

NEZVĚSTICE

ÚZEMNÍ PLÁN



Úplné znění ÚP

po změně č. 3

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

NEZVĚSTICE

ÚZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

A. Vymezení řešeného a zastavěného území	6
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
b1. Koncepce rozvoje území obce.....	6
b2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot.....	7
C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
c1. Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	8
c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	8
c3. Vymezení zastavitelných ploch	9
Z1	9
Z2	9
Z3	9
Z4	9
Z5	9
Z6	9
Z7	9
Z8	10
Z9	10
Z10	10
Z11	10
Z12-zrušeno.....	10
Z13	10
Z14	10
Z15	10
Z16- zrušeno.....	10
Z17a, b	10
c4. Vymezení ploch přestavby	11
P1a	11
P1b	11
P1c	11
P2	11
P3-zrušeno	11
P4	11
P5	11
P6	11
c5. Vymezení systému sídelní zeleně.....	11

D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	12
d1. Dopravní infrastruktura	12
Železniční doprava.....	12
Silniční doprava	12
Silnice I. třídy	13
Silnice krajské silniční sítě	13
Místní komunikace	13
Autobusová doprava a doprava v klidu	14
Komunikace pro pěší a cyklistické trasy	14
d2. Koridory dopravní infrastruktury	14
Zásobování vodou	15
Kanalizace a čištění odpadních vod	15
Zásobování elektrickou energií	16
Zásobování plynem.....	16
Veřejné osvětlení	17
Radioreléové trasy	17
Odpady	17
Občanské vybavení	17
Občanské vybavení komerční	17
Veřejná prostranství.....	17
d4. Koridory technické infrastruktury	18
CNZ-E17.....	18
CNZ-E21.....	18
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	19
e1a. stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení.....	19
e1b. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	19
e2. Územní systém ekologické stability	19
Biokoridory a biocentra	20
Interakční prvky.....	20
e3. Prostupnost krajiny	20
e4. Protierozní opatření krajiny	21
e5. Ochrana před povodněmi	21
e6. Rekreace, zeleň.....	21
e7. Dobývání ložisek nerostných surovin.....	22
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)	22
Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR.....	22
Plochy bytových domů – BD	23
Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD.....	23
Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR.....	23
Plochy bydlení venkovského – SV	24
Plochy smíšené obytné centrální - SC.....	24
Plochy smíšené dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti malé– SDK	25
Plochy pro rodinnou rekreaci – RI.....	25

Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV	26
Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK.....	26
Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS.....	26
Plochy veřejných prostranství – VP	27
Plochy výroby a skladování- lehká výroba - VL.....	27
Vodní toky a plochy – VT.....	28
Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ	28
Plochy a zařízení technické infrastruktury – TI.....	28
Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP	29
Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD	29
Plochy lesů -PL	29
Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV.....	30
Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS.....	30
Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO.....	30
Plochy zemědělské půdy – PZ	31
Plochy zeleně mimolesní, krajinné – ZP	31
Plochy přírodní – ÚSES.....	31
Plochy smíšené nezastavěného území – SN.....	32
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.....	32
Veřejně prospěšné stavby	32
Veřejně prospěšná opatření	32
Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES.....	32
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	33
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	33
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	33
R1	33
R2, R3	33
R4.....	33
R5.....	33
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	34
ÚS1	34
ÚS2.....	34

A. Vymezení řešeného a zastavěného území

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

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.

b1. Koncepce rozvoje území obce

Ze širších územních vazeb jsou respektovány tyto dokumenty:

- 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 1.450 obyvatel na cca 1.600 obyvatel, přičemž urbanistická koncepce 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. Koncepcí 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.

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

b2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot

Přírodní hodnoty

Územní plán vytváří optimální podmínky pro ochranu a regeneraci všech přírodních hodnot území. Vychází přitom zejména ze ZUR 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 svažitéch 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.

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

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 přivalových 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.

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

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

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.

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

d1. Dopravní infrastruktura

Železniční doprava

Řešené území rozděluje jednokolejná železniční trať Plzeň – České Budějovice. Je navržena její modernizace, při které dojde na území obce Nezvěstice k jejímu zdvojkolejnění 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 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

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 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.
- 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 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.

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.

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, 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

Zásobování vodou

- Územní plán navrhuje 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 chránit místa připojení současné sítě vodovodu pro veřejnou potřebu na vodovodní přívaděč skupinového vodovodu Plzeň – Starý Plzenec – Blovice s možností připojení na tento skupinový vodovod v budoucnu.

Kanalizace a čištění odpadních vod

V souladu s PRVKPK 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 vybudované v roce 2016.

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

Zásobování elektrickou energií

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení zvláště vysokého napětí napěťové 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 vyznačen koridor pro zdvojení vedení el. energie (viz kap.D.4).

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení velmi vysokého napětí napěťové 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.

Předmětné území je zásobováno elektrickou energií z vedení VN napěťové 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 do kabelových vedení v rámci intravilánu a napojení nových kabelových transformačních stanic tam, kde stávající venkovní vedení zásadně omezují kvalitu využití lokality.

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 přírodních vedení 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 propojení 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.

Stávající rozvody nízkého napětí v obcích řešeného území jsou provedeny ve většině venkovním vedením. Současný stav 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. 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.

Veřejné osvětlení

V sídlech řešeného jsou rozvody veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech s rozvodem 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.

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.

Odpady

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.

Občanské vybavení

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.

Občanské vybavení komerční

Mezi komerční zařízení lze řadit veřejné stravování a ubytování, obchod, výrobní a nevýrobní služby a sport. 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.

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.

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

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, ...

e1b. 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

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.

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

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

e3. Prostupnost krajiny

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 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.

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 zatravněovací pásy a protierozní meze, které vedle základní protierozní funkce mají velký význam i z hlediska krajinně 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.

e5. Ochrana před povodněmi

V souladu s KPÚ Nezvěstice se 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.

e7. Dobývání ložisek nerostných surovin

Řešeného území se tato problematika netýká, nenachází se zde žádná ložiska nerostných surovin.

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)

Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech 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:

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

Plochy bytových domů – BD

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- 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 = 3 podlaží

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, dětská hřiště

Přípustné využití:

- výjimečně výstavba bytových domů do 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

Hlavní využití:

- 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 – SVHlavní využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru (chalupách) event. s bývalými hospodářskými objekty, zahrady, drobné stavby související s bydlením

Přípustné využití:

- drobná občanská vybavenost
- 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; možná výjimka existuje pro stávající provozy, patřící svým charakterem spíše do ploch VL 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

Plochy smíšené obytné centrální - SCHlavní 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 mírou (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

Hlavní využití:

- rekreační rodinné zástavby (chaty) 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

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
- 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

Hlavní využití:

- plochy a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, kulturu, a 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
- 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, kominičtství, 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:

- 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:

- 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:

- 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, úpravny, 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 – DPHlavní využití:

- dopravní vybavení silniční dopravy (kategorizované silnice a komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, zastávky hromadné dopravy, zařízení pro dopravu v klidu, 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

Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽDHlavní využití:

- 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

Plochy lesů -PLHlavní využití:

- produkce dřevní hmoty
- zabezpečení funkcí lesa včetně pěstební činnosti a činnosti spojené s režimem přírodního parku

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

Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV

Hlavní 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

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

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 zeleň vodních toků jako součást prvků ÚSES, příp. i svahová zeleň 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 – PZ

Hlavní 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

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 (roztrošená 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 – SNHlavní využití:

- neplodná zemědělská půda
- náletové porosty
- travní zeleň
- lokality místní (lokální) maloplošné těžby (hliníky, písníky)
- 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 A4f F.)

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 vyvlastnitVeřejně prospěšné stavby

- WD1 – přeložka silnice I/19 (koridor)
- WD2– zdvoukolejnění železniční trati Plzeň - České Budějovice včetně směrové rektifikace (koridor)
- WD3 – kruhová křižovatka na silnici I/19
- WD4 - směrové úpravy na silnici I/19 (koridor)
- WT1 – zdvojení vedení VVN Přeštice – Chrást (koridor)
- WT2 - zdvojení vedení VVN 400 kV (koridor)

Veřejně prospěšná opatřeníZvyšování retenčních schopností území

- WR1 – zvyšování retenčních schopností území – vodní nádrž
- WR2 – zvyšování retenčních schopností území – suchý poldr

Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES

- WU- založení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)

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

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

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.

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

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 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.

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

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.

Úplné znění ÚP Nezvěstice obsahuje:

- Textová část
34 str
- Grafická část
 - A2a) výkres základního členění území 1: 5 000
 - A2b) hlavní výkres 1: 5 000
 - A2c) výkres uspořádání krajiny 1: 5 000
 - A2d) výkres VPS a VPO 1: 5 000
 - A2e) výkres veřejné infrastruktury 1 : 5 000
 - B2a) koordinační výkres 1: 5 000