do Zadků)

- zatravněný pás s nepravidelnou liniovou výsadbou křovin a stromů

IP10 (okolo polní cesty do Zadků)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP13 (u polní cesty u trati Dlouhé díly)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP14 (u polní cesty u trati Dlouhé díly)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP15 (u polní cesty u trati Dlouhé díly)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

IP16 (ochranné pásy u Liščích děr)

- zatravněný pás s nepravidelnou liniovou výsadbou křovin a stromů, keře umístit na vnějším okraji, stromy umístit v linii nepravidelně

IP17 (ochranné pásy u Liščích děr)

- zatravněný pás s nepravidelnou liniovou výsadbou křovin a stromů, keře umístit na vnějším okraji, stromy umístit v linii nepravidelně

IP18 (ochranné pásy u Liščích děr)

- souvislý ochranný lesní pás, keře vysadit do porostního pláště, stromy vysadit v linii nepravidelně

IP19 (ochranné pásy u Liščích děr)

- souvislý ochranný lesní pás, keře vysadit do porostního pláště, stromy vysadit pásovou výsadbou

IP20 (ochranný pás nad silnicí I/57 do Opavy)

- souvislý ochranný lesní pás, keře vysadit do porostního pláště, stromy vysadit pásovou výsadbou

IP21 (stromořadí za ulicí Polní)

- zatravnění a stromořadí z místně příslušných ovocných druhů

IP22 (stromořadí za ulicí Polní)

- zatravnění a stromořadí z místně příslušných ovocných druhů

IP23 (ochranný pás u ulice Polní)

- úprava stávající zeleně

IP24 (ochranný pás u silnice I/57)

- zatravnění a stromořadí z domácích druhů vyššího vzrůstu

I.5.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešena respektováním a zlepšením stavu stávajících účelových komunikací v krajině s případnou úpravou povrchu či podélného profilu. Ke zlepšení prostupnosti krajiny dále přispěje výstavba nových účelových cest.

I.5.4 Protierozní opatření

Vzhledem k určitému riziku vodní eroze na poměrně rozsáhlých plochách orné půdy kolem obce jsou navržena opatření snižující soustředěný odtok a následnou erozi půdy. Tato opatření vycházejí z návrhu Plánu společných zařízení. Jedná se o:

- organizační opatření (úprava osevních postupů – vyloučení erozně náchylných plodin)
- zatravnění
- stabilizace dráhy soustředěného odtoku (zatravnění údolnice a realizace interakčních prvků IP16 – IP19 – výsadba zeleně)

I.5.5 Vodní plochy a toky

Vodní toky

Řešené území leží v povodí řeky Odry. Dále katastr obce náleží k povodí III. řádu 2-02-01 Opava po Moravici, přesněji do povodí 2-02-01-076 Opava po Heraltický potok, 2-02-01-081 Heraltický potok -ústí a 2-02-01-082 Opava po potok od Jakubowic. Voda z řešeného území je odváděna Heraltickým potokem a jeho bezejmenným pravostranným přítokem, severní hranici řešeného katastru tvoří tok Lipinka:

Stav je návrhem ÚP respektován.

Návrh

- na tocích bude prováděna běžná údržba

Vodní nádrže

V řešeném území se nacházejí vodní nádrže Grundy, Koupaliště a dvě bezejmenné nádrže v místí část Zadky.

Stav je návrhem ÚP respektován.

Návrh

- Na nádržích bude prováděna běžná údržba, manipulace bude prováděna v souladu s platnými manipulačními plány
- Byla navržena plocha pro výstavbu retenční nádrže – poldru. Jedná se o plochu při jižním okraji zástavby Neplachovice.

I.5.6 Odvodnění

V katastru obce bylo v několika místech provedeno odvodnění zemědělsky obhospodařovaných pozemků.

Návrh

Na stávajícím odvodnění bude prováděna běžná údržba. Odvodnění v místech určených pro rozvoj obce nebo technické infrastruktury bude zrušeno, případné další vhodné části odvodnění budou zrušeny z důvodu zvýšení vodní retence v území. Tyto zásahy musí být technicky vyřešeny tak, aby nedošlo k narušení funkce odvodňovacích zařízení na přilehlých pozemcích.

I.5.7 Ochrana před povodněmi

V řešeném území bylo na Heraltickém potoce stanoveno záplavové území při průtoku Q100.

Návrh

Záplavové území bude respektováno, nebude zde realizována nová výstavba.

Pozn.: Částečně do záplavového území zasahuje plocha pro navrhovanou čistírnu odpadních vod, jejíž umístění je převzato z územního rozhodnutí „Rozhodnutí o umístění stavby Odkanalizování obce Neplachovice“ ze dne 23.3. 2016.

V jihovýchodní části území je navržen suchý poldr – navazuje na LBC 3.

I.5.8 Rekreace

Koncepce rekreace v krajině spočívá v zachování a návrhu cest, které umožňují dobrou prostupnost krajiny (prostupnost krajiny je zhoršená především na plochách ZPF) a také v zajištění turistického mobiliáře a zázemí (odpočívadla).

I.5.9 Dobývání nerostných surovin

Na území se nacházejí nevýhradní ložiska a prognózní zdroje, které nejsou návrhem negativně ovlivněna. Ložisko i zdroje jsou respektovány.

I.5.10 Znečištění ovzduší

Nejsou navržena opatření.

I.6 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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

B Plochy smíšené obytné:

Bs Plochy smíšené obytné

O Plochy občanského vybavení:

Os Plochy občanského vybavení – sport

Ov Plochy občanského vybavení – správa a vzdělání

Ok Plochy občanského vybavení - služby

V Plochy výroby a skladování:

Vz Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Vd Plochy výroby a skladování – drobná výroba

T Plocha technické infrastruktury

- Q** Plochy veřejných prostranství
- D** Plochy dopravní infrastruktury
- L** Plochy lesní
- H** Plochy vodní a vodohospodářské
- Z** Plochy zemědělské:
 - Zk** Plochy zemědělské – louky a pastviny
 - Zs** Plochy zemědělské – zahrady, sady
 - Zm** Plochy zemědělské – meze, lada
 - Zp** Plochy zemědělské – orná půda
- P** Plochy přírodní

Poznámka: Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou platné i pro návrhové plochy, jejichž označení je pro přehlednost doplněno číslem (např. Bs1, Ok11 apod.).

rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

I.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

I.6.2.1 Plochy smíšené obytné

Bs PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Způsob využití:

Hlavní využití:

- *Bydlení v rodinných domech*

Přípustné využití:

- *Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky staveb občanského vybavení, pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, zahrady, pozemky související dopravní a technické infrastruktury*

Podmíněně přípustné využití:

- *Drobná výroba, služby, řemesla a zemědělství za podmínky, že jejich provoz nezvýší dopravní zátěž v území a za podmínky, že jejich vliv na okolí nepřekročí hranice vlastního pozemku a nebude negativně ovlivňovat hlavní využití pozemků záměru*
- **Výstavba v návrhové ploše Bs4 (Z-IV) je podmíněná realizací přeložky vedení VN**
- **Výstavba v návrhových plochách Bs5 (Z-V) a Bs11 (Z-X) a stabilizovaných plochách Bs, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US-III je podmíněná realizací místní komunikace v ploše Q5 (Z-XI)**

Nepřípustné využití:

- *nepřípustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech a nejsou slučitelné s využitím hlavním (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).*

Další podmínky využití:

- *chráněné prostory budou u stávající plochy dopravní infrastruktury a dalších zdrojů možných negativních vlivů navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.*
- *Dopravní připojení návrhových ploch Bs1 a Bs6 bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících místních či účelových komunikací nebo z návrhové sítě místních či účelových komunikací s funkcí obslužnou. Nové obslužné či zklidněné komunikace mohou být realizovány i v rámci ploch Bs.*
- *Bude respektováno záplavové území Q100 Heraltického potoka.*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- *výška objektu max. 2 NP (v případě ploch Bs3 a Bs4 je maximální výška objektu 1 NP a podkroví)*
- *v zastavěných plochách řešit návaznosti na výšku okolní zástavby*

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě, je třeba respektovat případnou blízkost zámku a zámeckého parku*
- *Z důvodu zachování krajinného rázu a kompozičních záměrů v okolí zámku je podmínkou výstavby v návrhové ploše Bs4 výsadba aleje na jejím severním okraji*
- *Z důvodu ochrany zeleně zámeckého parku je podmínkou výstavby v návrhové ploše Bs3 zachování vzdálenosti 10 m od zámeckého parku*

I.6.2.2 Plochy občanského vybavení

Os PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT

Způsob využití:

Hlavní využití:

- *Občanská vybavenost v oblasti sportu a rekreace*

Přípustné využití:

- *Pozemky sportovních zařízení a staveb pro tělovýchovu, sport a rekreaci – venkovní sportoviště a jejich zázemí, sportovní objekty, event. pozemky dalších souvisejících zařízení i komerčního charakteru (objekty veřejného stravování, sklady, klubovny), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)*

Nepřípustné využití:

- *Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s využitím hlavním*

Další podmínky využití:

- *Chráněné venkovní prostory lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž ze stávajících zdrojů hluku nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a nenaruší kvalitu bydlení v okolních plochách bydlení*
- *Při umístění stavby musí být zajištěna ochrana před hlukem a vibracemi*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- *výška objektu max. 2 NP*

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě*

Ov PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPRÁVA A VZDĚLÁNÍ

Způsob využití:

Hlavní využití:

- *Občanská vybavenost v oblasti správy a vzdělání*

Přípustné využití:

- *Pozemky zařízení a staveb občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, kulturní zařízení, pro veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro církevní zařízení, služební byty, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)*

Podmíněně přípustné využití:

- *Provozovny služeb a jiné provozovny související s plochami Ov za podmínky, že jejich vliv nesníží kvalitu životního prostředí v souvisejícím okolí*

Nepřípustné využití:

- Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, zejména pozemky a provozovny zemědělské a průmyslové výroby

Další podmínky využití:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.
- Při umístění stavby musí být zajištěna ochrana před hlukem a vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP (vyjma sakrálních objektů)

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě

OK PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SLUŽBY

Způsob využití:

Hlavní využití:

- Občanská vybavenost v oblasti služeb a obchodu

Přípustné využití:

- Pozemky zařízení a staveb pro občanskou vybavenost s komerčním využitím (prodejny, služby, stravování, zdravotnictví apod.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

Podmíněně přípustné využití:

- Výrobní a řemeslné provozovny za podmínky, že jejich vliv nesníží kvalitu životního prostředí v souvisejícím okolí

Nepřípustné využití:

- Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s využitím hlavním

Další podmínky využití:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor

staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž ze stávajících zdrojů hluku nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb

- Při umístění stavby musí být zajištěna ochrana před hlukem a vibracemi

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě

I.6.2.3 Plochy výroby

Vz PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- Zemědělská výroba

Přípustné využití:

- Pozemky zařízení a staveb pro zemědělskou výrobu a skladování, jejichž negativní vliv nezasáhne plochy pro bydlení ani plochy pro občanskou vybavenost, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

Podmíněně přípustné využití:

- Speciální výuková zařízení, služební byty, občanská vybavenost a stravovací provozovny za podmínky, že souvisejí s umístěnou výrobou (služební byty správců a majitelů, prodejny výrobků apod.)

Nepřípustné využití:

- Činnosti, děje a zařízení, které svými vlivem narušují kvalitu prostředí bydlení v okolí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s využitím hlavním
- Samostatné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost

Další podmínky využití:

- Nejpozději v rámci umístění stavby na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě

Vd PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- Drobná výroba a podnikání

Přípustné využití:

- Pozemky zařízení a staveb pro výrobu a skladování, jejichž negativní vliv nezasáhne plochy pro bydlení ani plochy pro občanskou vybavenost, především menší výroba a podnikatelské aktivity včetně služeb, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

Podmíněně přípustné využití:

- Speciální výuková zařízení, služební byty, občanská vybavenost a stravovací provozovny za podmínky, že souvisejí s umístěnou výrobou (služební byty správců a majitelů, prodejny výrobků apod.)
- Sběrný dvůr – pouze v případě plochy Vd1

Nepřípustné využití:

- Činnosti, děje a zařízení, které svými vlivem narušují kvalitu prostředí bydlení v okolí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s využitím hlavním
- Samostatné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost

Další podmínky využití:

- Nejpozději v rámci umístění stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření
- Využití plochy Vd1 je podmíněně přípustné při realizaci izolační liniové zeleně. Opatření musí být provedeno v předstihu před realizací záměru a to po celém obvodu plochy Vd1 ve vztahu k plochám Bs – plochy smíšené obytné a Zs – plochy zemědělské (zahrady a sady) v šířce 5 – 15 m dle grafické části dokumentace. K výstavbě zeleně budou použity místní druhy listnatých dřevin.

- Využití plochy Vd1 je podmíněno respektováním příjezdových komunikací k ČOV (stávající příjezd z obce i navržená komunikace – sjezd ze silnice I/11).
- V části plochy Vd1 dotčené záplavovým územím Q100, případně aktivní zónu záplavového území nebudou realizovány objekty. Tato část území může být zastavěna pouze zpevněnými plochami pro dopravní účely (komunikace, parkoviště).

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě

I.6.2.4 Plochy technické infrastruktury

T PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Způsob využití:

Hlavní využití:

- Technická infrastruktura

Přípustné využití:

- Pozemky zařízení, staveb a vedení technické infrastruktury (vodojemy, vodovody, vodní zdroje, čistírny odpadních vod, čerpací stanice, regulační stanice plynu, trafostanice apod.), pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

Nepřípustné využití:

- Činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití

Další podmínky využití:

- Nejpozději v rámci umístění stavby na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Výšková regulace zástavby:

- výška objektu max. 2 NP

Ochrana krajinného rázu a architektonicko - urbanistických hodnot území:

- *Vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě*

I.6.2.5 Plochy veřejných prostranství

Q PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Způsob využití:

Hlavní využití:

- *Veřejná prostranství*

Přípustné využití:

- *Pozemky veřejných prostranství - veřejně přístupných ploch, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (pozemky komunikací, chodníků, parkoviště, inženýrské sítě a zařízení, dětská hřiště, drobná architektura), pozemky veřejné zeleně*

Podmíněně přípustné využití:

- *V plochách, ve kterých je vedena stávající silnice I. nebo III. třídy, je jejich využití podmíněno tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase a to v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice*
- *Oplocení zahrad a předzahrádek v případě, že nenaruší koncepci veřejného prostoru*
- *Zařízení a aktivity, např. altány, veřejné WC, stravování s venkovním posezením, společenské akce, tržiště apod., za podmínky, že nenaruší obraz a koncepci veřejného prostoru, nebudou rušit obytnou zástavbu a nebudou omezovat dopravní provoz a přístup k okolním objektům*

Nepřípustné využití:

- *Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Další podmínky využití:

- *Při umístění stavby musí být zajištěna ochrana před hlukem a vibracemi*

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- *Nejsou stanoveny*

I.6.2.6 Plochy dopravní infrastruktury

D PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Podmínky využití:

Hlavní využití:

- *Dopravní infrastruktura*

Přípustné využití:

- *Pozemky zařízení a staveb pro dopravu, pozemky související technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství (mimo silnice I. třídy) a sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)*

Podmíněně přípustné využití:

- *V plochách, ve kterých je vedena stávající silnice I. nebo III. třídy, je jejich využití podmíněno tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase a to v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice*

Nepřípustné využití:

- *Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Další podmínky využití:

- *nejpozději v rámci umístění dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření.*

I.6.2.7 Plochy lesní

L PLOCHY LESNÍ

Způsob využití:

Přípustné využití:

- *Pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury včetně cyklostezek a hiposteze, vodní toky a vodohospodářská zařízení (vodní zdroje, retenční vodní nádrže), činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES*

Podmíněně přípustné využití:

- *Oplocování volné krajiny, pouze v případě obor pro zvěř (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně a dobytek) nebo pokud je to jinak účelné, při zachování stávající prostupnosti územím*
- *Odpočívadla pro turistiku a turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz a v dalších stupních*

projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou narušeny zájmy obrany a ochrany státu včetně bezpečnosti letového provozu

Nepřípustné využití:

~~• Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených~~

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

I.6.2.8 Plochy vodní a vodohospodářské

H PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Způsob využití:

Hlavní využití:

- Vodní plochy a toky, vodohospodářské stavby

Přípustné využití:

- Pozemky vodních ploch a toků, vodohospodářské objekt a zařízení, hráze, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, doprovodná zeleň, stavby a zařízení pro chov ryb a zařízení pro rybolov

Podmíněně přípustné využití:

- Rekreační využití za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny v daném území
- Oplocování volné krajiny, pouze v případě obor pro zvěř (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně a dobytek) nebo pokud je to jinak účelné, při zachování stávající propustnosti územím
- Odpočívadla pro turistiku a turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz a v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou narušeny zájmy obrany a ochrany státu včetně bezpečnosti letového provozu
- Stavby lehkých přístřešků pro zemědělství a myslivost za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny ani nenaruší krajinný ráz

Nepřípustné využití:

~~• Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)~~

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny

kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

I.6.2.9 Plochy zemědělské

Zk PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY

Způsob využití:

Hlavní využití:

- *Louky a pastviny*

Přípustné využití:

- *Pozemky zemědělského půdního fondu – plochy trvalých travních porostů, pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, vodní plochy a toky*

Podmíněně přípustné využití:

- *Zalesnění za podmínky, že slouží ke zvýšení ekologické stability krajiny (výběr typové a druhově vhodných druhů dřevin) při zachování krajinného rázu*
- *Oplocování volné krajiny, pouze v případě obor pro zvěř (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně a dobytek) nebo pokud je to jinak účelné, při zachování stávající prostupnosti územím*
- *Odpočívadla pro turistiku a turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz a v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou narušeny zájmy obrany a ochrany státu včetně bezpečnosti letového provozu*
- *Stavby lehkých přístřešků pro zemědělství a myslivost za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny ani nenaruší krajinný ráz*

Nepřípustné využití:

- ~~*Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území*~~
- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

Zs PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY, SADY

Způsob využití:

Hlavní využití:

- Zahrady a sady

Přípustné využití:

- Pozemky zemědělského půdního fondu – plochy sadů a zahrad, pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, oplocení pozemků, vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- Činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami rekreace a zahrádkaření (např. přístřešky, altány, kůlny, seníky, stodoly) za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního využití, snížení kvality prostředí v dotčeném území a narušení krajinného rázu

Nepřípustné využití:

- ~~• Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně~~
- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

Zm PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – MEZE, LADA

Způsob využití:

Hlavní využití:

- Meze, lada a remízky

Přípustné využití:

- Pozemky zemědělského půdního fondu – plochy veškeré - mimolesní stromové, křovinné i bylinné zeleně (remízky a náletová zeleň, mezní porosty, aleje, stromořadí, větrolamy, břehová a doprovodná zeleň podél toků, solitérní a rozptýlená zeleň, lada apod.), pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protieroční opatření, vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- Zalesnění za podmínky, že slouží ke zvýšení ekologické stability krajiny (výběr typové a druhově vhodných druhů dřevin) při zachování krajinného rázu

- *Oplocování volné krajiny je přípustné pouze v případě chovu zvířete (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně, dobytek, lesní zvěř a podobně)*
- *Odpočívadla pro turistiku a turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz a v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou narušeny zájmy obrany a ochrany státu včetně bezpečnosti letového provozu*
- *Stavby lehkých přístřešků pro zemědělství a myslivost za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny ani nenaruší krajinný ráz*

Nepřípustné využití:

- ~~Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)~~
- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

Zp PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA

Způsob využití:

Hlavní využití:

- *Orná půda*

Přípustné využití:

- *Pozemky zemědělského půdního fondu – plochy orné půdy, pozemky polních cest, pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury, opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, vodní plochy a toky*

Podmíněně přípustné využití:

- *Zatravnění a zalesnění za podmínky, že slouží ke zvýšení ekologické stability krajiny (výběr typově a druhově vhodných druhů dřevin) při zachování krajinného rázu*
- *Oplocování volné krajiny, pouze v případě obor pro zvěř (včetně výběhů, ohradníků a ohrad pro koně a dobytek) nebo pokud je to jinak účelné, při zachování stávající prostupnosti územím*
- *Odpočívadla pro turistiku a turistické rozhledny za podmínky, že tato zařízení budou umístována jen podél turistických cest a nenaruší krajinný ráz a v dalších stupních projektové dokumentace bude prokázáno, že výstavbou rozhledny nebudou narušeny zájmy obrany a ochrany státu včetně bezpečnosti letového provozu*
- *Stavby lehkých přístřešků pro zemědělství a myslivost za podmínky, že nezpůsobí snížení ekologické stability krajiny ani nenaruší krajinný ráz*

Nepřípustné využití:

- ~~• Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a erozní ohroženosti pozemků a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)~~
- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

I.6.2.10 Plochy přírodní

P PLOCHY PŘÍRODNÍ

Způsob využití:

Hlavní využití:

- Plochy přírodní

Přípustné využití:

- Pozemky sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – plochy biocenter a zvláště chráněných území přírody
- Přirozené, přírodě blízké i pozměněné dřevinné porosty, skupiny dřevin a solitérní dřeviny s podrostem bylin, keřů i travních porostů; travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady;
- Turistické trasy;

Podmíněně přípustné využití:

- Hospodářské využití lokality za podmínky, že nenaruší přírodní podmínky lokality a způsob její ochrany
- Veřejná dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že nenaruší přírodní podmínky lokality a způsob její ochrany
- Drobné stavby (sakrační architektura, drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost, stanové a krátkodobé rekreační zařízení) za podmínky zachování krajinného rázu a zachování ekologické stability území)

Nepřípustné využití:

- ~~• Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)~~
- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu

zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

- Oplocování ploch a pozemků, které nesouvisí s ochranou přírody a krajiny

I.7 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

I.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení	Popis
VD1	Vybudování místní komunikace
VD2	Vybudování účelové komunikace
VD3	Vybudování pěšího propojení
VT1	Vybudování vodovodních řadů
VT2	Vybudování systému odkanalizování včetně čerpacích stanic a ČOV
VT3	Vybudování (přeložení) vedení VN včetně nových trafostanic
VT4	Vybudování STL plynovodu
VT5	Vybudování VTL plynovodu včetně regulační stanice
VT6	Vybudování (přeložení) VTL plynovodu viz. ZÚR MSK, P14 (koridor pro vedení P14 je oproti ZÚR MSK zpřesněn na šířku 100 m)
DZ12	koridor DZ12 – Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č.310 v úseku Opava-východ – Krnov

I.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení	Popis
VU1	Založení prvků ÚSES
VU2	Zvýšení retence území – IP1, IP2, IP5, IP6, IP9, IP16-20, IP23
VU3	Protipovodňové opatření – suchý poldr

I.7.3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.7.4 Plochy určené k asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou vymezeny.

I.8 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

Nejsou vymezeny.

I.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou vymezeny.

I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení

K prověření územní studií jsou navrženy tyto zastavitelné plochy: Z-I (Bs1, Bs2, Q1 a Os1), a Z-II (Bs6), Z-X (Bs11) a Z-XI (Q5). Lhůta zpracování územní studie je 4 roky od vydání ÚP Neplachovice.

US-I (plocha Z-I): Studie bude řešit vzájemnou dopravní návaznost jednotlivých ploch smíšených obytných a ploch občanské vybavenosti, dále optimální způsob zastavění lokality z urbanistického hlediska i z hlediska financování dopravní a technické infrastruktury a v souvislosti s potlačováním negativních vlivů blízké komunikace I/57.

US-II (plocha Z-II): Studie bude řešit dopravní návaznost na okolí, dále optimální způsob zastavění lokality z urbanistického hlediska i z hlediska financování dopravní a technické infrastruktury a v souvislosti s potlačováním negativních vlivů blízké komunikace I/57 (včetně situování obytné zástavby do vzdálenosti cca 130 m od komunikace).

US-III (plocha Z-X, Z-XI, část zastavěného území): Studie bude řešit dopravní návaznost na okolí, dále optimální způsob zastavění lokality z urbanistického hlediska i z hlediska financování dopravní a technické infrastruktury a z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany hodnot území (především místní dominanty – kostela Narození sv. Jana Křtitele). Všechny plochy navržené územní studií k zastavění budou dopravně přístupné výlučně z místní komunikace realizované v ploše Z-XI.

I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jsou vymezeny tři dvě plochy územních rezerv.

R-I: rezerva pro plochy smíšené-obytné

R-II: rezerva pro plochy smíšené obytné

R-III: rezerva pro plochy výroby a skladování

Podmínky využití:

- *Jakékoliv využití, které by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je nepřipustné.*

I.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nejsou vymezeny.

I.13 Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

I.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace je stanovena pro lokalitu Bs4 (Z-IV):

1. etapa: přeložka vedení VN

2. etapa: další výstavba v souladu se způsobem využití

I.14 I.15 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části územního plánu včetně obsahu celé dokumentace: ... stran

Počet výkresů územního plánu: 4 výkresy

Poučení :

Proti změně č.2 Územního plánu Neplachovice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Jiří Dehner

místostarosta

Dana Schreierová

starostka