

NEZVĚSTICE

Územní plán

ZMĚNA č. 3



Výrok

Zpracoval:
Ing. arch. Miroslav Jirsa,
Ing. arch. Václav Mastný, ČKA 00 123
a –box

Pořizovatel:
Magistrát města Plzně,
odbor stavebně správní,
Škroupova 4, Plzeň

Datum: 06/2024

NÁVRH ZMĚNY Č. 3

ÚZEMNÍ PLÁN NEZVĚSTICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) Označení správního orgánu vydávajícího Změnu č. 3 územního plánu Nezvěstice:	Zastupitelstvo obce Nezvěstice
b) Datum nabytí účinnosti Změny č. 3 územního plánu Nezvěstice:	
c) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele: Razítko, podpis	Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, Škroupova 4, Plzeň Bc. Petr Pelech

OBSAH ÚP NEZVĚSTICE

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

A1 Textová část

A2 Grafická část

A2a) výkres základního členění území	1:5 000
A2b) hlavní výkres- urb. návrh	1:5 000
A2c) výkres uspořádání krajiny	1:5 000
A2d) výkres VPS, VPO a asanací	1:5 000
A2e) výkres řešení dopravy	1:5 000
A2f) výkres zásobování vodou a odkanalizování	1: 5 000
A2g) výkres zásobování el. energií, plynem a telekomunikace	1:5 000
A2e) výkres veřejné infrastruktury	1:5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění

Srovnávací text

B2 Grafická část

B2a) koordinační výkres	1: 5 000
B2b) výkres širších vztahů	1:50 000
B2c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000

Legenda použitého textu:

„nový nadpis hlavních kapitol“ (A.) Vymezení řešeného a zastavěného území)

„nový nadpis podkapitol“ (b1.Koncepce rozvoje území obce)

„nový text výroku“

rušené části textu

...neměněný text...(pro umístění polohy nového textu)

doprovodný text (popis úprav)

Územní plán Nezvěstice se změnou č. 3 mění takto:

V hlavní kapitole A1a) Vymezení řešeného a zastavěného území,
se v nadpisu kapitoly mění číslování, ruší se:
-A1a-) a nově bude nadpis ve tvaru:

„A) Vymezení řešeného a zastavěného území“

dále se ruší oba odstavce této kapitoly:

~~A1a1 Vymezení řešeného území~~

~~Řešené území je vymezené dvěma k. ú. (Nezvěstice a Olešná), které tvoří administrativní území obce Nezvěstice. Sousední k. ú. jsou: Štáhlavice, Nezavětice, Chválenice, Želčany, Vlčtejn a Žákava.~~

~~A1a2 Vymezení zastavěného území~~

~~Zastavěné území Nezvěstice bylo nově vymezeno v roce 2014 a upraveno v roce 2015 za účasti zástupců obce v souladu s bodem d) Zadání aktualizací hranic zastavěného území stanoveného v doplňujících průzkumech a rozbořech k ÚAP v březnu 2010.~~

~~Zastavěné území je vymezeno v grafické části návrhu územního plánu i v grafické části odůvodnění s výjimkou výkresu širších vztahů.~~

a nahrazují se textem:

„Zastavěné území obce Nezvěstice je vymezeno k 31. 7. 2021. Zastavěné území je zobrazeno ve všech výkresech grafické části územního plánu.“

V kapitole A1b Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
se v nadpisu kapitoly ruší stávající číslování:

~~-A1b~~

a nadpis se mění na:

„B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“

V podkapitole A1b1 Koncepce rozvoje území obce
se ruší číslování:

~~A1b1~~

a podnadpis bude ve tvaru:

„b1.Koncepce rozvoje území obce“

V úvodu ruší se tyto stávající odrážky:

- ~~aktualizace č. 1 PÚR ČR, jakožto aktuální verze dokumentace (PÚR 2015)~~

- ~~zásady územního rozvoje regionu stanovené v aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)~~
- ~~požadavky na rozvoj území, obsažené v Zadání ÚP Nezvěstice schváleném zastupitelstvem obce dne 17. 10. 2011~~

A nahrazují se těmito odrážkami:

- „Politika územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, **včetně poslední aktualizace č. 6, závazné od 1. 9. 2023.**
- „**Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Akt. č. 1, 2, 4, a následně ve znění aktualizace č.3,, která nabyla účinnosti dne 28. září 2023“**
- „**Územní studie krajiny, jejíž možnost využití byla schválena pořizovatelem dne 17. 12. 2019“**

Dále v 1.odstavci se text:

....z dnešních „~~cca 1.400~~“ obyvatel....

a nahrazuje textem:

....z dnešních „**1.450**“ obyvatel...

Ve 2..odstavci uprostřed se v textu:

...ohybu trati č. 175....

doplňuje vsuvkou text:

...ohybu trati „**Nezvěstice – Rokycany**“ ... č. 175....

Na konci podkapitoly se ruší tento text:

~~Orientační návrhový horizont je stanoven na rok 2025.~~

~~Hlavní cíle rozvoje:~~

a nahrazuje se textem:

„Hlavní cíle rozvoje obce jsou řešením ÚP naplněny takto:“

V kapitole A1b2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot:

Ruší se podnadpis:

~~A1b2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot~~

podnadpis b2) bude ve tvaru:

„b2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot“

V kapitole A1c Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

se ruší číslo kapitoly včetně jejího názvu:

~~A1c... Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

a nahrazuje se novým nadpisem ve tvaru:

„C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“

V podkapitole A1c1. Návrh urbanistické koncepce:
se ruší číslování:

A1c1... Návrh urbanistické koncepce:

a na konec podnadpisu se doplňuje:
..., **včetně urbanistické kompozice**“
takže podnadpis bude ve tvaru:

„c1. Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice“

ruší se celá podkapitole A1c2 Zásady návrhu plošného a prostorového uspořádání území
včetně textu odstavců:

A1c2 Zásady návrhu plošného a prostorového uspořádání území

Zastavěné území a zastavitelné plochy lze podle funkce členit především na:

Plochy bydlení čistého — rodinné domy (BR)

Současné plochy této funkce jsou stabilizované; rozvoj tohoto typu bydlení je navržen na nových plochách, především v návaznosti na zastavěné území a v malé míře na plochách uvnitř zastavěného území. Velká rezervní plocha pro výstavbu RD vznikne po výhledovém zrušení zemědělského areálu. Pro zachování krajinného rázu a celkové charakteristiky sídla je nutno navrhovanou zástavbu rodinných domů doplnit vhodnou zelení.

Plochy bytových domů — (BD)

Současné plochy této funkce jsou rovněž stabilizované a do budoucna se nepředpokládá žádná výstavba bytových domů.

Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb — (SD)

Stávající zástava prakticky až na drobnou výjimku neobsahuje tento druh bydlení; nové plochy této funkce jsou navrženy v těsné návaznosti na současný areál zemědělské výroby, který je navržen na dožití. Podmínkou je, že drobná výroba a výrobní služby nesmí obtěžovat stávající i nově navržené bydlení hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem apod. a musí respektovat hygienické předpisy.

Plochy smíšeného území obytného a rekreačního — (SR)

Tato stávající funkční plocha se nachází v jihozápadní části území (lokalita „Na vršku“) jako samostatná, od současné zástavby odtržená lokalita původně s funkcí individuální rekreace (chaty, zahradní domky), kde byla postupně část těchto objektů přestavěna na objekty vhodné pro celoroční bydlení; tento trend zde bude zřejmě pokračovat.

Plochy bydlení venkovského — (SV)

Plochy tohoto charakteru dokumentující nejstarší historické osídlení obce se nachází především v jižní části Olešné kolem komunikace na Želčany, dále mezi současným průtahem komunikace I/19, řekou Úslavou a Olešenským potokem a rovněž východně od současného centra obce. Tyto plochy lze považovat za stabilizované s potřebou zachování i do budoucna při zajištění vhodné funkční náplně odpovídající tomuto typu zástavby a současným potřebám (bydlení, drobná zemědělská výroba, event. ale i drobná občanská vybavenost, výrobní služby, rekreace).

~~Plochy pro rodinnou rekreaci — (RI)~~

~~V obci se v čisté podobě tato plocha vyskytuje pouze v okrajových částech (lokalita „Pod zámečkem“ a drobná lokalita při železniční trati na Rokycany v SV části území); všechny tyto plochy lze považovat za stabilizované.~~

~~Plochy pro občanské vybavení veřejnou infrastrukturu — (OV) a komerční zařízení — (OK)~~

~~Občanské vybavení (veřejná infrastruktura, komerční zařízení) zahrnuje správu a řízení, obchod, veřejné stravování, nevýrobní služby, školství, zdravotnictví, sociální péči a kulturu, ČS PHM a hřbitov. Kapacity zařízení jsou dostačující i pro mírný nárůst obyvatelstva, v případě potřeby je možno doplnit kapacity na plochách BR a SD event. zvětšením současných zařízení na stávajících plochách.~~

~~Plochy občanského vybavení — tělovýchovná a sportovní zařízení — (OS)~~

~~Územní plán vymezuje plochy tělovýchovy a sportu s převažujícím charakterem zařízení letních na stávajících plochách v SZ části sídla; zařízení veřejného koupaliště mezi komunikací na Spálené Poříčí a říčkou Bradavou by mělo po rekonstrukci plnit zčásti i funkci hromadné rekreace především pro místní obyvatele.~~

~~Plochy veřejných prostranství — (VP)~~

~~Poměrně hustá zástavba v zastavěném území obce nevytváří dostatek vhodných ploch pro setkávání obyvatel. Územní plán vymezuje dvě větší plochy pro tyto účely; je to jednak plocha mezi Olešenským potokem a průtahem páteřní komunikace v centru obce (možnost vytvoření menšího polootevřeného „náměstí“ v návaznosti na zástavbu, roztroušenou zeleň a vybavenost centra) a dále rozsáhlejší plocha veřejné zeleně v ohybu trati v severní části sídla. Jako veřejný prostor lze označit všechny plochy veřejné zeleně na území sídla a obecně všechny veřejně přístupné plochy.~~

~~Plochy výroby a skladování, lehká výroba — (VL)~~

~~V současné době sem patří jediná větší plocha reprezentovaná areálem bývalého mlýna, dnes využívaného jako přípravná (míchárna) krmiv. Do budoucna i v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu stálých obyvatel jsou vymezeny plochy pro tyto účely v severozápadní části sídla v návaznosti na sportovní areál a dále pak mezi současnou ČS PHM a plochou hřbitova. Převážná část této plochy je předurčena pro umístění sběrného dvora.~~

~~Plochy zemědělské výroby — stavby a zařízení — (VZ)~~

~~V obci dnes existuje jediný areál zemědělské výroby v SV části sídla — stavby a zařízení Alimexu. Územní plán navrhuje ponechat areál na dožití a příslušnou plochu ponechat do budoucna po celkové sanaci území jako rezervu pro obytné účely.~~

~~Plochy urbanizované zeleně veřejné — (ZV), zeleně vyhrazené — (ZS) a zeleně ochranné — (ZO) jsou roztroušeny po celém sídelním útvaru. Důležitou funkci plní zejména v centrální části (před školou, kolem kostela, obecního úřadu, v prostoru bývalého tvrzště a v prostoru sportovního areálu jako jeho součást. Územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně především jako veřejná prostranství (velká plocha v ohybu trati v severní části území, menší plocha v navrhovaném areálu rodinného bydlení na JV území v prostoru Malá Strana — Varta). Jako veřejné prostranství lze považovat i některé navržené plochy ZO (zeleně ochranné) v severní a západní části sídla (kolem hřbitova, nad trasou skupinového vodovodu mezi současnou zástavbou a rezervou pro bydlení).~~

~~Plochy dopravní infrastruktury — doprava silniční — (DP) a doprava železniční — (ŽD)~~

~~V řešeném území jsou v grafické části zahrnuty všechny plochy silnic I. a III. třídy, místních komunikací, účelových komunikací, doprovodných a parkovacích ploch, okružních křižovatek a železničních drah. Plochy zasahují i mimo zastavěné a řešené území. To se týká zejména~~

~~přeložky silnice I/19 a trasy železniční tratě č. 190 včetně rektifikace oblouků a zdvojkolejnění.~~

~~Plochy technické infrastruktury – (TI)~~

~~Jedná se o koridory (včetně těch, které vznikají průmětem nadzemních vedení do terénu včetně event. ochranných pásem) a plochy se zařízeními příslušných inženýrských sítí na úseku vodního hospodářství, energetiky, spojů, jak současně stabilizované, tak plochy změn.~~

~~Nezastavitelné plochy lze podle funkce členit na:~~

~~Plochy zeleně mimolesní, krajinné – (ZP)~~

~~Nacházejí se především v nezastavěné a nezastavitelné části řešeného území. Jde o protierozní zatravněovací pásy, remízy, meze, doprovody komunikací a vodních ploch apod.~~

~~Plochy přírodní – ÚSES~~

~~Jde především o územní systém ekologické stability v nadregionální, regionální, event. i lokální podobě.~~

~~Smíšené plochy nezastavěného území – (SN)~~

~~Tyto plochy jsou tvořeny např. neobdělávanou zemědělskou půdou, náletovou zelení, drobnými vodotečemi a vodními plochami, rekultivovanými skládkami apod.~~

~~Plochy lesů – (PL)~~

~~Významné plochy lesa se nachází ve východní části řešeného území; ostatní lesní plochy jsou evidovány v okrajových částech území, zejména v jeho západní části.~~

~~Plochy zemědělské půdy – (PZ)~~

~~Tvoří převážnou část řešeného území a rozhodující měrou ovlivňují charakter území; zábor ZPF je minimalizován a vyskytuje se pouze v těsné návaznosti na zastavěné území.~~

~~Vodní toky a plochy – (VT)~~

~~Údolními partiemi řešeného území protékají vodní toky Úslava (která tvoří spolu se železničí páteří území), Bradava a Olešenský potok; říční profily jsou stabilizované, částečná úprava koryta byla v minulosti provedena na Olešenském potoce (narovnění toku, zvýšení břehů jako součást protipovodňového opatření).~~

Rušený text se nahrazuje tímto podnadpisem včetně vymezení nových odrážek textu:

„c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“

- **Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR**
- **Plochy bytových domů – BD**
- **Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb –SD**
- **Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR**
- **Plochy bydlení venkovského – SV**
- **Plochy smíšené pro dopravní infrastrukturu a komerční vybavenost malou- SDK**
- **Plochy smíšené obytné centrální – SC**
- **Plochy pro rodinnou rekreaci – RI**
- **Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV**
- **Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK**
- **Plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení) – OS**
- **Plochy veřejných prostranství – VP**
- **Plochy výroby a skladování - lehká výroba – VL**

- **Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ**
- **Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV**
- **Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS**
- **Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO**
- **Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP**
- **Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD**
- **Plochy technické infrastruktury – TI“**

Ruší se celá podkapitole *A1c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití* včetně textu všech odstavců:

~~A1c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~

~~Plochy bydlení – rodinné domy (BR)~~

~~Nachází se na zastavitelných plochách Z1, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10. Plochy převážně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné plochy ve stávající zástavbě. Umožní výstavbu rodinných domů pro stabilizaci, event. úměrný nárůst obyvatel. U lokality Z1 bude potřeba při jejím využití, resp. při umístění objektů v ní respektovat plnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora (nikoliv ŘSD ČR).~~

~~Plochy bydlení – bytové domy (BD)~~

~~V sídle není uvažováno do budoucna s výstavbou bytových domů; určitá možnost výstavby nízkopodlažních bytových domů (do 2 pater + podkrovní) by mohla být v případě potřeby po posouzení z hlediska usazení do terénu a celkového obrazu sídla realizována v části rezervní plochy R1 v delším výhledu.~~

~~Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb (SD)~~

~~Nachází se na zastavitelné ploše Z2. Umožní společný rozvoj bydlení a nerušícího drobného podnikání.~~

~~Plochy veřejných prostranství (VP)~~

~~Nová plocha veřejného prostranství je navržena v centrální části sídla na místě bývalé skládky inertního materiálu; předpokládá se úprava terénu a vytvoření terasy nad údolím Olešenského potoka.~~

~~Plochy výroby a skladování (VL)~~

~~Jsou navrženy nové plochy na zástavbovém území Z4 a Z5. Předpokládá se plné zachování stávající zeleně obklopující sportovní areál a její případné doplnění v rámci ploch Z4. Plocha mezi ČS PHM a hřbitovem (Z5) zahrne i zařízení sběrného dvora. Zastavitelné plochy Z4 a Z5 budou napojeny komunikacemi z budoucí okružní křižovatky. Realizace okružní křižovatky je podmínkou pro využití rozvojových lokalit Z4 a Z5.~~

~~Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)~~

~~Stávající plochy jsou stabilizovány a předpokládá se pouze částečně rozšíření hřbitova na ploše Z7.~~

~~Plochy dopravní infrastruktury silniční (DP) a železniční (ŽD)~~

~~Plochy umožňují částečné odstranění dopravních závad především odvedením dálkové nadřazené silniční dopravy mimo zastavěné území obce a dílčí nalepšení poměrů v železniční dopravě. Silnice a místní komunikace umožňují zpřístupnění navržených ploch i zkvalitnění přístupu k plochám stávajícím včetně. Zlepšení je navrženo i úpravou směrových~~

poměrů stávající silnice I. třídy v SZ části řešeného území a návrhem kruhové křižovatky tamtéž. Tato úprava by měla předcházet výstavbě přeložky I/19.

—— Plochy technické infrastruktury (TI)

—— Jedná se zejména o malé zařízení na úseku vodního hospodářství (čerpací stanice, ČOV), energetiky (trafostanice), případně zařízení radio či telekomunikační apod.

A nahrazuje se tímto podnadpisem včetně nového textu:

„c3. Vymezení zastavitelných ploch“

„Z1

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- lokalita na Malé Straně, vyplnění stávající stavební proluky při silnici I/19 v kontaktu se sousedním katastrem obce Žákava
- plocha vymezená pro umístění samostatně stojících rodinných domů, i řadových domů
- podmínky využití: při jejím využití, resp. při umístění objektů v ní respektovat plnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora (nikoliv ŘSD ČR); podmínky prostorového uspořádání odpovídají podmínkám plochy bydlení čistého; v ploše bude vzhledem k rozsahu ponechán prostor pro veřejné prostranství adekvátního rozsahu
- orientační množství objektů: 26 rodinných domů

Z2

- funkční využití: plocha smíšená obytná včetně drobné výroby a výrobních služeb
- lokalita u zemědělsko-výrobního areálu firmy Alimex; vyplnění stávající stavební proluky mezi objekty v areálu a rodinnou zástavbou, po sanaci výrobního území bude součástí ucelené lokality pro bydlení
- orientační množství objektů: 7 - 12 rodinných domů

Z3

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- lokalita v severní části obce mezi železničními tratěmi do Plzně a do Rokycan, v návaznosti na stávající zástavbu a územní rezervu R5
- podmínky využití: využití lokality bude respektovat umístění v ochranném pásmu železnice; v ploše bude vzhledem k rozsahu ponechán prostor pro veřejné prostranství adekvátního rozsahu; rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie (ÚS1), která bude schválena pořizovatelem
- orientační množství objektů: 15 - 20 rodinných domů

Z4

- funkční využití: plocha výroby a skladování - lehká výroba
- výrobní lokalita při severním vjezdu do obce, napojená na silnici I/19, v kontaktu se stávajícím sportovním areálem
- podmínky využití: využití je podmíněno realizací okružní křižovatky na silnici I/19 (zastavitelná plocha Z13) a vybudování přístupové komunikace ze západní strany

Z5

- funkční využití: plocha výroby a skladování - lehká výroba
- výrobní lokalita při silnici I/19 mezi areálem čerpací stanice a hřbitovem, odclonění hřbitova bude řešeno ochrannou zelení

- **podmínky využití:** využití je podmíněno realizací okružní křižovatky na silnici I/19 (zastavitelná plocha Z13) a vybudování přístupové komunikace ze západní strany

Z6

- **funkční využití:** plocha bydlení čistého - rodinné domy
- **drobná plocha** v západní části Olešné, jižně od plochy Z10
- **podmínky využití:** vzhledem k rozsahu je možné umístit pouze 1 rodinný dům

Z7

- **funkční využití:** plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura)
- **rozšíření stávajícího hřbitova** při silnici I/19 jižní směrem

Z8

- **funkční využití:** plocha bydlení čistého - rodinné domy
- **lokality stavební proluky** za bytovými domy v centrální části Olešné
- **podmínky využití:** dopravní napojení bude realizováno východním či jihovýchodním směrem
- **orientační množství objektů:** 4 rodinné domy

Z9

- **funkční využití:** plocha bydlení čistého - rodinné domy
- **lokality zahrádek** na Malé Straně
- **podmínky využití:** v současnosti nedostatečné rozsahy pozemků bude nutné pro účely výstavby scelit, minimálně na požadovaných 700 m², odclonění zástavby od výrobních ploch na východní straně vzrostlou zelení
- **orientační množství objektů:** 4 rodinné domy

Z10

- **funkční využití:** plocha bydlení čistého - rodinné domy
- **lokality** na západním okraji zastavěného území Olešné, z jihu ohraničená silnicí do Želčan a ze severu územní rezervou R3
- **podmínky využití:** rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie (US2), která bude schválena pořizovatelem
- **orientační množství objektů:** 9 - 13 rodinných domů

Z11

- **funkční využití:** plocha bydlení čistého - rodinné domy
- **drobná lokality** na západní straně Olešné ohraničená stávající zástavbou a územní rezervou R3
- **podmínky využití:** vzhledem k rozsahu je možné umístit pouze 1 rodinný dům, nutné je respektovat umístění trafostanice a její ochranné pásmo při východní hranici lokality

Z12 – zrušeno

Z13

- **funkční využití:** plocha bydlení čistého - rodinné domy
- **umístění** v intravilánu obce, v části Olešná, v sousedství silnice I/19
- **podmínky využití:** velikost plochy je nedostatečná k umístění rodinného domu, pozemek je možné využít jako zázemí k okolním objektům

Z14

- **funkční využití:** plocha dopravní infrastruktury - silniční
- **řešení okružní křižovatky** na průtahu silnice I/19 obcí Nezvěstice, včetně zaústění navazujících komunikací

Z15

- **funkční využití:** plocha technické infrastruktury
- **rozšíření technologie ČOV, případně jiné prvky technické infrastruktury**

Z16- zrušeno

Z17a, b

- Plocha dopravy DP
- vymezení chybějících úseků pruhu pro cyklostezku CT-31, přilehlého podél III/1777.

A s dalším podnadpisem včetně nového textu:

„c4. Vymezení ploch přestavby“

„P1a

- funkční využití: plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura)
- rozšíření mateřské školy

P1b

- funkční využití: plocha veřejných prostranství
- úprava místní komunikace mezi mateřskou a základní školou, parkoviště

P1c

- funkční využití: plocha veřejných prostranství
- úprava chodníku u mateřské školy

P2

- funkční využití: plochy smíšená obytná centrální
- komplexní přeměna centrální části obce s možností bydlení a občanské vybavenosti se zachováním veřejných prostor, parkovacích ploch a zeleně

P3 - zrušeno

P4

- funkční využití: plocha výroby a skladování - lehká výroba
- řešení neuspořádaného území v severozápadní části sportovního areálu za účelem vybudování skladovacích prostor pro materiál a techniku sloužící k údržbě obce a pro umístění sběrného dvoru
- podmínky využití: provozované činnosti musí respektovat umístění v kontaktu s plochami bydlení a sportovní plochou, negativní vlivy nesmí přesahovat hranice plochy P4

P5

- funkční využití: plocha smíšená pro dopravní infrastrukturu a malou komerční vybavenost
- přeměna části plochy železnice v centru obce na dopravní terminál umožňující propojení dopravy železniční, silniční, pěší, cyklistické včetně napojení autobusové dopravy, parkoviště, chodníky a zeleň
- na zbylých plochách je možné využití pro malou komerční vybavenost
- podmínky využití: plochy:
- úpravy plochy lze řešit po realizaci stavby modernizace trati nebo
- v souladu s požadavky a po odsouhlasení správce, tj. Správy železnic,
- státní organizace

P6

- funkční využití: plocha pro umístění komerční vybavenosti malé
- přeměna širší plochy železnice v centru obce na stav odpovídající současným potřebám
- podmínky využití: plochy: úpravy plochy lze řešit po realizaci stavby modernizace trati nebo v souladu s požadavky a po odsouhlasení správce, tj. Správy železnic, státní organizace

V další podkapitole A1c4 Návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití
se ruší celý podnadpis včetně textu 1. odstavce:

A1c4 Návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití
Sídelní zeleň je jak součástí ploch vymezených pro jiné funkce (bydlení, rekreace, smíšená obytná, občanské vybavení, výroba a skladování) jako zeleň vyhrazená (ZS), tak i jako zeleň na samostatných plochách jako zeleň veřejná (ZV) a zeleň ochranná (ZO) plnící funkci estetickou a ochrannou. Plochy ZO umožní výsadbu ochranné zeleně zejména v návaznosti na občanské vybavení, výrobní plochy, technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu. Zeleň veřejná a částečně i ochranná jsou i součástí ploch veřejných prostranství.

a kapitola se nahrazuje se tímto podnadpisem:

„c5. Vymezení systému sídelní zeleně“

a nahrazuje se takto:

„Sídelní zeleň je jak součástí ploch vymezených pro jiné funkce (bydlení, rekreace, smíšená obytná, občanské vybavení, výroba a skladování) jako plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS, tak i jako zeleň na samostatných plochách plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV a Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO plnící funkci estetickou a ochrannou. Plochy ZO umožní výsadbu ochranné zeleně zejména v návaznosti na občanské vybavení, výrobní plochy, technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu. Zeleň veřejná a částečně i ochranná jsou i součástí ploch veřejných prostranství.“

ruší se část nadpisu kapitoly včetně číslování kapitoly:

A1d. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

doplňuje se v nadpisu textem:

„vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

a nadpis bude následně mít znění:

D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

V podnadpisu A1d1 Dopravní infrastruktura

se ruší číslování:

A1d1

a podnadpis bude ve tvaru:

„d1. Dopravní infrastruktura“

u názvu odstavce „A1d1. Železniční doprava“ se ruší číslování:

A1d1

a název odstavce bude ve tvaru:

d1.Železniční doprava

Dále se ruší text 1. odstavce:

~~řešené území rozděluje jednokolejná železniční trať č. 190 Plzeň – České Budějovice. V návrhu ÚP jsou dle ÚTS Modernizace traťového úseku České Budějovice – Plzeň zakresleny plochy umožňující rozšíření železniční trati na dvoukolejnou s úpravou směrových oblouků a výstavbou protihlukových stěn. K úpravám stanice v rámci zdvoukolejnění trati dochází na stávajících plochách Českých drah, v širé trati pak dochází k oboustrannému rozšíření ve směru na České Budějovice a k levostrannému ve směru na Plzeň.~~

a nahrazuje se tímto textem:

„Řešené území rozděluje jednokolejná železniční trať Plzeň – České Budějovice. Je navržena její modernizace, při které dojde na území obce Nezvěstice k jejímu zdvoukolejnění a dalším stavebním úpravám. ÚP zpřesňuje vymezený koridor o šířce 200 m v ZÚR PK a pro tuto modernizaci územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury, jehož využití je popsáno v kapitole o dopravních koridorech.“

Ruší se text 2. odstavce:

~~ze železniční stanice Nezvěstice odbočuje trať č. 175 směr Rokycany. V ZÚR Plzeňského kraje je jako výhled zakreslena přeložka této trati se zaústěním do stanice Štáhlavy. Trasa této přeložené trati nezasahuje do katastru obce Nezvěstice.~~

a nahrazuje se tímto textem:

Ze železniční stanice Nezvěstice odbočuje další trať směrem na Rokycany. V ZÚR Plzeňského kraje je jako územní rezerva zakreslena přeložka této trati se zaústěním do stanice Štáhlavy. Trasa této přeložené trati nezasahuje do katastru obce Nezvěstice.

Ruší se text odstavce:

~~Silniční doprava~~

~~řešené území obce Nezvěstice se nachází cca 10 km jihovýchodně od hranic města Plzeň; katastrem obce prochází silnice I. a III. třídy, které tvoří hlavní kostru obce. Na ně pak navazují místní a účelové komunikace, které zpřístupňují lokality obytných objektů a okolní zemědělské i lesní pozemky;~~

~~v návrhu ÚP je zakreslena stávající silnice I/19 včetně navrhovaného obchvatu obce~~

a nahrazuje se tímto textem:

„Silniční doprava“

„Katastrem obce prochází silnice I. a III. třídy, které tvoří hlavní kostru obce. Na ně pak navazují místní a účelové komunikace, které zpřístupňují lokality obytných objektů a okolní zemědělské i lesní pozemky. V návrhu ÚP je zakreslena stávající silnice I/19 včetně navrhovaného obchvatu obce od severu po východním okraji řešeného území. Veškerá křížení se železniční silnicí komunikacemi II/19 a III/1774 jsou řešena mimoúrovňově. Podél obchvatu směrem k obci je ponechána plošná rezerva pro případný ochranný val. Trasa byla převzata ze ZÚR Plzeňského kraje.

Na stávající silnici I/19 se navrhuje směrové a šířkové úpravy trasy. Od severní hranice katastru obce Nezvěstice se stávající nepřehledné protisměrné oblouky nahrazují novou trasou silnice, na které je v místě před začátkem obytné zástavby navržen kruhový objezd. Kruhový objezd jednak zpomalí dopravu na vjezdu do obce a jednak umožní napojení dalších místních či účelových komunikací pro obsluhu navrhovaných ploch. V dalším průběhu obcí se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají. Pro úpravy jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury

Silnice III/1774 odbočuje z průtahu v centru obce naproti kostelu a v místech s přiléhající obytnou zástavbou má komunikace naprosto nevyhovující technické parametry a je bez doprovodných chodníků pro pěší. Úzký koridor mezi stávající zástavbou však neumožňuje radikálnější zlepšení stavu bez zásahu do zástavby. V

návruhu ÚP se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají. Pod železniční tratí podchází úzkým nepřehledným podjezdem, kde je doporučena snížená rychlost a upravena přednost před protijedoucími vozidly. Zde by muselo dojít k rozšíření podjezdu v drážním tělese, což se vzhledem k hustotě provozu na silnici III/1774 nepředpokládá.

Silnice III/1777 neprochází obytnou zástavbou obce. Technické parametry komunikace jsou vyhovující pro stávající dopravní zatížení. V návrhu ÚP se navrhuje podél silnice cyklostezka propojující obec se Žákavou.

Silnice III/11731 prochází obytnou zástavbou obce. Technické parametry komunikace jsou vyhovující pro stávající dopravní zatížení.

Místní komunikace umožňují přímou dopravní obsluhu celého řešeného území. Další úseky místních komunikací (nové trasy, rozšířené či směrově upravené úseky) zpřístupňují navržené plochy pro obytnou zástavbu či plochy drobné výroby a služeb. Upravují napojení na nadřazenou silniční síť. V obci se navrhuje úprava technických parametrů na hlavní křižovatce místních komunikací, která zpřístupňuje stávající zástavbu. V úsecích, kde to šířkové parametry umožňují, se předpokládá doplnění o jednostranný doprovodný chodník pro pěší.

Účelové komunikace slouží jako přístupové komunikace k zemědělským a lesním pozemkům, propojují sousední katastry. V návrhu ÚP je hlavní kostra účelových komunikací (polních cest) převzata z návrhu polních cest v rámci pozemkové úpravy. Pouze v severní části řešeného území je trasa cesty směřována podél případného zemního valu obchvatu silnice I/19.“

Dále se upravuje odstavec s nadpisem Silnice I. třídy

do prvního odstavce s odrážkou se vkládá:

...za slovo zakreslen...“ formou překryvného koridoru dle ZUR PK“

a na konci první odrážky se ruší text:

- ~~Podél obchvatu směrem k obci je ponechána plošná rezerva pro případný ochranný val. Trasa byla převzata ze ZUR Plzeňského kraje jako vybraná varianta z původních 4 variant přeložek (Studie přeložky I/19, zpracovatel Valbek Plzeň);~~

Dále se ruší odstavec s nadpisem „a1d2 Účelové komunikace“:

Účelové komunikace

- ~~slouží jako přístupové komunikace k zemědělským a lesním pozemkům, propojují sousední katastry. V návrhu ÚP je hlavní kostra účelových komunikací (polních cest) převzata z Návrhu polních cest v rámci pozemkové úpravy. Pouze v severní části řešeného území je trasa cesty směřována podél případného zemního valu obchvatu silnice I/19.~~
- ~~návrhové kategorie silnic: silnice I. třídy – S 9,5/70 – mimo zastavěné území silnice III. třídy – S 7,5/60 – mimo zastavěné území, typ příčného uspořádání: silnice~~
- ~~III. třídy – MO2 11/7,5/50 – C – v zastavěném území místní komunikace MO2 10/7/30 – C – místní komunikace D1 8/6,5 (4,5/20) se smíšeným provozem~~

Následně se ruší odstavec s nadpisem „A1d1.3 Autobusová doprava a doprava v klidu:

A1d1.3 Autobusová doprava a doprava v klidu

- ~~Nezvěstice mají autobusové spojení s okolím a s vazbou na Plzeň. Počet linek je dán potřebami přemístovacích vztahů vzhledem k pracovním příležitostem a k potřebám vazby na sídlo s vyšší občanskou vybaveností. Umístění autobusových zastávek je ponecháno přibližně ve stávající poloze s předpokladem vybudování zastávkových zálivů s nástupní hranou chodníku;~~

- ~~stávající vyhrazené plochy pro parkování a řadové garáže se zachovávají, nové lokality řadových garáží a plochy parkovišť se v řešeném území nenavrhují s výjimkou ostatních dopravních ploch (viz kapitola A1f). Garáže jsou převážně umístěny na plochách individuální rodinné zástavby;~~
- ~~čerpací stanice pohonných hmot je při silnici I/19 před obcí ve směru od Plzně. V návrhu ÚP se předpokládá nové napojení na přeložku silnice.~~

a dále se ruší odstavec s nadpisem „A1d1.4 Komunikace pro pěší a cyklistické trasy:

A1d1.4 Komunikace pro pěší a cyklistické trasy

- ~~podél všech komunikací obslužných (MK C) v zastavěném území a při silnicích III. třídy ve vytipovaných úsecích budou postupně realizovány minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách; kromě pohybu pěších podél komunikací obslužných, územní plán předpokládá smíšený pohyb pěších a cyklistů po smíšených stezkách, cyklistů a silničních motorových vozidel na MK D1;~~
- ~~podklady pro zakres cyklistických tras byly čerpány z portálu Plzeňského kraje – Koncepce rozvoje cykloturistiky a cyklodopravy Plzeňského kraje (2012);~~
- ~~významná nadregionální trasa č. 31 vede od Blovic a Žákavé po silnici III/1777 do Nezvěstic, kde v centru obce u kostela v návrhu odbočuje z průtahu po místních komunikacích, dále při trati č. 175 a řece Úslavě směrem na Štáhlavice a Plzeň;~~
- ~~v úseku Žákava – Nezvěstice je v návrhu uvažováno s cyklostezkou při silnici III/1777;~~
- ~~stávající místní trasa CT 2125 pak vede po silnici III/1774 směrem na Želčany;~~
- ~~jako návrh je vyznačena nová místní cyklotrasa odbočující na západním okraji obce směrem na Nezbavětice;~~
- ~~v návaznosti na ÚP Žákava je jako návrh nakresleno i propojení obce Žákava přes louky a řeku Úslavu do Nezvěstic.~~

...a nahrazují se těmito novými odstavci:

„Autobusová doprava a doprava v klidu“

Nezvěstice mají autobusové spojení s okolím a s vazbou na Plzeň. Počet linek je dán potřebami přemístovacích vztahů vzhledem k pracovním příležitostem a k potřebám vazby na sídlo s vyšší občanskou vybaveností. Umístění autobusových zastávek je ponecháno přibližně ve stávající poloze s předpokladem vybudování zastávkových zálivů s nástupní hranou chodníku.

V centru obce, přímo ve vazbě na železniční stanici Nezvěstice, se navrhuje dopravní terminál (plocha P5), který koncepčně v souvislé ploše dořeší návaznost železniční, autobusové i místní silniční dopravy včetně parkingu. Zahrnuje rovněž propojení pěší a cyklistické dopravy v místě

Stávající vyhrazené plochy pro parkování a řadové garáže se zachovávají, nové lokality řadových garáží a plochy parkovišť se v řešeném území nenavrhují s výjimkou ostatních dopravních ploch. Garáže jsou převážně umístěny na plochách individuální rodinné zástavby. Čerpací stanice pohonných hmot je při silnici I/19 před obcí ve směru od Plzně. V návrhu ÚP se předpokládá nové napojení na přeložku silnice.“

„Komunikace pro pěší a cyklistické trasy“

Podél všech komunikací obslužných (MK C) v zastavěném území a při silnicích III. třídy ve vytipovaných úsecích budou postupně realizovány minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách; kromě pohybu pěších podél komunikací obslužných, územní plán předpokládá smíšený pohyb pěších a cyklistů po smíšených stezkách, cyklistů a silničních motorových vozidel na MK D1

Významná nadregionální trasa č. 31 vede od Blovic a Žákavy po silnici III/1777 do Nezvěstic, kde v centru obce u kostela v návrhu odbočuje z průtahu po místních komunikacích, dále při trati č. 175 a řece Úslavě směrem na Štáhlavice a Plzeň. V úseku Žákava – Nezvěstice je v návrhu uvažováno s cyklostezkou při silnici III/1777. Stávající místní trasa CT 2125 pak vede po silnici III/1774 směrem na Želčany. Jako návrh je vyznačena nová místní cyklotrasa odbočující na západním okraji obce směrem na Nezavětice. V návaznosti na ÚP Žákava je jako návrh nakresleno i propojení obce Žákava přes louky a řeku Úslavu do Nezvěstic. Jsou navrženy poslední 2 chybějící úseky k propojení plánované cyklostezky CT-31, a to podél silnice III-1777. Viz plochy Z17a, Z17b.

za tento text se vkládá nový podnadpis včetně dalších odstavců s názvy a popisy koridorů:

„d2. Koridory dopravní infrastruktury

Územním plánem Nezvěstice jsou v řešeném území navrženy následující koridory dopravní infrastruktury. Koridory jsou vymezeny pro umístění dopravní infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu. Koridory určují koncepční polohu komunikace, kdy její přesné umístění bude definováno podrobnější dokumentací stavby.“

„CNZ-ŽD190/01

- Funkční využití: dopravní infrastruktura – železniční doprava
- Účel koridoru: modernizace stávající železniční trati (Plzeň - České Budějovice)
- Šířka koridoru: v nezastavěném území 200 m, v zastavěném území a zastavitelných plochách 60 m
- Prostorové uspořádání: při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem silniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro modernizaci tratě budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru“

„CNZ-SD19/01

- Funkční využití: dopravní infrastruktura - silniční doprava
- Účel koridoru: přeložka silnice I/19 (obchvat Nezvěstic)
- Šířka koridoru: 200 m, zúžení pouze na severní hranici katastru z důvodu polohy objektu č. ev. 23
- Prostorové uspořádání: při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem silniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná

zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru“

„CNU-SD19/X

- Funkční využití: dopravní infrastruktura - silniční doprava
- Účel koridoru: směrová úprava stávajícího silničního tahu I/19 mezi severní hranicí katastru obce až k navržené okružní křižovatce (plocha Z14) z důvodu nepřehledných protisměrných oblouků
 - Šířka koridoru: 100 m, v zastavěném území směrově upraven mimo stabilizovanou zástavbu obce
- Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem silniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru“

V další podkapitole „A1d2 Technická infrastruktura“ se mění číslování podnadpisu A1d2... Technická infrastruktura takto:

d3. Technická infrastruktura

v této podkapitole se ruší 1. nadpis :
A1d2.1 Zásobování vodou a odkanalizování

a nahrazuje se nadpisem :
„Zásobování vodou“

V textu se upravují tyto pasáže

- Navrhujeme „**Územní plán navrhuje**“
- Navrhujeme „**ÚP Nezvěstice dále navrhuje**“...

ruší se číslování 2. nadpisu :
A1d2.1.2.... Kanalizace a čištění odpadních vod

a nahrazuje se nadpisem:
„Kanalizace a čištění odpadních vod“

V textu odstavce se upravují pasáže takto:

V souladu s PRVKPK.... navrhujeme „**se navrhuje**“
... pod obcí... podle projektu zpracovaného v r. 2011 (V PÚ Plzeň, s. r. o. – Ing. Černý).... „**vybudované v roce 2016.**“

Dále se ruší název podkapitoly

A1d2.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace

Dále se v kapitole „Zásobování elektrickou energií“ se ruší bez náhrady podnadpis:
Vedení zvláště vysokého napětí

dále v první odstavci textu se ruší slovo:

... vedení ~~velmi~~ vysokého...

a nahrazuje se slovem

... vedení „**zvláště**“ vysokého...

dále v první odstavci textu se ruší slova:

v návrhu...~~vyznačeno nové plánované vedení...~~ vyznačen

Dále v odstavci Zásobování elektrickou energií se ruší bez náhrady podnadpis:

~~Vedení velmi vysokého napětí~~

Dále v odstavci Zásobování elektrickou energií mění několikrátě jmenovaná zkratka“

~~VN~~

na zkratku

„**VN**“

Dále Zásobování elektrickou energií , Vedení vysokého napětí se ruší tato věta:

~~Ochranné pásmo venkovního vedení vn je určeno zákonem č. 458 Sb. z roku 2000, tj. 7 (10) m od krajního vodiče pro vedení 22 kV.~~

Dále se v kapitole Zásobování elektrickou energií, ruší poslední nadpis bez náhrady:

~~Rozvody nízkého napětí~~

a v tomto odstavci se opravuje slovo:

sekunderních

na slovo:

sekundárních

za kapitolu „Zásobování elektrickou energií“ se vkládá upravená kapitola:

„Zásobování plynem“

„Stávající distribuční plynovodní síť bude prodloužena do rozvojových ploch, kde je předpokládána spotřeba zemního plynu.

Ochranná a bezpečnostní pásma:

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umístování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynového zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.“

a kapitole „Veřejné osvětlení“ se v první větě se zaměňuje zkratka:

s rozvodem... ~~NN~~...

za zkratku:

s rozvodem „**NN**“.

Ruší se následné kapitoly:

~~Telefon~~

~~Řešené území včetně ostatních m. č. je součástí UTO Plzeň, ATÚ je v Nezvěsticích. Telefonní rozvody UPS jsou provedeny místními kabelovými rozvody a hlavním kabelovým vedením – přírodním. Zákres hlavních tras sdělovacích kabelů v obci je uveden ve výkresové části. Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat a v rámci navrhované~~

výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telefonica O2. V návrhu nových lokalit bude síť provedena zemními kabelovými rozvody.

Telefonní kabely

Řešeným územím prochází trasy telefonních kabelů. Zdrojem informace byly podklady UAP. Zákres ve výkresech nelze použít pro další stupně projektové dokumentace. Trasy kabelů je třeba respektovat dle zákona.

Pokrytí území signálem mobilních operátorů

Řešené území je pokryto signálem mobilních operátorů, tento signál je přístupný bez instalace dalšího anténního systému na straně zákazníka, translační body jednotlivých operátorů se nachází v řešeném území a jeho blízkosti.

Pokrytí území televizním signálem

České televizní programy jsou v řešené obci přijímány z RS Krašov na digitálních multiplexech. TVP není nutné navrhovat.

Ruší se kapitola A1d2.3 Zásobování plynem včetně tabulky která byla upravena a posunuta za kapitolu Zásobování el. energií:

A1d2.3 Zásobování plynem

Stávající distribuční plynovodní síť bude prodloužena do rozvojových ploch, kde je předpokládána spotřeba zemního plynu.

Ochranná a bezpečnostní pásma

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umisťování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynového zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.

zařízení	průměr (mm)	ochranné pásmo (m)	bezpečnostní pásmo (m)
VTL plynovod	DN 100	4	15
VTL RS	-	4	10
STL plynovod v obci	všechny průměry	4	není stanoveno
STL plynovod mimo obec	všechny průměry	4	není stanoveno

Ruší se kapitola:

A1d2.4 Ukládání a zneškodňování odpadů

a nahrazuje se kapitolou:

„ Odpady“

kde je doplněn na její konec odstavec:

„Odvoz zajišťuje firma AVE na dočasnou skládku a spalovnu v Chotíkově. Dvakrát do roka je obcí zajišťován sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.“

v nadpisu A1d3. Občanské vybavení

se ruší číslování nadpisu:

A1d3

a nadpis bude ve tvaru:

„Občanské vybavení“

zde se ruší bez náhrady podnadpis:

~~A1d3.1 Občanské vybavení veřejné infrastruktury~~

a text pod nadpisem Občanské vybavení bude upraven do tvaru:

„Mezi občanské vybavení veřejné infrastruktury patří zejména zařízení veřejné správy, vzdělání a výchovy, zdravotních služeb a sociální péče a hřbitovy. V obci bylo dokončeno rozšíření prostor základní školy, navrhuje se rovněž rozšíření mateřské školy.“

v kapitole Občanské vybavení komerční se ruší druhá věta:

~~. Obec rovněž považuje nabídku těchto služeb s ohledem na současné potřeby za dostačující.~~

a na konci kapitoly se doplňuje odstavec

„Občanské vybavenost- komerční plochy malé (OK) budou i součástí řešení plochy terminálu (P5), a rovněž jsou navrženy přilehlé samostatné plochy (OK) občanské vybavenosti pro komerční vybavenost malou (P6), přímo v centru obce při železniční trati.“

v kapitole A1d4 se ruší číslo nadpisu:

A1d4

a bude jen ve tvaru

„Veřejná prostranství“

a poslední odstavec textu bude upraven do tvaru:

„Všechny prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému využívání, vymezené § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v zastavěném území obce. Jejich rozšíření je navrhováno v rámci navrhovaných ploch zastavitelného území v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.“

V případě obce Nezvěstice je jako specifická plocha veřejného prostranství navrhována plocha v centru obce v rámci smíšeného centrálního území- za účelem vytvoření vhodného prostoru ke shromažďování, setkávání a relaxaci obyvatel, přispívajícího k vnitřní orientaci a společenskému životu v sídle. Jde o doplnění veřejného prostranství, které dnes v obci evidentně chybí.“

Za „ podkapitolu veřejná prostranství se zařazuje nová kapitola s příslušnými podkapitolami a textem:

„d4. Koridory technické infrastruktury“

„CNZ-E17“

- **Funkční využití: technická infrastruktura**
- **Účel koridoru: zdvojení vedení el. energie VVN 400 kV Chrást - Přeštice**
- **Šířka koridoru: 300 m, zúžení na 200 m v oblasti kontaktu se zástavbou v západní části Olešné**
- **Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury**
- **Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci vedení el. energie budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru; dle možností daných souběhem se stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků; při zpřesňování koridorů do konkrétních tras 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.“**

„CNZ-E21“

- **Funkční využití: technická infrastruktura**
- **Účel koridoru: zdvojení vedení el. energie VVN 400 kV Kočín - Přeštice**
- **Šířka koridoru: 300 m**
- **Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury**
- **Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci vedení el. energie budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru; dle možností daných souběhem se stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků; při zpřesňování koridorů do konkrétních tras 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.“**

Ruší se celý nadpis hlavní kapitoly:

~~A1e Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostů, péče o povrchové vody a podzemní zdroje~~

a nahrazuje novým hlavním nadpisem:

„E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“

za nadpis kapitoly vkládá nový podnadpis včetně textu:

„e1a. stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení“

„V ZÚR PK se vymezuje 19 krajin jakožto území s charakteristickým prostředím a unikátními specifickými znaky a hodnotami. Pro obec Nezvěstice platí zařazení do KR07- Švihovská vrchovina, pro níž se konkrétně stanovují tyto cílové kvality:

a) harmonická kulturní krajina;

b) krajina středního měřítka s převahou ploch polí a luk rozčleněných krajinným i prvky přírodního charakteru a lesy především na izolovaných vrcholech a hřbetech;

c) stabilizovaná sídelní struktura malých a středně velkých sídel s minimálními nároky na zábor volné krajiny;

d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny; zejména údolí vodních toků Úslava, Bradava... jako krajinné osy;

e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- izolované vrcholy a hřbety,
- dominantní kostelní věže v Nezvěsticích, ...“

Dále se vkládá podnadpis a tyto odrážky:

„e1 b. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- Plochy vodních toků - VT
- Plochy lesů - PL
- Plochy zemědělské půdy - PZ
- Plochy zeleně mimolesní, krajinné - ZP
- Plochy přírodní - ÚSES
- Plochy smíšeného nezastavěného území - SN
- Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO
- Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP
- Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD
- Plochy technické infrastruktury – TI“

Ruší se znění celé kapitoly i nadpisem:

~~A1e1 Územní systém ekologické stability~~

~~V rámci aktualizace ÚSES „Staroplzenecko“ na správní obvody Starý Plzeňec, Letkov, Týmákov, Lhůta, Štáhlavy, Chválenice a Nezvěstice byla zpracována revize generelů. Zpracovatel GEO-Vision s.r.o. Ing. Hájek a Ondřej Bílek v roce 2006.~~

~~Takto zpracovaný dokument byl podkladem pro zpracování KPÚ Nezvěstice a dále ÚP Nezvěstice. V procesu prací na ÚP byla provedena některá zpřesnění hranic jak u biokoridorů, tak biocenter. Jsou vypuštěny oplocené zahrady rodinných domků v obytné~~

části sídla. K závažným úpravám ÚSES nedochází, neboť v procesu KPÚ v tomto území jsou skladebné prvky zpracovány na vlastnické parcely, které je nutno zachovat. V návrhu KPÚ jsou řešeny další ekostabilizační prvky v zemědělsky obdělávaném území, zejména protierozní opatření (zatravnovací pásy, terénní meze), vodohospodářská opatření za účelem zadržení vody v krajině (vodní nádrž V1, suchý poldr) včetně úprav vodotečí. Za účelem protipovodňových opatření v údolní nivě řeky Úslavy prochází od Žákavé regionální biokoridor (24401-24402) s pravostranným přítokem toku Bradava s ochranou NATURA 2000. Všechny skladebné prvky ÚSES Nezvěstice mají zajištěnou návaznost do sousedních k. ú., jak je podchyceno v grafické části ÚP A2c.

a náhradou se vkládá tento nadpis s odrážkami:

„e2. Územní systém ekologické stability“

Pro všechny skladebné části ÚSES platí tyto podmínky:

- **Přípustné využití**
- **opatření ve prospěch zachování či zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.), stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.**
- **Podmíněně přípustné využití**
- **opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES**
- **liniová vedení, stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES**
- **dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES**
- **zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím**
- **Nepřípustné využití**
- **jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability**
- **v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, oplocení či ohrazení**
- **v biokoridorech umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí umožňovat prostupnost, tak jako případná oplocení či ohrazení.“**

ruší se celý odstavec A1e2. Zvláště chráněná území včetně textu:

A1e2 Zvláště chráněná území

~~Zvláště chráněná území v řešeném obvodu Nezvěstice a Olešná se nachází tyto přírodní útvary:~~

~~Přírodní park Kornatický potok~~

~~NATURA 2000 – tok Bradava~~

A1e3 Významné krajinné prvky (krajinný ráz)

Na řešeném území jsou významné krajinné prvky (VKP) podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění o ochraně přírody a krajiny (lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy) dále krajinné prvky k registraci podle §6 zákona (remízky). Z VKP podle §3 zákona je to například

lesní komplex Nezvěstická hora a další izolované lesíky zejména nad Olešnou, tok Bradava, Olešenský potok a Úslava s výraznými břehovými porosty.

K registraci jsou další krajinné prvky, které byly převzaty z evidence prvků podle KPÚ Nezvěstice (VKP1 až VKP 10) nebo prvky IP jako interakční prvky v krajině rostoucí mimo les (IP1, IP7).

a kapitola „e.2 Územní systém ekologické stability“ pokračuje tabulkami, kde se v první ruší původní nadpis
Přehledná tabulka (BK, BG)

a nahrazuje nadpisem tabulky :
„Biokoridory a biocentra“

ve druhé ruší původní nadpis
Přehledná tabulka (IP)

a nahrazuje nadpisem tabulky:

„Interakční prvky“

a ruší celá 3. tabulka i s nadpisem „VKP“:

Přehledná tabulka (VKP)

Poř. č.	Název	Popis
1	VKP1	Přírodní zeleň (kultura smrku)
2	VKP2	Přírodní zeleň při trati a podél potoka cesty
3	VKP3	Bývalá jáma s náletem dřevin
4	VKP4	Břehový porost u řeky Úslavy
5	VKP5	Stromořadí podél silnice do Zákavé
6	VKP6	Břehový porost u řeky Úslavy
7	VKP7	Přírodní zeleň při trati
8	VKP8	Přírodní zeleň U Nezvěstické hory
9	VKP9	Přírodní zeleň (křoviny) při hranici kat. území
10	VKP10	Přírodní zeleň smíšených porostů

za tabulkami v této kapitole se ruší veškerý text až ke kapitole A1e4 Prostupnost krajiny:

Ochrana ostatních lokalit nelesní zeleně bude zajištěna regulativy územního plánu pro funkční využití uvedeno v grafice (ZV, ZS, ZP). Přestože na území obcí zasahují lesní komplexy v malém rozsahu (jihovýchodně Nezvěstická hora) a také na straně lesní komplex tzv. „Varta“ směrem k Milínovu. V krajinném rázu se projevují velmi výrazně, neboť zde větší komplexy lesa chybí.

Pozitivně se projevují plochy nelesní zeleně a vegetační doprovody zejména podél vodních toků Úslavy a Olešenského potoka i Bradavy u koupaliště.

Předností je výšková členitost reliéfu území, umožňující otevřené pohledy na dominantní hrad Radyně i vzdálené pásmo Brdských vrchů.

Pro další rozvoj Nezvěstic a Olešné je žádoucí udržet charakteristickou kompaktnost zastavěného území vhodného jak pro rodinnou zástavbu, tak pro rekreaci bez zbytečných výběžků do okolní krajiny.

~~Do ucelených polních honů bude vhodné doplnění polních cest s doprovodnou zelení listnatých dřevin, jak navrhuje Komplexní pozemková úprava Nezvěstice.~~

~~V rámci připomínkového řízení (ze dne 2. 9. 2015 MMP – OŽP) zpracovatel provedl doplňující úpravy týkající se zejména úpravy hranice LBC 15, přemístění trasy lokálního biokoridoru mimo těleso polní cesty, úprava a posunutí obvodové hranice lokálního biokoridoru 244 04 – PMO 14 mimo vodní hladinu navrhované vodní nádrže a vymezení hranic lokálního biokoridoru v lesním komplexu LBK PM 015 – PM 045 tak, jak je zapracováno v grafickém výkresu č. B2a.~~

~~v kapitole A1e4 Prostupnost krajiny se ruší část číslování A1e4~~

~~a nahrazuje se nadpisem:~~

~~e3.Prostupnost krajiny~~

~~část věty 1. odstavce ve tvaru se ruší:~~

~~V současnosti je hlavní bariérou trasa silnice (I/19), která bude v dohledné době přesunuta do nové polohy severního obchvatu~~

~~a nahrazuje se tímto textem:~~

~~„V současnosti je hlavní bariérou nová trasa silnice (I/19), novelizovaná do nové polohy severního obchvatu“~~

~~V odstavci se dále ruší bez náhrady text:~~

~~tratě... č. 190... Plzeň~~

~~a poslední část věty v závorce:~~

~~(viz výkres č. A2e).~~

~~ruší se celá následná kapitola „A1e5 Zeleň, rekreace“, náhrada za ní je vložen bod e6.:~~

~~A1e5 Zeleň, rekreace~~

~~V krajinné zeleni jsou dominantní útvary lesních komplexů (Nezvěstická hora, jihozápadně Varta) a izolované menší fragmenty lesních ploch, které příznivě doplňují plochy nelesní zeleně. Bohatě jsou vegetační doprovody vodních toků a některých cest a komunikací.~~

~~V liniových porostech podél cest a zejména vodních toků se nachází bohatá zastoupení různých druhů dřevin od vrby, olše, břízy, také topoly i duby včetně stromů ovočných s převahou jabloní.~~

~~Menší sadovnický upravené plochy jsou vázány v Nezvěsticích zejména v okolí základní školy a místního kostela, v obci převažují rodinné domy či bývalé zemědělské usedlosti se zahradami.~~

~~V souladu se záměry obce je v návaznosti na koupaliště a sportovní areál s fotbalovým hřištěm, kde se předpokládá další rozšíření a úprava parkové zeleně pro užívání volného času místních občanů.~~

~~v kapitole A1e6. Protierozní opatření krajiny se mění číslování názvu kapitoly, ruší se:~~

~~A1e6~~

~~a bude mít znění:~~

~~e4.Protierozní opatření krajiny~~

~~V textu, ve druhém odstavci se ruší toto slovo bez náhrady:~~

~~V... našem...případě~~

v kapitole A1e7. Ochrana před povodněmi se mění číslování názvu kapitoly, ruší se: A1e7
a bude mít znění:

„e5. Ochrana před povodněmi“

Na začátek odstavce se doplňuje text:
„V souladu“.... s KPÚ

Na konec text se doplňuje odstavec:

„V ÚP je na vodním toku Úslava vymezeno záplavové území Q100 a aktivní zóna záplavového území (AZZÚ). V něm nelze provádět žádné stavby ani stavební překážky (např. pevné nepropustné ploty), které by zhoršily průtokové poměry v území a zvýšily možnost povodní zejména okolo řeky.

Záplavové území Q100 i aktivní zóna záplavového území (AZZÚ) je rovněž stanoveno i na přítocích Úslavy – Olešenském potoce a na Bradavě. Pro stavební činnost v tomto Q100 platí stejná omezení.

Dále se vkládá nový odstavec (místo zrušeného A1e5 Zeleň, rekreace):

„e6. Rekreace, zeleň“

„V krajinné zeleni jsou dominantní útvary lesních komplexů (Nezvěstická hora, jihovýchodně Varta) a izolované menší fragmenty lesních ploch, které příznivě doplňují plochy nelesní zeleně. Bohaté jsou vegetační doprovody vodních toků a některých cest a komunikací.

V liniových porostech podél cest a zejména vodních toků se nachází bohatá zastoupení různých druhů dřevin od vrby, olše, břízy, také topoly i duby včetně stromů ovocných s převahou jabloní.

Menší sadovnický upravené plochy jsou vázány v Nezvěsticích zejména v okolí základní školy a místního kostela, v obci převažují rodinné domy či bývalé zemědělské usedlosti se zahradami.

V souladu se záměry obce se předpokládá další rozšíření a úprava parkové zeleně pro užívání volného času místních občanů, v návaznosti na koupaliště a sportovní areál s fotbalovým hřištěm.“

V dalším odstavci se mění číslování názvu kapitoly:
A1e8

a název bude:

„e7. Dobývání ložisek nerostných surovin“

ruší se následné odstavce včetně jejich názvů, a to bez náhrady

~~A1e9 Péče o povrchové vody~~

~~Koryta vodotečí i malé vodní nádrže udržovat v dobrém technickém stavu, chránit je před nežádoucím znečištěním, splaveninami z výše položeného území.~~

~~A1e10 Péče o podzemní vody a vodní zdroje~~

~~Ve spolupráci s obcí Žákava pečovat o dodržování režimu pásma hygienické ochrany vodního zdroje pro úpravnu vody na řece Bradavě.~~

U následné hlavní kapitoly se mění číslování, kde se ruší:

A1f

a její název bude ve znění:

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona) popř. stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

ruší se úvodní odstavec textu:

Území obce Nezvěstice bude využíváno v souladu s vymezením funkčního využití ploch, které je specifikováno v grafické části elaborátu (zejména hlavní výkres územního plánu a koordinační výkres odůvodnění ÚP).

Podmínky ve využití jednotlivých ploch se mění takto:

„Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR“

ruší se tento text následující za „BR“:

(platí i pro plochy stabilizované)

u „Hlavní využití“:

se ruší text uprostřed odrážky:

- ... samostatně stojících zcela výjimečně v bytových domech do 2 podlaží v lokalitě Z1
- ...

a na konci stejné věty se doplňuje text“:

- „(včetně dvojdomů a řadových domů)“

u „Podmínky prostorového uspořádání“ se ruší všechny 4 odrážky :

- ~~platí jak pro plochy stabilizované (s několika výjimkami, zejména v části Malá Strana Varta, pokud se týče plošné výměry pozemků z důvodů terénních poměrů), ale zejména pro plochy změn –~~
- ~~zastavitelné plochy (Z1, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10) při respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext s okolní zástavbou)~~
- ~~Pozn.: u lokality č. 9 stanovena podmínka oddělení plochy bydlení od sousední plochy VL zelenou cesurou s tím, že v případě hlukové zátěže bude zapotřebí řešit technická opatření u investora bytové výstavby.~~
- ~~V následující tabulce jsou uvedeny orientační plošné a prostorové parametry zástavby pro jednotlivé lokality zastavitelných ploch.~~

a místo nich se vkládají odrážky:

- koeficient zastavěné plochy = 0,30
- maximální podlažnost = 2 NP

Kompletně se ruší tato celá tato tabulka, bez náhrady:

lokality	plocha pozemku m ²	půdorysná plocha objektu	koeficient zástavby	koeficient podlažních ploch	koeficient zeleně	podlažnost	
						min	max
Z1	cca 800	100	0,13	0,25	0,87	1	2
		120	0,15	0,30	0,85	1	2
Z3	cca 600	100	0,17	0,33	0,83	1	1+p
		120	0,20	0,40	0,80	1	1+p
		120	0,15	0,30	0,85	1	1+p
		150	0,19	0,38	0,81	1	1+p
Z6	cca 600	100	0,17	0,17	0,83	1	1
		120	0,20	0,20	0,80	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
		150	0,19	0,19	0,81	1	1
Z8	cca 800	100	0,13	0,13	0,87	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
Z9	cca 800	100	0,13	0,13	0,87	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
		100	0,08	0,08	0,92	1	1
		120	0,10	0,10	0,90	1	1
Z10	cca 600	100	0,17	0,33	0,83	1	1+p
		120	0,20	0,40	0,80	1	1+p
		120	0,15	0,30	0,85	1	1+p
		150	0,19	0,38	0,81	1	1+p

u regulativu „Plochy bytových domů – BD“ se mění toto:

u „Přípustné využití“

se ruší první část věty v odrážce:

- jde téměř výhradně o plochy stabilizované s eventuální, či spíše výjimečnou možností

u „Podmínky prostorového uspořádání“ bude upravená odrážka mít toto znění:

- „**max. podlažnost = 3 podlaží**“, jsou vyloučeny stavební úpravy typu přístavby či nástavby

Úpravy pro „Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD“

pro „Hlavní využití“

Ruší se poslední věta u prostřední odrážky bez náhrady:

- Jedná se o lokality Z2, přičemž výměra parcel se pohybuje kolem 1500–2500 m². Území je event. možno přeparcelovat na menší výměry.

pro „Přípustné využití“ se ruší

- ...do 2 nadzemních podlaží 2.NP

Doplňuje se regulativ:

„Podmínky prostorového uspořádání“

- **„koeficient zastavěné plochy = 0,30**
- **maximální podlažnost = 2 NP“**

Pro „Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR“

ruší se tento text za nadpisem „SR“:

(platí pro plochy územně stabilizované)

v „Hlavní využití“, se ruší první odrážka:

- ~~souvislá území s objekty rodinných domů a rekreačních objektů rodinného charakteru včetně zahrad, drobných staveb (garáže, altány apod.)~~

Doplňuje se regulativ:

„Podmínky prostorového uspořádání“

- **„koeficient zastavěné plochy = 0,20**
- **maximální podlažnost = 2 NP“**

Pro „Plochy bydlení venkovského – SV“:

ruší se tento text za nadpisem „SV“:

(platí pro plochy územně stabilizované)

v „Hlavní využití“, se ruší první věta v první odrážce:

- ~~území smíšené venkovské~~
-

Pro „Přípustné využití“ se ruší:

druhá odrážka:

- ~~chov drobného hospodářského zvířectva v malém množství pro vlastní potřebu (např. slepice, králíci, ...)~~

čtvrtá odrážka, věty v závorkách:

- ~~(obdoba viz plochy SD); (stabilizované plochy);~~

Pro „Podmínky prostorového uspořádání“, se doplňují za 1 odrážku (zachování současného charakteru zástavby) 3 další odrážky:

- **koeficient zastavěné plochy = 0,30**
- **maximální podlažnost = 2 NP“**

a ruší se odrážka:

- ~~Pozn.: předpokládá se plnění limitů stanovených orgány hygienické služby z hlediska hluku, prachu, zápachu, otřesů apod.~~

Dále vkládá se nadpis a celé znění nového regulativu:

„Plochy smíšené obytné centrální – SC“

„Hlavní využití“

- **stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální péči a veřejnou správu**
- **plochy a zařízení pro maloobchodní prodej**
- **bydlení**

Přípustné využití

- veřejné stravování a ubytování, kultura
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- nevýrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou míru obtěžovat okolní obytnou zástavbu a ostatní zařízení občanského vybavení, vyžadující pro svou funkci zvýšenou pohodu prostředí

Nepřípustné využití

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané oblasti a lokalitě)“

vkládá se nový regulativ:

„Plochy smíšené dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti malé– SDK**Hlavní využití:**

- dopravní vybavení silniční dopravy (silnice a komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, zastávky a stanoviště hromadné dopravy, zařízení pro dopravu v klidu, parkoviště
- plochy, zařízení a objekty železniční dopravy v klidu
- Plochy občanského vybavení -komerční zařízení malá která zahrnují plochy a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, kulturu, a služby nevýrobní služby

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- zařízení ke snížení hlukové zátěže z tranzitní dopravy
- výrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou míru (splnění hygienických limitů) obtěžovat okolní obytnou zástavbu a ostatní zařízení

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěné plochy = max 0,60
- maximální podlažnost = 2 NP (včetně střechy)
- nutnost respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)“

Pro „Plochy pro rodinnou rekreaci – RI“

ruší se tento text za nadpisem „RI“:

(~~platí pro plochy územně stabilizované~~)

pro „Hlavní využití“ se text odrážky upravuje takto:

- ~~objekty a souvislá území~~ „rekreační rodinné zástavby (chaty)“ –~~stávající stav~~

Pro „Podmínky prostorového uspořádání:“ se doplňují tyto odrážky:

- „koeficient zastavěné plochy = 0,20
- maximální zastavěná plocha hlavního objektu = 50 m²
- maximální podlažnost = 1NP + obytné podkroví“

Pro „Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV“

ruší se tento text za nadpisem „OV“:

~~(platí převážně pro plochy územně stabilizované)~~

Pro „Přípustné využití“ se ruší poslední odrážka místo ní se doplňuje nová odrážka:

- bydlení
- „služební byty“

Pro Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK

ruší se tento text za nadpisem „OK“:

~~(platí pro plochy územně stabilizované i plochy změn)~~

Pro „Hlavní využití“ se ruší poslední 2 slova odrážky a nahrazují se slovy:

- služby nevýrobní
- „nevýrobní služby“

Pro „Přípustné využití“ se ruší:

v první odrážce věta v závorce:

- ~~(viz občanské vybavení veřejné – hlavní využití)~~

dále odrážka se slovy:

- ~~bydlení (služební byty)~~

a nahrazuje se slovem:

- „služební byty“

v „Plochy výroby a skladování- lehká výroba – VL“:

v „Přípustné využití“ se ruší první slova odrážky a nahrazují slovem:

- bydlení (služební byt), a nahrazuje slovem „služební byt,“

V „Podmínky prostorového uspořádání“ se se ruší druhá část věty v odrážce (za středníkem):

- ~~výška výrobních a skladových objektů v rozmezí 4 – 6 m (max), zastavěná plocha (koeficient zastavění pozemku) cca 0,4 – 0,6 (manipulační plochy a zeleň cca 0,6 – 0,4)~~

a doplňují se další 2 odrážky:

- maximální výška objektů 8 m nebo 2 NP
- koeficient zastavěné plochy = 0,6

V „Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ“

v „Přípustné využití“

se v první odrážce rušená slova nahrazuje slovy:

- bydlení (služební byt), „služební byty“

V „Plochy a zařízení technické infrastruktury – TI“

V „Hlavní využití“

se ve druhé odrážce za zkratku „VVN,“ vkládá věta:

- „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“

V „Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP“

V „Hlavní využití:“ se ruší:

1.odrážka:

- přeprava osob a nákladů

ve 2 odrážce za slovem „ v klidu“...

- pozn.: ostatní dopravní plochy jsou stávající či navrhovaná parkoviště, jejichž umístění a velikost nutno prověřit podrobnější dokumentací

a doplňuje se úplně na konec odrážky slovo

- „parkoviště“

Ruší se nadpis včetně textu na konci:

Podmínky prostorového uspořádání:

- citlivé začlenění do krajiny zejména u navržené přeložky silnice I/19

V „Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD“

V „Hlavní využití“ se ruší první 2 odrážky:

- přeprava osob a nákladů
- zařízení pro dopravu v klidu

a vkládá se za ne nová odrážka

- „stavby a zařízení pro přepravu osob a nákladů na železnici“

v „Přípustné využití“

se ve druhé odrážce před poslední slovo vkládá:

- „a dopravní“ infrastruktury

Ruší se nadpis včetně textu na konci:

Podmínky prostorového uspořádání:

- citlivé začlenění do krajiny, doprovodná zeleň

v „Plochy lesů (PUPFL) – PL“

se ruší slovo

(PUPFL)

Pro „Hlavní využití“

se ve druhé odrážce na začátek věty vkládá::

- „zabezpečení“

a ruší se 3. odrážka:

- ochrana půdního profilu

v regulativu se ruší nadpis:

Zeleň urbanizovaná, veřejná, součást veřejného prostranství – ZV

a nahrazuje se nadpisem:

„Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV“

v regulativu se ruší nadpis:

Zeleň urbanizovaná, soukromá vyhrazená – ZS

a nahrazuje se nadpisem:

„Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS“

v regulativu se ruší nadpis:

Zeleň izolační a ochranná – ZO

„Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO“

- dále sem patří vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

v regulativu se ruší nadpis:

Zeleň mimolesní, krajinná – ZP

a nahrazuje se nadpisem:

„Plochy zeleně mimolesní, krajinné – ZP“

V „Plochy smíšené nezastavěného území – SN“

v regulativu se ruší text za nadpisem:

- (oproti vyhl. 501/2006 Sb. zde jiný způsob využití)

v regulativu se ruší poznámka na konci:

Pozn.:

Obecná podmínka podmíněčného využití:

- Negativní vlivy nesmí nad míru přípustnou (hlučnost, prašnost, zápach, vibrace, elektromagnetické vlnění, světelné záření, biologické znečištění) ovlivnit hlavní využití.

V názvu další hlavní kapitoly „Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ se mění číslování, kdy se ruší:

A1g

a tato kapitola bude mít název:

„G. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

ruší se číslování v názvu „Veřejně prospěšné stavby“:

~~A1g1~~

a název bude ve znění:

„Veřejně prospěšné stavby“

Ruší se tento podnadpis“

A1g1.1 Dopravní infrastruktura

odrážky se upravují takto vkládáním či rušením textu

- WD2...
místo:
~~na:trati ČD~~
nově :
„trati Plzeň - České Budějovice“ ...
- WD3 ...
na konci věty se doplňuje:
„na silnici I/19“
- WD4
ruší se text :
~~narovnání souč. silnice I/19 od kruhového objezdu severně na hranice řešeného území—~~
a nahrazuje se tímto textem:
„směrové úpravy na silnici I/19“

Ruší se tento podnadpis“

A1g1.1 Dopravní infrastruktura

včetně první odrážky:

- ~~WT1— úsek vedení VVN Přeštice—Kočín a Přeštice—Chrást~~

a zaměňuje se těmito odrážkami:

- **WT1 – zdvojení vedení VVN Přeštice – Chrást**
- **WT2 - zdvojení vedení VVN 400 kV**

ruší se číslování v názvu „Veřejně prospěšná opatření“:

~~A1g2~~

a název bude ve znění

„Veřejně prospěšná opatření“

Ruší se tento podnadpis včetně textu“

A1g2.1 Snižování ohrožení území povodněmi

- ~~• Dle zkušeností obce není v současnosti nutno budovat žádná opatření; potřeba bude ještě zvážena po ev. definitivním stanovení zátopových čar na Úslavě a Bradavě.~~

*Ruší se číslování v podnadpisu
A1g2.2 a podnadpis*

Ruší se podnadpis „A1g2.3 zvyšování retenčních schopností území“ ,:

A1g2.3 zvyšování retenčních schopností území

ale všechny odrážky pod podnadpisem budou zachovány.

Ruší se tento podnadpis „A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES“:

A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES

a text kapitoly bude ve znění:

- „WU- založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)“**

Ruší se tento podnadpis včetně odrážky textu::

A1g2.4 Ochrana archeologického dědictví

- ~~• WO – rozsah hranic bude ev. nutno upřesnit~~

Ruší se tento podnadpis včetně textu:

A1g3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- ~~• V územním plánu nejsou taková opatření navrhována.~~

Ruší se tento podnadpis včetně textu:

A1g4 Asanace (ozdravení) území

- ~~• V územním plánu není řešeno;~~
- ~~• v případě vymístění zemědělského areálu ve výhledu bude nutno jeho současnou plochu asanovat v plném rozsahu.~~

kapitola „G. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

kapitola bude celá nově v tomto znění:

„Veřejně prospěšné stavby

- **WD1 - přeložka silnice I/19**
- **WD2 - zdvoukolejnění železniční trati Plzeň - České Budějovice včetně směrové rektifikace**
- **WD3 - kruhová křižovatka na silnici I/19**
- **WD4 - směrové úpravy na silnici I/19**
- **WD5 – dokončení cyklostezky CT 31 až k hranici obce**
- **WT1 - zdvojení vedení VVN 400 kV Přeštice - Chrást**
- **WT2 - zdvojení vedení VVN 400 kV Přeštice - Kočín**

Veřejně prospěšná opatření

- WR1 - zvyšování retenčních schopností území - vodní nádrž
- WR2 - zvyšování retenčních schopností území - suchý poldr
- WU - založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)“

v názvu další hlavní kapitoly „A1h Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 5, odst. 1 katastrálního zákona“

se ruší tento text:

~~A1h ... VPS, VPR.... dle § 5, odst. 1~~

a její název bude po úpravě a doplnění ve tvaru:

„H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů § 8 katastrálního zákona“

Dále se ruší veškerý stávající text včetně tabulky:

A1h1 Veřejně prospěšné stavby

A1h1.1 Dopravní infrastruktura

WD1, WD2, WD3 a WD4 – viz bod A1g1.1

A1h2 Veřejná prostranství

VPR – srovnání území (rekultivace) bývalé skládky ve prospěch zřízení VPR

Druh VPS	Funkční využití	Předkupní právo bude vloženo do KN na:	Seznam dotčených pozemků dle parcelních čísel dle KN a k.ú.
WD1	obchvat silnice I/19	kraj	k. ú. Nezvěstice: 863, 865, 875, 698, 871, 872, 873, 874, 876, 907, 906, 905, 879, 914, 908, 917, 913, 911, 918, 987
WD2	železnice – zdvoukolejnění a směrová rektifikace	stát	k. ú. Nezvěstice: 878, 879, 860, 880, 888, 889, 890, 1210, 1219, 1218, 1216, 1231, 1239, 1238, 1237, 1236 k. ú. Olešná: 278/20, 278/10, 272/1, 437, 249/1
WD3	kruhový objezd	Plzeňský kraj	k. ú. Nezvěstice 857, 852, 835, 849, 641/41, 278/135, 898, 858, 534/20
WD4	narovnání trasy současné silnice I/19 severně od kruh. objezdu	Plzeňský kraj	k. ú. Nezvěstice 898, 849, 850, 848, 902, 859, 903, 847, 904, 892, 845, 851, 843, 842, 841, 858, 892, 851, 841, 859, 891, 888, 887, 886, 860, 866, 865, 863, 864, 862, 822, 821, 823, 861, 824
VP	veřejné prostranství v centru sídla	obec	k. ú. Nezvěstice: 28/2, 77/4, 77/7

Místo něho se vkládá tento text:

„V územním plánu se nevymezují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.“

ruší se celá následující hlavní kapitola:

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

Počet listů ÚP 71, počet výkresů návrhu ÚP 7, počet výkresů odůvodnění ÚP 3.

Vkládá se nová hlavní kapitola včetně textu:

„I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona“

„Územní plán nemá významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, proto nebyla kompenzační opatření stanovena.“

mění se název hlavní kapitoly, kde se mění v číslování:

A1j

Její název bude ve tvaru:

„J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření“

Ruší se celý text bez náhrady:

~~Územní plán stanovuje 4 rezervní plochy, vesměs pro možnost výstavby rodinných domů.~~

- ~~• Plocha R1 se nachází v místě současného areálu zemědělské výroby – ALIMEX a s jejím případným využitím se počítá pro dožití stavebního fondu areálu po jeho vymístění a po nutné sanaci území.~~
- ~~• Plochy R2 a R3 navazují na západní straně na současnou zástavbu sídla; území se jeví pro výstavbu rodinných domků mimořádně vhodné, a to zejména pro jeho polohu a svažitou jižní expozici; jeho využití bude ještě potřeba prověřit z hlediska napojení na systémy technické infrastruktury, zejména s ohledem na možnost odkanalizování.~~
- ~~• Plochy R4 je složena ze 2 částí se svažitou severní expozicí do údolí Olešenského potoka; z hlediska technického zabezpečení, dopravního napojení a poněkud odtažené polohy ve vztahu k celku se jeví tato plocha jako nejméně vhodná.~~

a nahrazuje se tímto textem:

„Územní plán vymezuje celkem 5 územních rezerv, všechny jsou určeny pro bydlení v rodinných domech.“

R1

- Jedná se o rezervu v rámci stávajícího areálu zemědělské výroby. Cílem je postupně utlumovat současné činnosti v areálu (viz regulativ plochy VZ), sanovat území a vymezit zde novou obytnou zónu.**

R2, R3

- Navazují na západní straně na současnou zástavbu sídla; území se jeví pro výstavbu rodinných domků mimořádně vhodné, a to zejména pro jeho polohu a svažitou jižní expozici; jeho využití bude ještě potřeba prověřit z hlediska napojení na systémy technické infrastruktury, zejména s ohledem na možnost odkanalizování.

R4

- Složena ze 2 částí se svažitou severní expozicí do údolí Olešenského potoka; z hlediska technického zabezpečení, dopravního napojení a poněkud odtažené polohy ve vztahu k celku se jeví tato plocha jako nejméně vhodná.

R5

- Její poloha je v území ohraničeném obloukem železniční trati, v návaznosti na rozvojovou plochu Z3. Důvodem vymezení je hospodárné využití území a veřejné infrastruktury v rámci předpokládané rychlé zástavby plochy Z3. Plocha R5 je povinnou součástí požadované územní studie (ÚS) pro lokalitu Z3.“

Následně se ruší tato hlavní kapitola včetně textu bez náhrady:

A1k – Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

~~V rámci řešeného území se jeví jako nezbytně nutné přeparcelovat plochu Z9 pro výstavbu rodinných domů. Dnes je území parcelováno (8 parcel) pro současné využití – zahrádky s drobnou zahradní architekturou (altány, chatky, objekty pro zahradní náčiní apod.). Pro budoucí využití (předpokládaná výstavba 4 RD) je nutno vytvořit podmínky sloučením, resp. přerozdělením současných parcel na pozemky s větší výměrou odpovídající potřebám umístění budoucích objektů.~~

~~V širším kontextu řešení územního plánu (převážně v rámci řešení krajinného celku mimo zastavěné a zastavitelné území) je přeparcelace území navržena a schválena v komplexních pozemkových úpravách zohledňujících budoucí potřeby využití území s ohledem na budoucí rozvoj sídla, dopravní infrastruktury, přístupnost krajiny a ekologický aspekt zejména ve vztahu k hospodaření s vodou v rámci krajinné struktury.~~

u poslední hlavní kapitoly se mění číslování, ruší se kód:

-A1

a celý její název bude:

„K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat v této studii do evidence územně plánovací činnosti“

Za názvem kapitoly se ruší tyto odstavce:

~~V rámci řešení územního plánu jsou navrženy 3 plochy, na které bude zapotřebí zpracovat územní studii. Jedná se o plochu Z3 pro výstavbu rodinných domků a plochy Z10 a Z1 se stejným zaměřením.~~

- ~~Plocha Z3 se nachází v poměrně rovinném terénu v ohybu vedlejší železniční trati č. 175 (Nezvěstice – Rokycany) a je vymezena na severu touto tratí, jejím ochranným pásmem, veřejnou a ochrannou zelení a z jižní strany stávající zástavbou rodinných~~

~~domků, obslužnou komunikací a odvodňovací rýhou ze systému ekologických opatření. Pro plochu Z3 se doporučuje zpracovat územní studii do 4 let od vydání územního plánu a vložit data o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

- ~~• Plocha Z10 se nachází na západním okraji sídla v návaznosti na stávající zástavbu; společně s rezervami R2 a R3 (nutnost ochrany ZPF vysoké kvality) tvoří lokalita prakticky jeden funkční celek. Protože je navržena zároveň úprava trasování místní komunikace, jeví se jako potřebné zpracovat podrobnější dokumentaci (územní studii) s přihlédnutím k řešení dopravní obsluhy celku vč. řešení inženýrských sítí a k budoucímu možnému zapojení územních rezerv. Pokud se týče lhůty pořízení studie, doporučuje se zpracovat ji do 5 let od vydání územního plánu vč. vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~
- ~~• Plocha Z1 se nachází na východním okraji sídla v části Malá Strana – Varta jako pokračování stávající rodinné zástavby. S ohledem na brzký zájem realizace výstavby v této lokalitě, bylo by vhodné zaměřit pozornost na řešení způsobu zástavby v území co nejdříve, neboť dříve zpracovaná studie již nevyhovuje současným představám a potřebám. Lhůta pořízení studie se předpokládá max. do 2 let od vydání územního plánu vč. vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

a nahrazují se tímto textem:

„Územní plán navrhuje zpracování 2 územních studií v lokalitách pro výstavbu rodinných domů“

ÚS1

- Jedná se o územní studii v lokalitě Z3 a navazující územní rezervě R5. Územní studie stanoví základní podmínky pro výstavbu rodinných domů, včetně dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu. Data o pořizovatelem schválené územní studii budou do evidence územně plánovací činnosti vloženy nejpozději do 31. 12. 2028.**

ÚS2

- Jedná se o územní studii v lokalitě Z10. Územní studie stanoví základní podmínky pro výstavbu rodinných domů, včetně dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu. V územní studii bude zohledněna územní rezerva R3 při severní hranici lokality. Data o pořizovatelem schválené územní studii budou do evidence územně plánovací činnosti vloženy nejpozději do 31. 12. 2028.“**

Textová část návrhu územního plánu obsahuje celkem 40 stran, grafická část obsahuje celkem 4 výkresy návrhu.

ÚZEMNÍ PLÁN NEZVĚSTICE ZMĚNA č.3

B. ODŮVODNĚNÍ

Zpracoval:
Ing. arch. Miroslav Jirsa,
Ing. arch Václav Mastný, ČKA 00 123
a – box

Pořizovatel:
Magistrát města Plzně,
odbor stavebně správní,
Škroupova 4, Plzeň

06/2024

OBSAH

Textová část

Text Odůvodnění

Srovnávací text jako textová příloha č.1 Odůvodnění

Grafická část

B2a koordinační výkres 1: 5 000

B2b výkres širších vztahů 1: 50 000

B2c výkres předpokládaných záborů
půdního fondu 1: 5 000

Obsah TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

OBSAH	2
1. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu	4
2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	4
2.1 Soulad s politikou územního rozvoje.....	4
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a na požadavky na ochranu nezastavěného území	9
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	10
5. Soulad s požadavky zvláštních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních správních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	10
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	12
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	12
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno	12
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	12
9.1. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití a jejich odůvodnění	13
Zastavitelné plochy (Z1 až Z11) již vymezené v platném ÚP- na jejich využití mají vliv nové regulativy změny č.3.....	13
Zastavitelné plochy v ÚP vymezené změnou č.3.....	15
Vymezení ploch přestavby	15
9.2 Veřejná infrastruktura	16
Dopravní infrastruktura.....	16
Koridory – dopravní a technická infrastruktura	17
Zásobování vodou	18
Kanalizace a čištění odpadních vod.....	18

Zásobování plynem.....	18
Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR.....	19
Občanská vybavenost a veřejná prostranství.....	19
9.3 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	19
9.4 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	19
R1- územní rezerva. Jsou aktualizovány podmínky pro využití území „ na dožití“	19
R5- územní rezerva pro bydlení čisté	20
9.5 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	20
9.6 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	20
ÚS1	20
ÚS2	20
9.7 Vymezení zastavěného území , demografie.....	20
Zastavěné území.....	20
Demografie.....	21
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	21
10.1 Vyhodnocení stávajícího stavu	21
10.2 Nové plochy navržené změnou	22
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	24
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č.3 ÚP.....	24
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	28
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	29
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	34
16. Vyhodnocení připomínek	35
18. Obsah části B. Odůvodnění, změny č.3	36
19. Srovnávací text s vyznačením změn	36
Poučení.....	37
Účinnost.....	37

1. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu

Změna č. 3 ÚP Nezvěstice je pořizována na základě schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Nezvěstice (dále jen „Zpráva“), která obsahovala pokyny pro zpracování změny územního plánu. Návrh Zprávy byl projednán v souladu s požadavky stavebního zákona obdobně k projednání návrhu zadání a upravená Zpráva byla následně na zasedání Zastupitelstva obce Nezvěstice dne 16. 12. 2020 schválena (usnesení č.11/16.12.2020). Bylo rozhodnuto, že změna bude pořizována tzv. zkráceným způsobem dle § 55a a násl. stavebního zákona.

Na základě schválené Zprávy byl vybraným zpracovatelem vypracován návrh změny č.3 územního plánu Nezvěstice, který byl veřejně projednán a to dne 2. 10. 2023 v Nezvěsticích, Vzhledem k tomu, že na základě stanovisek, vyjádření, připomínek a námitek uplatněných v rámci veřejného projednání bylo nutné návrh změny č. 3 ÚP Nezvěstice upravit a tuto úpravu zhodnotil pořizovatel jako podstatnou, je přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 ÚP Nezvěstice. V předkládaném návrhu došlo od předchozího především k těmto úpravám:

- rozšíření koridoru pro modernizaci žel. trati Plzeň – Nepomuk
- vymezení plochy pro realizaci dopravního terminálu u nádraží
- zrušení vymezení plochy Z12 (u žel. trati) z důvodu sousedství žel. trati
- zrušení vymezení plochy Z16 a přestavbové plochy P3 z důvodu záplavového území
- v regulativech zrušení minimální velikosti pozemku v plochách bydlení čistého

Po opakovaném veřejném projednání, konaném dne 10. 4. 2024 v Nezvěsticích, bylo přistoupeno k úpravě návrhu pro vydání v Zastupitelstvu obce Nezvěstice.

2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1 Soulad s politikou územního rozvoje

soulad ÚP Nezvěstice, změna č. 3 ÚP, je vyhodnocován podle Politiky územního rozvoje ČR (dále také „PÚR ČR“), dle její 6. aktualizace závazné v Úplném znění od 1. 9. 2023.

Soulad s republikovými prioritami:

- Změna č. 3 ÚP je v souladu s požadavky veřejného zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Podpora zachování rázu urbanistické struktury území, je řešena formou úpravy regulativů ploch s rozdílným způsobem. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje, z důvodu intenzivního využívání zastavěného území obce formou ploch přestaveb při respektování jedinečnosti obce.
- (19) Změna č. 3 ÚP podporuje předpoklad budoucího využití potenciálu plochy dožívajícího zemědělského areálu formou zpřesnění regulativů pro stávající způsob využívání areálu (*Alimex*), a tedy bez nutnosti záboru dalších zemědělských ploch okolo zastavěného území obce.
- (22) Pro rozvoj udržitelného cestovního ruchu Změna č.3 ÚP vytváří další podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území. Je zapracována a zpřesněna nadmístní trasa

pro cykloturistiku a podpora prostupnosti krajiny aktualizací navrženého systému cest v dílčích částech okolo obce.

- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen možné ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V rámci plochy přestavby na již zastavěném území obce zasahuje okrajově na část ploch hranice aktivní zóny záplavového území, kterou nelze zastavovat. Je vymezeno v regulativech jen pro zahrady. Záplavové území Q100 řeky Úslavy zasahuje do celé širší části obce na východní straně. Zástavba objekty je povolena pouze mimo hranici aktivní zóny záplavového území.
- (27) Změna č.3 ÚP vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území. V rámci zajištění rozvojových priorit obce je změnou č.3 ÚP řešeno vymezení další plochy technické infrastruktury (TI) např. pro rozšíření ČOV v přímé vazbě na stávající objekt ČOV. Řeší další plochy pro hospodářské zázemí obce přestavbou stávajících ploch. Změna č.3 ÚP podporuje flexibilnější umístění veřejné infrastruktury v centrální části obce v rámci změny využití vytypovaných ploch RZV v centrálním území obce.
- (28) Změna č. 3 ÚP reaguje na požadavek zajištění kvality života obyvatel zohledňuje potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství – viz. bod výše.
- (30) Změna č. 3 ÚP podporuje zvýšení úrovně technické infrastruktury, v oblasti zpracování odpadních vod.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

- Z hlediska rozvojových os a rozvojových oblastí „PÚR ČR“ zařazuje území obce Nezvěstice do rozvojové oblasti OB5 Plzeň, především z důvodu ovlivnění území obce rozvojem krajského města Plzně. Změna č.3 ÚP je v souladu s platným ÚP Nezvěstice, který respektuje zařazení obce do takto vymezené rozvojové oblasti.
- „PÚR ČR“ nezařazuje území obce Nezvěstice do žádné rozvojové osy či specifické oblasti republikového významu.

Koncepce,

změna č. 3 ÚP řeší soulad:

- možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozšíření při rozšíření ČOV, rozšíření zázemí obce
- rozvoj bydlení, v minimální formě na nevyužitých plochách uvnitř zastavěného území
- omezující regulace současného využití dosluhujícího zemědělského areálu, pro zabezpečení záměru budoucí zástavby v obci, tedy max. využití zastavěného území obce
- posílení společenské funkce tradičních městských center vymezením centrálního území s multifunkčním využitím daným novými regulativy

Úkoly pro územní plánování:

- Změna č.3 ÚP podporuje respektování republikových priorit územního plánování a intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Ve změně jsou vytvořeny podmínky pro umístění aktivit nadmístního významu s požadavky na změny v území, tj. zpřesnění dopravních a energetických koridorů pro podporu nadmístních záměrů

- Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti, jsou aktualizovány a převzaty do změny č. 3 ÚP z nadřazené dokumentace

SOB9

Politika územního rozvoje vymezuje celé řešené území obce jako součást SOB9 - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Koncepce vlastního územního plánu v rámci svého řešení již zapracovává řadu opatření ke snížení dopadu ohrožení na území suchem

Změna č.3 ÚP není v rozporu s požadavky na řešení území v rámci SOB9, respektuje již vymezené plochy které vytvářejí územní podmínky v ÚP obce pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností. Zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny (neregulované vodní toky s doprovodnou zelení, cestní síť a plochami orné půdy rozčleněné mezemi).

Předpoklady byly vytvořeny zapracováním Komplexních pozemkových úprav do již platného ÚP obce.

Změna č. 3 ÚP nenarušuje a zachovává tyto požadavky:

Změna umožňuje a předpokládá vytváření potřebných podmínek v nově řešených urbanizovaných územích (upravovaných přestavbou území) pro hospodaření se srážkovými vodami. To znamená obecně dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody. U větších rozvojových lokalit se předpokládá tento požadavek zapracovat do řešení územních studií.

2.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Plzeňským krajem

- Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro obec Nezvěstice jsou „Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje“, ve znění schválené poslední Aktualizací č.3, která nabyla účinnosti dne 28. září 2023
- Z hlediska ZÚR PK je pro obec Nezvěstice zásadní:
- Soulad s územně plánovací dokumentací kraje, který je změnou č. 3 ÚP obce respektován.
- ZÚR PK potvrzují zařazení obce Nezvěstice do rozvojové oblasti OB5 vymezené v PÚR ČR a určují:

Rozvojová oblast OB5 je v hranicích obcí: Bdeněves, Čeminy, Česká Bříza, Čižice, Dobřany, Dolany (v ORP Nýřany), Druztová, Dýšina, Ejpovice, Horní Bříza, Chlumčany, Chotěšov, Chotíkov, Chrást, Chválenice, Kozolupy, Kyšice, Ledce, Letkov, Lhůta, Líně, Losiná, Město Touškov, Mokrouše, Myslinka, Nevřeň, Nezavětice, **Nezvěstice**, Nová Ves (v ORP Stod), Nýřany, Plzeň, Příšov, Starý Plzenec, Stod, Šťáhlavy, Štěnovice, Štěnovický Borek, Tlučná, Třemošná, Tymákov, Úherce, Útušice, Vejprnice, Vochov, Vstíš, Zbůch, Zruč-Senec.

- Úkoly pro územní plánování:

V území vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové zástavby a obslužných funkcí.

Tento úkol je již akceptován platným ÚP. Změna č.3 ÚP řeší zejména rozšíření potřebné chybějící či poddimenzované veřejné infrastruktury, zejména občanské vybavenosti a doplnění technické infrastruktury (např. rozšíření ČOV). Nové zastavitelné plochy jsou řešeny pouze v minimálním rozsahu, v prolukách stávající zástavby jsou usměrňovány suburbanizační tendence rozvoje obce, zejména s

ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).

Změna č.3 ÚP toto ustanovení plně respektuje a naopak formou ploch přestaveb celé zastavěné území obce doplňuje a propojuje.

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

- Koridory dopravy

1. Koridor přeložky silnice I/19 „Mimoúrovňová křižovatka s I/20 – Nezavětice – Nezvěstice – Žákava, přeložka“. Koridor je v ÚP Nezvěstice již vymezen, v šířce 200m. Ve změně ÚP bylo vymezení požadavku akceptováno a zjednodušeno oproti platnému ÚP pouze na požadovanou šíři koridoru v šíři 200m. Dále je koridor přesněn v rámci této změny č.3 ÚP v zastavěném území obce na 60m.
2. Koridor pro úpravu železniční trati č. 190 - ŽD16 - „Plzeň – Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR (- Wien)“. Jedná se o koridor převzatý z „PÚR ČR“. ZÚR PK požadují v územních plánech zpřesnit a vymezit koridory v úseku Plzeň – Nepomuk (zdvojkolejnění) a směrové úpravy trati. Ve změně č. 3 ÚP Nezvěstice je nově aktualizován a vymezen, v šířce 200 m. V zastavěném území na kontaktu se zástavbou je zpřesněn na cca 60 m.

- Energetické koridory

3. Z hlediska republikových záměrů v oblasti dopravní a energetické infrastruktury jsou na území obce Nezvěstice vymezeny koridory E17 pro zdvojení vedení VVN 400 kV Přeštice – Chrást a Přeštice – Kočín, a E21 - koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Mírovka–Čebín a Kočín–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice. V rámci změny č.3 je respektována požadovaná šíře koridorů čímž je zajištěna jejich návaznost v širším území obce
- Tyto koridory jsou změnou č. 3 ÚP aktualizovány. 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 je potřeba:
 - 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.
4. Všechny návrhové koridory jsou změnou č. 3 ÚP vymezeny jako VPS.
5. Změna č.3 ÚP tyto požadavky akceptuje, včetně zanesení těchto podmínek do textové části změny. Vymezeny jsou formou regulativů v textu k těmto koridorům.
6. Dopad na území může mít v budoucnu rovněž územní rezerva pro přeložku železniční tratě č. 175 Nezvěstice – Rokycany, po jejíž realizaci by došlo k zrušení úvratového napojení v železniční stanici Nezvěstice. Tuto přeložku by měla ale řešit územně plánovací dokumentace sousední obce Štáhlavy.

7. Systémy nadřazených ÚSES

Změna č.3 ÚP respektuje v ZÚR PK vymezený regionální biokoridor ÚSES. Je již zpracován v platném ÚP Nezvěstice, který v návaznosti zpřesňuje a vymezuje skladebné části lokálního ÚSES v obci.

- Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

V ZÚR PK se vymezuje 19 krajin jakožto území s charakteristickým prostředím a unikátními specifickými znaky a hodnotami.

Pro obec Nezvěstice platí zařazení do KR07- Švihovská vrchovina

Pro krajinu KR 07 jako celek se stanovují tyto cílové kvality:

a) harmonická kulturní krajina:

b) krajina středního měřítka s převahou ploch polí a luk rozčleněných krajinnými prvky přírodního charakteru a lesy především na izolovaných vrcholech a hřbetech;

c) stabilizovaná sídelní struktura malých a středně velkých sídel s hlavním centrem Klatovy a dalšími centry Nýrsko, Přeštice, Starý Plzenec, Holýšov, Blovice, Mirošov, Spálené Poříčí, Štěnovice a Štáhlavy **s minimálními nároky na zábor volné krajiny;**

d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:

- **údolí vodních toků Úslava, Úhlava, Radbuza, Merklínka a Bradava jako krajinné osy,**
- izolované zalesněné vrcholy v řadách s orientací severovýchod jihozápad,
- Chudenická vrchovina jako specifický krajinný prostor,
- urbanisticky hodnotná historická jádra sídel Klatovy a Spálené Poříčí (městské památkové zóny), Švihov, a vesnických sídel (Poleň, Ostřetice, Lipnice, Mítov vesnické památkové zóny),
- krajinářsky atraktivní uzavřený krajinný prostor komponované krajiny Chudenicka s dominantou hřbetu Žďár, se zámkem Lázeň, přírodně krajinářským parkem a navazujícími alejemi, a harmonické zemědělské krajiny kolem obcí Chudenice a Lučice (krajinná památková zóna Chodenicko)
- prostory se stopami historického členění krajiny zejména v údolí Úhlavy (Přešticko), **Úslavy (Blovice)**

e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- izolované vrcholy a hřbety,
- silueta města Klatovy,
- ikonická dominanta zříceniny hradu Radyně,
- zámek Kozel,
- skalní útvar Ostrá Hůrka u Starého Plzece,
- dominantna návrší Hůrka ve Starém Plzenci se slovanským hradištěm, rotundou a základy kostelů,
- hrad Švihov,
- zámek Červené Poříčí
- dominantní stavba kostela Nanebevzetí Panny Marie v Přešticích,
- dominantna bývalého kostela na Křížovém vrchu u Stodu, dominantna bývalého kostela na Křížovém vrchu u Stodu,
- dominantna kostela sv. Jakuba Většího v Prusinech
- dominantna kostela sv. Václava ve Ždírci, dominantna kostela sv. Václava ve Ždírci,
- dominanty rozhleden Bolfánek v Chudenicích, Koráb a Rýzmbek, Chudenicích,

- **dominantní kostelní věže** v Úboči, Holýšově, Merklíně, Chválenicích, **Nezvěsticích**, Seči, Mešně, Úboči, Holýšově, Merklíně, Chválenicích, Nezvěsticích, Seči, Mešně, Spáleném Poříčí, Blovicích, Těnovicích, Nových Mitrovicích a ve Starém Plzenci

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a na požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1 Soulad s cíli územního plánování

- Změna č. 3 ÚP Nezvěstice je zpracována v souladu s cíli územního plánování. Cíle ÚP, které jsou obsažené v § 18 stavebního zákona, byly přiměřeně zohledněny dle znění odstavců 1, 2, 4, 5, 6, s důrazem na odstavec 6 (ochrana nezastavěného území). Vlastní změna č. 3 ÚP nemění koncepci původního ÚP.
- v řešeném území Změna č. 3 ÚP respektuje zejména předpoklady pro:
 - (1) Navázání na ÚP ve vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Jsou posíleny všechny 3 základní pilíře pro udržitelný rozvoj území.
 - (2) Udržitelný rozvoj území Změnou č. 3 ÚP je řešeno účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. A to především formou vytypovaných ploch přestavby zejména pro posílení veřejné infrastruktury - obč. vybavenosti, rozvoje a regulace dopravní a techn. vybavenosti. Úkolem je rovněž regulace parametrů ploch RZV.
 - (3) Vytvoření rámcových předpokladů pro další cíle v dotčeném území. Orgány územního plánování formou zpracování dokumentu „Uplatňování územního plánu“, posoudili současný stav v území, včetně zvláštních zájmů, kdy zároveň byly koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavby a jiné činnosti.
 - (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna č. 3 ÚP v podstatě neřeší žádné rozvojové záměry, řeší zejména hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje tedy tímto ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.
 - (5) V rámci změny č. 3 ÚP v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace
 - (6) Lze konstatovat, že změnou č.3 ÚP byla na nezastavitelných pozemcích výjimečně umístěna technická a dopravní infrastruktura způsobem, který zásadním způsobem neznemožní jejich dosavadní užívání (požadavky ZÚR PK na nadmístní koridory a dále potřeba vyřešení techn. infrastruktury (rozšíření ČOV)).

3.2 Soulad s úkoly územního plánování

plnění úkolů územního plánování obsažených v § 19 stavebního zákona, a to zejména úkoly v odst. 1, písm. b), c), d), e), i), j), s ohledem na rozsah změny č.3 ÚP je pouze přiměřené:

- (b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území je řešeno v souladu s požadavky formulovanými v zadání- v dokumentu „Uplatňování ÚP“
- (c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její

hospodárné využívání. Řešeno v souladu s předprojednanými širšími požadavky formulovanými v zadání- v dokumentu „Uplatňování ÚP“

- (d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Řešeno ve změně č.3 ÚP komplexním přepracováním závazných regulativů zástavby dle požadavků obce, v souladu s parametry území, ve stávajícím i rozvojovém území obce, stejně jako bod add e)
- (e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Řešeno ve změně č. 3 ÚP komplexním přepracováním obecných i závazných regulativů zástavby. Vymezeno dle požadavků obce, v souladu s parametry celého území ve stávajícím i rozvojovém území obce
- (i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu
- (j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Změna č. 3 ÚP navrhuje a řeší navržené záměry s ohledem na hospodárné využití území, a na jeho prostorové uspořádání a dosažitelnost technické a dopravní infrastruktury

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

- Změna č. 3 ÚP Nezvěstice splňuje podmínky kladené na změny územních plánů zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Změna je v souladu především se zněním §§ 43, 59, 101 a 170, které popisují obsah územních plánů, vymezení zastavěného území a možnosti vymezení předkupního práva a vyvlastnění.
- Změna č.3 ÚP se rovněž opírá o znění vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Změna v souladu s metodickými postupy vychází z původní terminologie územního plánu Nezvěstice, další součásti jsou plně v souladu s požadovanou strukturou danou výše uvedenými vyhláškami.
- Vzhledem k tomu, že zadání změny č. 3 ÚP bylo v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Nezvěstice schváleno před 1. 1. 2023, není změna zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

5. Soulad s požadavky zvláštních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních správních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 3 ÚP Nezvěstice byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje vydal souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. HSPM-6943-13/2010 ÚPP z 4.9.2023).

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vydal souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. PK-ŽP/13529/23 z 4.10.2023).

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského vydal souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. SBS 40041/2023/OBÚ-06 z 5.9.2023).

Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí se vyjádřil pouze z hlediska vodního hospodářství a požadoval zapracovat vymezení záplavového území Olešenského potoka, platné od 16.6.2022, zřetelně zakreslit pasivní zónu záplavového území řeky Úslavy a Bradavy (záplava Q100), dále nesouhlasil s vymezením plochy P3 a plochy Z16 z důvodu jejich umístění v záplavovém území řeky Úslavy (č. j. MMP/377643/23 z 19.9.2023)

Na základě stanoviska došlo k vypuštění ploch P3 a Z16, všechna záplavová území byla aktualizována a řádně zakreslena.

Ministerstvo dopravy souhlasilo s návrhem z hlediska sledovaných dálnic a silnic I. třídy, letecké dopravy a vodní dopravy. Nesouhlasilo z hlediska drážní dopravy – bylo požadováno ponechat koridor pro modernizaci železniční tratě Plzeň – České Budějovice v šířce 200 m, tj. dle původního ÚP Nezvěstice a dále bylo požadováno nevymezovat zastavitelnou plochu Z12, ležící v sousedství tratě Plzeň – České Budějovice (č. j. MD-34066/2023-910/2 z 6.10.2023).

Výše uvedený koridor stavby modernizaci trati Plzeň – České Budějovice je v nadřazené územně plánovací dokumentaci, Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, veden jako stavba ŽD 16/01 Plzeň – Nepomuk (zdvojkolejnění a směrová rektifikace) a je úkolem ho v územních plánech zpřesnit. Pořizovatel proto po konzultaci se zástupcem Ministerstva dopravy a Správy železnic navrhl úpravu koridoru tak, aby došlo k ještě přípustnému zpřesnění z původních 200 m, aby byl výsledný koridor v souladu s připravovaným projektem úpravy železniční trati na území obce Nezvěstice. Vymezení plochy Z12 bylo zrušeno.

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. MO 645367/2023-1322 z 4.9.2023).

Ministerstvo průmyslu a obchodu (z hlediska využívání nerostného bohatství) vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. MPO 88332/2023 z 1.9.2023).

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. MZP/2023/222/1045 z 4.10.2023).

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj souhlasil s návrhem za podmínky respektování plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav Nezvěstice a Olešná u Nezvěstic (č. j. SPU 401358/2023 z 9.10.2023).

Návrh respektuje schválení plány společných zařízení, které jsou již součástí platného ÚP Nezvěstice a není do nich změnou nijak zasahováno.

Ostatní dotčené orgány svá stanoviska v rámci veřejného projednání neuplatnily.

V rámci opakovaného veřejného projednání Změny č. 3 ÚP Nezvěstice byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů:

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje vydal souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. HSPM-6943-15/2010 ÚPP z 6.3.2024).

Ministerstvo průmyslu a obchodu vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. MPO 26227/2024 z 7.3.2024).

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru vydalo souhlasné stanovisko s podmínkou vypuštění údaje, že do správního území zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – jev 82a (č. j. MO 317901/2024-1322). Údaj byl vypuštěn.

Ministerstvo dopravy vydalo souhlasné stanovisko z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, jím sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, vodní a letecké dopravy. Z hlediska drážní dopravy souhlasí za podmínky úpravy textové části u vymezené plochy

přestavby P5 a P6 (č. j. MD-16938/2024-520/3 z 17.4.2024). Text byl upraven v souladu s požadavkem.

Ministerstvo životního prostředí vydalo souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. MZP/2024/220/813 z 15.4.2024).

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj vydal souhlasné stanovisko bez podmínek (č. j. SPU 150148/2024).

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k tomu, že při projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Nezvěstice, která obsahovala zadání změny č. 3 ÚP Nezvěstice, příslušný úřad nevyžadoval posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí a dotčený orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území krajským úřadem podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo požadováno.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno

Na základě stanoviska vydaného krajským úřadem podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo ve změně č.3 ÚP Nezvěstice řešeno „Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Úvod

Řešení záměrů a obsah Změny č. 3 ÚP vychází z pokynů pořizovatele (Magistrátu města Plzně, odbor stavebně- správní), které jsou formulovány v dokumentu „Zpráva o uplatňování územního plánu Nezvěstice za uplynulé období 2016 – 2020“ včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3 , ÚP (dále též je „Zpráva“).

S ohledem na potřebu komplexního posouzení platného ÚP Nezvěstice dle pokynů pořizovatele byly do Změny č.3 ÚP zahrnuty všechny záměry schválené v ZO Nezvěstice, a to pro schválenou, ale nezpracovanou změnu č. 1 ÚP Nezvěstice a i rozpracovanou Změnu č. 2 ÚP, jejímž obsahem bylo rozšíření kapacity MŠ přístavbou včetně úpravy přilehlých ploch PV a komunikací, tedy je řešena plocha přestavby – (P1a, P1b, P1c)

V rámci nadřazené dokumentace byla provedena kontrola požadavků dokumentací „PÚR ČR“ a ZÚR PK, Z těchto podkladů vyplynula zejména stabilizace, zpřesnění, či

doplnění nadmístních koridorů dopravní a technické infrastruktury (silniční, železniční a 2x energetický koridor).

Součástí zadání bylo dále mimo jiné zpřesnění navrhovaného kruhového objezdu, úpravy regulativů

- doplnění čísla lokality: (Z11), které chybí u již stabilizované návrhové lokality pro bydlení

Dále byly při pracovních jednáních s obcí a pořizovatelem doplněny tyto záměry:

- 2 malé lokální plochy pro 2 RD jako nové zastavitelné plochy (Z12-Z13) v zastavěném území obce
- plošně byl zpřesněn kruhový objezd na silnici I/19 dle projektu (Z14) včetně vymezení koridoru pro připravovanou přeložku státní silnice vedoucí do Nezvěstic
- navrženo rozšíření plochy technické infrastruktury (Z15)
- vymezení nové plochy pro dopravní infrastrukturu plocha (Z16) řešící dokončení nadmístní cyklostezky CT-31
- v plochách přestavby (P2) je dále řešeno centrální území obce (formou úpravy regulativů)
- rovněž vymezena plocha přestavby jako zázemí obce na části sportovní plochy (P4)
- a navržena plocha přestavby bývalého malého areálu ZD na plochy pro bydlení (P3)
- na základě podkladů ze strany obce a zpracovatele provedena o narovnání právních vztahů v území vzniklých kontrolou a zpřesněním některých ploch RZV či provedeno jejich novým zařazením k příslušné stávající funkční ploše
- byly aktualizována realizovaná a navrhovaná síť komunikací a ostatních cest
- byla provedena aktualizace současně zastavěného území
- provedena aktualizace ploch dopravy (zejména komunikací dle skutečného stavu)
- graficky je vše vymezeno ve výkresové části, v textu ve Výroku změny. V Odůvodnění je přidáno zdůvodnění a bližší popis jednotlivých ploch.
- další úpravy ÚP, především textové části, se týkají úpravy regulativů RZV pro jednotlivé zastavěné a zastavitelné plochy.

9.1. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití a jejich odůvodnění

Zastavitelné plochy (Z1 až Z11) již vymezené v platném ÚP- na jejich využití mají vliv nové regulativy změny č.3

- Z1 (BR)- v platném ÚP chyběla lokalizace této plochy ležící na samém okraji k.ú. obce, sousedí se Žákavou. Jsou zpřesněny obecně specifikace regulativu BR- bydlení čisté. Protože „Studie zástavby“ byla pro tuto lokalitu již zpracována, ZO obce schválilo v roce 2022 podrobné řešení území ve vyšším stupni dokumentace včetně parcelace, návrhu dopravy a technické infrastruktury. Lokalita obsahuje i požadované plochy pro veřejné prostranství (kromě komunikací). Změna č.3 ÚP stanovuje nové, zejména prostorové regulativy pro toto území
- Z2 (BR) - v platném ÚP chyběla podrobnější lokalizace, v lokalitě nyní platí doplněné, zejména prostorové regulativy SD. Nyní jsou již realizovány v této ploše 3 RD.
- Z3 (BR) - zde dochází k modifikovali proporcí jednotlivých dílčích ploch (veřejná zeleň, komunikace) plochy pro bydlení změnou č.3 ÚP. V platném ÚP bylo navrženo dnes již neaktuální dopravní řešení lokality. Dle požadavku obce došlo na základě zpracované studie k úpravě současného návrhu dopravního řešení uvnitř lokality. Pro možnou obecnější variabilitu komunikační obsluhy bylo území nahrazeno souvislou plochou pro bydlení (BR), s důrazem na napojení lokality po obou bočních stranách, kde je již vedena stávající účelová komunikace. Dále byly vytvořeny předpoklady pro budoucí

možné napojení rezervní plochy pro bydlení (R5)- též BR, navržené v ohybu žel. trati 195 Nezvěstice - Rokycany. Celé území Z3 a rezervy R5 bude rovněž předmětem i předepsané územní studie pro celou lokalitu Z3, která zapracuje i požadavky správce železnice. Nové řešení plochy BR pro Z3 a vymezení plochy R5 pro bydlení- rezerva včetně jejího základního napojení na dopravní obsluhu, je čitelné z grafické části změny č.3 ÚP. Změna ÚP stanovuje nové, zejména prostorové regulativy pro toto území BR

- Z4 (VL) plocha výroby a skladování - lehká výroba - úprava dopravního napojení lokality. Důvodem změny regulativu je nutnost reagovat na vývoj území v čase, kdy je již plocha (Z4) ve stádiu realizace výstavby a je částečně zastavěno její území. Podmínky platného ÚP neumožňují jiné napojení lokality než přímo na kruhový objezd. Dle dohody obce, investora, vlastníka silnice a souhlasu pořizovatele je tímto upraveným regulativem umožněno zatím napojení přímo na silnici I/19. Nutné je následné projednání se správcem silnice (ŘSD). Po realizaci okružní křižovatky na silnici I/19 (zastavitelná plocha Z14) a vybudování přístupové komunikace ze západní strany bude lokalita napojena na okružní křižovatku. Obecná úprava prostorových regulativů
- Z5 (VL) plocha výroby a skladování - lehká výroba- lokalita při silnici I/19 mezi areálem čerpací stanice a hřbitovem, odclonění hřbitova bude řešeno ochrannou zelení. Obecná úprava prostorových regulativů. Využití území je podmíněno realizací okružní křižovatky na silnici I/19 a vybudováním přístupové komunikace ze západní strany. Jinak platí podmínky úpravy prostorových regulativů dle specifikace pro tuto plochu VL
- Z6 (BR) - podmínky využití: vzhledem k rozsahu je možné umístit pouze 1 rodinný dům. Jinak platí podmínky úpravy prostorových regulativů dle specifikace pro tuto plochu BR
- Z7 (OV) plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura - rozšíření stávajícího hřbitova při silnici I/19 jižní směrem) - platí podmínky a regulativy dle specifikace pro tuto plochu). Platí obecná podmínka úpravy prostorových regulativů OV
- Z8 (BR) - proluky za bytovými domy v centrální části Olešné - Změna č.3 ÚP stanovuje nové, zejména prostorové regulativy BR pro toto území. Podmínky využití: Dopravní napojení lokality je variabilní, bude případně řešeno při realizaci lokality vyšší projektovou dokumentací
- Z8 (BR) – plocha ve východní části obce, s úzkými pozemky jednotlivých vlastníků Změnou č.3 ÚP dochází ke zrušení podmínky tzv. dohody o parcelaci. Velikost pozemků jednotlivých vlastníků je malá. K možné výstavbě je nutno dle možností pozemky spojit. Změnou č.3 ÚP byla pro tuto lokalitu podmínka dohody o parcelaci zrušena, a to na základě požadavku obce, neboť by se tím zjednodušil celý proces rozdělení pozemků vlastníků. Platí obecná podmínka úpravy prostorových regulativů BR
- Z10 (BR) zpřesnění podmínek využití pro lokalitu na západním okraji zastavěného území Olešné, z jihu ohraničená silnicí do Želčan a ze severu územní rezervou R3. V platném ÚP byla chybně vymezena plocha pro územní studii až do východně položené stávající lokality RD (ve výkresu zák. členění), což je nyní opraveno. S ohledem na okolní zástavbu- jak stávající, tak na navrženou platným ÚP, vyplývá zejména nutná koordinace jak dopravní obsluhy, tak techn. infrastruktury. Proto je pro ÚS 1 navržena podmínka současného zapracování severně položené plochy územní rezervy č. R 3. Platí obecná podmínka úpravy prostorových regulativů BR
- Z11 (BR)- doplnění chybějícího čísla lokality, drobná lokalita na západní straně Olešné ohraničená stávající zástavbou, směr k.ú. Chválenice. V platném ÚP nebyla vymezena tato plocha pod vlastním číslem lokality. Bylo jí nyní přiděleno číslo Z11. V severní část lokality je již zrealizován 1 RD. Platí obecná podmínka použití úpravy prostorových regulativů BR

Zastavitelné plochy v ÚP vymezené změnou č.3

Plochy Z13, Z14, Z15, Z-17a, Z17b.

Plocha Z12 (BR) - zrušena na základě výsledků veřejného projednání

- Z13 (BR) - plocha bydlení čistého - rodinné domy, v intravilánu obce, v části Olešná, v sousedství silnice I/19. Nevyužití území podél stávající zástavby v poloze při křižovatce místní komunikace a státní silnice I/19. Zemědělská půda, na okraji stávající zástavby, k.ú. Olešná u Nezvěstic. Zastavěné území obce. Vhodné využití stávající proluky v zástavbě. Platí obecná podmínka úpravy prostorových regulativů
- Z14 (DP) - plocha dopravy- rozšíření plochy pro okružní křižovatku. Křižovatka upravena (dle projektu Nezvěstice- průtah I/19 pro Ředitelství silnic a dálnic ČR), které již navrženou křižovatku stabilizuje v jejích hranicích včetně zpřesnění napojení komunikací do okolní zástavby, zejména nově budované plochy výroby (VL) - Z4. Platí obecná podmínka úpravy prostorových regulativů.
- Z15 (TI) - plocha technické infrastruktury. Obec potřebuje vymezit chybějící plochu pro posílení ČOV, případně pro zařízení technické infrastruktury veřejného zájmu. Je umístěna podél účelové cesty, plocha přilehlá ke stávající ČOV. Prvky technické infrastruktury zahrnují podle aktualizované vyhlášky 501/2006 Sb. i případné umístění zařízení pro výrobu el. energie. Platí obecná podmínka úpravy prostorových regulativů.
Z16 (DP) zrušena na základě výsledků veřejného projednání
- Z17a, b (DP) - plocha dopravy- pruh pro cyklostezku pro dokončení větve chybějící části cyklostezky CT- 31, která je nadmístního významu (Plzeň- Brdy). Poslední úsek k hranici k.ú. obce s k. ú. Žákava

Vymezení ploch přestavby

Plochy č. P1a, P1b, P1c, P2, P4, P5 a P6

- P1a (OV) lokalita u MŠ, Změnou č.3 ÚP se pro obec vymezuje potřebná plocha zastavění včetně zvýšení kapacity stávající plochy OV pro MŠ v rámci přestavby území. Plocha vymezena na základě již obcí schválené zpracované územní studie, která určuje zastavitelné území. V této lokalitě se neurčuje plošná ani prostorové regulace.
- P1b (VP) plocha veřejných prostranství u MŠ, funkční využití- plocha veřejných prostranství. Úprava místní komunikace mezi MŠ a ZŠ, parkoviště. Cílem přestavby je úprava místní komunikace mezi MŠ a ZŠ včetně přilehlé plochy pro parking- (PV)- Plochy veřejných prostranství (PV), která bude i na části pozemku ZŠ. Řešeno rámcově na základě projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice– Průtah“ a územně-architektonické studie k přestavbě MŠ
- P1c (VP) - plocha veřejných prostranství u MŠ. Úprava chodníku u mateřské školy podél státní silnice. Vymezeno rámcově na základě projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice – Průtah“ a územně-architektonické studie k přestavbě MŠ. Na přestavbu je využita malá část neoploceného pozemku MŠ, nyní zařazené v platném ÚP do stávajících ploch občanská vybavenost (OV)
- P2 (SC), plochy smíšené obytná v centru obce. Řešené území přestavby se skládá ze dvou částí, v poloze severně a jižně při silnici I/19 umožňující následné flexibilní využití stávajících ploch na jednotnou plochu s jedním regulativem RZV. Vymezena jako plocha - smíšené centrální území - SC

Území v přilehlé severní poloze k silnici I/19.

- Stávající podrobné dělení ploch s RZV v rámci tohoto území- objekty, komunikace, zeleň, parkoviště včetně přesného vymezení objektů OK, BH, BR atd. znemožňuje jakékoliv koncepční úpravy, tedy možné přestavby a přístavby apod. v tomto území. Sjedením ploch vzniká flexibilní prostor pro alternativního dořešení celého důležitého centrálního území.

Území jižně od silnice I/19

- Místo v ÚP původně navržené plochy VP a stabilizované plochy ZV se zde vymezuje nově plocha přestavby SC, která umožní polyfunkční využití dořešení centrálního území obce (na části plochy bývalé skládky).
 - Napojení území včetně parkingu na části plochy je již řešeno též projektem Nezvěstice- průtah I-19 (pro Ředitelství silnic a dálnic ČR),
 - Zpracovatel ÚP doporučuje ještě zvážit přesnou polohu a řešení ploch parkingu s ohledem na možné záměry zástavby objekty v území čímž by došlo k urbanisticky atraktivnímu uzavření celého tohoto prostoru.
 - Nejlépe prověřit tuto lokalitu územní studií, ale nepředepisuje se povinně ve změně ÚP.
 - Jedná se o nezemědělské plochy v zastavěném území či již zastavěné
- P3- zrušena na základě výsledků veřejného projednání
 - P4 (VL) plocha výroby a skladování, v SZ cípu sportovního areálu – západní část obce. Obec potřebuje nutně vymezit potřebné plochy veřejné infrastruktury– např. zázemí sportovního areálu, ale též další objekty a zařízení (garáže, sklad, stavební dvůr a pod). Provoz tohoto zařízení zařazen do Ploch výroby lehké (VL), stejně jako přilehlá plocha (VL)- Z4. P4 nesmí překročit hygienické limity pro obytnou zástavbu v území. Polohou i využitím pouze pro zájmy obce je tato plocha slučitelná s jejím umístěním. Takto vymezená plocha se obci jeví jako vhodná lokalita, neboť přímo sousedí s rozestavěným areálem lehké výroby (Z4) a je poměrně dostatečně vzdálená od obytné zástavby BR.
 - P5 (SDK) plocha smíšená dopravy a komerční vybavenosti malé území mezi plochou železnice a, zónou přilehlých rodinných domků využívané jako příjezd osobní a veřejné dopravy k budově nádraží železnice, k jejím objektům a přilehlému zařízení. Cílem je vybudování komplexního dopravního terminálu v obci, provázanosti železniční a silniční dopravy veřejné i soukromé, parkovišti, doplnění zelení. ve zbylých plochách možno území podél železniční trati doplnit komerční vybaveností malou a službami. Předpokladem je projektové dořešení koridoru železnice v místě zástavby a realizace nutných úprav v rámci koridoru. Obec Nezvěstice území již prověřila formou územní studie.
 - P6 (OK) v ploše mezi plochou železnice a, zónou přilehlých rodinných domků nevyužitá plocha v jižním cípu plochy železniční dopravy, v severní poloze od viaduktu silnice I/19. Dotčený pozemek se nachází ale v ploše chráněného železničního koridoru v zastavěném území obce. Realizace komerční vybavenosti možná až po konečné stabilizaci úprav tohoto koridoru.

9.2 Veřejná infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

- Z14 - rozšíření plochy pro okružní křižovatku

Křižovatka upravena (dle projektu Nezvěstice- průtah I-19 pro Ředitelství silnic a dálnic ČR), které již navrženou křižovatku stabilizuje v jejích hranicích včetně zpřesnění napojení komunikací do okolní zástavby, zejména nově budované plochy výroby (VL) - Z4. Provedena úprava a zpřesnění plochy Z14 pro kruhovou křižovatku v SZ zastavěné části obce na základě projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice – PRŮTAH, který reaguje i na napojení lokality Z4- (VL), kde bude připraveno při realizaci napojení na 1 paprsek kruhové křižovatky. Do doby vybudování kruhového objezdu je možné přímé napojení lokality na stávající silnici I/19.

- Místní komunikace:

Změna č.3 ÚP navrhuje v rámci dílčích plochy přestavby P1b a P1c) úpravu dopravní infrastruktury. Úprava směrového napojení místní komunikace kategorie D1 na státní silnici I/19 a parkoviště u MŠ. Komunikace je vymezena mezi ZŠ a MŠ včetně parkoviště na pozemku ZŠ. Řešeno na základě projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice – PRŮTAH“.

- Parkoviště

Změna č. 3 ÚP navrhuje novou plochu P1b – PV parkoviště pro osobní automobily při ZŠ, úpravy místní komunikace kat. D1. Zapracováno na základě již vyhotoveného projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice – PRŮTAH a architektonické studie k přístavbě MŠ. Dále rozšíření dopravní plochy Z-17 spolu s trasou cyklostezky

- Komunikace pro pěší a cyklistické trasy
Z17a Z17b- doplnění o pruh cyklostezky CT 31 při silnici

Koridory – dopravní a technická infrastruktura

K jejich řešení:

- CNZ-ŽD190/01–doprava železniční - na trati č.190

vymezený dle ZÚR PK jako koridor překryvný

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 předpokládá v úseku Plzeň – Nepomuk zdvojkolejnění a směrové úpravy trati. Je již vymezen v šíři 200m. Změnou č.3 ÚP je aktualizován – zpřesněn v zastavěném území obce, kde je zmenšený na 60m z důvodu existující zástavby obce podél železniční trati č.190 (podle vymezené stávající zástavby i zastavitelných ploch -např. lokality Z3 a Z13).

Pro podrobnější řešení koridoru v dalších stupních dokumentace jsou ve výroku změny č.3 ÚP jsou pro podmínky optimálního umístění zpřesněny, a to formou regulativů.

Cílem je 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.

- CNZ-SD19/01- Koridor přeložky silnice I/19

navržen v rámci dokumentace ZÚR PK jako koridor překryvný. S ohledem na možnost následných podrobnějších úprav v dalších stupních dokumentace (z důvodu možnosti využití zbylých ploch RZV v koridoru po realizaci záměru přeložky silnice, tedy bez nutnosti další změny ÚP). Z platného ÚP – grafická část- byla rovněž vyňata již zpracovaná přesná varianta řešení silnice v rámci tohoto koridoru vedoucího jako obchvat severní částí obci. Obecně vymezený koridor v rámci této změny ÚP nevyžaduje následné úpravy ÚP vzniklé možnou úpravou navržené trasy.

- CNU SD19/X- Koridor přeložky silnice I/19
koridor překryvný- v proměnlivé šířce 200 m. V rámci územního plánu vymezený překryvný koridor, který umožní flexibilnější vymezení vlastní přeložky komunikace I/19 vedoucí do obce od Plzně. Původní přesná trasa byla z platného ÚP odstraněna. Dttoviz odstavec výše.
- CNZ-E17 koridor pro zdvojení vedení Přeštice – Chrást, a CNZ-E21 koridor pro zdvojení vedení VVN 400 kV Přeštice- Kočín
koridor překryvný- energetika, vymezený dle ZÚR PK, a v ÚP aktualizován na požadovanou šířku 300m.
Poloha obou koridorů je dána především stávajícím vedením VVN 400 kV. Koridory jsou optimalizované v šíři 300 m, což umožní pro další stupně dokumentace jejich zpřesňování v trase. To umožní:
 - dle možností daných stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků.
 - při zpřesňování koridorů do konkrétních tras 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.
 - Ve výroku změny ÚP č.3 jsou pro podmínky optimálního umístění zpřesněny formou regulativů, vycházejících z výše uvedeného textu.
 - při zpřesňování koridorů využívat souběhu stávající trasy elektrického vedení. V případě nevyužití stávajících tras elektrického vedení zpřesňovat koridory v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.(ve změně ÚP graficky zapracováno).
 - Hlavními cíli bylo stanovit v příslušných souvislostech a podrobnostech podmínky pro využití koridorů a omezit negativní projevy stavby ve vzhledu krajiny a minimalizovat ovlivnění krajinného rázu.

Zásobování vodou

Minimální požadavky na nové záměry změny č. 3 ÚP budou řešeny prodloužením vodovodu do míst spotřeby.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod je daná platným územním plánem. Změna č.3 ÚP dále řeší TI rozšířením plochy u stávající ČOV, podél účelové komunikace:

Z15 - plocha (TI).

Obec potřebuje vymezit chybějící plochu pro posílení ČOV, případně pro zařízení technické infrastruktury veřejného zájmu. Je umístěna podél účelové cesty k ČOV a přilehlá ke stávající ploše ČOV. Prvky technické infrastruktury zahrnují podle aktualizované vyhlášky 501/2006 Sb. i případné umístění zařízení pro výrobu el. energie.

Zásobování plynem

Stávající distribuční plynovodní síť bude prodloužena do rozvojových ploch, kde je předpokládána spotřeba zemního plynu.

V případě potřeby s ohledem na „zelené cíle EU“ je možno řešit napojení ploch na alternativní zdroje (vlastní fotovoltaické panely na střeše, tepelná čerpadla a pod).

Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR

Na celém správním území obce lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Občanská vybavenost a veřejná prostranství

V plochách přestavby P1a + P2 jsou vymezeny plochy s regulativy pro možnost realizace záměrů obč. vybavenosti a plochy pro místní komunikace, shromažďování a parking osobních aut. Viz více kapitola c)

9.3 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Na základě poznatků dosavadní rozhodovací praxe změna doplňuje a upravuje podmínky prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo možné jednoznačně rozhodovat ve stabilizovaném území i zastavitelných plochách. S přihlédnutím k charakteru území byly zvoleny tři základní parametry regulace, kterou přípouští podrobnost územního plánu – koeficient zastavěné plochy, minimální velikost pozemku a maximální podlažnost. Cílem je minimalizovat dopady budoucí zástavby na původní venkovský charakter obce.

9.4 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Platí stávající vymezení ploch územních rezerv- R dle ÚP.

Změnou č.3 ÚP se doplňuje plocha územní rezervy R-5, která se vymezuje pro čisté bydlení. Její poloha je ohraničena v území obloukem železniční trati Nezvěstice - Rokycany, v návaznosti na rozvojovou plochu Z3.

Důvodem vymezení je hospodárné využití území a veřejné infrastruktury v rámci předpokládané rychlé zástavby plochy Z3. Plocha R-5 je povinnou součástí požadované územní studie (ÚS) pro lokalitu Z3.

R1- územní rezerva. Jsou aktualizovány podmínky pro využití území „na dožití“

To znamená zachování tohoto zemědělského areálu bez stavebních a technologických změn, které by následně znemožňovaly budoucí výstavbu RD v ploše rezerv R1 (tedy pouze na dožití).

- Zamezit, aby vznikaly jakékoliv zásadnější úpravy v území, tedy zákaz rekonstrukcí, přestavby či nástavby objektů, či využívání areálu k jiným účelům vyžadující větší investice.

- Cílem je zásadní omezení dalších investic v tomto areálu, které by mohly zkomplikovat již dnes vznikající obytnou zónu, která se nachází v SV cípu zástavby obce a přiléhá přímo k stávajícím plochám bydlení a po svém obvodu je již místy zastavována formou RD.

R5- územní rezerva pro bydlení čisté

Návrh změny č. 3 ÚP. Plocha R-5 se vymezuje pro čisté bydlení. Její poloha je v území ohraničeném obloukem železniční trati Nezvěstice - Rokycany, v návaznosti na rozvojovou plochu Z3. Důvodem vymezení je hospodárné využití území a veřejné infrastruktury v rámci předpokládané rychlé zástavby plochy Z3. Plocha R-5 je povinnou součástí požadované územní studie (ÚS) pro lokalitu Z3. Nutný souhlas správce dráhy při projednávání. Z důvodů budoucí bezproblémové obsluhy území, případně i řešení urbanistické koncepce, kapacity dopravní a technické infrastruktury ve vazbě přímo přilehlou lokalitu Z3 se jeví jako logické zařazení této plochy do této ÚS, kde se případně projedná i poloha v OP železniční trati.

9.5 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1. je aktualizován a doplněn seznam VPS s doplněním nadmístních koridorů dopravy a technické infrastruktury dle nových či upravených záměrů změny č.3 ÚP
2. je aktualizován a zjednodušen seznam VPO včetně zrušení zbytných prvků VPO.

9.6 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán formou změny č.3 navrhuje zpracování 2 územních studií v lokalitách pro výstavbu rodinných domů.

ÚS1

Jedná se o územní studii v lokalitě Z3 a navazující na územní rezervu R5. Územní studie stanoví základní podmínky pro výstavbu rodinných domů, včetně dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu.

ÚS2

Jedná se o územní studii v lokalitě Z10. Územní studie stanoví základní podmínky pro výstavbu rodinných domů, včetně dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu. V územní studii bude zohledněna územní rezerva R3 při severní hranici lokality.

9.7 Vymezení zastavěného území , demografie

Zastavěné území

Změnou č.3 ÚP Nezvěstice bylo zastavěné území obce Nezvěstice aktualizováno a doplněno k 31. 5. 2021 (obsahuje k.ú. Nezvěstice i k.ú. Olešná u Nezvěstic). Byla aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu v území, vymezeny a zpracovány jeho nové části.

Demografie

Počet obyvatel Nezvěstic vzrostl mezi roky 2014 a 2022 o zhruba 2,1% (z 1 436 obyvatel k 31. 12.2014 na 1 466 obyvatelům k 31. 12. 2022).

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 nárůst 280 obyvatel, což při stejném tempu rozvoje jako v posledních 5 letech postačuje na desítky let dopředu.

Návrhové období se předpokládá do roku 2035.

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

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bylo provedeno v dokumentu „Zprávy o uplatňování územního plánu Nezvěstice za uplynulé období 2016 – 2020“ (dále též je „Zpráva“), včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP, kde jsou uvedeny i požadované úpravy zejména zastavitelných území. Zejména realizované plochy nezákladních úprav přestavbami již zastavěného území.

10.1 Vyhodnocení stávajícího stavu

*Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
Převzato z dokumentu „Zpráva o uplatňování územního plánu Nezvěstice 2016 – 2020“, zpracoval Bc. Petr Pelech jako pořizovatel tohoto dokumentu*

Bilance využití

Dle „Zprávy“ byly zjištěny kapacity navržených ploch a zařazeny i s vyhodnocením do tabulky s textem:

Označení	Funkce	Rozsah (ha)	Kapacita (RD)	Využití (RD)
Z1	Bydlení čisté	3,00	25	v současné době již celé území Z1 připraveno k zástavbě včetně přípravy dopravní a technické infr.
Z2	Smišené obytné	1,74	12	3
Z3	Bydlení čisté	1,49	12	bez využití
Z4	Výroba a skladování	2,88	0	bez využití
Z5	Výroba a skladování	1,07	0	bez využití
Z6	Bydlení čisté	0,21	4	bez využití
Z7	Občanské vybavení	0,16	0	bez využití
Z8	Bydlení čisté	0,52	5	bez využití
Z9	Bydlení čisté	0,42	4	zahradky
Z10	Bydlení čisté	1,3	20	bez využití

Základní popis zastavitelných ploch a celkový rozsah ploch pro:

- pro bydlení zastavitelné plochy činí necelých 9 ha, současné využití cca 0,37 ha, tedy asi 4% celkové rozlohy. Není započítána velká lokalita Z1, která je připravena k zástavbě.
- pro výrobu jsou zastavitelné plochy vymezeny v rozsahu cca 4 ha, využití je nulové. Z hlediska jiných účelů než bydlení je v obci rovněž vymezena dostatečně velká ucelená plocha pro výrobu, která je doposud jen částečně využita (plocha Z4).
- plocha pro občanskou vybavenost nebyla doposud využita, a to ani plocha pro občanskou vybavenost, konkrétně určená pro rozšíření hřbitova.

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.

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 je naprosto dostačující. Není nutné vymežovat další zastavitelné plochy. Další plochy by bylo možné vymežit v případě kompenzací, kdy dojde ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů těžko využitelných ploch.

10.2 Nové plochy navržené změnou

Z vyhodnocení bilancí zástavby jednoznačně vychází, že není zapotřebí vymežovat nové plochy pro bydlení touto změnou č.3 ÚP. Zpracovateli se ale jeví, že je možné řešit a urbanizovat stávající zastavěné území především pro plochy veřejné infrastruktury- tedy plochy pro objekty občanského vybavení, a to formou přestavby či změn využití nestabilizovaných či zanedbaných ploch. Což se změna č.3 ÚP plně využívá pro vymezení ploch přestavby P1a,ba c, dále ploch P2 a P4.

V úvahu navržení nových zastavitelných ploch přichází pouze intenzivnější využití vnitřní kapacity zastavěného území (stavební proluky, možné zahuštění zástavby). V návrhu změny č.3 ÚP jsou vymezeny 2 malé plochy pro celkem 2 RD - pro bydlení samotných vlastníků těchto pozemků – BR - Z12 a Z13 a plocha přestavby P3, po zbytcích bývalého malého areálu zem. Výroby. Přestavba, která zásadně zhodnocuje zastavěné území obce. Dále je změnou č.3 ÚP řešena nezbytná nadmístní dopravní a technická infrastruktura, již stabilizovaná v ZÚR PK, a částečně i v platném územním plánu obce. Změna pouze aktualizuje tyto koridory včetně úpravy stávajícího napojení obce ze státní silnice I/19 včetně aktualizované okružní křižovatky.

S rozvojových ploch mimo zastavěné území jsou pouze vymezeny 3 záměry veřejně prospěšného charakteru, rovněž vázané na dopravní a technickou infrastrukturu

- 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.

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

Z důvodu nutnosti zpracování územní studie pro lokalitu Z3, se jeví žádoucí si neuzavřít cestu k možnému budoucímu návrhu zástavby v severně položeném volném území ohraničeném od severu žel. tratí č. 175, Nezvěstice - Rokycany. Ve změně je vymezena územní rezerva pro bydlení R5. Celé bude posouzeno v předepsané územní studii pro lokalitu Z3. Jeví se jako racionální rozhodnutí z hlediska nutnosti budování dopravní a technické infrastruktury.

Navržené plochy na základě konzultace obce s pořizovatelem a zpracovatelem ÚP Nezvěstice

Požadované zastavitelné plochy ve změně č.3 ÚP:

Tyto plochy byly přidány do ÚP bez kompenzace z důvodu účelného využití zastavěného území.

Shrnutí:

a) ZASTAVITELNÉ PLOCHY BEZ ZÁBORU ZPF

- Zastavitelné plochy nově vymezené v současně zastavěném území	
- pro RD (Z13)	0,0561 ha
- pro rozšíření plochy okružní křižovatky (Z14)	do 0,2000 ha
Celkem	0,2561 ha

Odůvodnění potřeby:

Lokalita Z13 řeší nevyužitou plochu (rohovou proluku) uvnitř zastavěného území obce při silnici I/19. Je součástí stávající širší obytné zóny obce.

Lokalita Z14- zahrnuje projektové zpřesnění na I/19 od správce silnice (v platném ÚP je obsaženo v menší rozloze). Nutné zpřesnění plochy v území pro ÚP.

b) ZASTAVITELNÉ PLOCHY SE ZÁBOREM ZPF

- pro TI u ČOV (Z15)	0,0900 ha
- úseky cyklostezky (Z17a, b)	0,046 ha
Celkem	0,1360 ha

Odůvodnění potřeby:

- plocha TI je pro obec nezbytná v důsledků požadavku státu a EU a z nich vyplývající potřeby na rozšíření zázemí vyplývající z požadavků na použití nových energetické zdrojů. Případně i možnost rozšíření ČOV.

- nezbytné 2 dílčí úseky pruhů cyklostezky chybějící pro dokončení posledního úseku cyklostezky, která je již v místě realizována jako samostatný pruh podél státní silnice

- byla zrušena plocha dopravy – Z16- (na základě veř. projednání)

c) KORIDORY

- zpřesněny (aktualizovány) nadmístní koridory v území

Celkem 4,69 ha

(následně se ruší již původně vyčíslené plochy ZPF v ÚP pro tyto koridory o rozloze 2,22 ha)

Odůvodnění potřeby:

Vymezení v rámci požadavků vyšší dokumentace ZÚR PK a správců těchto zařízení

d) PLOCHY PŘESTAVBY

nezahrnují se do záboru ZPF

Odrážejí zejména potřebu obce úprav ve využití (RZV) na části stabilizovaných ploch, které již neplní plánované využití v místě. Zvyšují možnost zejména variabilnějšího využití území.

Zábory ZPF požadované pro změnu č.3 ÚP jsou uvedeny v kapitole č.14.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Změnou č. 3 ÚP dochází k řešení širších souvislostí. Jako základ koordinace využívání území je vzata 4. aktualizace ZÚR Plzeňského kraje. Aktualizace a napojení nadřazených koridorů na k.ú. sousedících obcí vychází tedy z požadavků ZÚR PK. Je dle nich vymezeno:

- 200m šířky pro koridor přeložky silnice I/19,
- 200m šířky pro zdvojkolejnění železnice č. 190 (Plzeň- České Budějovice) mimo zastavěné území obce
- 300 m šířky pro zdvojení energetických koridorů ZVN.

Další řešená území a plochy Změny č.3 ÚP se dále dotýkají především samotného zastavěného území obce Nezvěstice a ploch k němu přilehlých. V min. míře se jedná o řešení ploch návrhových. Změna č.3 ÚP respektuje existující projekty úpravy silnice I/19 a případně upravuje či reguluje plochy již v ÚP vymezené (přestavby, regulace či změny využití).

S ohledem na širší vztahy v území je tedy koordinována návaznost nadmístních koridorů na k.ú. sousedících obcí dle požadavků ZÚR PK, případně dokončení chybějících částí cyklostezky, v platném ÚP již stabilizované.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č.3 ÚP

Změna č.3 ÚP je zpracována zkráceným způsobem na základě „Zprávy o uplatňování územního plánu Nezvěstice za uplynulé období 2016 – 2020“ včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Pořizovatelem je Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní.

Schvalující orgán je Zastupitelstvo obce Nezvěstice „zprávu“ včetně pokynů pro návrh zadání pro změnu č. 3 ÚP vypracoval Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnost ve spolupráci s určeným zastupitelem Lukášem Karkošem, starostou obce.

Jedná se především o tyto princiální požadavky kapitol návrhu zadání, pro potřeby vyhodnocení obecněji formulované:

- zpracování schválené, ale nerozpracované změny č. 1 ÚP Nezvěstice a i jejích záměrů.

Tyto záměry jsou obsaženy v Zadání změny a všechny byly zapracovány do návrhu změny č.3 ÚP.

- zapracování rozpracované, ale nedokončené změny č. 2 ÚP, jejímž obsahem bylo rozšíření kapacity stávající plochy MŠ včetně nové úpravy přilehlých ploch PV a komunikací.

Tento záměr byl beze zbytku zapracován do návrhu změny č.3 ÚP, viz. plocha přestavby P1a, P1b, P1c).

- v rámci nadřazené dokumentace provést kontrolu požadavků dokumentací „PÚR ČR“ a ZÚR PK

byla provedena zejména aktualizace, doplnění, následné zpřesnění nadmístních koridorů dopravní a technické infrastruktury dle požadavků ZÚR PK.

Byly prověřeny cíle a úkoly vyplývající z obecných požadavků na obce ležící v rozvojové oblasti OB5

- prověřit a nově zpracovat regulativy pro plochy RZV

- byly provedeny úpravy a aktualizace většiny prostorových (plošných a objemových regulativů), ale i zpřesněny požadavky na využití ve všech úrovních řady ploch (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné atd., na základě konkrétních požadavků obce pro vybrané plochy RZV

- aktualizovat již z hlediska časového horizontu, neplatné podmínky pro zpracování ÚS ve větších lokalitách a prověřit a doplnit požadavky na zpracování těchto územních studií

- Změnou č.3 ÚP byly aktualizovány podmínky pro zpracování ÚS ve všech větších lokalitách pro RD, kromě lokality Z1, kde již byly schváleny obcí předběžné podmínky zástavby s ohledem na nově zapracované regulativy v této změně č.3 ÚP.

- aktualizovat podmínky a vymezení hranic VPS

Změna č.3 ÚP v rámci aktualizovaného vymezení koridorů ze ZÚR a vlastních ploch technické vybavenosti a veřejné infrastruktury (dokončení cyklostezky) aktualizovala plochy VPS. V rámci ploch VPO byly pro tyto účely zrušeny plochy archeologického dědictví – viz výkresy

Další doplněné požadavky v průběhu zpracování změny č.3 ÚP, a případně jejich zpřesnění a prohloubení

- přestavba stávajícího území obce pro plochu P4 - plochu přestavby jako zázemí obce na části sportovní plochy

Dále byly při pracovních jednáních s obcí a pořizovatelem zpřesněny a odsouhlaseny

- 2 malé lokální plochy pro 2 RD jako nové zastavitelné plochy (Z12, Z13)- viz požadavky výše. Plocha Z12 by během řízení ve změně ÚP zrušena

- plošně byla zpřesněna okružní křižovatka na I/19 dle projektu –viz (Z14)

- provedeno rozšíření plochy technické infrastruktury (Z15) u ČOV

- rozšíření stávající plochy dopravní infrastruktury o plochu Z16, která obsahuje i doplnění cyklostezky podél silnice III/1777 (Nezvěstice – Blovice). Vlastní plocha DP-Z16 byla při řízení o ÚP zrušena, zachována cyklostezka- viz níže

- vymezeny 2 poslední chybějící úseky v doplnění cyklostezky podél silnice III/1777 (Z17a, Z17b). Cyklostezka v části Z16 je v návrhu Změny je ale zachována, přejmenována na Z17b.

- na základě podkladů ze strany obce a zpracovatele bylo provedeno narovnání právních vztahů v území vzniklých kontrolou a zpřesněním některých ploch RZV či jejich novým zařazením k příslušné stávající funkční ploše

- byla provedena aktualizace současně zastavěného území

- během zpracování ÚP byla navržena plocha přestavby P3 rekreačního území a býv. zem. statku. Byla následně zrušena na základě negativního stanoviska dotčených orgánů, v rámci její polohy v záplavovém území Q100

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, ploch přestavby či aktualizace nadmístnic h koridorů vplynula z vyhodnocení využití navržených ploch ÚP.

Další vyhodnocené, ale i zamítnuté záměry či postup při činnosti obce a pořizovatele v rámci naplňování ÚP byly zapracovány v dokumentu „Vyhodnocení uplatňování územního plánu v období 2016 - 2020“ 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

Tabulka využití ploch zástavby byla převzata ze „Zprávy o vyhodnocení o uplatňování ÚP v období 2016- 2020“, zpracované pořizovatelem ÚP, panem Bc. Pelechem . Aktualizována pouze lokalita č.1 zpracovatelem.

Označení	Funkce	Rozsah (ha)	Kapacita (RD)	Využití (RD)
Z1	Bydlení čisté	3,00	25	bez využití, ale lokalita již připravena k realizaci
Z2	Směšené obytné	1,74	12	2
Z3	Bydlení čisté	1,49	12	bez využití
Z4	Výroba a skladování	2,88	0	bez využití
Z5	Výroba a skladování	1,07	0	bez využití
Z6	Bydlení čisté	0,21	4	bez využití
Z7	Občanské vybavení	0,16	0	bez využití
Z8	Bydlení čisté	0,52	5	bez využití
Z9	Bydlení čisté	0,42	4	zahradky
Z10	Bydlení čisté	1,3	20	bez využití

Využití navržených ploch pro bydlení

- Z bilance využití rozvojových ploch je patrné, že využití vymezených návrhových 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. V lokalitě Z1 je již po odsouhlasení urbanistické studie obcí provedena parcelace území včetně přípravy projektu dopravní a technické infrastruktury a řešení předprodej pozemků pro výstavbu. Výstavba je podmíněna schválením nových regulativů využití území pro BR. 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.

Zrušena podmínka „Dohody o parcelaci“, ale plocha Z9 byla zachována jako zastavitelná na základě diskuze s představiteli obce.

- 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 obdržovaných podnětů na změnu územního plánu Nezvěstice.

- Vyjma popsaných změn, o jejichž zpracování bylo již rozhodnuto Zastupitelstvem obce Nezvěstice, obdržel pořizovatel následující požadavky na změnu č.3 ÚP Nezvěstice.

Mezi dílčími konkrétními požadavky v území bylo potřeba prověřit a zapracovat:

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.

Bylo uvedeno do souladu dle požadavku v rámci narovnání právních a skutečných stavů v území obce, opraveno v rámci komplexní revize vymezených funkčních ploch.

2) Změna rezervy R3 na plochu pro výstavbu rodinných domů

Nebylo řešeno ve změně č.3 ÚP. 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 – byla tato změna velmi obtížně obhajitelná. V současnosti není nutné změnou vymezovat další zastavitelné plochy.

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 byla prověřena ve změně. Bylo vymezeno centrální území obce, s novým multifunkčním flexibilním regulativem (SC).

4) Odstranění části textu u regulativů

Požadavkem byla úprava textu regulativu u ploch BR a SV tak, aby výstavba nebyla omezena na rodinné domy pouze samostatně stojící, resp. izolované. Požadavek je naplněn změnou č.3 ÚP. Nejen plochy BR a SV, ale i u ostatních ploch (OV, OK, VL, TI atd.) byly nejen v podmínkách využití zpřesněny v regulativech, kde zejména byly aktualizované plošné a prostorové regulativy.

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. Vyřešeno návrhem ploch pro BR – viz. Z13 a Z12.

6) Změna funkčního využití pozemku parc. č. 123/2 v k.ú. Nezvěstice

Jedná se o pozemek v zastavěném území, ve funkční ploše VZ – plochy zemědělské výroby. Požadavkem je převod na funkční plochu umožňující stavbu rodinného domu. Podnět by měl být řešen komplexně spolu se sousedními pozemky ve změně č.3 ÚP.

Zpracováno – viz plocha přestavby P2 pro bydlení (BR).

7) Požadavek na změnu funkčního využití parc. č. 1308, 1337, 1307 v k. ú. Nezvěstice

Pozemky se nacházejí v zastavěném území v areálu zemědělské výroby VZ, zároveň je na těchto pozemcích vymezena územní rezerva R1 pro budoucí plochy bydlení. Toto území by se mělo řešit komplexně, po odstranění zemědělských objektů a celkové sanaci areálu, spolu s dalšími pozemky v této lokalitě. V současnosti není nutné změnou vymezovat další zastavitelné plochy. Změna č.3 ÚP řeší především zpřísnění stávajících regulativů (v podstatě jde o řízené dožití stávajících objektů zařízení, bez možnosti nových zásadních investic), aby zůstala ochráněna i cenná plocha uprostřed obce před rekonstrukcí či přestavbou tohoto areálu a bylo umožněno výhledově zachovat toto území pro zástavbu smíšeného bydlení s výrobou, případně čistým bydlením.

8) 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, neobhajitelné. Jedním z požadavků změny územního plánu musí být provedení komplexní revize textové i grafické části a odstranění nalezených chyb.

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 účinnosti vyhl. č. 13/2018 Sb., kterou se změnila vyhláška. Změna územního plánu musí upravit obsah a strukturu dokumentace dle požadavků prováděcího předpisu.

Zpracování změny č. 3 ÚP bylo v průběhu prací na návrh pořizovatelem změny několikrát průběžně kontrolováno a byly stanoveny a zpřesněny nezbytné požadavky na zpracování této změny č.3 ÚP, který celý vychází z platném legislativy z období schválení ÚP, tj. roku 2016.

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.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Převzato z dokumentu „Zpráva o uplatňování územního plánu Nezvěstice 2016 – 2020“

Základní popis zastavitelných ploch a celkový rozsah ploch pro:

- pro bydlení zastavitelné plochy činí necelých 9 ha, současné využití je cca 0,37 ha, tedy asi 4% celkové rozlohy. Není započítána velká lokalita Z1, která je připravena k zástavbě
- pro výrobu jsou zastavitelné plochy vymezeny v rozsahu cca 4 ha
Z hlediska jiných účelů, než bydlení je v obci rovněž vymezena dostatečně velká ucelená plocha pro výrobu, která je doposud jen částečně využita (plocha Z4).
- plocha pro občanskou vybavenost nebyla doposud využita a ani plocha pro občanskou vybavenost, konkrétně určená pro rozšíření hřbitova.

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.

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.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

- Ve změně č.3 ÚP se nenavrhují nové záměry a záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešené v zásadách územního rozvoje (ZÚR PK)

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Změna č.3 ÚP Nezvěstice je řešena dle Vyhlášky č. 271/ 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu dle § 3.

Obecně k záborům ploch:

Bonitace a třídy ochrany

- v k.ú. obce (k.ú.Nezvěstice a k.ú.Olešná u Nezvěstic) a především v zastavěné části sídla se nachází půdy 1. třídy ochrany ZPF.

Při vymezení zastavitelných lokalit, nebylo možné se jakkoliv vyhnout malému záboru půdy této třídy. Ta do 2.000 m² nespadá do nových ploch ZPF, např. u upraveného řešení kruhové křižovatky leží tyto bonitace přímo okolo silnice I/19 a bylo již navrženo v platném ÚP i v projektu rekonstrukce silnice I/19 (projekt Ředitelství silnic a dálnic).

Dle Vyhlášky č. 271/ 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu dle § 3:

- **Předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu jsou koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině;** pro vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu je rozhodující hlavní využití plochy, a není-li hlavní využití plochy stanoveno, je rozhodující přípustné využití plochy.
 - a) Plochy zastavitelné (Z), mimo zastavěné území obce - zábory ZPF

Z15	Plocha pro technickou infrastrukturu	TI
Plocha Z16-	zrušena –(Plocha pro dopravu ostatní a cyklostezku (DP)	DP)
Z17a, 17b	Dopravní plocha pro dokončení cyklostezky, CT-31	DS
	- Plocha 17b je pruh cyklostezky ve zrušené ploše Z16	
	- Viz tabulka č.1	
 - b) Plochy zastavitelné (Z), v zastavěném území obce - bez záborů ZPF

Plocha Z12	zrušena (Bydlení pro 1 RD – proluka (k.ú. Olešná u Nezvěstice)	
Z13	Plocha pro bydlení pro 1 RD- proluka při I/19	BR
Z14	Zpřesnění plochy kruhové křižovatky na I/19	DP
	- Viz tabulka č.2	
 - c) Plochy koridorů (silnice, železnice, technická infrastruktura)

CNZ-D19/01- mimoúrovňová křižovatka s I/20 (nad Losinou) - Nezvěstice - Nezvěstice- Žákava, (přeložka), koridor 200 m

CNU-D19/01- směrová úpravu stávající silnice I/19 do obce, koridor 200 m

CNZ-ŽD190/01 - směrová úprava a zdvojkolejnění (železniční trati Plzeň – České Budějovice), železniční koridor 200m

CNZ-E17- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV
Chrást – Přeštice

CNZ-E21- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV Kočín – Přeštice

- Viz tabulka č.3
 - d) plochy přestavby

P1a	OV	přístavba MŠ
P1b	VP	úprava místní komunikace mezi MŠ a ZŠ a přilehlé parkoviště
P1c	VP	směrová úprava chodníku při silnici I/19 (u MŠ)
P2	OV	občanská vybavenost v území centrálního charakteru
Plocha P3		zrušena na základě výsledků veř. projednání- (BR-bydlení ze stabilizovaných ploch RI a VZ (bývalý zem. areál)

- P4 VL výroba lehká, změna využití území v části sportovní plochy obce (stadion)
- P5 SDK smíšená plocha dopravy a malé komerční vybavenosti – změna využití již zastavěného území v centru u žel. nádraží
- P6 OK malá komerční vybavenosti– změna využití již zastavěného území v centru u žel. nádraží
- Viz tabulka č.4

- e) Plochy opatření v krajině (K)
Ve změně č.3 ÚP nedochází k novému vymezení a k záboru těchto ploch
- f) Plochy PUPFL
Ve změně č.3 ÚP nedochází k záboru těchto ploch

- Předpokládané zábory půdního fondu

Rekapitulace:

- a) Plochy zastavitelné (Z), mimo zastavěném území obce - zábory ZPF

Z toho je ve třídě ochrany I.= 0,0900 ha, a ve 2. třídě ochrany 0,0460 ha. Celkem činí 0,1360 ha.

Zábor těchto ploch dvou nejvyšších tříd ochrany zem. půdy byl nutný s ohledem na veřejnou prospěšnost (VPS) všech třech záměrů a nemožnost umístění v jiné poloze v území.

- b) Plochy koridorů (silnice, železnice, technická infrastruktura)

Plochy záborů ZPF- viz tabulky č.3), předpokládají zábory pouze u dopravních staveb silničních - pro silnice pásy v šíři 15 m.

CNZ-D19/01- mimoúrovňová křižovatka s I/20 (nad Losinou) - Nezvěstice - Nezvěstice- Žákava, (přeložka), koridor 200 m činí zábor 3,24 ha

CNU-D19/01- směrová úprava stávající silnice I/19 (příjezd od Plzně), koridor 200 m činí zábor ZPF 1,45 ha

Celkem zábory pro koridory činí celkem 4,6900 ha zemědělské půdy.

(Z platného ÚP bude odečtena chybně uvedená plocha záborů ZPF, která činila původně celkem pro tyto koridory pouze 2,22 ha)

Dále s ohledem, že se jedná o rozsáhlé liniové stavby napříč celým k.ú. Nezvěstice, nelze přesněji určit třídy ochrany ZPF. Budou součástí vyšší dokumentace pro tyto záměry:

U CNZ-ŽD190/01 - směrová úprava a zdvojkolejnění (železniční koridor 200m) se předpokládá že úprava bude řešena v šíři vlastní, již funkčně vymezené plochy pro železnici v ÚP (železničního tělesa).

U obou koridorů:

- CNZ-E17- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV
Chrást – Přeštice

- CNZ-E21- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV Kočín – Přeštice

se s ohledem na vzdušné vedení trasy předpokládá jen min. zábor ZPF, který bude zpřesněn v rámci vyšší dokumentace. Při zdvojení vedení se počítán s max. souběhem nového vedení se stávajícími trasami ZVN.

Celkem ve změně č.3 ÚP je navrženo k záboru zemědělské půdy (ZPF) :
(koridory a nové zastavitelné plochy v extravilánu:

4,6900+ 0,1360 = 4,88 ha ZPF

- Ostatní vyhodnocení záborů ploch pro změnu č.3 ÚP (bez záboru ZPF)
 - a) Plochy zastavitelné (Z), zastavěném území obce - bez záborů ZPF
Zábor řešených ploch celkem 0,2561 ha
 - b) plochy přestavby - bez záborů ZPF
Zábor řešených ploch celkem 2,1042 ha

Celkem ve změně č.3 ÚP je navrženo dalších **2,3561** ha ploch bez záboru ZPF

Změna č.3 ÚP Nezvěstice řeší v celkovém součtu plochy o výměře 7,2361 ha

- **Odůvodnění záborů ZPF**

U všech třech zastavitelných ploch Z15, Z17a Z17b se jedná o stavby veřejné infrastruktury charakteru veřejně prospěšných staveb pro potřeby celé obce. Tedy o největší prioritu potřeby. Navíc se jedná o velmi malé plochy přilehlé k stávajícím plochám TI (ČOV), případně o souběh cyklostezky přímo se státní silnicí I/19.

U 3 koridorů se jedná o záměry ZÚR PK, a to nadmístního významu, jejichž realizace je nutná v rámci funkčnosti širšího území. Zároveň se jedná o VPS i v rámci ZÚR PK.

4. koridor dopravy pro směrové úpravy původní státní silnice I/19 je řešený v rámci vlastního ÚP, je již ve stupni projektové přípravy a je pouze aktualizovaný z platné dokumentace ÚP Nezvěstice.

Zastavitelné plochy v rámci zastavěného území nepodléhají záborům ZPF do ploch velikosti 2000m². Jedná se o min. plochy zástavby v prolukách zastavěného území – 2 RD a úpravy již v platném ÚP navržené okružní křižovatky:

Z12	Plocha zrušena během veř. projednávání (Bydlení pro 1 RD – proluka (k.ú. Olešná u Nezvěstice)	
Z13	Plocha pro bydlení pro 1 RD- proluka při I/19	BR
Z14	Zpřesnění plochy okružní křižovatky na I/19	DP

Plochy přestavby ve svém rozsahu řeší jiné funkční využití již vymezených stabilizovaných ploch v ÚP. Navíc se jedná až na 1 záměr pouze o záměry veřejného charakteru směřující k posílení stabilizace obce a jejího trvale udržitelného rozvoje.

Tabulky celkové - přehled:

Zemědělská půdy			Třída ochrany					BPEJ	Nezemědělská půdy			Investice do zem. půdy	Stav					
LOKALITA	VYUŽITÍ	INDEX	ROZLOHA LOKALITY CELKEM (ha)	Z toho kultury zemědělské	Plocha ZPF Celkem /JEDNOTL. (ha)	I. (ha)	II. (ha)	III. (ha)	IV. (ha)	V. (ha)	BPEJ	Kultury nezem.	Nezemědělské celkem/ (ha)	Odhad ploch investic v (ha)	Stávající, přidávané nebo rušené plochy oproti předcházejícímu ÚP	přidávané do ÚP v (ha) extravilán	přidávané do ÚP v (ha) intravilán	Plochy rušené v ÚP v (ha)
15	Plocha pro technickou infrastrukturu	TI	0,0900	2-orná půda	0,0900	0,0900	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	55.60.0		0,0000	0,0000	plocha přirovná	0,0900	0,0000	
17a	dopravní plocha pro dokončení cyklostezky CT-31	DS	0,0330	7-TTP	0,0330	0,0000	0,0330	0,0000	0,0000	0,0000	55.70.0		0,0000	0,0000	plocha přidána	0,0330	0,0000	
17b	dopravní plocha pro dokončení cyklostezky CT-31	DS	0,0130	7-TTP	0,0130	0,0000	0,0130	0,0000	0,0000	0,0000	55.70.0		0,0000	0,0000	plocha přidána	0,0130	0,0000	
celkem			0,1360		0,1360	0,0900	0,0460	0,0000	0,0000	0,0000			0,0000	0,0000		0,1360	0,0000	0,0000

Zemědělská půdy			Třída ochrany					BPEJ	Nezemědělská půdy			Investice do zem. půdy	Stav					
LOKALITA	VYUŽITÍ	INDEX	ROZLOHA LOKALITY CELKEM (ha)	Z toho kultury zemědělské	Plocha ZPF Celkem /JEDNOTL. (ha)	I. (ha)	II. (ha)	III. (ha)	IV. (ha)	V. (ha)	BPEJ	Kultury nezem.	Nezemědělské celkem/ (ha)	Odhad ploch investic v (ha)	Stávající, přidávané nebo rušené plochy oproti předcházejícímu ÚP	Plochy nové přidávané do ÚP v (ha) extravilán	Plochy přidávané do ÚP v (ha) intravilán	Plochy rušené v ÚP v (ha)
13	Plocha pro bydlení pro 1 RD-proluka u I/19 (k.ú. Olešná)	BR	0,0561	2-orná půda	0,0561	0,0293	0,0000	0,0000	0,0268				0,0000	0,0000	plocha přidána	0,0000	0,0561	
				2-orná půda	0,0268	0,0268			0,0268		5.22.12	2,1042+	0,0000					
14	zpřesnění kružové křižovatky na I/119 k.ú. Nezvěstice	DS	0,2000	2-orná půda	0,2000	0,2000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	5.51.10		0,0000	0,0000	plocha přidána	0,0000	0,2000	
celkem					0,2561	0,2293	0,0000	0,0000	0,0268	0,0000			0,0000	0,0000		0,0000	0,2561	0,0000

Tab.3 - Plochy koridorů nadmístních - ZÁBOR ZPF- ÚP Nezvěstice ZM. č.3																		
Zemědělská půdy						Třída ochrany					BPEJ	Nezemědělská půdy		Investice do zem. půdy				
LOKALITA	VYUŽITÍ	INDEX	ROZLOHA LOKALITY CELKEM (ha)	Z toho kultura zemědělské	Plocha ZPF Celkem /EDNOTL (ha)	I. (ha)	II. (ha)	III. (ha)	IV. (ha)	V. (ha)	kód	Kultury nezem. (ha)	Nezemědělské celkem/ DLE KULTUR (ha)	Odhad ploch investic v (ha)	Stávající, přidávané nebo rušené plochy oproti předcházejícímu ÚP	Plochy nově přidávané do ÚP v (ha) extravilán	Plochy nově přidávané do ÚP (ha) intravilán	Plochy Rušené zastavitelné v (ha) krajinné
*1) CNZ-SD19/01 15 m koridor Přeložky silnice I/19																		
		DS	3,2400												původní navržený zábor v rozsahu 1,56 ha platného ÚP byl zrušen a aktualizován	3,2400	0,0000	0,0000
(2155 bm*15 m)																		
Celkem *1)			3,2400		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		0,0000		0,0000		0,0000				
*2) CNU-SD19/01-X Přeložky silnice I/19 směrem do obce 15m koridor																		
		DS	1,4500												zábor v rozsahu 0,66ha platného ÚP byl zrušen a aktualizován	1,4500	0,0000	0,0000
(964 bm*15m)																		
Celkem *2)			1,4500															
*3) CNZ-ZD190/01 doprava železniční zdvojkolejné																		
Celkem *3)			0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		0,0000		0,0000				
*4) CNZ-E17 Zdvojení el. vedení ZVN 400kV, Chrást - Přestice + Zm3CNZ-E21 zdvojení el. vedení ZVN 400kV, Kočín - Přestice																		
Celkem *4)			0,0000		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		0,0000		0,0000				
Celkem koridory			4,6900													4,6900	0,0000	0,0000

Legenda

*1)	Zábor ZPF již proveden v platném ÚP na konkrétní projektovou variantu řešení přeložky silnice I/19, tj. v již konkrétní uvažované šíři silnice 15m včetně okolních doprovodných záborů -viz plocha 15- Dopravní infrastruktura v platném ÚP- tyto návrhy záborů jsou změnou č.3 aktualizovány, neboť původní návrh neodpovídá záborům pro šíři 15 m komunikace
*1)	Zábor ZPF již proveden v platném ÚP na konkrétní projektovou variantu řešení přeložky silnice I/19, směrem do obce...tj. v již konkrétní uvažované šíři silnice 15m včetně okolních doprovodných záborů -viz plocha 14- Dopravní infrastruktura v platném ÚP- tyto návrhy záborů jsou změnou č.3 aktualizovány, neboť původní návrh neodpovídá záborům pro šíři 15 m komunikace
*3)	Zábor ZPF nebyl proveden v platném ÚP, je v šíři 200m vymezen jako VPS Ve změně č. 3 nejsou zábery rovněž uvažovány. Předpokládá se řešení v rámci železničního tělesa a pozemků železniční trati. Případná projektová řešení ve vyšší idokumentaci budou zapracována do změny ÚP. (Poznámka: Nový ÚP Štáhlavy, který touto tratí č. 19 sousedí s Nezvěsticemi rovněž zábery ZPF z tohoto důvodu neprovádí)
*4)	Zábor ZPF nebyl proveden v platném ÚP, ale byl v šíři 200m vymezen koridor jako VPS Ve změně č. 3 jsou nejsou konkrétní zábery ZPF uvažovány- jedná se o vzdušné vedení VVN ve vymezeném koridoru 300 m ÚP umožňuje přesnit trasy pro konkrétní projektové řešení obou VVN. Oba koridory se ve své trase vzájemně částečně překrývají

Tab.4 - PŘEHLED PLOCH PŘESTAVBY (P)-BEZ ZÁBORU ZPF

			výměra v (ha)	cca ha		
P1a	OV	přístavba MŠ		0,0148		
P1b	PV	úprava místní komunikace mezi mateřskou školkou a základní školou parkoviště		0,0136		
P1c	PV	směrová úprava chodníku u MŠ		0,0015		
P2	SC	smíšené území centrální		1,0500		
P3	BR	zrušeno		0,0000		
P4	VL	výroba lehká pro potřeby obce. Změna využití částí území vymezené jako sportovní plochy obce		0,1919		
P5	SDK	smíšené území dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti (malé)		0,7690		
P6	OK	komerční vybavenost (malá)		0,0634		
Celkem řešeno ploch přestavby				2,1042		

Změnou č.3 ÚP se vymezují plochy přestavby již stabilizovaných zastavěných ploch RZV v ÚP, zábery konkrétních ZPF se proto neuvádějí

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

České Dráhy, a.s. /oprávněný investor/

Námítky:

1. Provéřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení vybavenosti v plochách drážní dopravy.

Vyhodnocení: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že námitka je směřována vůči změně regulace využití pozemků drážní dopravy obecně, kdy tyto pozemky nejsou ve výhradním vlastnictví společnosti České dráhy, a. s. a součástí předložené námitky není jednoznačně doložený souhlas vlastníka ostatních pozemků v plochách drážní dopravy (tj. především Správy železnic, s. o., která může s těmito pozemky nakládat) se zněním námitky a s ohledem na neznámý rozsah dosud nerealizované stavby modernizace trati Plzeň – Nepomuk, je nevhodné plošně doplňovat současný regulativ o další funkce nad rámec současných. Po realizaci stavby modernizace trati může být přistoupeno k úpravě funkčních regulativů především v plochách, které pozbydou drážně-dopravního významu.

2. Provéřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy.

Vyhodnocení: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že námitka je směřována vůči změně regulace využití pozemků drážní dopravy obecně, kdy tyto pozemky nejsou ve výhradním vlastnictví společnosti České dráhy, a. s. a součástí předložené námitky není jednoznačně doložený souhlas vlastníka ostatních pozemků v plochách drážní dopravy (tj. především Správy železnic, s. o., která může s těmito pozemky nakládat) se zněním námitky a s ohledem na neznámý rozsah dosud nerealizované stavby modernizace trati Plzeň – Nepomuk, je nevhodné plošně doplňovat současný regulativ o další funkce nad rámec současných. Po realizaci stavby modernizace trati může být přistoupeno k úpravě funkčních regulativů především v plochách, které pozbydou drážně-dopravního významu.

3. Provéřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Český drah (*patrně v plochách drážní dopravy – pozn. pořizovatel*).

Vyhodnocení: Námitka se zamítá.

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že námitka je směřována vůči změně regulace využití pozemků drážní dopravy obecně, kdy tyto pozemky nejsou ve výhradním vlastnictví společnosti České dráhy, a. s. a součástí předložené námitky není jednoznačně doložený souhlas vlastníka ostatních pozemků v plochách drážní dopravy (tj. především Správy železnic, s. o., která může s těmito pozemky nakládat) se zněním námitky a s ohledem na neznámý rozsah dosud nerealizované stavby modernizace trati Plzeň – Nepomuk, je nevhodné plošně doplňovat současný regulativ o další funkce nad rámec současných. Po realizaci stavby modernizace trati může být přistoupeno k úpravě funkčních regulativů především v plochách, které pozbydou drážně-dopravního významu.

4. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 290/5, 315, 670/4, 670/20 a 670/26, vše v kat. úze. Nezvěstice z funkce dopravní na funkci vybavenosti.

Vyhodnocení: Námitce se částečně vyhovuje. Výše uvedené pozemky tvoří blok pozemků, které již pozbyly původního významu pro drážní dopravu. V severní části tohoto bloku je navržena realizace stavby „Nezvěstice – přestupní terminál“, na kterou je zpracovaná studie záměru stavby (Ing. Viktor Vaidiš, 03/2020). Na pozemcích parc. č. 670/26 a 670/20 studie navrhuje součásti terminálu (parkovací stání, vozovka, chodníky, zeleň atd.), pozemky parc. č. 290/5, 315 a 670/4 se nacházejí již mimo řešené území.

Změnou č. 3 ÚP Nezvěstice je navržena přestavba území dle uvedené studie na plochy smíšené dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti malé (SDK), které umožní realizaci

terminálu i s případnou drobnou komerční vybaveností. Na ostatních uvedených pozemcích je navržena přestavba na plochu umožňující malou komerční občanskou vybavenost. Obě přestavbové plochy jsou pro dané funkce využitelné až po realizaci stavby modernizaci trati, se souhlasem Správy železnic.

ČEPS, a.s /oprávněný investor/

Námítka: V návrhu změny č. 3 ÚP Nezvěstice je chybně zobrazen limit využití území – ochranné pásmo vedení 400 kV, zobrazené ochranné pásmo neodpovídá předávaným datům dle územně analytických podkladů, což může uvést v omyl vlastníky dotčených pozemků. Zároveň je v návrhu nesprávně zobrazena návrhová osa budoucího zdvojeného vedení s provozním označením V431/V831 jako stav. Požadujeme uvést návrh do souladu s územně analytickými podklady.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Záležitost byla prověřena a bylo přistoupeno k úpravě. V návrhu jsou vymezeny stávající vedení 400 kV jako stav, včetně jejich ochranného pásma. Pro budoucí stavby zdvojení vedení jsou vymezeny koridory CNZ-E17 a CNZ-E21 o šířce 300 m, územně zpřesněné dle místních podmínek. Jako podkladová data slouží aktuální územně analytické podklady.

16. Vyhodnocení připomínek

Obec Nezvěstice

Připomínka: Obec Nezvěstice požaduje zrušení podmínky prostorového uspořádání – minimální velikosti pozemku v plochách bydlení čistého – rodinné domy – BR.

Vyhodnocení: Námitka se akceptuje, podmínka byla zrušena. Výstavba zůstává regulována koeficientem zastavěné plochy.

Povodí Vltavy, s. p. /oprávněný investor/

Připomínky: Celkem 10 připomínek

1. Nesouhlas s vymezením plochy přestavby P3 ve stanovené aktivní zóně záplavového území. Plocha přestavby P3 bude vymezena pouze mimo aktivní zónu záplavového území.
2. V grafické části ÚP (koordinační výkres bude zakresleno nové záplavové území Olešenského potoka (Q100, AZZÚ), stanovené dne 31.5.2022.
3. Pokud nebyla v předešlé změně ÚP Nezvěstice zakreslena změna záplavového území Bradava z r. 2017, požadujeme zakreslit stanovené Q100, včetně AZZÚ Bradavy zakreslit do koordinačního výkresu.
4. V koordinačním výkresu bude správně uvedena legenda AZZÚ a to „hranice aktivní zóny záplavového území“ nebo „aktivní zóna záplavového území“. AZZÚ není navržena, jak je chybně v koordinačním výkresu, ale stanovená.
5. V kapitole e5. Ochrana před povodněmi bude do nově navrhovaného textu: „V ÚP je na vodním toku Úslava vymezeno záplavové území Q100 a aktivní záplavové území...“ doplněn vodní tok Bradava a Olešenský potok, na kterých je stanovené záplavové území včetně aktivní zóny.
6. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechny vodní toky, které prochází nebo sousedí s nově navrženými zastavitelnými plochami, plochami přestavby, územními rezervami, včetně toků, které nemají své parcelní vymezení.
7. V zastavitelných plochách, v lokalitách, které sousedí s vodním tokem nebo jimi vodní tok prochází, bude doplněna regulace, že správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6

m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8 m od břehové čáry významného vodního toku.

8. Pro navrhovanou výstavbu musí být zajištěn dostatečně vydatný zdroj pitné vody v souladu se zákonem o vodovodech a kanalizacích.

9. Veškerá likvidace odpadních vod musí být prováděna v souladu s požadavky zákona o vodovodech a kanalizacích.

10. Odvádění srážkových vod musí být řešeno v souladu s vodním zákonem a v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Vyhodnocení:

1. Akceptováno. Vzhledem k negativnímu stanovisku Magistrátu města Plzně, odboru životního prostředí jako dotčeného orgánu z hlediska vodního hospodářství, byla plocha P3 vyřazena.

2. Akceptováno. V koordinačním výkresu byla zakreslena hranice Q100 i AZZÚ Olešenského potoka.

3. Akceptováno. V koordinačním výkresu byla zakreslena aktuální hranice Q100 i AZZÚ Bradavy.

4. Akceptováno. V koordinačním výkresu je v legendě uvedeno „aktivní zóna záplavového území“ a nachází se v 1. sloupci, tedy stav.

5. Akceptováno. Text byl doplněn o Q100 a AZZÚ vodního toku Bradava a Olešenského potoka

6. Neakceptováno. Změna územního plánu nově nevymezuje žádné nové lokality v kontaktu s vodním tokem.

7. Neakceptováno. Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy v kontaktu s vodním tokem.

8. – 10. Bere se na vědomí. Netýká se řešení územního plánu. Bude řešeno v územním rozhodování.

18. Obsah části B. Odůvodnění, změny č.3

a) Textová část	37 stran	A4
Srovnávací text	49 stran	A4
b) Výkresová část		
B2a) koordinační výkres	1: 5 000	1 A0
B2b) širší vztahy	1: 50 000	1 A3
B2c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000	1 A0

19. Srovnávací text s vyznačením změn

- Srovnávací text je obsažen v příloze k „Odůvodnění Změny č.3“ jako Příloha č.1

Poučení

- Proti Územnímu plánu, změně č. 3 Nezvěstice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Účinnost

- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne:

Místostarostka
Mgr. Petra Tupá, DiS.

.....

Starosta
Lukáš Karkoš

.....

NEZVĚSTICE

ÚZEMNÍ PLÁN

SROVNÁVACÍ TEXT

(jako příloha č. 1 Odůvodnění)

Zpracoval:
Ing. arch. Miroslav Jirsa,
Ing. arch Václav Mastný, ČKA 00 123
a –box

Pořizovatel:
Magistrát města Plzně,
odbor stavebně správní
Plzeň

06/2024

Identifikační údaje:

Zadavatel: Obec Nezvěstice
Nezvěstice 277, 332 04 Nezvěstice

Pořizovatel: Magistrát města Plzně,
odbor stavebně správní, Škroupova 4, Plzeň

Zpracoval: Ing. arch. Miroslav Jirsa,
Ing. arch Václav Mastný, ČKA 00 123
a –box

NEZVĚSTICE

ÚZEMNÍ PLÁN

A.) NÁVRH ZMĚNY č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

A1. Textová část

A2. Grafická část

A2a) výkres základního členění území	1:5000
A2b) hlavní výkres	1:5000
A2d) výkres VPS a VPO	1:5000
A2e) výkres řešení dopravy	1:5000
A2f) výkres zásobování vodou a odkanalizování	1:5000
A2g) výkres zásobování el. energií, plynem a telekomunikace	1:5000
A2e) výkres veřejné infrastruktury	1 : 5 000

Obsah textové části

A1. Textová část územního plánu

- ~~— A1a Vymezení řešeného a zastavěného území... str. 7~~
 - ~~— A1a1 Vymezení řešeného území~~
 - ~~— A1a2 Vymezení zastavěného území~~

- ~~— A1b Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot... str. 7~~
 - ~~— A1b1 Koncepce rozvoje území obce~~
 - ~~— A1b2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot~~

- ~~— A1c Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně... str. 9~~
 - ~~— A1c1 Návrh urbanistické koncepce~~
 - ~~— A1c2 Zásady návrhu plošného a prostorového uspořádání území~~
 - ~~— A1c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~
 - ~~— A1c4 Návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití~~

- ~~— A1d Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění... str. 13~~
 - ~~— A1d1 Dopravní infrastruktura~~
 - ~~— A1d1.1 Železniční doprava~~
 - ~~— A1d1.2 Silniční doprava~~
 - ~~— A1d1.3 Autobusová doprava a doprava v klidu~~
 - ~~— A1d1.4 Komunikace pro pěší a cyklistické trasy~~
 - ~~— A1d2 Technická infrastruktura~~
 - ~~— A1d2.1 Zásobování vodou a odkanalizování~~
 - ~~— A1d2.1.1 Zásobování vodou~~
 - ~~— A1d2.1.2 Kanalizace a čištění odpadních vod~~
 - ~~— A1d2.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace~~
 - ~~— A1d2.3 Zásobování plynem~~
 - ~~— A1d2.4 Ukládání a zneškodňování odpadů~~
 - ~~— A1d3 Občanské vybavení~~
 - ~~— A1d3.1 Občanské vybavení veřejné infrastruktury~~
 - ~~— A1d3.2 Občanské vybavení ostatní~~
 - ~~— A1d4 Veřejná prostranství~~

- ~~— A1e Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, péče o povrchové vody (vodní toky, vodní plochy) a podzemní zdroje... str. 20~~
 - ~~— A1e1 Územní systém ekologické stability~~
 - ~~— A1e2 Zvláště chráněná území~~
 - ~~— A1e3 Významné krajinné prvky~~
 - ~~— A1e4 Prostupnost krajiny~~

- A1e5 Zeleň a rekreace
- A1e6 Protierozní opatření
- A1e7 Ochrana před povodněmi
- A1e8 Dobývání ložisek nerostných surovin
- A1e9 Péče o povrchové vody (vodní toky a plochy)
- A1e10 Péče o podzemní vodu a vodní zdroje
- A1f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)... str. 24
- A1g 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... str. 34
 - A1g1 Veřejně prospěšné stavby
 - A1g1.1 Dopravní infrastruktura
 - A1g1.2 Technická infrastruktura
 - A1g2 Veřejně prospěšná opatření
 - A1g2.1 Snižování ohrožení území povodněmi
 - A1g2.2 Zvyšování retenčních schopností území
 - A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability
 - A1g2.4 Ochrana archeologického dědictví
 - A1g3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
 - A1g4 Asanace (ozdravění) území
- A1h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 5, odst. 1 katastrálního zákona... str. 35
 - A1h1 Veřejně prospěšné stavby
 - A1h1.1 Dopravní infrastruktura
 - A1h1.2 Technická infrastruktura
 - A1h2 Veřejná prostranství
- A1i Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... str. 36
- A1j Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření ... str. 36
- A1k Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ... str. 36
- A1l Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřeně lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ... str. 37

Obsah

A1a	A. Vymezení řešeného a zastavěného území	8
A1b	B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	8
	A1b1. Koncepce rozvoje území obce	8
	A1b2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot	9
C.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
	A1e1 c1. Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	10
	c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	13
	c3. Vymezení zastavitelných ploch	14
	Z1	14
	Z2	15
	Z3	15
	Z4	15
	Z5	15
	Z6	15
	Z7	15
	Z8	15
	Z9	16
	Z10	16
	Z11	16
	Z12-zrušeno	16
	Z13	16
	Z14	16
	Z15	16
	Z16- zrušeno	16
	Z17a, b	16
	c4. Vymezení ploch přestavby	16
	P1a	16
	P1b	16
	P1c	16
	P2	17
	P3-zrušeno	17
	P4	17
	P5	17
	P6	17
	c5. Vymezení systému sídelní zeleně	17
A1d	D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití ..	18
	A1d1. Dopravní infrastruktura	18
	A1d1.1 Železniční doprava	18
	Silniční doprava	18
	Silnice I. třídy	19
	Silnice krajské silniční sítě	19
	Místní komunikace	20
	Autobusová doprava a doprava v klidu	21
	Komunikace pro pěší a cyklistické trasy	21
	d2. Koridory dopravní infrastruktury	21
	A1d3. Technická infrastruktura	22
	A1d2.1.1 Zásobování vodou	23
	A1d2.1.2 Kanalizace a čištění odpadních vod	23

A1d2-2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace.....	23
Zásobování elektrickou energií	23
Zásobování plynem.....	24
Veřejné osvětlení	24
Radioreléové trasy	25
Odpady	25
A1d3-Občanské vybavení	26
Občanské vybavení komerční	26
A1d4 Veřejná prostranství.....	26
d4.Koridory technické infrastruktury	26
CNZ-E17.....	26
CNZ-E21.....	27
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	27
e1.a stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení.....	27
e1.b Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	28
e2. Územní systém ekologické stability	28
Biokoridory a biocentra	29
Interakční prvky.....	29
A1e4 e3. Prostupnost krajiny.....	30
A1e6 e4. Protierozní opatření krajiny.....	31
A1e7 e5. Ochrana před povodněmi	31
e6. Rekreace, zeleň.....	32
A1e8 e7. Dobývání ložisek nerostných surovin.....	32
A1f F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona) popř. stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	32
Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR.....	33
Plochy bytových domů – BD.....	34
Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD.....	34
Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR.....	35
Nepřípustné využití:	35
Plochy bydlení venkovského – SV.....	35
Plochy smíšené obytné centrální - SC.....	36
Plochy smíšené dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti malé– SDK.....	36
Plochy pro rodinnou rekreaci – RI.....	37
Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV.....	37
Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK.....	37
Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS.....	38
Plochy veřejných prostranství – VP	38
Plochy výroby a skladování- lehká výroba - VL.....	39
Vodní toky a plochy – VT.....	39
Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ	40
Plochy a zařízení technické infrastruktury – TI.....	40
Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP.....	40
Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD	41
Plochy lesů (PUPFL) – PL.....	41

Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV	41
Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS.....	42
Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO.....	42
Plochy zemědělské půdy – PZ	42
Plochy zeleně mimolesní, krajinné – ZP	43
Plochy přírodní – ÚSES.....	43
Plochy smíšené nezastavěného území – SN.....	44
A1g G. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	44
1g1 Veřejně prospěšné stavby	44
A1g1.1 Dopravní infrastruktura	44
A1g1.2 Technická infrastruktura.....	44
A1g2 Veřejně prospěšná opatření	44
A1g2.1 Snižování ohrožení území povodněmi	44
A1g2.2 Zvyšování retenčních schopností území	45
A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES.....	45
A1g2.4 Ochrana archeologického dědictví	45
A1g3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	45
A1g4 Asanace (ozdravení) území.....	45
A1h H. Vymezení VPS veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství (VPR), pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 5, odst. 1 § 8 katastrálního zákona	45
A1h1 Veřejně prospěšné stavby	45
A1h1.1 Dopravní infrastruktura	45
A1h2 Veřejná prostranství.....	45
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	46
A1j J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....	46
R1	46
R2, R3	47
R4.....	47
R5.....	47
A1k K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat v této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	47
ÚS1	48
ÚS2	48

Územní plán Nezvěstice se změnou č. 3 mění takto:

A1a A. Vymezení řešeného a zastavěného území

~~A1a1 Vymezení řešeného území~~

~~Řešené území je vymezené dvěma k. ú. (Nezvěstice a Olešná), které tvoří administrativní území obce Nezvěstice. Sousední k. ú. jsou: Štáhlavice, Nezavětice, Chválenice, Želčany, Vlčtejn a Žákava.~~

~~A1a2 Vymezení zastavěného území~~

~~Zastavěné území Nezvěstice bylo nově vymezeno v roce 2014 a upraveno v roce 2015 za účasti zástupců obce v souladu s bodem d) Zadání aktualizací hranic zastavěného území stanoveného v doplňujících průzkumech a rozbořech k ÚAP v březnu 2010.~~

~~Zastavěné území je vymezeno v grafické části návrhu územního plánu i v grafické části odůvodnění s výjimkou výkresu širších vztahů.~~

Zastavěné území obce Nezvěstice je vymezeno k 31. 7. 2021. Zastavěné území je zobrazeno ve všech výkresech grafické části územního plánu.

A1b B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce vychází z jeho současné charakteristiky (rozlohy, druhu zástavby, rozvrhu funkčních ploch, polohy sídla v terénu – morfologických a vodohospodářských poměrů, základní krajinné struktury, vegetačního pokryvu, celkového využívání území) a z jeho významu, funkce a polohy v sídelní struktuře Plzeňského kraje.

A1b1. Koncepce rozvoje území obce

Ze širších územních vazeb jsou respektovány tyto dokumenty:

- ~~• aktualizace č. 1 PÚR ČR, jakožto aktuální verze dokumentace (PÚR 2015)~~
- ~~• zásady územního rozvoje regionu stanovené v aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)~~
- ~~• požadavky na rozvoj území, obsažené v Zadání ÚP Nezvěstice schváleném zastupitelstvem obce dne 17. 10. 2011~~
- Politika územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, a 5 závazné od 1. 9. 2021, **včetně poslední aktualizace č. 6, závazné od 1. 9. 2023..**
- **Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 4. a následně ve znění aktualizaci č.3, která nabyla účinnosti dne 28. září 2023**
- **Územní studie krajiny, jejíž možnost využití byla schválena pořizovatelem dne 17. 12. 2019**

V širším kontextu se obec Nezvěstice jeví jako perspektivní sídlo s výraznou funkcí bydlení na významných dopravních tazích (silnici č. I/19 a železniční trati Plzeň - České Budějovice č. 190), v němž se předpokládá stabilizace trvale žijícího obyvatelstva s možným nárůstem z dnešních ~~cca 1.400~~ **1.450** obyvatel na cca 1.600 obyvatel, přičemž urbanistická

koncepte umožňuje výhledově i vzhledem ke kapacitám technického vybavení růst na cca 1.800 obyvatel.

Územní plán vytváří územně technické podmínky pro přiměřený rozvoj obce a tím podporuje stabilizaci trvale žijících obyvatel. Koncept územního plánu nedochází ke změně významu a funkce obce Nezvěstice ve struktuře osídlení.

Urbanistická koncepce obce sleduje zachování zbytků původního historického obrazu osídlení v jižní části Olešné mezi komunikací na Želčany a Olešenským potokem, dále severně od této komunikace, též v centrální části Nezvěstic mezi současnou komunikací I/19, Olešenským potokem a řekou Úslavou a rovněž ve východní části centra směrem k bývalé tvrzi. Rozsáhlejší navržené lokality výstavby jsou situovány převážně v okrajových částech sídla – v jihovýchodní části v samostatné lokalitě Malá Strana – Varta, ve východní části mezi zemědělskou farmou a současnou zástavbou, v lokalitě Pod Zámečkem, v severní části v místech ohybu trati **Nezvěstice - Rokycany** č. 175 a v severozápadní části severně od sportovního areálu. Menší lokality se nacházejí v centrální části Olešné (dostavba obytné lokality) a v severozápadní části sídla mezi hřbitovem a čerpací stanicí PHM. Navržené lokality jsou vymezeny především pro bydlení, pro výrobu a skladování.

V technické a dopravní infrastruktuře je zdůrazněna její funkce pro zabezpečení komplexního územního rozvoje obce.

Na úseku ochrany přírody a krajiny se respektuje a zdůrazňuje význam těchto ploch pro celkový rozvoj obce.

Orientační návrhový horizont je stanoven na rok 2025.

Hlavní cíle rozvoje:

Hlavní cíle rozvoje obce jsou řešením ÚP naplněny takto:

- je stanoveno urbanistické a územně technické uspořádání sídla
- jsou vymezeny rozvojové plochy pro novou bytovou výstavbu na bázi rodinného bydlení, případně smíšeného území a pro výrobní činnosti
- je stanovena koncepce dopravního řešení obce
- je stanovena koncepce technického vybavení
- jsou zachovány přírodní hodnoty řešeného území
- je vymezena hranice zastavitelného území obce (zastavitelných ploch)
- jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby

A1b2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot

Přírodní hodnoty

Územní plán vytváří optimální podmínky pro ochranu a regeneraci všech přírodních hodnot území. Vychází přitom zejména ze ZÚR Plzeňského kraje a dále pak ze zpracovaných generelů regionálních ÚSES a odsouhlasených komplexních pozemkových úprav pro řešené území.

Přírodní a krajinné hodnoty tvoří významné krajinné prvky ze zákona, jimiž jsou především údolní polohy řeky Úslavy, Bradavy a Olešenského potoka s příslušnými vegetačními doprovody. Sem patří i lesní partie ve svazích nad pravým břehem Úslavy východně a severovýchodně od sídla.

Protože tyto významné krajinné prvky jsou zároveň součástí přírodního parku Kornatický potok a zároveň regionálních biocenter a biokoridorů, je zapotřebí tyto skutečnosti v maximální míře respektovat, chránit přírodní a krajinařské hodnoty a posilovat ekologickou stabilitu území.

Kulturní hodnoty

Mezi kulturní hodnoty, které je třeba chránit, patří zejména kostel Všech svatých a dále zbytky bývalé tvrze nad řekou Úslavou; zbytky tvrze je třeba zachovat alespoň v dnešní podobě, zeleň kolem zrehabilitovat a prostor upravit pro návštěvníky. Ve východní části sídla při silnici k Milínovu se nacházejí tři mohyly; místo je třeba chránit před jakýmkoli zásahy investičního charakteru. Historicky zajímavý je i bývalý mlýn a most přes řeku Úslavu.

Mezi hodnoty, které je třeba rovněž chránit, je i původní zástavba obce Nezvěstice a její části Olešná nacházející se zejména ve svažitých polohách nad levým břehem Úslavy a Olešenského potoka. Kulturně historický a urbanistický význam této zástavby je nesporný a bude zapotřebí v maximální míře toto dědictví ochránit a zachovat s tím, že konkrétní náplň (bydlení, drobné podnikání, občanská vybavenost, rekreace apod.) musí odpovídat charakteru zástavby, a to i v případě rekonstrukcí či výjimečně dílčí nové zástavby v prolukách, na místě nezbytných demolic apod.

V souvislosti s tím je třeba upozornit i na skutečnost, že poměrně rozsáhlá území obce je třeba respektovat jako území s archeologickými nálezy, kde platí oznamovací povinnost dle § 22, odst. 2 zákona ČNR č. 20/87 Sb. To se týká především již zmíněných historických částí zástavby.

~~A1c Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

~~A1c1~~ c1. Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice

Územní plán respektuje historický a urbanistický vývoj obce Nezvěstice a sleduje její harmonický vývoj. Obec Nezvěstice se rozvíjí jako koncentrický sídelní útvar především v návaznosti na zastavěné území obce s využitím několika málo proluk v současné zástavbě a bez zásahu do cenných území přírody.

Je respektována historicky vzniklá výšková hladina zástavby (převážně rodinné domky a venkovská zástavba), která je poněkud narušena bytovou zástavbou (3 n. p.) v centrální části sídla (narušení panoramatu a dálkových pohledů především z jižní strany s akcentem na kostel Všech svatých).

Zástavba nových obytných lokalit vychází z předpokladu nízkopodlažní zástavby rodinnými domy, přičemž zástavba bytovými domy není obcí uplatněna.

Rekreační lokality jsou zachovány beze změny s tím, že lokalita „Na vršku“ postupně vstřebává i lokální přestavbu na rodinné bydlení – území smíšené rekreační a obytné. Lokalita koupaliště má i charakter sportovního zařízení. Nevýhodou je zde údolní poloha s možností záplavy v období příválových dešťů.

Koncepce rozvoje výroby a skladování je dána v rámci podmínek využití pro navržené plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se především o plochy v severozápadním sektoru řešeného území v návaznosti na stávající zařízení, ČS PHM a sportovní areál.

Nová výstavba občanského vybavení na nových plochách (ať veřejného, či komerčního) není uplatňována (dle obce při event. dostavbě stávajících zařízení budou i v rámci nárůstu počtu obyvatel současné kapacity postačovat).

Plochy dopravní infrastruktury jsou v řešeném území poměrně významným faktorem spoluurčující celkový obraz (rozložení) urbanistické koncepce všech funkcí obce Nezvěstice.

Obcí prochází významné železniční a silniční koridory, přičemž trať č. 190 (Plzeň – České Budějovice) bude zdvoukolejněna a silnice I/19 Plzeň – Losiná – Milevsko – Tábor – Pelhřimov přeložena do nového koridoru severně od současné zástavby obce.

Všechny navržené plochy s rozdílným způsobem využití území jsou zobrazeny v rozsahu grafické části ÚP.

A1c2 Zásady návrhu plošného a prostorového uspořádání území

Zastavěné území a zastavitelné plochy lze podle funkce členit především na:

~~Plochy bydlení čistého – rodinné domy (BR)~~

~~Současné plochy této funkce jsou stabilizované; rozvoj tohoto typu bydlení je navržen na nových plochách, především v návaznosti na zastavěné území a v malé míře na plochách uvnitř zastavěného území. Velká rezervní plocha pro výstavbu RD vznikne po výhledovém zrušení zemědělského areálu. Pro zachování krajinného rázu a celkové charakteristiky sídla je nutno navrhovanou zástavbu rodinných domů doplnit vhodnou zelení.~~

~~Plochy bytových domů – (BD)~~

~~Současné plochy této funkce jsou rovněž stabilizované a do budoucna se nepředpokládá žádná výstavba bytových domů.~~

~~Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – (SD)~~

~~Stávající zástava prakticky až na drobnou výjimku neobsahuje tento druh bydlení; nové plochy této funkce jsou navrženy v těsné návaznosti na současný areál zemědělské výroby, který je navržen na dožití. Podmínkou je, že drobná výroba a výrobní služby nesmí obtěžovat stávající i nově navržené bydlení hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem apod. a musí respektovat hygienické předpisy.~~

~~Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – (SR)~~

~~Tato stávající funkční plocha se nachází v jihozápadní části území (lokalita „Na vršku“) jako samostatná, od současné zástavby odtržená lokalita původně s funkcí individuální rekreace (chaty, zahradní domky), kde byla postupně část těchto objektů přestavěna na objekty vhodné pro celoroční bydlení; tento trend zde bude zřejmě pokračovat.~~

~~Plochy bydlení venkovského – (SV)~~

~~Plochy tohoto charakteru dokumentující nejstarší historické osídlení obce se nachází především v jižní části Olešné kolem komunikace na Želčany, dále mezi současným průtahem komunikace I/19, řekou Úslavou a Olešenským potokem a rovněž východně od současného centra obce. Tyto plochy lze považovat za stabilizované s potřebou zachování i do budoucna při zajištění vhodné funkční naplně odpovídající tomuto typu zástavby a současným potřebám (bydlení, drobná zemědělská výroba, event. ale i drobná občanská vybavenost, výrobní služby, rekreace).~~

~~Plochy pro rodinnou rekreaci – (RI)~~

~~V obci se v čisté podobě tato plocha vyskytuje pouze v okrajových částech (lokalita „Pod zámečkem“ a drobná lokalita při železniční trati na Rokycany v SV části území); všechny tyto plochy lze považovat za stabilizované.~~

~~Plochy pro občanské vybavení veřejnou infrastrukturu – (OV) a komerční zařízení – (OK)~~

~~Občanské vybavení (veřejná infrastruktura, komerční zařízení) zahrnuje správu a řízení, obchod, veřejné stravování, nevýrobní služby, školství, zdravotnictví, sociální péči a kulturu, ČS PHM a hřbitov. Kapacity zařízení jsou dostačující i pro mírný nárůst obyvatelstva, v případě potřeby je možno doplnit kapacity na plochách BR a SD event. zvětšením současných zařízení na stávajících plochách.~~

~~Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – (OS)~~

~~Územní plán vymezuje plochy tělovýchovy a sportu s převládajícím charakterem zařízení letních na stávajících plochách v SZ části sídla; zařízení veřejného koupaliště mezi komunikací na Spálené Poříčí a říčkou Bradavou by mělo po rekonstrukci plnit zčásti i funkci hromadné rekreace především pro místní obyvatele.~~

~~Plochy veřejných prostranství – (VP)~~

~~Poměrně hustá zástavba v zastavěném území obce nevytváří dostatek vhodných ploch pro setkávání obyvatel. Územní plán vymezuje dvě větší plochy pro tyto účely; je to jednak plocha mezi Olešenským potokem a průtahem páteřní komunikace v centru obce (možnost vytvoření menšího polootevřeného „náměstí“ v návaznosti na zástavbu, roztroušenou zeleň a vybavenost centra) a dále rozsáhlejší plocha veřejné zeleně v ohybu trati v severní části sídla. Jako veřejný prostor lze označit všechny plochy veřejné zeleně na území sídla a obecně všechny veřejně přístupné plochy.~~

~~Plochy výroby a skladování, lehká výroba – (VL)~~

~~V současné době sem patří jediná větší plocha reprezentovaná areálem bývalého mlýna, dnes využívaného jako přípravná (míchárna) krmiv. Do budoucna i v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu stálých obyvatel jsou vymezeny plochy pro tyto účely v severozápadní části sídla v návaznosti na sportovní areál a dále pak mezi současnou ČS PHM a plochou hřbitova. Převážná část této plochy je předurčena pro umístění sběrného dvora.~~

~~Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – (VZ)~~

~~V obci dnes existuje jediný areál zemědělské výroby v SV části sídla – stavby a zařízení Alimexu. Územní plán navrhuje ponechat areál na dožití a příslušnou plochu ponechat do budoucna po celkové sanaci území jako rezervu pro obytné účely.~~

~~Plochy urbanizované zeleně veřejné – (ZV), zeleně vyhrazené – (ZS) a zeleně ochranné – (ZO) jsou roztroušeny po celém sídelním útvaru. Důležitou funkci plní zejména v centrální části (před školou, kolem kostela, obecního úřadu, v prostoru bývalého tvrziště a v prostoru sportovního areálu jako jeho součást. Územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně především jako veřejná prostranství (velká plocha v ohybu trati v severní části území, menší plocha v navrhovaném areálu rodinného bydlení na JV území v prostoru Malá Strana – Varta). Jako veřejné prostranství lze považovat i některé navržené plochy ZO (zeleně ochranné) v severní a západní části sídla (kolem hřbitova, nad trasou skupinového vodovodu mezi současnou zástavbou a rezervou pro bydlení).~~

~~Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – (DP) a doprava železniční – (ŽD)~~

~~V řešeném území jsou v grafické části zahrnuty všechny plochy silnic I. a III. třídy, místních komunikací, účelových komunikací, doprovodných a parkovacích ploch, okružních křižovatek a železničních drah. Plochy zasahují i mimo zastavěné a řešené území. To se týká zejména přeložky silnice I/19 a trasy železniční tratě č. 190 včetně rektifikace oblouků a zdvojkolejnění.~~

~~Plochy technické infrastruktury – (TI)~~

~~Jedná se o koridory (včetně těch, které vznikají průmětem nadzemních vedení do terénu včetně event. ochranných pásem) a plochy se zařízeními příslušných inženýrských sítí na úseku vodního hospodářství, energetiky, spojů, jak současně stabilizované, tak plochy změn.~~

Nezastavitelné plochy lze podle funkce členit na:

~~Plochy zeleně mimolesní, krajinné – (ZP)~~

~~Nacházejí se především v nezastavěné a nezastavitelné části řešeného území. Jde o protierozní zatravnňovací pásy, remízy, meze, doprovody komunikací a vodních ploch apod.~~

~~Plochy přírodní – ÚSES~~

~~Jde především o územní systém ekologické stability v nadregionální, regionální, event. i lokální podobě.~~

~~Smíšené plochy nezastavěného území – (SN)~~

~~Tyto plochy jsou tvořeny např. neobdělávanou zemědělskou půdou, náletovou zelení, drobnými vodotečemi a vodními plochami, rekultivovanými skládkami apod.~~

~~Plochy lesů – (PL)~~

~~Významné plochy lesa se nachází ve východní části řešeného území; ostatní lesní plochy jsou evidovány v okrajových částech území, zejména v jeho západní části.~~

~~Plochy zemědělské půdy – (PZ)~~

~~Tvoří převážnou část řešeného území a rozhodující měrou ovlivňují charakter území; zábor ZPF je minimalizován a vyskytuje se pouze v těsné návaznosti na zastavěné území.~~

~~Vodní toky a plochy – (VT)~~

~~Údolními partiemi řešeného území protékají vodní toky Úslava (která tvoří spolu se železničí páteří území), Bradava a Olešenský potok; říční profily jsou stabilizované, částečná úprava koryta byla v minulosti provedena na Olešenském potoce (narovnání toku, zvýšení břehů jako součást protipovodňového opatření).~~

c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- Plochy bydlení čistého – rodinné domy - BR
- Plochy bytových domů – BD
- Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD
- Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR
- Plochy bydlení venkovského – SV
- Plochy smíšené pro dopravní infrastrukturu a komerční vybavenost malou- SDK
- Plochy smíšené obytné centrální – SC
- Plochy pro rodinnou rekreaci – RI
- Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV
- Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK
- Plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení) – OS
- Plochy veřejných prostranství – VP
- Plochy výroby a skladování - lehká výroba – VL
- Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ
- Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV
- Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS
- Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO
- Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP
- Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD
- Plochy technické infrastruktury – TI

~~A1c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~

~~Plochy bydlení – rodinné domy (BR)~~

~~Nachází se na zastavitelných plochách Z1, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10. Plochy převážně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné plochy ve stávající zástavbě. Umožní výstavbu rodinných domů pro stabilizaci, event. úměrný nárůst obyvatel. U lokality Z1 bude potřeba při jejím využití, resp. při umístění objektů v ní respektovat plnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora (nikoliv ŘSD ČR).~~

~~Plochy bydlení – bytové domy (BD)~~

~~V sídle není uvažováno do budoucna s výstavbou bytových domů; určitá možnost výstavby nízkopodlažních bytových domů (do 2 pater + podkroví) by mohla být v případě potřeby po posouzení z hlediska usazení do terénu a celkového obrazu sídla realizována v části rezervní plochy R1 v delším výhledu.~~

~~Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb (SD)~~

~~Nachází se na zastavitelné ploše Z2. Umožní společný rozvoj bydlení a nerušícího drobného podnikání.~~

~~Plochy veřejných prostranství (VP)~~

~~Nová plocha veřejného prostranství je navržena v centrální části sídla na místě bývalé skládky inertního materiálu; předpokládá se úprava terénu a vytvoření terasy nad údolím Olešenského potoka.~~

~~Plochy výroby a skladování (VL)~~

~~Jsou navrženy nové plochy na zástavbovém území Z4 a Z5. Předpokládá se plné zachování stávající zeleně obklopující sportovní areál a její případné doplnění v rámci ploch Z4. Plocha mezi ČS PHM a hřbitovem (Z5) zahrne i zařízení sběrného dvora. Zastavitelné plochy Z4 a Z5 budou napojeny komunikacemi z budoucí okružní křižovatky. Realizace okružní křižovatky je podmínkou pro využití rozvojových lokalit Z4 a Z5.~~

~~Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)~~

~~Stávající plochy jsou stabilizovány a předpokládá se pouze částečně rozšíření hřbitova na ploše Z7.~~

~~Plochy dopravní infrastruktury silniční (DP) a železniční (ŽD)~~

~~Plochy umožňují částečné odstranění dopravních závad především odvedením dálkové nadřazené silniční dopravy mimo zastavěné území obce a dílčí nalepšení poměrů v železniční dopravě. Silnice a místní komunikace umožňují zpřístupnění navržených ploch i zkvalitnění přístupu k plochám stávajícím včetně. Zlepšení je navrženo i úpravou směrových poměrů stávající silnice I. třídy v SZ části řešeného území a návrhem kruhové křižovatky tamtéž. Tato úprava by měla předcházet výstavbě přeložky I/19.~~

~~———— Plochy technické infrastruktury (TI)~~

~~———— Jedná se zejména o malé zařízení na úseku vodního hospodářství (čerpací stanice, ČOV), energetiky (trafostanice), případně zařízení radio či telekomunikační apod.~~

c3. Vymezení zastavitelných ploch

Z1

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- lokalita na Malé Straně, vyplnění stávající stavební proluky při silnici I/19 v kontaktu se sousedním katastrem obce Žákava

- plocha vymezená pro umístění samostatně stojících rodinných domů, i řadových domů
 - podmínky využití: při jejím využití, resp. při umístění objektů v ní respektovat plnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora (nikoliv ŘSD ČR); podmínky prostorového uspořádání odpovídají podmínkám plochy bydlení čistého; v ploše bude vzhledem k rozsahu ponechán prostor pro veřejné prostranství adekvátního rozsahu
 - orientační množství objektů: 26 rodinných domů
- Z2
-
- funkční využití: plocha smíšená obytná včetně drobné výroby a výrobních služeb
 - lokalita u zemědělsko-výrobního areálu fy Alimex; vyplnění stávající stavební proluky mezi objekty v areálu a rodinnou zástavbou, po sanaci výrobního území bude součástí ucelené lokality pro bydlení
 - orientační množství objektů: 7 - 12 rodinných domů
- Z3
-
- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
 - lokalita v severní části obce mezi železničními tratěmi do Plzně a do Rokycan, v návaznosti na stávající zástavbu a územní rezervu R5
 - podmínky využití: využití lokality bude respektovat umístění v ochranném pásmu železnice; v ploše bude vzhledem k rozsahu ponechán prostor pro veřejné prostranství adekvátního rozsahu; rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie (ÚS1), která bude schválena pořizovatelem
 - orientační množství objektů: 15 - 20 rodinných domů
- Z4
-
- funkční využití: plocha výroby a skladování - lehká výroba
 - výrobní lokalita při severním vjezdu do obce, napojená na silnici I/19, v kontaktu se stávajícím sportovním areálem
 - podmínky využití: využití je podmíněno realizací okružní křižovatky na silnici I/19 (zastavitelná plocha Z13) a vybudování přístupové komunikace ze západní strany
- Z5
-
- funkční využití: plocha výroby a skladování - lehká výroba
 - výrobní lokalita při silnici I/19 mezi areálem čerpací stanice a hřbitovem, odclonění hřbitova bude řešeno ochrannou zelení
 - podmínky využití: využití je podmíněno realizací okružní křižovatky na silnici I/19 (zastavitelná plocha Z13) a vybudování přístupové komunikace ze západní strany
- Z6
-
- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
 - drobná plocha v západní části Olešné, jižně od plochy Z10
 - podmínky využití: vzhledem k rozsahu je možné umístit pouze 1 rodinný dům
- Z7
-
- funkční využití: plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura)
 - rozšíření stávajícího hřbitova při silnici I/19 jižní směrem
- Z8
-
- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
 - lokalita stavební proluky za bytovými domy v centrální části Olešné
 - podmínky využití: dopravní napojení bude realizováno východním či jihovýchodním směrem
 - orientační množství objektů: 4 rodinné domy

Z9

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- lokalita zahrádek na Malé Straně
- podmínky využití: v současnosti nedostatečné rozsahy pozemků bude nutné pro účely výstavby scelit, minimálně na požadovaných 700 m², odclonění zástavby od výrobních ploch na východní straně vzrostlou zelení
- orientační množství objektů: 4 rodinné domy

Z10

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- lokalita na západním okraji zastavěného území Olešné, z jihu ohraničená silnicí do Želčan a ze severu územní rezervou R3
- podmínky využití: rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie (ÚS2), která bude schválena pořizovatelem
- orientační množství objektů: 9 - 13 rodinných domů

Z11

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- drobná lokalita na západní straně Olešné ohraničená stávající zástavbou a územní rezervou R3
- podmínky využití: vzhledem k rozsahu je možné umístit pouze 1 rodinný dům, nutné je respektovat umístění trafostanice a její ochranné pásmo při východní hranici lokality

Z12-zrušeno

Z13

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- umístění v intravilánu obce, v části Olešná, v sousedství silnice I/19
- podmínky využití: velikost plochy je nedostatečná k umístění rodinného domu, pozemek je možné využít jako zázemí k okolním objektům

Z14

- funkční využití: plocha dopravní infrastruktury - silniční
- řešení okružní křižovatky na průtahu silnice I/19 obcí Nezvěstice, včetně zaústění navazujících komunikací

Z15

- funkční využití: plocha technické infrastruktury
- rozšíření technologie ČOV, případně jiné prvky technické infrastruktury

Z16- zrušeno

Z17a, b

- Plocha dopravy DP
- vymezení chybějících úseků pruhu pro cyklostezku CT-31, přilehlého podél III/1777.

c4. Vymezení ploch přestavby

P1a

- funkční využití: plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura)
- rozšíření mateřské školy

P1b

- funkční využití: plocha veřejných prostranství
- úprava místní komunikace mezi mateřskou a základní školou, parkoviště

P1c

- funkční využití: plocha veřejných prostranství
- úprava chodníku u mateřské školy

P2

- funkční využití: plochy smíšená obytná centrální
- komplexní přeměna centrální části obce s možností bydlení a občanské
- vybavenosti se zachováním veřejných prostor, parkovacích ploch a zeleně

P3-zrušeno

P4

- funkční využití: plocha výroby a skladování - lehká výroba
- řešení neuspořádaného území v severozápadní části sportovního areálu za účelem vybudování skladovacích prostor pro materiál a techniku sloužící k údržbě obce a pro umístění sběrného dvoru
- podmínky využití: provozované činnosti musí respektovat umístění v kontaktu s plochami bydlení a sportovní plochou, negativní vlivy nesmí přesahovat hranice plochy P4

P5

- funkční využití: plocha smíšená pro dopravní infrastrukturu a malou komerční vybavenost
- přeměna části plochy železnice v centru obce na dopravní terminál umožňující propojení dopravy železniční, silniční, pěší, cyklistické včetně napojení autobusové dopravy, parkoviště, chodníky a zeleň
- na zbylých plochách je možné využití pro malou komerční vybavenost
- podmínky využití: plochy:
úpravy plochy lze řešit po realizaci stavby modernizace trati nebo v souladu s požadavky a po odsouhlasení správce, tj. Správy železnic, státní organizace

P6

- funkční využití: plocha pro umístění komerční vybavenosti malé
- přeměna širší plochy železnice v centru obce na stav odpovídající současným potřebám
- podmínky využití: plochy:
úpravy plochy lze řešit po realizaci stavby modernizace trati nebo v souladu s požadavky a po odsouhlasení správce, tj. Správy železnic, státní organizace

c5. Vymezení systému sídelní zeleně

~~A1c4 Návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití~~
~~Sídelní zeleň je jak součástí ploch vymezených pro jiné funkce (bydlení, rekreace, smíšená obytná, občanské vybavení, výroba a skladování) jako zeleň vyhrazená (ZS), tak i jako zeleň na samostatných plochách jako zeleň veřejná (ZV) a zeleň ochranná (ZO) plnící funkci estetickou a ochrannou. Plochy ZO umožní výsadbu ochranné zeleně zejména v návaznosti na občanské vybavení, výrobní plochy, technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu. Zeleň veřejná a částečně i ochranná jsou i součástí ploch veřejných prostranství.~~

Sídelní zeleň je jak součástí ploch vymezených pro jiné funkce (bydlení, rekreace, smíšená obytná, občanské vybavení, výroba a skladování) jako Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS, tak i jako zeleň na samostatných plochách Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV a plochy zeleně izolační a ochranné - ZO plnící funkci estetickou a ochrannou. Plochy ZO umožní výsadbu ochranné zeleně zejména v návaznosti na občanské vybavení, výrobní plochy, technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu. Zeleň veřejná a částečně i ochranná jsou i součástí ploch veřejných prostranství. Kolem železnice jsou v ÚP stávající plochy doprovodné zeleně- ZD.

A1d—D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A1-d1. Dopravní infrastruktura

A1d1.1 Železniční doprava

řešené území rozděluje jednokolejná železniční trať č. 190 Plzeň – České Budějovice. V návrhu ÚP jsou dle ÚTS Modernizace traťového úseku České Budějovice – Plzeň zakresleny plochy umožňující rozšíření železniční trati na dvoukolejnou s úpravou směrových oblouků a výstavbou protihlukových stěn. K úpravám stanice v rámci zdvoukolejnění trati dochází na stávajících plochách Českých drah, v širé trati pak dochází k oboustrannému rozšíření ve směru na České Budějovice a k levostrannému ve směru na Plzeň.

Řešené území rozděluje jednokolejná železniční trať Plzeň – České Budějovice. Je navržena její modernizace, při které dojde na území obce Nezvěstice k jejímu zdvoukolejnění a dalším stavebním úpravám. ÚP zpřesňuje vymezený koridor o šířce 200 m v ZÚR PK a pro tuto modernizaci územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury, jehož využití je popsáno v kapitole o dopravních koridorech.

ze železniční stanice Nezvěstice odbočuje trať č. 175 směr Rokycany. V ZÚR Plzeňského kraje je jako výhled zakreslena přeložka této trati se zaústěním do stanice Štáhlavy. Trasa této přeložené trati nezasahuje do katastru obce Nezvěstice.

Ze železniční stanice Nezvěstice odbočuje další trať směrem na Rokycany. V ZÚR Plzeňského kraje je jako územní rezerva zakreslena přeložka této trati se zaústěním do stanice Štáhlavy. Trasa této přeložené trati nezasahuje do katastru obce Nezvěstice.

Silniční doprava

řešené území obce Nezvěstice se nachází cca 10 km jihovýchodně od hranic města Plzeň; katastrem obce prochází silnice I. a III. třídy, které tvoří hlavní kostru obce. Na ně pak navazují místní a účelové komunikace, které zpřístupňují lokality obytných objektů a okolní zemědělské i lesní pozemky; v návrhu ÚP je zakreslena stávající silnice I/19 včetně navrhovaného obchvatu obce

Katastrem obce prochází silnice I. a III. třídy, které tvoří hlavní kostru obce. Na ně pak navazují místní a účelové komunikace, které zpřístupňují lokality obytných objektů a okolní zemědělské i lesní pozemky. V návrhu ÚP je zakreslena stávající silnice I/19 včetně navrhovaného obchvatu obce od severu po východním okraji řešeného území. Veškerá křížení se železnicí silnicí komunikacemi II/19 a III/1774 jsou řešena mimoúrovňově. Podél obchvatu směrem k obci je ponechána plošná rezerva pro případný ochranný val. Trasa byla převzata ze ZÚR Plzeňského kraje.

Na stávající silnici I/19 se navrhuje směrové a šířkové úpravy trasy. Od severní hranice katastru obce Nezvěstice se stávající nepřehledné protisměrné oblouky nahrazují novou trasou silnice, na které je v místě před začátkem obytné zástavby navržen kruhový objezd. Kruhový objezd jednak zpomalí dopravu na vjezd do obce a jednak umožní napojení dalších místních či účelových komunikací pro obsluhu navrhovaných ploch. V dalším průběhu obcí se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají. Pro úpravy jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury

Silnice III/1774 odbočuje z průtahu v centru obce naproti kostelu a v místech s přiléhající obytnou zástavbou má komunikace naprosto nevyhovující technické parametry a je bez doprovodných chodníků pro pěší. Úzký koridor mezi stávající zástavbou však neumožňuje

radikálnější zlepšení stavu bez zásahu do zástavby. V návrhu ÚP se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají. Pod železniční tratí podchází úzkým nepřehledným podjezdem, kde je doporučena snížená rychlost a upravena přednost před protijedoucími vozidly. Zde by muselo dojít k rozšíření podjezdu v drážním tělese, což se vzhledem k hustotě provozu na silnici III/1774 nepředpokládá.

Silnice III/1777 neprochází obytnou zástavbou obce. Technické parametry komunikace jsou vyhovující pro stávající dopravní zatížení. V návrhu ÚP se navrhuje podél silnice cyklostezka propojující obec se Žákavou.

Silnice III/11731 prochází obytnou zástavbou obce. Technické parametry komunikace jsou vyhovující pro stávající dopravní zatížení.

Místní komunikace umožňují přímou dopravní obsluhu celého řešeného území. Další úseky místních komunikací (nové trasy, rozšířené či směrově upravené úseky) zpřístupňují navržené plochy pro obytnou zástavbu či plochy drobné výroby a služeb. Upravují napojení na nadřazenou silniční síť. V obci se navrhuje úprava technických parametrů na hlavní kostře místních komunikací, která zpřístupňuje stávající zástavbu. V úsecích, kde to šířkové parametry umožňují, se předpokládá doplnění o jednostranný doprovodný chodník pro pěší. Účelové komunikace slouží jako přístupové komunikace k zemědělským a lesním pozemkům, propojují sousední katastry. V návrhu ÚP je hlavní kostra účelových komunikací (polních cest) převzata z návrhu polních cest v rámci pozemkové úpravy. Pouze v severní části řešeného území je trasa cesty směřována podél případného zemního valu obchvatu silnice I/19.

Silnice I. třídy

I/19

- v návrhu územního plánu je zakreslen formou překryvného koridoru dle ZUR PK obchvat obce od severu po východním okraji řešeného území. Veškerá křížení se železnicí (tratě č. 190 a 175), silnicí III/11731 i účelovými komunikacemi jsou řešena mimoúrovňově. Podél obchvatu směrem k obci je ponechána plošná rezerva pro případný ochranný val. Trasa byla převzata ze ZUR Plzeňského kraje jako vybraná varianta z původních 4 variant přeložek (Studie přeložky I/19, zpracovatel Valbek Plzeň);
- napojení obce na obchvat je už mimo řešené území.

Silnice krajské silniční sítě

- v extravilánových úsecích silnic krajské silniční sítě budou postupně dle šířkových možností provedeny úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě.
- stávající I/19 na stávající silnici I/19 se navrhuje směrově a šířkově úpravy trasy. Od severní hranice katastru obce Nezvěstice se stávající nepřehledné protisměrné oblouky nahrazují novou trasou silnice, na které je v místě před začátkem obytné zástavby navržen kruhový objezd. Kruhový objezd jednak zpomalí dopravu na vjezdu do obce a jednak umožní napojení dalších místních či účelových komunikací pro obsluhu navrhovaných ploch. V dalším průběhu obcí se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají.

III/1774

- odbočuje z průtahu v centru obce naproti kostelu a v místech s přiléhající obytnou zástavbou má komunikace naprosto nevyhovující technické parametry a je bez doprovodných chodníků pro pěší. Úzký koridor mezi stávající zástavbou však neumožňuje radikálnější zlepšení stavu bez zásahu do zástavby. V návrhu ÚP se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají;
- pod železniční tratí podchází úzkým nepřehledným podjezdem, kde je doporučena snížená rychlost a upravena přednost před protijedoucími vozidly. Zde by muselo

dojít k rozšíření podjezdu v drážním tělese, což se vzhledem k hustotě provozu na silnici III/1774 nepředpokládá.

III/1777

- neprochází obytnou zástavbou obce. Technické parametry komunikace jsou vyhovující pro stávající dopravní zatížení. V návrhu ÚP se navrhuje podél silnice cyklostezka propojující obec se Žákavou.

III/11731

- je sběrnou komunikací pro jižní okraj zastavěného území. Navrhuje se šířková úprava s doplněním minimálně jednostranného chodníku pro pěší v místech dotyku s obytnou zástavbou a vybudováním zálivu pro zastávku autobusů.

Místní komunikace

- umožňují přímou dopravní obsluhu celého řešeného území. Další úseky místních komunikací (nové trasy, rozšířené či směrově upravené úseky) zpřístupňují navržené plochy pro obytnou zástavbu či plochy drobné výroby a služeb. Upravují napojení na nadřazenou silniční síť;
- v obci se navrhuje úprava technických parametrů na hlavní kostře místních komunikací, která zpřístupňuje stávající zástavbu. V úsecích, kde to šířkové parametry umožňují, se předpokládá doplnění o jednostranný doprovodný chodník pro pěší.

Účelové komunikace

- ~~slouží jako přístupové komunikace k zemědělským a lesním pozemkům, propojují sousední katastry. V návrhu ÚP je hlavní kostra účelových komunikací (polních cest) převzata z Návrhu polních cest v rámci pozemkové úpravy. Pouze v severní části řešeného území je trasa cesty směřována podél případného zemního valu obchvatu silnice I/19.~~
- ~~návrhové kategorie silnic: silnice I. třídy – S 9,5/70 – mimo zastavěné území silnice III. třídy – S 7,5/60 – mimo zastavěné území, typ příčného uspořádání: silnice~~
- ~~III. třídy – MO2 11/7,5/50 – C – v zastavěném území místní komunikace MO2 10/7/30 – C – místní komunikace D1 8/6,5 (4,5/20) se smíšeným provozem~~

A1d1.3 Autobusová doprava a doprava v klidu

- ~~Nezvěstice mají autobusové spojení s okolím a s vazbou na Plzeň. Počet linek je dán potřebami přemístovacích vztahů vzhledem k pracovním příležitostem a k potřebám vazby na sídlo s vyšší občanskou vybaveností. Umístění autobusových zastávek je ponecháno přibližně ve stávající poloze s předpokladem vybudování zastávkových zálivů s nástupní hranou chodníku;~~
- ~~stávající vyhrazené plochy pro parkování a řadové garáže se zachovávají, nové lokality řadových garáží a plochy parkovišť se v řešeném území nenavrhují s výjimkou ostatních dopravních ploch (viz kapitola A1f). Garáže jsou převážně umístěny na plochách individuální rodinné zástavby;~~
- ~~čerpací stanice pohonných hmot je při silnici I/19 před obcí ve směru od Plzně. V návrhu ÚP se předpokládá nové napojení na přeložku silnice.~~

A1d1.4 Komunikace pro pěší a cyklistické trasy

- ~~podél všech komunikací obslužných (MK C) v zastavěném území a při silnicích III. třídy ve vytipovaných úsecích budou postupně realizovány minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách; kromě pohybu pěších~~

- podél komunikací obslužných, územní plán předpokládá smíšený pohyb pěších a cyklistů po smíšených stezkách, cyklistů a silničních motorových vozidel na MK D1;
- ~~podklady pro zakreslání cyklistických tras byly čerpány z portálu Plzeňského kraje – Koncepte rozvoje cykloturistiky a cyklo dopravy Plzeňského kraje (2012);~~
 - ~~významná nadregionální trasa č. 31 vede od Blovic a Žákavé po silnici III/1777 do Nezvěstic, kde v centru obce u kostela v návrhu odbočuje z průtahu po místních komunikacích, dále při trati č. 175 a řece Úslavě směrem na Štáhlavice a Plzeň;~~
 - ~~v úseku Žákava – Nezvěstice je v návrhu uvažováno s cyklostezkou při silnici III/1777;~~
 - ~~stávající místní trasa CT 2125 pak vede po silnici III/1774 směrem na Želčany;~~
 - ~~jako návrh je vyznačena nová místní cyklotrasa odbočující na západním okraji obce směrem na Nezavětice;~~
 - ~~v návaznosti na ÚP Žákava je jako návrh nakresleno i propojení obce Žákava přes louky a řeku Úslavu do Nezvěstic.~~

Autobusová doprava a doprava v klidu

Nezvěstice mají autobusové spojení s okolím a s vazbou na Plzeň. Počet linek je dán potřebami přemístovacích vztahů vzhledem k pracovním příležitostem a k potřebám vazby na sídlo s vyšší občanskou vybaveností. Umístění autobusových zastávek je ponecháno přibližně ve stávající poloze s předpokladem vybudování zastávkových zálivů s nástupní hranou chodníku.

V centru obce, přímo ve vazbě na železniční stanici Nezvěstice, se navrhuje dopravní terminál (plocha P5), který koncepčně v souvislé ploše dořeší návaznost železniční, autobusové i místní silniční dopravy včetně parkingu. Zahrnuje rovněž propojení pěší a cyklistické dopravy v místě

Stávající vyhrazené plochy pro parkování a řadové garáže se zachovávají, nové lokality řadových garáží a plochy parkovišť se v řešeném území nenavrhují s výjimkou ostatních dopravních ploch. Garáže jsou převážně umístěny na plochách individuální rodinné zástavby. Čerpací stanice pohonných hmot je při silnici I/19 před obcí ve směru od Plzně. V návrhu ÚP se předpokládá nové napojení na přeložku silnice

Komunikace pro pěší a cyklistické trasy

Podél všech komunikací obslužných (MK C) v zastavěném území a při silnicích III. třídy ve vtipovaných úsecích budou postupně realizovány minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách; kromě pohybu pěších podél komunikací obslužných, územní plán předpokládá smíšený pohyb pěších a cyklistů po smíšených stezkách, cyklistů a silničních motorových vozidel na MK D1

Významná nadregionální trasa č. 31 vede od Blovic a Žákavy po silnici III/1777 do Nezvěstic, kde v centru obce u kostela v návrhu odbočuje z průtahu po místních komunikacích, dále při trati č. 175 a řece Úslavě směrem na Štáhlavice a Plzeň. V úseku Žákava – Nezvěstice je v návrhu uvažováno s cyklostezkou při silnici III/1777, která je již z větší části realizována a ÚP vytváří předpoklady pro propojení zbývajících úseků. Stávající místní trasa CT 2125 pak vede po silnici III/1774 směrem na Želčany. Jako návrh je vyznačena nová místní cyklotrasa odbočující na západním okraji obce směrem na Nezavětice. V návaznosti na ÚP Žákava je jako návrh nakresleno i propojení obce Žákava přes louky a řeku Úslavu do Nezvěstic.

Jsou navrženy poslední 2 chybějící úseky k propojení plánované cyklostezky CT-31, a to podél silnice III-1777. Viz plochy Z17a, Z17b.

d2. Koridory dopravní infrastruktury

Územním plánem Nezvěstice jsou v řešeném území navrženy následující koridory dopravní infrastruktury. Koridory jsou vymezeny pro umístění dopravní infrastruktury a nejsou považovány za zastavitelné plochy v celém svém rozsahu. Koridory určují

koncepční polohu komunikace, kdy její přesné umístění bude definováno podrobnější dokumentací stavby.

CNZ-ŽD190/01

- Funkční využití: dopravní infrastruktura – železniční doprava
- Účel koridoru: modernizace stávající železniční trati (Plzeň - České Budějovice)
- Šířka koridoru: v nezastavěném území 200 m, v zastavěném území a zastavitelných plochách 60 m
- Prostorové uspořádání: při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem silniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro modernizaci tratě budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru

CNZ-SD19/01

- Funkční využití: dopravní infrastruktura - silniční doprava
- Účel koridoru: přeložka silnice I/19 (obchvat Nezvěstic)
- Šířka koridoru: 200 m, zúžení pouze na severní hranici katastru z důvodu polohy objektu č. ev. 23
- Prostorové uspořádání: při realizaci zachovat či nahradit stávající dopravní prostupnost krajiny (silnice, cesty,...); koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem silniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití nebo budou využity jako krajinná zeleň; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru

CNU-SD19/X

- Funkční využití: dopravní infrastruktura - silniční doprava
- Účel koridoru: směrová úprava stávajícího silničního tahu I/19 mezi severní hranicí katastru obce až k navržené okružní křižovatce (plocha Z14) z důvodu nepřehledných protisměrných oblouků
- Šířka koridoru: 200 m, v zastavěném území směrově upraven mimo stabilizovanou zástavbu obce
- Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem silniční dopravy nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury; v prostoru křížení s koridorem technické infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci této technické infrastruktury;
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci komunikace budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umisťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru

A1d3. Technická infrastruktura

A1d2.1 Zásobování vodou a odkanalizování

A1d2.1.1 Zásobování vodou

- **Územní plán navrhuje** Navrhujeme dokončit výstavbu vodovodních řadů a jejich účelné zokruhování ve všech částech obce, zejména v centrální a východní části sídla i v místní části Olešná a prodloužit vodovod do všech lokalit uvažované nové výstavby ve smyslu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (PRVKPK) tak, aby všichni obyvatelé bylo možno zásobovat pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu.
- **ÚP Nezvěstice dále** Navrhujeme chránit místa připojení současné sítě vodovodu pro veřejnou potřebu na vodovodní přivaděč skupinového vodovodu Plzeň – Starý Plzenec – Blovice s možností připojení na tento skupinový vodovod v budoucnu.

A1d2.1.2 Kanalizace a čištění odpadních vod

V souladu s PRVKPK ~~navrhujeme~~ **se navrhuje** dobudovat síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu včetně nezbytných čerpacích stanic s výtlaky splaškových odpadních vod a mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod na levém břehu Úslavy pod obcí ~~podle projektu zpracovaného v r. 2011 (V PÚ Plzeň, s. r. o. – Ing. Černý)~~ **vybudované v roce 2016.**

Současnou nesoustavnou jednotnou kanalizační síť sídla provozovat po kompletaci splaškové kanalizace pouze jako kanalizaci dešťovou. V okrscích nové výstavby budovat zásadně kanalizaci oddílnou, případně pouze splaškovou. Dešťové vody akumulovat a zadržovat v krajině, případně vsakovat do horninového prostředí.

A1d2.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace

Zásobování elektrickou energií

~~Vedení zvlášť vysokého napětí~~

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení ~~velmi~~ **zvlášť** vysokého napětí napětíové hladiny 400 kV. Trasy obcházejí obec po západním okraji. Vedení nemají přímou návaznost na řešené území, pouze svým ochranným pásmem omezují využití dotčeného území. V souběhu se stávající trasou ZVN je v návrhu ~~vyznačeno nové plánované~~ vedení. vyznačen koridor pro zdvojení vedení el. energie (viz kap.D. 4).

~~Vedení velmi vysokého napětí~~

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení velmi vysokého napětí napětíové hladiny 110 kV. Trasy obcházejí obec po východním a jižním okraji. Vedení nemají přímou návaznost na řešené území, ale výrazně svým ochranným pásmem omezují využití dotčeného území.

~~Vedení vysokého napětí~~

Předmětné území je zásobováno elektrickou energií z vedení ~~vn~~ **VN** napětíové hladiny 22 kV. Hlavní napájecí vedení prochází řešeným územím severo- jižním směrem. Vedení se dále větví a z tohoto vedení jsou samostatnými odbočkami napojeny stávající transformační stanice.

Kabelové rozvody 22 kV na území nejsou zastoupeny.

Nově je navrženo propojení venkovním vedením po jižním okraji obce na nové kabelové propojení k trafostanici TS2 a dílčí přeložky venkovních vedení ~~vn~~ **VN** do kabelových vedení v rámci intravilánu a napojení nových kabelových transformačních stanic tam, kde stávající venkovní vedení zásadně omezují kvalitu využití lokality.

~~Ochranné pásmo venkovního vedení vn je určeno zákonem č. 458 Sb. z roku 2000, tj. 7 (10) m od krajního vodiče pro vedení 22 kV.~~

Návrh řešení napojení nové zástavby:

V řešeném území se nachází jedna stávající transformační stanice 22/0,4 kV v majetku odběratele a deset stanic distribučních – RZ ČEZ. Bude využita stávající

kapacita a možné navýšení výkonu stávajících transformačních stanic pro potřeby návrhu před následným vybudováním nových kapacit, jimiž jsou čtyři nové trafostanice.

Nově jsou navrženy trafostanice TS-A a TS-B, a to včetně přívodních vedení ~~nn~~ VN, určená pro napojení zástavby bydlení a ostatních návrhových lokalit. Pro uvolnění plochy pro výstavbu kruhové křižovatky a návazné dopravní infrastruktury a zrušení venkovního vedení intravilánem obce je navržena přeložka venkovní přípojky pro trafostanici TS-1 do kabelového vedení mezi TS-2 a TS-1 s dalším propojením s navrhovanou trafostanicí TS-A a odbočkou k nové trafostanici pro plochy podnikání TS-B.

Ve stavu i návrhu budou zdejší bytové jednotky rozděleny do třídy odběrů T2 – T4. Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území.

~~Rozvody nízkého napětí~~

Stávající rozvody nízkého napětí v obcích řešeného území jsou provedeny ve většině venkovním vedením. Současný stav ~~sekundárních~~ sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

Návrh rozvodů nn bude prováděn v následné projektové dokumentaci podle probíhající výstavby. Přípojkové skříně lze osadit do společných pilířků s měřením elektrické energie a umístit je v oplocení objektů. V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti.

Zásobování plynem

Stávající distribuční plynovodní síť bude prodloužena do rozvojových ploch, kde je předpokládána spotřeba zemního plynu.

Ochranná a bezpečnostní pásma:

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umístování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynového zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.

Veřejné osvětlení

V sídlech řešeného jsou rozvody veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech s rozvodem ~~nn~~ NN 0,4 kV. Ve středu obce a nové zástavbě jsou samostatné opěrné body s kabelovým rozvodem. Veřejné osvětlení se navrhuje rozšířit v rámci stávající zástavby a doplnit o osvětlení nových komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

Telefon

~~Řešené území včetně ostatních m. č. je součástí UTO Plzeň, ATÚ je v Nezvěsticích. Telefonní rozvody UPS jsou provedeny místními kabelovými rozvody a hlavním kabelovým vedením – přívodním. Zákres hlavních tras sdělovacích kabelů v obci je uveden ve výkresové části. Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telefonica O2. V návrhu nových lokalit bude síť provedena zemními kabelovými rozvody.~~

Telefonní kabely

~~Řešeným územím prochází trasy telefonních kabelů. Zdrojem informace byly podklady UAP. Zákres ve výkresech nelze použít pro další stupně projektové dokumentace. Trasy kabelů je třeba respektovat dle zákona.~~

Pokrytí území signálem mobilních operátorů

~~Řešené území je pokryto signálem mobilních operátorů, tento signál je přístupný bez instalace dalšího anténního systému na straně zákazníka, translační body jednotlivých operátorů se nachází v řešeném území a jeho blízkosti.~~

Radioreléové trasy

~~Řešeným územím prochází radioreléové trasy telekomunikací. Tyto trasy je třeba dle zákresu respektovat, omezují stavební řízení vyšších staveb a případné používání výškové dočasné techniky (jeřáby a konstrukce) je nutno odsouhlasit se správcem.~~

Pokrytí území televizním signálem

~~České televizní programy jsou v řešené obci přijímány z RS Krašov na digitálních multiplexech. TVP není nutné navrhovat.~~

A1d2.3 Zásobování plynem

~~Stávající distribuční plynovodní síť bude prodloužena do rozvojových ploch, kde je předpokládána spotřeba zemního plynu.~~

Ochranná a bezpečnostní pásma

~~Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy. Ochranným pásmem se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umísťování staveb v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení. Umístěním navrženého rozvodného plynového zařízení v řešené oblasti nedochází k omezení využití navržených rozvojových ploch jeho ochrannými a bezpečnostními pásmy.~~

zařízení	průměr (mm)	ochranné pásmo (m)	bezpečnostní pásmo (m)
VTL plynovod	DN 100	4	15
VTL RS	-	4	10
STL plynovod v obci	všechny průměry	4	není stanoveno
STL plynovod mimo obec	všechny průměry	4	není stanoveno

A1d2.4 Ukládání a zneškodňování odpadůOdpady

Pokud se týče odpadového hospodářství, je evidována nízká produkce komunálního odpadu a poměrně nízká separace odpadů. Odvoz zajišťuje firma AVE na dočasnou skládku. V průběhu roku je zajišťován sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu 2 x do roka sdružením obcí.

Odvoz zajišťuje firma AVE na dočasnou skládku a spalovnu v Chotíkově. Dvakrát do roka je obcí zajišťován sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

A1d3-Občanské vybavení

A1d3.1 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Mezi občanské vybavení veřejné infrastruktury patří zejména zařízení veřejné správy, vzdělání a výchovy, zdravotních služeb a sociální péče a hřbitovy. Obec považuje současnou nabídku těchto zařízení v současnosti za dostačující. Při mírném nárůstu počtu obyvatel lze rozsah (kapacitu) těchto zařízení zvětšit jejich rozšířením (přístavba, nástavba). V obci bylo dokončeno rozšíření prostor základní školy, navrhuje se rovněž rozšíření mateřské školy.

Občanské vybavení komerční

Mezi komerční zařízení lze řadit veřejné stravování a ubytování, obchod, výrobní a nevýrobní služby a sport. Obec rovněž považuje nabídku těchto služeb s ohledem na současné potřeby za dostačující. V případě potřeby je možno (vyjma sportu) zajistit jejich rozšíření (doplnění kapacit) v rámci navržených ploch obytných (bydlení čisté) či smíšených obytných, pokud budou dodrženy podmínky využití pro konkrétní plochu..

Občanské vybavenost- komerční plochy malé (OK) budou i součástí řešení plochy terminálu (P5), a rovněž jsou navrženy přilehlé samostatné plochy (OK) občanské vybavenosti pro komerční vybavenost malou (P6), přímo v centru obce při železniční trati.

A1d4 Veřejná prostranství

Všechny prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému využívání, vymezené § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v zastavěném území obce. Jejich rozšíření je navrhováno v rámci navrhovaných ploch zastavitelného území v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V případě obce Nezvěstice je jako specifická plocha veřejného prostranství navrhována plocha v centru obce v rámci smíšeného centrálního území za účelem vytvoření vhodného prostoru ke shromažďování, setkávání a relaxaci obyvatel, přispívajícího k vnitřní orientaci a společenskému životu v sídle. Jde o doplnění veřejného prostranství, které dnes v obci evidentně chybí.

d4.Koridory technické infrastruktury

CNZ-E17

- Funkční využití: technická infrastruktura
- Účel koridoru: zdvojení vedení el. energie VVN 400 kV Chrást - Přeštice
- Šířka koridoru: 300 m, zúžení na 200 m v oblasti kontaktu se zástavbou v západní části Olešné
- Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci vedení el. energie budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru; dle možností daných souběhem se stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků; při zpřesňování koridorů do konkrétních tras 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.

CNZ-E21

- Funkční využití: technická infrastruktura
- Účel koridoru: zdvojení vedení el. energie VVN 400 kV Kočín - Přeštice
- Šířka koridoru: 300 m
- Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci vedení el. energie budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru; dle možností daných souběhem se stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků; při zpřesňování koridorů do konkrétních tras 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.

~~A1e Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostů, péče o povrchové vody a podzemní zdroje~~

E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

e1.a stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

V ZÚR PK se vymezuje 19 krajin jakožto území s charakteristickým prostředím a unikátními specifickými znaky a hodnotami. Pro obec Nezvěstice platí zařazení do **KR07- Švihovská vrchovina**, pro níž se konkrétně stanovují tyto cílové kvality:

a) harmonická kulturní krajina;

b) krajina středního měřítka s převahou ploch polí a luk rozčleněných krajinným i prvky přírodního charakteru a lesy především na izolovaných vrcholech a hřbetech;

c) stabilizovaná sídelní struktura malých a středně velkých sídel s minimálními nároky na zábor volné krajiny;

d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny; zejména údolí vodních toků Úslava, Bradava... jako krajinné osy,

e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- izolované vrcholy a hřbety,
- dominantní kostelní věže v Nezvěsticích, ...

e1.b Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- Plochy vodních toků - VT
- Plochy lesů - PL
- Plochy zemědělské půdy - PZ
- Plochy zeleně mimolesní, krajinné - ZP
- Plochy přírodní - ÚSES
- Plochy smíšeného nezastavěného území - SN
- Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO
- Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP
- Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD
- Plochy technické infrastruktury – TI

A1e1 Územní systém ekologické stability

~~V rámci aktualizace ÚSES „Staroplzenecko“ na správní obvody Starý Plzenec, Letkov, Týmákov, Lhůta, Štáhlavy, Chválenice a Nezvěstice byla zpracována revize generelů. Zpracovatel GEO-Vision s.r.o. Ing. Hájek a Ondřej Bílek v roce 2006.~~

~~Takto zpracovaný dokument byl podkladem pro zpracování KPÚ Nezvěstice a dále ÚP Nezvěstice. V procesu prací na ÚP byla provedena některá zpřesnění hranic jak u biokoridorů, tak biocenter. Jsou vypuštěny oplocené zahrady rodinných domků v obytné části sídla. K závažným úpravám ÚSES nedochází, neboť v procesu KPÚ v tomto území jsou skladebné prvky zpracovány na vlastnické parcely, které je nutno zachovat. V návrhu KPÚ jsou řešeny další ekostabilizační prvky v zemědělsky obdělávaném území, zejména protierozní opatření (zatravnovací pásy, terénní meze), vodohospodářská opatření za účelem zadržení vody v krajině (vodní nádrž V1, suchý poldr) včetně úprav vodotečí. Za účelem protipovodňových opatření v údolní nivě řeky Úslavy prochází od Žákavé regionální biokoridor (24401-24402) s pravostranným přítokem toku Bradavy s ochranou NATURA 2000. Všechny skladebné prvky ÚSES Nezvěstice mají zajištěnou návaznost do sousedních k. ú., jak je podchyceno v grafické části ÚP A2c.~~

e2. Územní systém ekologické stability

Pro všechny skladebné části ÚSES platí tyto podmínky:

- Přípustné využití
- opatření ve prospěch zachování či zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.), stavby a zařízení vodního hospodářství přírodního charakteru.
- Podmíněně přípustné využití
- opatření pro hospodaření na daných plochách (zemědělství, lesnictví apod.), která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- liniová vedení, stavby či zařízení technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES
- dopravní infrastruktura v biokoridorech za podmínky, že nezpůsobí přerušení prvku ÚSES (průchodnost prvku ÚSES je třeba zajistit jiným opatřením) a dále za podmínky minimalizace jejího plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES
- zahrady, veřejná zeleň a veřejná prostranství za předpokladu, že ÚSES prochází zastavěným územím

- Nepřípustné využití
- jakékoliv využití, které omezuje či znemožňuje funkčnost prvků ÚSES nebo snižuje dosažený stupeň ekologické stability
- v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, oplocení či ohrazení
- v biokoridorech umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí umožňovat prostupnost, tak jako případná oplocení či ohrazení.

A1e2 Zvláště chráněná území

Zvláště chráněná území v řešeném obvodu Nezvěstice a Olešná se nachází tyto přírodní útvary:

—— Přírodní park Kornatický potok

—— NATURA 2000 — tok Bradava

A1e3 Významné krajinné prvky (krajinný ráz)

Na řešeném území jsou významné krajinné prvky (VKP) podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění o ochraně přírody a krajiny (lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy) dále krajinné prvky k registraci podle §6 zákona (remízky). Z VKP podle §3 zákona je to například lesní komplex Nezvěstická hora a další izolované lesíky zejména nad Olešnou, tok Bradava, Olešenský potok a Úslava s výraznými břehovými porosty.

K registraci jsou další krajinné prvky, které byly převzaty z evidence prvků podle KPÚ Nezvěstice (VKP1 až VKP 10) nebo prvky IP jako interakční prvky v krajině rostoucí mimo les (IP1 , IP7).

Přehledná tabulka (BK, BC)

Biokoridory a biocentra

Poř. č.	Název	Popis
1	RBK 244 01-244 02	Údolní niva toku Úslavy s propojením BC
2	RBK 244 02-244 03	Údolní niva toku Úslavy s propojením BC
3	LBK PM014-PM015	V polní trati do sousedního kat. území
4	LBK PM014-BL054	V polní trati s propojením Nezvěstické hory
5	LBK 244 01-PM015	Údolní niva Olešenského potoka
6	LBK 244 04-PM014	V polní trati při hranici kat. území
7	LBC PM014	V polní trati s přechodem do sousedního kat. území
8	LBC PM015	Údolní niva Olešenského potoka a přilehlé pozemky
9	LBC 244 01	Údolní niva toku Úslavy
10	LBC 244 02	Údolní niva toku Úslavy, včetně PP Kornatického potoka

Přehledná tabulka (IP)

Interakční prvky

Poř. č.	Název	Popis
1	IP1	Přírodní zeleň smíšených porostů
2	IP2	Břehový porost u řeky Úslavy
3	IP3	Přírodní zeleň při železniční trati

4	IP4	Mimo řešené území
5	IP5	Přírodní zeleň na svažitém území nad tokem řeky Úslavy
6	IP6	Přírodní zeleň, hraniční meze
7	IP7	Přírodní zeleň, hraniční meze

Přehledná tabulka (VKP)

Poř. č.	Název	Popis
1	VKP1	Přírodní zeleň (kultura smrku)
2	VKP2	Přírodní zeleň při trati a podél potoka cesty
3	VKP3	Bývalá jáma s náletem dřevin
4	VKP4	Břehový porost u řeky Úslavy
5	VKP5	Stromořadí podél silnice do Zákavé
6	VKP6	Břehový porost u řeky Úslavy
7	VKP7	Přírodní zeleň při trati
8	VKP8	Přírodní zeleň U Nezvěstické hory
9	VKP9	Přírodní zeleň (křoviny) při hranici kat. území
10	VKP10	Přírodní zeleň smíšených porostů

Ochrana ostatních lokalit nelesní zeleně bude zajištěna regulativy územního plánu pro funkční využití uvedeno v grafice (ZV, ZS, ZP). Přestože na území obcí zasahují lesní komplexy v malém rozsahu (jihovýchodně Nezvěstická hora) a také na straně lesní komplex tzv. „Varta“ směrem k Milínovu. V krajinném rázu se projevují velmi výrazně, neboť zde větší komplexy lesa chybí.

Pozitivně se projevují plochy nelesní zeleně a vegetační doprovody zejména podél vodních toků Úslavy a Olešenského potoka i Bradavy u koupaliště.

Předností je výšková členitost reliéfu území, umožňující otevřené pohledy na dominantní hrad Radyně i vzdálené pásmo Brdských vrchů.

Pro další rozvoj Nezvěstic a Olešné je žádoucí udržet charakteristickou kompaktnost zastavěného území vhodného jak pro rodinnou zástavbu, tak pro rekreaci bez zbytečných výběžků do okolní krajiny.

Do ucelených polních honů bude vhodné doplnění polních cest s doprovodnou zelení listnatých dřevin, jak navrhuje Komplexní pozemková úprava Nezvěstice.

V rámci připomínkového řízení (ze dne 2. 9. 2015 MMP – OŽP) zpracovatel provedl doplňující úpravy týkající se zejména úpravy hranice LBC 15, přemístění trasy lokálního biokoridoru mimo těleso polní cesty, úprava a posunutí obvodové hranice lokálního biokoridoru 244 04 – PMO 14 mimo vodní hladinu navrhované vodní nádrže a vymezení hranic lokálního biokoridoru v lesním komplexu LBK PM 015 – PM 045 tak, jak je zpracováno v grafickém výkresu č. B2a.

A1e4 e3. Prostupnost krajiny

V současnosti je hlavní bariérou trasa silnice (I/19), která bude v dohledné době přesunuta do nové polohy severního obchvatu

V současnosti je hlavní bariérou nová trasa silnice (I/19), novelizovaná do nové polohy severního obchvatu Nezvěstic (viz grafická část výkresu č. A2e), také železniční těleso tratě č. 190 Plzeň – České Budějovice. V případě nové trasy silnice bude nutné vyřešit vzniklé problémy, a to jak emigrace živočichů (biokoridoru), tak provozní potřeby zemědělského hospodářství.

V hlavním výkresu a výkresu dopravy je zakreslena zcela nová vybraná síť polních cest, která zajišťuje přístupnost ke všem zemědělským pozemkům. Je otázka, jak tento návrh polních cest řeší problematiku rozdělení honů obchvatem sídla Nezvěstic, co se týká přístupnosti pozemků, vodohospodářských (odtokových) poměrů v krajině atd.

V současnosti je také vymezena trasa navrhované cyklostezky Plzeň – Starý Plzenec – Nezvěstice (viz výkres č. A2e).

A1e5 Zeleně, rekreace

~~V krajině zelení jsou dominantní útvary lesních komplexů (Nezvěstická hora, jihozápadně Varta) a izolované menší fragmenty lesních ploch, které příznivě doplňují plochy nelesní zeleně. Bohatě jsou vegetační doprovody vodních toků a některých cest a komunikací.~~

~~V liniových porostech podél cest a zejména vodních toků se nachází bohatá zastoupení různých druhů dřevin od vrby, olše, břízy, také topoly i duby včetně stromů ovocných s převahou jabloní.~~

~~Menší sadovnický upravené plochy jsou vázány v Nezvěsticích zejména v okolí základní školy a místního kostela, v obci převažují rodinné domy či bývalé zemědělské usedlosti se zahradami.~~

~~V souladu se záměry obce je v návaznosti na koupaliště a sportovní areál s fotbalovým hřištěm, kde se předpokládá další rozšíření a úprava parkové zeleně pro užívání volného času místních občanů.~~

A1e6 e4. Protierozní opatření krajiny

Toto opatření nutno brát v úvahu z hlediska dlouhodobého procesu, a to tak, aby sloužila nejen k omezení vodní eroze, ale i k prospěchu těch, kdo na nich hospodaří. Návrhy těchto opatření přináší na ohrožených pozemcích ochranu přirozené produkční schopnosti půd, udržují jejich kvalitu a cenovou úroveň pozemků.

Návrh v rámci KPÚ je zpracován tak, aby opatření byla kompatibilní s dalšími systémy v krajině jako jsou hydrografická síť, polní cestní síť a prvky ÚSES.

~~V našem případě protierozní řešení ÚP Nezvěstice dochází k převzetí navrhovaných opatření podle již zpracovaných propočtů erozního ohrožení území na svažitém terénu a vymezení převzatých biotechnických prvků v grafické části barevně zvýrazněných. Jedná se o protierozní zatravnovací pásy a protierozní meze, které vedle základní protierozní funkce mají velký význam i z hlediska krajině estetického a ekologického.~~

~~V místech svažitých pozemků nad zastavěnou částí obce (zejména nad místní částí Olešná) pro ochranu proti erozi doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na těchto svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30 – 50 m, případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100 – 150 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15 – 20 m.~~

A1e7 e5. Ochrana před povodněmi

V souladu s KPÚ Nezvěstice navrhuje realizovat jednu suchou nádrž (poldr) a jednu vodní plochu (nádrž V1) k zadržení vody z přívalových srážek. Cílem je omezit nepříznivý vliv zejména bleskových povodní. Hlavní zásadou hospodaření s vodou v krajině je v co největší možné míře srážkové vody v krajině zadržovat pro udržení zdravého vodního režimu, nezvyšovat rychlé odtoky z území, provádět opatření k jejich postupnému zbrzděnému odtoku do vodotečí a zamezit kontaminaci podzemních vod nežádoucími látkami a škodlivinami.

V ÚP je na vodním toku Úslava vymezeno záplavové území Q100 a aktivní zóna záplavového území (AZZÚ). V něm nelze provádět žádné stavby ani stavební překážky (např. pevné nepropustné ploty), které by zhoršily průtokové poměry v území a zvýšily možnost povodní zejména okolo řeky.

Záplavové území Q100 i aktivní zóna záplavového území (AZZÚ) je rovněž stanoveno i na přítocích Úslavy – Olešenském potoku a na Bradavě. Pro stavební činnost v tomto Q100 platí stejná omezení.

e6. Rekreace, zeleň

V krajinné zeleni jsou dominantní útvary lesních komplexů (Nezvěstická hora, jihovýchodně Varta) a izolované menší fragmenty lesních ploch, které příznivě doplňují plochy nelesní zeleně. Bohaté jsou vegetační doprovody vodních toků a některých cest a komunikací.

V liniových porostech podél cest a zejména vodních toků se nachází bohatá zastoupení různých druhů dřevin od vrby, olše, břízy, také topoly i duby včetně stromů ovocných s převahou jabloní.

Menší sadovnický upravené plochy jsou vázány v Nezvěsticích zejména v okolí základní školy a místního kostela, v obci převažují rodinné domy či bývalé zemědělské usedlosti se zahradami.

V souladu se záměry obce se předpokládá další rozšíření a úprava parkové zeleně pro užívání volného času místních občanů, v návaznosti na koupaliště a sportovní areál s fotbalovým hřištěm.

A1e8-e7. Dobývání ložisek nerostných surovin

Řešeného území se tato problematika netýká, nenachází se zde žádná ložiska nerostných surovin.

A1e9 Péče o povrchové vody

Koryta vodotečí i malé vodní nádrže udržovat v dobrém technickém stavu, chránit je před nežádoucím znečištěním, splaveninami z výše položeného území.

A1e10 Péče o podzemní vody a vodní zdroje

Ve spolupráci s obcí Žákava pečovat o dodržování režimu pásma hygienické ochrany vodního zdroje pro úpravnu vody na řece Bradavě.

A1f F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona) popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Území obce Nezvěstice bude využíváno v souladu s vymezením funkčního využití ploch, které je specifikováno v grafické části elaborátu (zejména hlavní výkres územního plánu a koordinační výkres odůvodnění ÚP).

Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR

(platí i pro plochy stabilizované)

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech samostatně stojících zcela výjimečně v bytových domech do 2 podlaží v lokalitě Z1 všech typů (včetně dvojdomů a řadových domů)

Přípustné využití:

- drobné občanské vybavení lokálního významu (veřejná infrastruktura či komerční zařízení – např. holičství, kadeřnictví, krejčovství, knihařství, hodinářství, fotoateliér, malá prodejna, ordinace lékaře apod.), drobná hřiště, drobné stavby související s bydlením, zahrady
- chov drobného hospodářského zvířectva v malém množství pro vlastní potřebu (několik slepic, králíků,.....)
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití (zejména stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad únosnou míru (hluk, prach, exhalace apod.)

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~platí jak pro plochy stabilizované (s několika výjimkami, zejména v části Malá Strana Varta, pokud se týče plošné výměry pozemků z důvodů terénních poměrů), ale zejména pro plochy změn~~
- ~~zastavitelné plochy (Z1, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10) při respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext s okolní zástavbou)~~
- ~~Pozn.: u lokality č. 9 stanovena podmínka oddělení plochy bydlení od sousední plochy VL zelenou cesurou s tím, že v případě hlukové zátěže bude zapotřebí řešit technická opatření u investora bytové výstavby.~~
- ~~V následující tabulce jsou uvedeny orientační plošné a prostorové parametry zástavby pro jednotlivé lokality zastavitelných ploch.~~
- koeficient zastavěné plochy = 0,30**
- maximální podlažnost = 2 NP**

lokalita	plocha pozemku m ²	půdorysná plocha objektu	koeficient zástavby	koeficient podlažních ploch	koeficient zeleně	podlažnost	
						min	max
Z1	cca 800	100	0,13	0,25	0,87	1	2
		120	0,15	0,30	0,85	1	2
Z3	cca 600 800	100	0,17	0,33	0,83	1	1+p
		120	0,20	0,40	0,80	1	1+p
		120	0,15	0,30	0,85	1	1+p
		150	0,19	0,38	0,81	1	1+p
Z6	cca 600 800	100	0,17	0,17	0,83	1	1
		120	0,20	0,20	0,80	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
		150	0,19	0,19	0,81	1	1
Z8	cca 800	100	0,13	0,13	0,87	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1

Z9		100	0,13	0,13	0,87	1	1
	—cca 800	120	0,15	0,15	0,85	1	1
	—1200	100	0,08	0,08	0,92	1	1
		120	0,10	0,10	0,90	1	1
Z10	—cca 600	100	0,17	0,33	0,83	1	1+p
	—800	120	0,20	0,40	0,80	1	1+p
		120	0,15	0,30	0,85	1	1+p
		150	0,19	0,38	0,81	1	1+p

Plochy bytových domů – BD

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- jde téměř výhradně o plochy stabilizované s eventuální, či spíše výjimečnou možností drobné občanské vybavenosti v některém objektu
- drobná dětská hřiště, drobné stavby související s bydlením
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
-

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. podlažnost je = 3 podlaží, jsou vyloučeny stavební úpravy typu přístavby či nástavby

Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- občanské vybavení komerční převážně místního významu charakteru drobné výroby a výrobních služeb (např. výroba a opravy sportovních potřeb, výroba a opravy obuvi, opravy RTV, opravy elektrospotřebičů a plynospotřebičů, opravy jízdních kol, výroba a oprava prádla apod.) bez výrazného negativního vlivu na okolí, zejména bydlení. Jedná se o lokalitu Z2, přičemž výměra parcel se pohybuje kolem 1500–2500 m². Území je event. možno přeparcelovat na menší výměry.
- dětská hřiště

Přípustné využití:

- výjimečně výstavba bytových domů do 2 nadzemních podlaží–2.NP
- výstavba zařízení veřejné občanské vybavenosti
- nezbytné liniové stavby a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěné plochy = 0,30
- maximální podlažnost = 2 NP

Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR

(platí pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

- ~~souvislá území s objekty rodinných domů a rekreačních objektů rodinného charakteru včetně zahrad, drobných staveb (garáže, altány apod.)~~
- rodinné domy, rekreační objekty, včetně zahrad, drobných staveb (garáže, altány, apod.)

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, přípustné, či podmíněčně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěné plochy = 0,20
- maximální podlažnost = 2 NP

Plochy bydlení venkovského – SV

(platí pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

- ~~území smíšené venkovské; bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru (chalupách) event. s bývalými hospodářskými objekty, zahrady, drobné stavby související s bydlením~~

Přípustné využití:

- drobná občanská vybavenost
- ~~chov drobného hospodářského zvířectva v malém množství pro vlastní potřebu (např. slepice, králíci,)~~
- využití stáv. staveb fondu nebytového charakteru pro uložení drobných mechanizačních prostředků a skladování plodin
- drobné podnikání tj. drobná výroba, výrobní služby bez negativního vlivu na okolí (~~obdoba viz plochy SD~~); možná výjimka existuje pro stávající provozy, patřící svým charakterem spíše do ploch VL (~~stabilizované plochy~~), vč. případného rozšíření manipulačních ploch a skladovacích prostor bez negativního vlivu na okolí a při respektování současné zástavby v kontextu s okolím
- rodinná rekreace
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování současného charakteru zástavby
- **koeficient zastavěné plochy = 0,30**

- maximální podlažnost = 2 NP
- Pozn.: předpokládá se plnění limitů stanovených orgány hygienické služby z hlediska hluku, prachu, zápachu, otřesů apod.

Plochy smíšené obytné centrální - SC

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální péči a veřejnou správu
- plochy a zařízení pro maloobchodní prodej
- bydlení

Přípustné využití

- veřejné stravování a ubytování, kultura
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- nevýrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou míru obtěžovat okolní obytnou zástavbu a ostatní zařízení občanského vybavení, vyžadující pro svou funkci zvýšenou pohodu prostředí

Nepřípustné využití

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané oblasti a lokalitě)

Plochy smíšené dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti malé– SDK

Hlavní využití:

- dopravní vybavení silniční dopravy (silnice a komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, zastávky a stanoviště hromadné dopravy, zařízení pro dopravu v klidu, parkoviště
- plochy, zařízení a objekty železniční dopravy v klidu
- Plochy občanského vybavení -komerční zařízení malá která zahrnují plochy a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, kulturu, a služby nevýrobní služby

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- zařízení ke snížení hlukové zátěže z tranzitní dopravy
- výrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou míru (splnění hygienických limitů) obtěžovat okolní obytnou zástavbu a ostatní zařízení

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěné plochy = max 0,60
- maximální podlažnost = 2 NP (včetně střechy)
- nutnost respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)

Plochy pro rodinnou rekreaci – RI

(platí pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

- ~~objekty a souvislá území rekreační rodinné zástavby (chaty) – stávající stav~~

Přípustné využití:

- objekty a plochy spojené se zahrádkářskými aktivitami (altány, zahradní přístřešky)
- drobná hřiště, pobytové louky
- plochy krajinné struktury (mimolesní krajinná zeleň)
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice předmětných lokalit (měřítko objektů a kontext s okolím)
- **koeficient zastavěné plochy = 0,20**
- **maximální zastavěná plocha hlavního objektu = 50 m²**
- **maximální podlažnost = 1NP + obytné podkroví**

Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV

(platí převážně pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro vzdělání a výchovu, zdravotní služby, sociální péči a veřejnou správu, hřbitovy

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně v nezbytně nutné míře, dané velikostí, lokalizací a tvarem pozemku
- bydlení
- **služební byty**

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané oblasti a lokalitě)

Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK

(platí pro plochy územně stabilizované i plochy změn)

Hlavní využití:

- plochy a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, kulturu, a služby ~~nevýrobní~~ **nevýrobní služby**

Přípustné využití:

- výrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou míru (splnění hygienických limitů) obtěžovat okolní obytnou zástavbu a ostatní zařízení občanského vybavení, vyžadující pro svou funkci zvýšenou pohodu prostředí (viz občanské vybavení veřejné – hlavní využití)
- ~~bydlení (služební byty)~~
- **služební byty**
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS

Hlavní využití:

- objekty (stavby a zařízení) spojené se sportovními aktivitami včetně zázemí

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt)
- plochy pro tělovýchovu a sport
- otevřená sportoviště, koupaliště
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- plochy vyhrazené či ochranné (izolační) zeleně

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě

Plochy veřejných prostranství – VP

Hlavní využití:

- všechny významné plochy veřejného prostoru v rámci zastavěných, či zastavitelných ploch sídla, které jsou vymezeny samostatně nebo které jsou také součástí ploch s rozdílným způsobem využití a slouží společenskému, kulturnímu a obchodnímu životu společnosti, jsou místem setkávání obyvatel a výrazně působí na soudržnost obyvatel daného území (náměstí, hlavní ulice, tržiště, plochy veřejné zeleně, parky apod.)

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení, sloužící užívání a kultivaci veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- vše, co není uvedeno jako hlavní či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- VP mají převážně plošný charakter; pro jakékoli větší úpravy současných VP či pro zařízení nového VP se doporučuje zpracovat územní studii či realizovat urbanisticko-architektonickou soutěž

Plochy výroby a skladování- lehká výroba - VL

Hlavní využití:

- výroba a skladování – stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu, výrobní služby a pro průmyslovou výrobu bez závažných vlivů na ŽP (hluk, prach, doprava, emise); patří sem např. malé autoopravny a servisy, truhlářství, čalounictví, lakýrnictví, zámečnictví, klempířství, vodoinstalatérství, elektroinstalatérství, sklenářství, pokrývačství, kominictví, malířství, výroba nábytku, výroba potravin, tiskárny, truhlárny, pekárny apod. včetně skladů a manipulačních ploch a parkování; s ohledem na svou náplň a charakter sem řadíme i zařízení sběrného dvora

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt), **služební byt**, kanceláře, administrativa
- prodej výrobků
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- vyhrazená zeleň jako součást areálu

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování měřítka objektů v kontextu s okolní zástavbou; ~~výška výrobních a skladových objektů v rozmezí 4 – 6 m (max), zastavěná plocha (koeficient zastavění pozemku) cca 0,4 – 0,6 (manipulační plochy a zeleň cca 0,6 – 0,4)~~
- **maximální výška objektů 8 m nebo 2 NP**
- **koeficient zastavěné plochy = 0,6**

Vodní toky a plochy – VT

Hlavní využití:

- vodní toky a nádrže přirozené i umělé pro vodohospodářské, rekreační a účelové využití, pro ekologickou stabilizaci v krajině a dotváření krajinného rázu

Přípustné využití:

- zařízení pro stabilizaci odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod, jezy (hráze, výpusti, přepady, přemostění vodních toků apod.)
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury (např. přemostění vodních toků), doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ

Hlavní využití:

- zemědělská výroba (živočišná a rostlinná)
- výrobní služby a skladování

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt) **služební byty**
- obchodní prodej
- administrativa
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Plochy a zařízení technické infrastruktury – TI

Hlavní využití:

- plochy a zařízení technické infrastruktury
- (VH – zdroje vody, úpravný, čerpací stanice, vodojem, ČOV; energetika – trasy VN a VVN, **výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů**, trafostanice, regulační stanice plynu apod.)

Přípustné využití:

- nezbytné trasy a plochy dopravní infrastruktury
- nakládání s odpady
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno v hlavním, či přípustném využití

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP

Hlavní využití:

- ~~přeprava osob a nákladů~~
- dopravní vybavení silniční dopravy (kategorizované silnice a komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, zastávky hromadné dopravy, zařízení pro dopravu v klidu, ~~ostatní dopravní plochy~~); pozn.: ~~ostatní dopravní plochy jsou stávající či navrhovaná parkoviště, jejichž umístění a velikost nutno prověřit podrobnější dokumentací~~ **parkoviště**

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- zařízení ke snížení hlukové zátěže z tranzitní dopravy

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~citlivé začlenění do krajiny zejména u navržené přeložky silnice I/19~~

Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽDHlavní využití:

- ~~přeprava osob a nákladů~~
- ~~zařízení pro dopravu v klidu~~
- **stavby a zařízení pro přepravu osob a nákladů na železnici**

Přípustné využití:

- sklady a dílny pro činnost spojenou s dopravní vybaveností drážní dopravy
- nezbytné liniové trasy a plochy technické **a dopravní** infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~citlivé začlenění do krajiny, doprovodná zeleň~~

Plochy lesů (PUPFL) – PLHlavní využití:

- produkce dřevní hmoty
- **zabezpečení** funkcí lesa včetně pěstební činnosti a činnosti spojené s režimem přírodního parku
- ~~ochrana půdního profilu~~

Přípustné využití:

- stabilizace odtokových poměrů v území
- stavby a zařízení pro potřeby správy a provozu lesnicko - hospodářské činnosti
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona)
- dále vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Zeleň urbanizovaná, veřejná, součást veřejného prostranství – ZVPlochy zeleně urbanizované veřejné – ZVHlavní využití:

- dotváření urbanistické kompozice (travnaté plochy s porosty střední a vysoké zeleně, parkově upravené)

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice sídla a kontext s okolní zástavbou

Zeleň urbanizovaná, soukromá vyhrazená – ZS**Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS**Hlavní využití:

- součást ploch s rozdílným způsobem využití vyjma ploch krajinné zeleně a ostatních ploch urbanizované a ochranné zeleně a veřejných prostranství; patří sem např. větší samostatné zahrady bez zástavby uvnitř i vně zastavěného i zastavitelného území (možno ev. po posouzení oplotit)

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Zeleň izolační a ochranná – ZO**Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO**Hlavní využití:

- plochy a pásy zeleně plnící clonící izolační a ochrannou funkci zejména u komunikací, tras a zařízení TI a u provozů s rušivými vlivy na okolí, zejména v ochranných pásmech; patří sem i doprovodná zezeň vodních toků jako součást prvků ÚSES, příp. i svahová zezeň jako součást protierozních opatření

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Plochy zemědělské půdy – PZHlavní využití:

- zemědělská rostlinná prvovýroba
- stabilizace odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod)

Přípustné využití:

- doplňkové účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu a pastevectví

- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň pro ekologickou stabilizaci krajiny
- Nepřípustné využití:
 - v souladu s dikcí § 18, odst. 5 stavebního zákona nelze v nezastavěném území umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
 - dále sem patří vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Zeleň mimolesní, krajinná – ZP

Plochy zeleně mimolesní, krajinné – ZP

Hlavní využití:

- stabilizace odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod)
- liniová a plošná nelesní zeleň pro ekologickou stabilizaci krajiny
- krajinná zeleň, tvořící lokální či souvislé plochy mimo evidovaných ploch lesa (roztroušená zeleň v krajině, doprovod liniových, zejména dopravních staveb, cest, doprovodů vodních toků, remízy, aleje, meze apod.
- v návaznosti na zastavěné území charakter veřejné zeleně

Přípustné využití:

- stabilizace ekosystému
- revitalizace krajiny
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- v souladu s dikcí § 18, odst. 5 stavebního zákona nelze v nezastavěném území umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- vše, co není uvedeno v hlavním, či přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny (měřítko a kontext okolní zástavby a charakter krajiny)

Plochy přírodní – ÚSES

Hlavní využití:

- pozemky územního systému ekologické stability, zejména biocenter

Přípustné využití:

- zemědělská půda s trvalým travním porostem
- krajinná zeleň mimolesní

Podmínečně přípustné využití:

- zcela výjimečně taková zařízení technické infrastruktury, která nenaruší režim ÚSES, pěší cesty
- doprovodná zeleň vodních toků

Plochy smíšené nezastavěného území – SN

- ~~(oproti vyhl. 501/2006 Sb. zde jiný způsob využití)~~

Hlavní využití:

- neplodná zemědělská půda
- náletové porosty
- travní zeleň
- lokality místní (lokální) maloplošné těžby (hliníky, písňíky)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury, zejména pěší komunikace a účelové cesty

Přípustné využití:

- rekultivace lokálních skládek

Nepřípustné využití:

- vše, co souvisí s plochami s rozdílným způsobem využití (viz kapitola A1f F.)

Pozn.:

~~Obecná podmínka podmíněného využití:~~

- ~~Negativní vlivy nesmí nad míru přípustnou (hlučnost, prašnost, zápach, vibrace, elektromagnetické vlnění, světelné záření, biologické znečištění) ovlivnit hlavní využití.~~

A1g G. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

~~1g1~~ Veřejně prospěšné stavby

~~A1g1.1~~ Dopravní infrastruktura

- WD1 – přeložka silnice I/19 (koridor)
- WD2 – zdvoukolejnění železniční trati Plzeň - České Budějovice trati ČD včetně směrové rektifikace (koridor)
- WD3 – kruhová křižovatka na silnici I/19
- WD4 – narovnění souč. silnice I/19 od kruhového objezdu severně na hranice řešeného území – směrové úpravy na silnici I/19 (koridor)

~~A1g1.2~~ Technická infrastruktura

- ~~WT1 – úsek vedení VVN Přeštice – Kočín a Přeštice – Chrást~~
- WT1 – zdvojení vedení VVN Přeštice – Chrást (koridor)
- WT2 – zdvojení vedení VVN 400 kV (koridor)

~~A1g2~~ Veřejně prospěšná opatření

~~A1g2.1~~ Snižování ohrožení území povodněmi

- ~~Dle zkušeností obce není v současnosti nutno budovat žádná opatření; potřeba bude ještě zvážena po ev. definitivním stanovení zátopových čar na Úslavě a Bradavě.~~

A1g2.2 Zvyšování retenčních schopností území

- WR1 – zvyšování retenčních schopností území – vodní nádrž
- WR2 – zvyšování retenčních schopností území – suchý poldr

A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES

- WU- **založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)**

A1g2.4 Ochrana archeologického dědictví

- ~~WO – rozsah hranic bude ev. nutno upřesnit~~

A1g3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- ~~V územním plánu nejsou taková opatření navrhována.~~

A1g4 Asanace (ozdravění) území

- ~~V územním plánu není řešeno;~~
- ~~v případě vymístění zemědělského areálu ve výhledu bude nutno jeho současnou plochu asanovat v plném rozsahu.~~

A1h H. Vymezení VPS veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství (VPR), pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 5, odst. 1 § 8 katastrálního zákona

A1h1 Veřejně prospěšné stavbyA1h1.1 Dopravní infrastruktura

- ~~WD1, WD2, WD3 a WD4 – viz bod A1g1.1~~

A1h2 Veřejná prostranství

- ~~VPR – srovnání území (rekultivace) bývalé skládky ve prospěch zřízení VPR~~

Druh VPS	Funkční využití	Předkupní právo bude vloženo do KN na:	Seznam dotčených pozemků dle parcelních čísel dle KN a k.ú.
WD1	obchvat silnice I/19	kraj	k. ú. Nezvěstice: 863, 865, 875, 698, 871, 872, 873, 874, 876, 907, 906, 905, 879, 914, 908, 917, 913, 911, 918, 987
WD2	železnice – zdvoukolejnění a směrová rektifikace	stát	k. ú. Nezvěstice: 878, 879, 860, 880, 888, 889, 890, 1210, 1219, 1218, 1216, 1231, 1239, 1238, 1237, 1236 k. ú. Olešná: 278/20, 278/10, 272/1, 437, 249/1
WD3	kruhový objezd	Plzeňský kraj	k. ú. Nezvěstice 857, 852, 835, 849, 641/41,

			278/135, 898, 858, 534/20
WD4	narovnání trasy současné silnice I/19 severně od kruh. objezdu	Plzeňský kraj	k. ú. Nezvěstice 898, 849, 850, 848, 902, 859, 903, 847, 904, 892, 845, 851, 843, 842, 841, 858, 892, 851, 841, 859, 891, 888, 887, 886, 860, 866, 865, 863, 864, 862, 822, 821, 823, 861, 824
VP	veřejné prostranství v centru sídla	obec	k. ú. Nezvěstice: 28/2, 77/4, 77/7

V územním plánu se nevymezují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Počet listů ÚP 71, počet výkresů návrhu ÚP 7, počet výkresů odůvodnění ÚP 3.

I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nemá významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, proto nebyla kompenzační opatření stanovena.

A1j] Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán stanovuje 4 rezervní plochy, vesměs pro možnost výstavby rodinných domů.

- Plocha R1 se nachází v místě současného areálu zemědělské výroby ALIMEX a s jejím případným využitím se počítá pro dožití stavebního fondu areálu po jeho vymístění a po nutné sanaci území.
- Plochy R2 a R3 navazují na západní straně na současnou zástavbu sídla; území se jeví pro výstavbu rodinných domků mimořádně vhodné, a to zejména pro jeho polohu a svažitou jižní expozici; jeho využití bude ještě potřeba prověřit z hlediska napojení na systémy technické infrastruktury, zejména s ohledem na možnost odkanalizování.
- Plochy R4 je složena ze 2 částí se svažitou severní expozicí do údolí Olešenského potoka; z hlediska technického zabezpečení, dopravního napojení a poněkud odtažené polohy ve vztahu k celku se jeví tato plocha jako nejméně vhodná.

Územní plán vymezuje celkem 5 územní rezerv, všechny jsou určeny pro bydlení v rodinných domech.

R1

- Jedná se o rezervu v rámci stávajícího areálu zemědělské výroby. Cílem je postupně utlumovat současné činnosti v areálu (viz regulativ plochy VZ), sanovat území a vymezit zde novou obytnou zónu.

R2, R3

- Navazují na západní straně na současnou zástavbu sídla; území se jeví pro výstavbu rodinných domků mimořádně vhodné, a to zejména pro jeho polohu a svažitou jižní expozici; jeho využití bude ještě potřeba prověřit z hlediska napojení na systémy technické infrastruktury, zejména s ohledem na možnost odkanalizování.

R4

- Složena ze 2 částí se svažitou severní expozicí do údolí Olešenského potoka; z hlediska technického zabezpečení, dopravního napojení a poněkud odtažitě polohy ve vztahu k celku se jeví tato plocha jako nejméně vhodná.

R5

- Její poloha je v území ohraničeném obloukem železniční trati, v návaznosti na rozvojovou plochu Z3. Důvodem vymezení je hospodárné využití území a veřejné infrastruktury v rámci předpokládané rychlé zástavby plochy Z3. Plocha R5 je povinnou součástí požadované územní studie (ÚS) pro lokalitu Z3.

A1k — Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

V rámci řešeného území se jeví jako nezbytně nutné přeparcelovat plochu Z9 pro výstavbu rodinných domů. Dnes je území parcelováno (8 parcel) pro současné využití — zahrádky s drobnou zahradní architekturou (altány, chatky, objekty pro zahradní náčiní apod.). Pro budoucí využití (předpokládaná výstavba 4 RD) je nutno vytvořit podmínky sloučením, resp. přerozdělením současných parcel na pozemky s větší výměrou odpovídající potřebám umístění budoucích objektů.

V širším kontextu řešení územního plánu (převážně v rámci řešení krajinného celku mimo zastavěné a zastavitelné území) je přeparcelace území navržena a schválena v komplexních pozemkových úpravách zohledňujících budoucí potřeby využití území s ohledem na budoucí rozvoj sídla, dopravní infrastruktury, přístupnost krajiny a ekologický aspekt zejména ve vztahu k hospodaření s vodou v rámci krajinné struktury.

A11 K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat v této studii do evidence územně plánovací činnosti

V rámci řešení územního plánu jsou navrženy 3 plochy, na které bude zapotřebí zpracovat územní studii. Jedná se o plochu Z3 pro výstavbu rodinných domků a plochy Z10 a Z1 se stejným zaměřením.

- Plocha Z3 se nachází v poměrně rovinném terénu v ohybu vedlejší železniční trati č. 175 (Nezvěstice — Rokycany) a je vymezena na severu touto tratí, jejím ochranným pásmem, veřejnou a ochrannou zelení a z jižní strany stávající zástavbou rodinných domků, obslužnou komunikací a odvodňovací rýhou ze systému ekologických opatření. Pro plochu Z3 se doporučuje zpracovat územní studii do 4 let od vydání územního plánu a vložit data o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
- Plocha Z10 se nachází na západním okraji sídla v návaznosti na stávající zástavbu; společně s rezervami R2 a R3 (nutnost ochrany ZPF vysoké kvality) tvoří lokalita prakticky jeden funkční celek. Protože je navržena zároveň úprava trasování místní komunikace, jeví se jako potřebné zpracovat podrobnější dokumentaci (územní studii) s přihlédnutím k řešení dopravní obsluhy celku vč. řešení inženýrských sítí a k budoucímu možnému zapojení územních rezerv. Pokud se týče lhůty pořízení

~~studie, doporučuje se zpracovat ji do 5 let od vydání územního plánu vč. vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

- ~~• Plocha Z1 se nachází na východním okraji sídla v části Malá Strana – Varta jako pokračování stávající rodinné zástavby. S ohledem na brzký zájem realizace výstavby v této lokalitě, bylo by vhodné zaměřit pozornost na řešení způsobu zástavby v území co nejdříve, neboť dříve zpracovaná studie již nevyhovuje současným představám a potřebám. Lhůta pořízení studie se předpokládá max. do 2 let od vydání územního plánu vč. vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

Územní plán navrhuje zpracování 2 územních studií v lokalitách pro výstavbu rodinných domů.

ÚS1

- Jedná se o územní studii v lokalitě Z3 a navazující územní rezervě R5. Územní studie stanoví základní podmínky pro výstavbu rodinných domů, včetně dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu. Data o pořizovatelem schválené územní studii budou do evidence územně plánovací činnosti vloženy nejpozději do 31. 12. 2028.

ÚS2

- Jedná se o územní studii v lokalitě Z10. Územní studie stanoví základní podmínky pro výstavbu rodinných domů, včetně dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu. V územní studii bude zohledněna územní rezerva R3 při severní hranici lokality. Data o pořizovatelem schválené územní studii budou do evidence územně plánovací činnosti vloženy nejpozději do 31. 12. 2028.

Srovnávací text (příloha č. 1 Odůvodnění) územního plánu obsahuje celkem 48 stran formátu A4.