

# NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZVĚSTICE

za uplynulé období 2016 – 2020

vč. pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3

podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů



**Pořizovatel:**

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní

**Schvalující orgán:**

Zastupitelstvo obce Nezvěstice

**Vypracoval:**

Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnost  
ve spolupráci s určeným zastupitelem Lukášem Karkošem, starostou obce

**Datum:** 10/2020

---

## Obsah

A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	3
B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	6
D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....	8
E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny .....	8
E. 1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	9
E.1.1) Požadavky na základní urbanistickou koncepci .....	9
E.1.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	9
E.1.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....	10
E. 2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	10
E. 3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	10
E. 4) 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 .....	11
E. 5) Požadavky na zpracování variant řešení.....	11
E. 6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	11
E. 7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	12
F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast .....	12
G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno .....	13
H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	13
I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	13
J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje .....	13

## **A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

### **Pořizovatelská činnost v období 2016 - 2020**

Územní plán Nezvěstice byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Nezvěstice usnesením č. 11/2016 dne 26. 10. 2016, účinnosti nabyl dne 11. 11. 2016.

V průběhu sledovaného období pořizovatel řešil následující změny ÚP Nezvěstice, které měly být řešeny zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona:

1. Změna z podnětu obce Nezvěstice, o kterou obec zažádala dne 4. 4. 2018. Požadavkem této změny jsou dílčí úpravy územního plánu, především v otázce regulativů. Pro tuto změnu zajistil pořizovatel náležitosti tak, aby mohlo být rozhodnuto o jejím pořízení a obsahu Zastupitelstvem obce Nezvěstice, což se také dne 24. 9. 2018 stalo.

2. Změna z podnětu vlastníka pozemku, ve které vlastník požadoval změnu územního plánu takovým způsobem, aby bylo možné si pozemek oplotit a využívat ho pro pěstitelství. Žádost vlastníka splňovala veškeré náležitosti pro posouzení změny pořizovatelem, po předložení žádosti se stanoviskem Zastupitelstvu obce Nezvěstice bylo dne 26. 6. 2019 rozhodnuto o pořízení a obsahu této změny.

3. Změna z podnětu vlastníka pozemků, ve které vlastník požadoval změnu územního plánu takovým způsobem, aby mohl na dosud zemědělských pozemcích postavit rekreační objekt s oplocením a zahradu a sad s oplocením. Žádost vlastníka splňovala veškeré náležitosti pro posouzení změny pořizovatelem, po předložení žádosti se stanoviskem Zastupitelstvu obce Nezvěstice bylo pořízení této změny dne 26. 6. 2019 zamítnuto.

4. Změna z podnětu obce Nezvěstice, o kterou obec zažádala dne 21. 1. 2020. Požadavkem této změny je funkční úprava v zastavěném území obce, v prostoru mezi mateřskou a základní školou, kdy dojde v souvislosti s výstavbou průtahu silnice I/19 k odlišenému řešení navazující místní komunikace a přilehlého veřejného prostoru. Pro tuto změnu zajistil pořizovatel náležitosti tak, aby mohlo být rozhodnuto o jejím pořízení a obsahu Zastupitelstvem obce Nezvěstice, což se také dne 11. 3. 2020 stalo.

ÚP Nezvěstice stanovil pro 3 zastavitelné plochy (Z1, Z3, Z10) nutnost zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že pořizovatel neobdržel v období od nabytí účinnosti ÚP Nezvěstice žádný požadavek na pořízení těchto územních studií, územní studie se nezpracovávaly. Pro plochu Z1 tak podmínka zpracování územní studie již přestala platit (k říjnu 2018), pro plochu Z3 platí podmínka do října 2020 a pro plochu Z10 do října 2021, pokud změna územního plánu neurčí jinak.

### **Vyhodnocení využití návrhových ploch v období 2016 - 2020**

Územním plán Nezvěstice v platném znění (dále jen „ÚP Nezvěstice“) řeší území celé obce, tj. 2 katastrálních území – Nezvěstice a Olešná u Nezvěstic. Územní plán vymezuje celkem 10 zastavitelných ploch, především pro bydlení a lehkou výrobu, jedna lokalita je vymezena pro občanskou vybavenost (rozšíření hřbitova). Podrobnější vymezení zastavitelných ploch je uvedeno v následující tabulce:

Označení	Funkce	Rozsah	Kapacita	Využití
Z1	Bydlení čisté	3,00 ha	25 RD	bez využití
Z2	Smíšené obytné	1,74 ha	12 RD	2 RD
Z3	Bydlení čisté	1,49 ha	12 RD	bez využití
Z4	Výroba a skladování	2,88 ha		bez využití
Z5	Výroba a skladování	1,07 ha		bez využití
Z6	Bydlení čisté	0,21 ha	4RD	bez využití
Z7	Občanské vybavení	0,16 ha		bez využití
Z8	Bydlení čisté	0,52 ha	5 RD	bez využití
Z9	Bydlení čisté	0,42 ha	4 RD	zahrádky
Z10	Bydlení čisté	1,30 ha	20 RD	bez využití

Z výše uvedeného je patrné, že využití vymezených lokalit z hlediska nové výstavby je prakticky nulové. Pouze v lokalitě Z2 již došlo k rozdělení pozemků pro budoucí výstavbu a jsou zde vybudovány 2 rodinné domy a rovněž v lokalitě Z6 jsou již pozemky připraveny k prodeji a realizaci výstavby 4 rodinných domů. Pro lokality Z3 a Z10 stále platí podmínka zpracování územní studie, které dosud nejsou zpracovány. Pro lokalitu Z9 územní plán definuje podmínku uzavření dohody o parcelaci pro následné rozhodování o změnách v území (zrušení této podmínky je věcí schváleného obsahu změny ÚP), v současné době jsou zde rekreační objekty – proto by bylo vhodnější definovat tuto lokalitu jako plochu přestavby.

ÚP Nezvěstice dále vymezuje 4 územní rezervy (R1 – R4), dle územního plánu „vesměs pro možnost výstavby rodinných domů“ s celkovou udávanou kapacitou 100 rodinných domů. Vzhledem k nízkému vytížení stávajících zastavitelných ploch není nutné územní rezervy pro bydlení převádět do návrhových ploch.

ÚP Nezvěstice nevymezuje žádnou plochu či koridor, kde bude rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu.

**Celkový rozvoj v zastavitelných plochách je z hlediska funkčního i prostorového naprosto minimální a z tohoto pohledu není nutné rozsah ploch jakkoliv navyšovat.**

### Vyhodnocení obdržených podnětů na změnu územního plánu Nezvěstice

Vyjma popsanych změn, o jejichž zpracování bylo již rozhodnuto Zastupitelstvem obce Nezvěstice, obdržel pořizovatel následující požadavky na změnu ÚP Nezvěstice:

#### 1) Změna funkčního využití pozemku parc. č. 123/5 v k.ú. Nezvěstice

Uvedený pozemek, včetně pozemků budov st. p. č. 745 a 657 je zařazen do ploch RI – plochy pro rodinnou rekreaci, ačkoliv je zde využíván rodinný dům k trvalému bydlení. Pozemek se nachází v zastavěném území. Mělo by být opraveno v rámci komplexní revize vymezených funkčních ploch.

#### 2) Změna rezervy R3 na plochu pro výstavbu rodinných domů

Vzhledem k množství nevyužitých zastavitelných ploch, není vhodné jejich rozsah navyšovat. Územní rezerva R3 se nachází v I. třídě ochrany ZPF, bez adekvátní kompenzace – snížení rozsahu zastavitelných ploch umístěných na půdách stejné bonity – je tato změna velmi obtížně obhajitelná. Změna prověří možnost vymezení při navržení kompenzací.

#### 3) Změna funkčního využití části pozemků parc. č. 611/1, 30, 31, 618 v k.ú. Nezvěstice

Jedná se o pozemky v zastavěném území, v oblasti centra obce, u severního přístupu k obecnímu úřadu. Současné plochy s funkcí veřejného prostranství a veřejné zeleně by měly být nahrazeny funkcí, která by umožnila vybudování víceúčelového objektu (občanská vybavenost, bydlení, obchod, služby). Možnost změny funkčního využití bude prověřena ve změně.

#### 4) Odstranění části textu u regulativů

Požadavkem je úprava textu regulativu u ploch BR a SV tak, aby výstavba nebyla omezena na rodinné domy pouze samostatně stojící, resp. izolované. Požadavek bude naplněn změnou ÚP.

#### 5) Změna funkčního využití části pozemků parc. č. 36/1 a 35/1 v k. ú. Olešná u Nezvěstic

Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce. Jsou v současné době nezastavěné, část pozemků je součástí ploch pro bydlení, část je součástí urbanizované zeleně. Požadavkem vlastníků je převedení celého rozsahu pozemků do ploch pro bydlení. Bude prověřeno ve změně územního plánu.

ÚP Nezvěstice dále obsahuje řadu formálních i věcných nesouladů mezi textovou a grafickou částí, stejně jako mezi jednotlivými výkresy grafické části navzájem, řadu nejednoznačných a obtížně vyložitelných formulací, které jsou pro tak závažný dokument, jakým je územní plán, neobhájitelné. Jedním z požadavků změny územního plánu musí být provedení komplexní revize textové i grafické části a odstranění nalezených chyb.

Ve smyslu výše uvedeného vyhodnocení jsou zpracovány pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Nezvěstice.

### **Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2016 - 2020**

Ve sledovaném období došlo ke schválení Aktualizací č. 2 a 3 Politiky územního rozvoje ČR, která je od 1. 10. 2019 závazná ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3. Aktualizace schválené v r. 2019, které byly vyvolány výhradně potřebou oprávněných investorů, nemají vliv na řešení ÚP Nezvěstice.

Dne 29. 9. 2018 nabyla účinnosti Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK), jejíž řešení má vliv na podobu ÚP Nezvěstice. Aktualizace vymezila nové záměry v oblasti vedení elektrické energie, mj. záměr mezinárodního a republikového významu E20 – zdvojení vedení 400 kV Chrást – Přeštice, který prochází územím obce Nezvěstice. Dále upravila šířku všech koridorů el. energie ZVN 400 kV na 300 m. Dne 24. 1. 2019 nabyla účinnosti Aktualizace č. 4 ZÚR PK, který řešila úpravy v oblasti plynárenské infrastruktury a její řešení nemá vliv na řešení ÚP Nezvěstice. V současnosti probíhá proces pořizování tzv. "velké aktualizace" ZÚR PK, jejíž výsledky mohou podmínit nutnost změny podoby ÚP Nezvěstice.

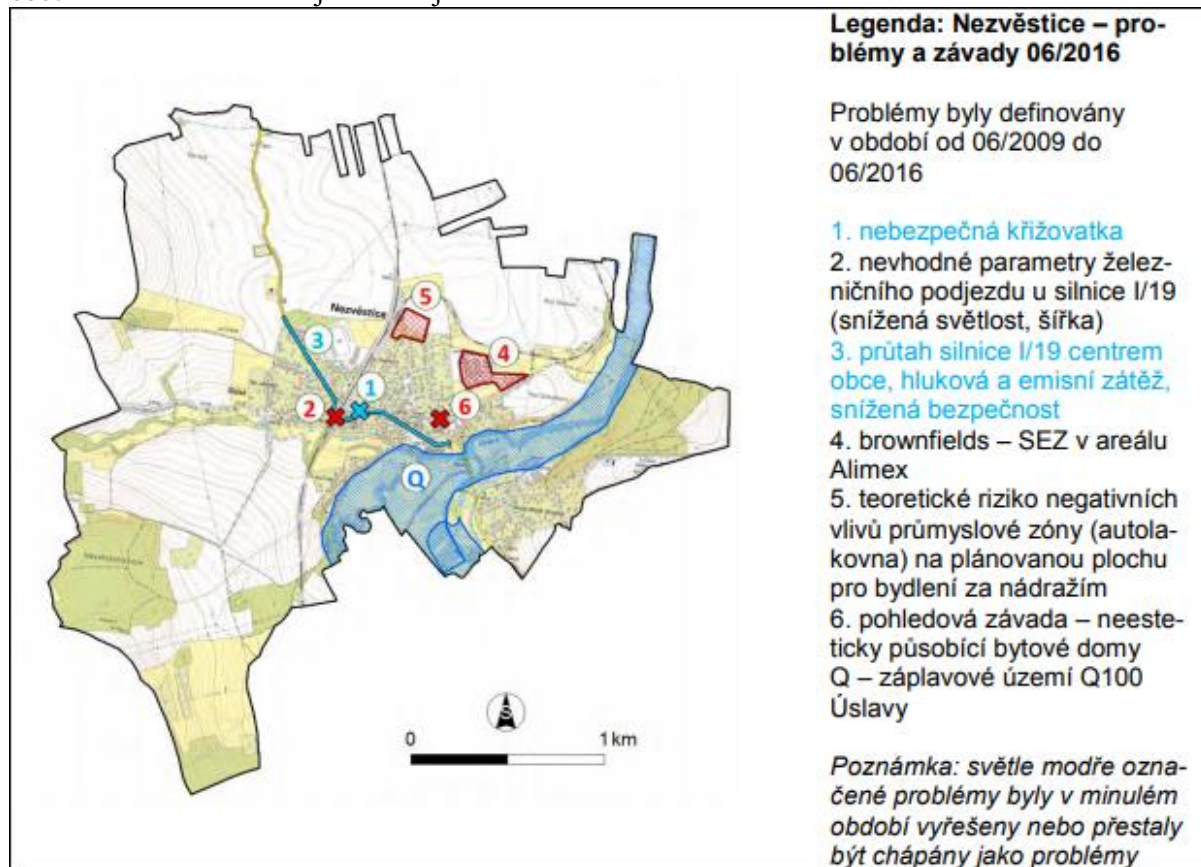
K 1. 1. 2018 nabyl účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., kterým se změnil stavební zákon a k 29. 1. 2018 nabyla účinností vyhl. č. 13/2018 Sb., kterou se změnila vyhláška. Změna územního plánu musí upravit obsah a strukturu dokumentace dle požadavků prováděcího předpisu.

### **Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

ÚP Nezvěstice vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Během doby planosti Územního plánu Nezvěstice nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability regionálního i nadregionálního. Na území obce se v období 2016-2020 neobjevily žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

## B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Třetí úplná aktualizace územně analytických podkladů pro území obce s rozšířenou působností Plzeň byla pořízena k 31. 12. 2016. Územně analytické podklady jsou zveřejněny na webových stránkách města Plzně a na stránkách Plzeňského kraje. Obec Nezvěstice spadá dle vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje do kategorie 1, tedy s kladným hodnocením ve všech 3 pilířích udržitelného rozvoje (ekonomickém, sociálním, environmentálním). Závady a problémy popsány pro obec Nezvěstice znázorňuje následující obrázek:



Problémy a závady, řešitelné územně plánovací dokumentací, jsou řešeny již ve stávajícím ÚP Nezvěstice a nevyvolávají nutnost změny. Některé z uvedených bodů jsou řešeny projekty jiných investorů (Správa železnic, ŘSD).

## C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad ÚP Nezvěstice je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále také „PÚR ČR“), závazné od 11. 9. 2020. Z hlediska rozvojových os a rozvojových oblastí PÚR ČR zařazuje území obce Nezvěstice do rozvojové oblasti OB5 Plzeň, především z důvodu ovlivnění území rozvojem krajského města Plzně. ÚP Nezvěstice respektuje zařazení obce do takto vymezené rozvojové oblasti. PÚR ČR nezařazuje území obce Nezvěstice do žádné rozvojové osy či specifické oblasti republikového významu.

Z hlediska republikových záměrů v oblasti dopravní a technické infrastruktury jsou na území obce Nezvěstice vymezeny koridory E17 a E21 pro zdvojení vedení VVN 400 kV Přeštice – Chrást a Přeštice – Kočín. **Tyto koridory nejsou v ÚP Nezvěstice plně zohledněny.** V územním plánu není přesně popsán uvažovaný záměr, tedy zdvojení elektrického vedení. Odůvodnění ÚP Nezvěstice vyhodnocuje soulad s Politikou územního rozvoje 2008, která však v době vydání ÚP Nezvěstice byla již více než rok aktualizována Aktualizací č. 1 PÚR ČR a odůvodnění neobsahuje vypořádání s koridory E17 a E21.

PÚR ČR dále obsahuje v kap. 2 republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území jejichž naplnění **není v ÚP Nezvěstice popsáno.**

### **Soulad s územně plánovací dokumentací krajem**

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro obec Nezvěstice jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR PK), účinné od 24.1.2019. Z hlediska ZÚR PK je pro obec Nezvěstice zásadní:

ZÚR PK potvrzují zařazení obce Nezvěstice do rozvojové oblasti OB5 vymezené v PÚR ČR a navrhuji následující úkoly pro územní plánování:

- vymežit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové zástavby a obslužných funkcí
- usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí)

### **ÚP Nezvěstice respektuje zařazení a úkoly kladené na rozvojovou oblast OB5.**

ZÚR PK vymezují na území obce Nezvěstice několik koridorů nadmístního či republikového významu:

**1. Koridory el. energie ZVN 400 kV** (pro zdvojení vedení) E17 Chrást – Přeštice a E21 Kočín - Přeštice, které jsou převzaty z PÚR ČR. Tyto koridory nejsou v současném ÚP Nezvěstice adekvátně zohledněny. ZÚR PK požaduje jejich vymezení v šířce 300 m, resp. jejich zpřesnění s ohledem především na minimalizaci vlivů na jednotlivé krajinné složky a obytnou zástavbu, konkrétně:

- při zpřesňování koridorů minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků.
- při zpřesňování koridorů minimalizovat negativní vlivy plynoucí ze střetu ploch a koridorů s prvky ÚSES, lokalitami soustavy NATURA 2000, lesními porosty, mimolesní zelení, zvláště chráněnými územími a územími s ložiskovou ochranou.
- stanovit v příslušných souvislostech a podrobnostech podmínky pro využití koridorů s cílem omezit negativní projevy stavby ve vzhledu krajiny a s cílem minimalizovat ovlivnění krajinného rázu.
- při zpřesňování koridorů využívat stávající trasy elektrického vedení. V případě nevyužití stávajících tras elektrického vedení zpřesňovat koridory v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.

**2. Koridor přeložky silnice I/19** „Mimoúrovňová křižovatka s I/20 – Nezavětice – Nezvěstice – Žákava, přeložka“. Koridor je v ÚP Nezvěstice již vymezen, v šířce 200 m.

**3. Koridor pro úpravu železniční trati č. 190** „ŽD 4 Plzeň – Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR(- Wien)“, jedná se o koridor převzatý z PÚR ČR. ZÚR PK předpokládají v úseku Plzeň – Nepomuk zdvojkolejnění a směrové úpravy trati. V ÚP Nezvěstice vymezen, v šířce 200 m.

Všechny tyto koridory jsou v ZÚR PK současně vedeny jako veřejně prospěšné stavby. V současném ÚP Nezvěstice nejsou veřejně prospěšné stavby zdvojení vedení el. energie ZVN 400 kV Chrást – Přestice a Kočín – Přestice respektovány v plném rozsahu.

ÚP Nezvěstice dále respektuje v ZÚR PK vymezený regionální biokoridor ÚSES a vymezuje skladebné části lokálního ÚSES.

Dopad na území má rovněž územní rezerva pro přeložku železniční tratě č. 175 Nezvěstice – Rokycany, po jejíž realizaci by došlo k zrušení úvratového napojení ve stanici Nezvěstice. Tuto přeložku by měla řešit územně plánovací dokumentace sousední obce Štáhlavy.

**ÚP Nezvěstice neobsahuje koridory E17 a E21 v plném rozsahu, v tomto bodě není v souladu se ZÚR PK.**

## **D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Základní popis zastavitelných ploch je uveden v kapitole A). Celkový rozsah ploch pro bydlení činí necelých 9 ha, při využití cca 0,37 ha, tedy asi 4% celkové rozlohy. Zastavitelné plochy pro výrobu jsou vymezeny v rozsahu cca 4 ha, využití je nulové. Doposud nebyla využita ani plocha pro občanskou vybavenost – konkrétně určená pro rozšíření hřbitova.

Počet obyvatel Nezvěstic vzrostl mezi roky 2014 a 2019 o zhruba 1,7 % (z 1 436 ob. k 31. 12. 2014 na 1 461 ob. k 31. 12. 2019). ÚP Nezvěstice je dimenzován v rozsahu zhruba 80 nových rodinných domů, z toho bylo využito zanedbatelné množství (viz výše). Pokud bychom uvažovali s 3,5 obyvateli na 1 rodinný dům, pak stávající kapacita činí 280 obyvatel, což při stejném tempu rozvoje jako v posledních 5 letech postačuje na desítky let dopředu.

Z hlediska jiných účelů než bydlení je v obci rovněž vymezena dostatečně velká ucelená plocha pro výrobu, která je doposud nevyužita (plocha Z4).

### **Závěr:**

Z vývoje zastavěnosti jednotlivých ploch v Nezvěsticích nevyplývá potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch. Rozsah současně vymezených ploch je přiměřený umístění obce v rozvojové oblasti OB5 a blízkosti krajského města a pro rozvoj obce v následujících letech naprosto dostačující. **Není nutné vymezovat další zastavitelné plochy.** Další plochy by bylo možné vymezit v případě kompenzací, kdy dojde ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů těžko využitelných ploch.

## **E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

### **Změna č. 3 ÚP Nezvěstice bude pořizována zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona.**

Změna č. 3 ÚP Nezvěstice provede revizi celé textové a grafické části ÚP Nezvěstice a odstraní veškeré nejednoznačnosti a nesoulady s cílem vytvoření formálně i věcně správné územně plánovací dokumentace, dle které je možné rozhodovat bez pochybností.



---

## **E. 1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

### **E.1.1) Požadavky na základní urbanistickou koncepci**

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, závazné od 11. 9. 2020)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019)

- změna ÚP bude respektovat požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji z hlediska rozvoje sídelní struktury, jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP zohlední zařazení obce Nezvěstice v rozvojové oblasti OB5 Rozvojová oblast Plzeň

Územně analytické podklady ORP Plzeň (Aktualizace ÚAP ORP 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Nezvěstice

- urbanistická koncepce vymezená stávajícím územním plánem zůstane zachována
- bude provedena revize zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona, části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch
- bude prověřena správnost vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
- bude provedena revize popisu všech vymezených zastavitelných ploch z hlediska jejich charakteristik (především z hlediska výměry a kapacity), bude prověřena vhodnost navržených regulativů funkčních i prostorových
- bude jednoznačně definována závaznost jednotlivých bodů
- bude prověřena možnost úpravy regulativu u funkčních ploch BR a SV tak aby, bylo umožněno stavět nejen izolované rodinné domy
- bude prověřena možnost komplexní úpravy ve funkčním uspořádání centrální části obce s možností výstavby víceúčelového domu (občanská vybavenost, bydlení, obchod, služby), případně dalších objektů, při zachování adekvátního rozsahu veřejného prostoru
- bude prověřena možnost převodu územní rezervy R3 do ploch návrhových v návaznosti na zmenšení plochy Z10
- bude prověřena možnosti změny části funkce pozemků parc. č. 35/1 a 36/1 v k. ú. Olešná u Nezvěstic z ploch zeleně do ploch pro bydlení
- u lokality Z9 bude prověřena možnost vhodnějšího zařazení jako plochy přestavby

### **E.1.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, závazné od 11. 9. 2020)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování v oblasti veřejné infrastruktury a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP zohlední vymezení koridorů republikového významu E17 a E21

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019)

- z hlediska dopravní infrastruktury změna bude nadále respektovat koridor pro přeložku silnice I/19 a koridor pro rozšíření žel. trati č. 190
- z hlediska technické infrastruktury bude ve změně zpracován záměr republikového významu E17 - zdvojení vedení ZVN 400 kV Chrást – Přeštice a E21 - zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín – Přeštice, koridory pro tyto záměry v šířce 300 m budou ve změně zpřesněny

Územně analytické podklady ORP Plzeň (Aktualizace ÚAP ORP 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

---

#### Další požadavky na řešení změny ÚP Nezvěstice

- koncepce veřejné infrastruktury vymezená stávajícím územním plánem zůstane zachována, změna pouze zohlední aktuální stav dle poskytnutých podkladů a průzkumů
- změna bude respektovat projekt úpravy stávající silnice I/19, včetně dopadů do navazující infrastruktury
- bude provedena revize jednotlivých zastavitelných ploch z hlediska jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- veškeré koridory dopravní a technické infrastruktury budou vymezeny dle metodického doporučení MMR o vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury

#### **E.1.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, závazné od 11. 9. 2020)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019)

- změna ÚP bude respektovat požadavky na ochranu krajinných hodnot a řešení protipovodňové ochrany a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Územně analytické podklady ORP Plzeň (Aktualizace ÚAP ORP 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Nezvěstice

- budou respektovány závěry zpracované územní studie krajiny ORP Plzeň, změna ÚP adekvátně vyhodnotí jednotlivé body této studie ve vztahu k řešení krajiny obce Nezvěstice a případně doplní koncepci uspořádání krajiny v územním plánu

#### **E. 2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

- budou respektovány stávající vymezené územní rezervy
- vymezení dalších územních rezerv může vzejít z projednání návrhu změny

#### **E. 3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- pro VPS dopravní infrastruktury (WD1, WD2, WD3, WD4) bude zrušena možnost předkupního práva
- bude prověřena možnost vypuštění VPO s kódem WO – ochrana archeologického dědictví z důvodu nejednoznačnosti
- do veřejně prospěšných staveb, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou zařazeny veřejně prospěšné stavby zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín - Přeštice a Chrást – Přeštice v tomto smyslu bude upravena stávající VPS označená v ÚP jako WT1
- bude prověřeno zařazení navrženého kruhového objezdu na silnici I/19 mezi veřejně prospěšné stavby
- kapitola bude upravena tak, aby došlo k odstranění dalších nadbytečných a nejednoznačných formulací (A1g2.1, A1g3, A1g4)

---

#### **E. 4) 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**

- u lokalit Z3 a Z10 se prověří účelnost stávající podmínky zpracování územní studie a případně se navrhne jiná forma regulace území
- bude prověřena možnost podmínit úpravy v centrální části obce zpracováním územní studie
- další požadavky na vymezení nových ploch a koridorů, kde bude podmínkou pro rozhodování zpracování podrobnější dokumentace, se neuplatňují

#### **E. 5) Požadavky na zpracování variant řešení**

- změna nebude zpracovávat řešení ve variantách.

#### **E. 6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 3 ÚP Nezvěstice upraví obsah a strukturu ÚP Nezvěstice tak, aby odpovídal aktuálně platné legislativě.

##### **Požadavky na textovou část:**

- obsah textové části bude formulován jako změna stávajícího ÚP Nezvěstice (obdobně jako se tvoří změna zákona)
- v textové části budou uvedeny pouze relevantní body, ve kterých se mění původní dokumentace
- odůvodnění textové části bude rozděleno na 2 části:
  - první část bude obsahovat odůvodnění samotné změny a bude zpracováno obdobně k příloze č. 7, části II. vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, dále bude obsahovat ustanovení správního řádu a § 53 odst. 5 stavebního zákona.
  - druhá část odůvodnění bude obsahovat srovnávací text, ze kterého bude jasně patrné, jakým způsobem se ÚP Nezvěstice změnou mění.

##### **Požadavky na grafickou část:**

- Součástí grafické části změny č. 3 ÚP Nezvěstice budou tyto výkresy:
  - A Výkres základního členění území, M 1:5 000
  - B Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, M 1:5 000
  - C Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000
  - D Výkres veřejně prospěšných staveb, M 1:5 000
- součástí odůvodnění změny č. 3 ÚP Nezvěstice budou tyto výkresy:
  - E Koordinační výkres, M 1:5 000
  - F Výkres širších vztahů, M 1: 50 000
  - G Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:5 000
- v případě potřeby je možno výkresy doplnit o další schémata
- výkresy budou zpracovány v rozsahu měněných částí

- dále budou součástí odůvodnění výkresy znázorňující úplné znění po vydání změny č. 3 ÚP Nezvěstice a to:
  - A Výkres základního členění území, M 1:5 000
  - B Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, M 1:5 000
  - C Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000
  - D Výkres veřejně prospěšných staveb, M 1:5 000
  - E Koordinační výkres, M 1:5 000

#### **Návrh změny územního plánu bude předán:**

- pro potřeby **veřejného projednání** (§ 55b odst. 1 stavebního zákona) bude předáno 2x vytištěné kompletní paré, spolu s 2x v digitálním formátu na CD
- součástí bude již kompletní textová a grafická část, včetně odůvodnění se srovnávacím textem a výkresech pro úplné znění po vydání změny
- v případě opakovaných jednání a nutnosti úprav bude předáno obdobně
- pro potřeby **vydání zastupitelstvem** (§ 54 odst. 2 stavebního zákona) bude předáno 4x vytištěné kompletní paré (tzv. čistopis), spolu s 4x v digitálním formátu na CD.
- po vydání zastupitelstvem obce bude dále jako samostatná dokumentace předáno **4x paré úplného znění územního plánu Nezvěstice**.
- úplné znění bude obsahovat textovou a grafickou část ÚP Nezvěstice ve znění změny č. 3, z odůvodnění koordinační výkres celého území obce.
- obsah předávaný na přiloženém CD bude vždy následující:
  - kompletní textová část ve formátu PDF a DOC
  - kompletní grafická část ve formátu PDF
  - kompletní vektorová data reprezentující grafickou část ve formátu DGN, DWG nebo SHP, v aktuálním datovém modelu Plzeňského kraje a standardu vybraných částí ÚPD dle metodického pokynu MMR

#### **E. 7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

O požadavku bude rozhodnuto na základě stanoviska příslušného úřadu z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny. Pořizovatel se domnívá, že změna č. 3 ÚP Nezvěstice svým rozsahem a charakterem nemůže mít negativní dopad na životní prostředí nebo na evropsky významnou lokalitu Bradava.

#### **F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

O požadavku bude rozhodnuto na základě stanoviska příslušného úřadu z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny. Pořizovatel se domnívá, že změna č. 3 ÚP Nezvěstice svým rozsahem a charakterem nemůže mít negativní dopad na životní prostředí nebo na evropsky významnou lokalitu Bradava.

---

**G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Změna nebude zpracována ve variantách.

**H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplynula potřeba pořízení nového územního plánu.

**I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP Nezvěstice nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

**J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se neuplatňují.