

# 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

08/2023

**OBSAH**

## Textová část

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

<b>OBSAH</b> .....	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 .....	8
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	9
5. Soulad s požadavky zvláštních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních správních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	9
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	9
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	10
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno .....	10
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	10
9.1. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití a jejich odůvodnění .....	11
Zastavitelné plochy (Z1 až Z11) již vymezené v platném ÚP- na jejich využití mají vliv nové regulativy změny č.3.....	11
Zastavitelné plochy v ÚP vymezené změnou č.3.....	12
Vymezení ploch přestavby .....	13
9.2 Veřejná infrastruktura .....	14
Dopravní infrastruktura.....	14
Koridory – dopravní a technická infrastruktura .....	15
Zásobování vodou .....	16
Kanalizace a čištění odpadních vod.....	16

Zásobování plynem.....	16
Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR.....	16
Občanská vybavenost a veřejná prostranství.....	17
9.3 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	17
9.4 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření .....	17
R1- územní rezerva. Jsou aktualizovány podmínky pro využití území „ na dožití“ .....	18
R5- územní rezerva pro bydlení čisté .....	18
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 .....	18
9.6 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	18
ÚS1 .....	18
ÚS2 .....	18
9.7 Vymezení zastavěného území , demografie.....	19
Zastavěné území.....	19
Demografie.....	19
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	19
10.1 Vyhodnocení stávajícího stavu .....	19
10.2 Nové plochy navržené změnou .....	20
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů .....	22
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č.3 ÚP.....	22
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	26
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. ....	26
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....	31
16. Vyhodnocení připomínek .....	31
18. Srovnávací text s vyznačením změn .....	31
19. Obsah B. Odůvodnění změny č.3.....	31
Poučení.....	31
Účinnost.....	32

## 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 je nyní předkládán k veřejnému projednání dle § 55 odst. 2 stavebního zákona.

## 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“), ve znění závazném od 1. 9. 2021.

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 není v nesouladu 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 jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny (neregulované vodní toky s doprovodnou zelení, cestní sítě) a orné půdy plochy orné půdy rozčleněné mezemi a cestní sítí.

Předpoklady byly vytvořeny zpracováním 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 zpracovat do řešení územních studií.

#### Koridory vysokorychlostní dopravy

- ŽD16 - trať úsek Plzeň–Strakonice–České Budějovice–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien). Obcí prochází koridor ŽD 16. Na území obce je respektována jeho požadovaná šíře, dále je koridoru přesněn v rámci této změny č.3 ÚP v zastavěném území obce
- (150f) a (150j) 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

#### 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 jejich Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR PK), účinné od 24.1. 2019.
- 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, Čížice, 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, Štáhlavy, 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.

#### Nadmístní koridory

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

#### Dopravní koridory

1. Koridor přeložky silnice I/19 „Mimoúrovňová křižovatka s I/20 – Nezavětice – Nezavětice – Žákava, přeložka“. Koridor je v ÚP Nezavětice 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.
2. 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 požadují v územních plánech zpřesnit a vymezit koridory v úseku Plzeň – Nepomuk (zdvojkolejnění) a směrové úpravy trati. Ve změně č. 3 ÚP Nezavětice 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. Koridory pro přenos el. energie ZVN 400 kV (pro zdvojení vedení)
  - E17 Chrást – Přeštice
  - E21 Kočín - Přeštice, které jsou převzaty z PÚR ČR.
- 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 jsou 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 Nezavětice – Rokycany, po jejíž realizaci by došlo k zrušení úvratového napojení v železniční stanici Nezavětice. 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 zapracován v platném ÚP Nezavětice, který v návaznosti zpřesňuje a vymezuje skladebné části lokálního ÚSES v obci.

### **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





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

---

*Bude doplněno po veřejném projednání*

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

---

*Bude doplněno po veřejném projednání*

## 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 modifikování 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 zákl. 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 zpracování 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 Z12 až Z-17

- Z12 (BR) - plocha bydlení čistého - rodinné domy, v intravilánu obce, v části Olešná, v sousedství stávající železniční trati Plzeň - České Budějovice. Nevyužitě území v k.ú. Olešná, v proluce na okraji stávající zástavby. V zástavbě podél železniční trati, v OP železnice č.190 a na hranici zpřesněného koridoru železnice CNZ-ŽD190/01. Nezemědělská půda. Nutný souhlas správce železnice včetně jeho podmínek s výstavbou v OP i s výstavbou podél koridoru. Vhodné využití stávající proluky v zástavbě. Platí obecná podmínka použití úpravy prostorových regulativů BR
- Z13 (BR) - plocha bydlení čistého - rodinné domy, v intravilánu obce, v části Olešná, v sousedství silnice I/19. Nevyužitě 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) - plocha dopravy- rozšíření stávající plochy. Obec potřebuje rozšířit dopravní plochu přímo při silnici III/1777 (Nezvěstice – Blovice) pro potřeby posílení ploch dopravní infrastruktury. Část plochy bude sloužit i pro dokončení větve chybějící části cyklostezky CT -31, která je nadmístního významu (Plzeň- Brdy).
- Z17 (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, P3 a P4

- 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. Sjednocením 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- (BR)- lokalita u malého bývalého zem. areálu – východní část obce. Území určeno pro bydlení čisté (BR). Plocha přestavby dle platného ÚP již nesplňuje současné požadavky na využití (plochy rekreace individuální a již opuštěný bývalý zemědělský areál). Dnes k tomuto území přiléhá lokalita bydlení od západu, naproti přes komunikaci je navržena Z9- lokalita rovněž pro bydlení. Formou přestavby stávajícího území dojde ke zhodnocení ploch včetně využití stávající technické a dopravní infrastruktury. V této lokalitě platí obecně nové regulativy BR. Severní část plochy ponechat jako nezastavitelnou, dle hranice aktivní zóny záplavového území. Celé území se nachází v záplavovém Q100 řeky Úslavy. Ze severní strany zasahuje aktivní záplavové území Úslavy, které nesmí být zastavěno. Tedy musí být bez staveb a objektů, které by zhoršily průtoky vody při záplavách. Tyto plochy lze využít pouze jako nezastavitelnou zahradu k RD. Zde budou respektovány podmínky správce Povodí Vltavy. Celé širší území této zastavěné části obce se nachází uvnitř hranice „Přírodního parku Kornatický potok“. Nutno zde respektovat požadavky a podmínky správce parku.
- 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.

## 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**
  - Z16 - Změna č.3 ÚP nová lokalita - rozšíření stávající plochy DP + doplnění o pruh cyklostezky 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, Z12 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 obce. 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. Dto- viz 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 alternativními zdroje (vlastní fotovoltaické panely na střeše, tepelná čerpadla a pod).

#### Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směru

zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.



Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu změny č.3 ÚP do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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 připouští 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 zapracovány 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 nezásadních 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	Smíšené 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

##### Shrnutí:

- zastavitelné plochy nově vymezené Z11, Z12, (obě v malých prolukách okolo koridoru železnice, v současně zastavěném území, Z11 na nezemědělské půdě). A lok. Z14-zahrnující projektové zpřesnění na I/19 pro správce silnice (v platném ÚP již je obsaženo v menší rozloze)
- tyto plochy byly přidány bez kompenzace z důvodu účelného využití zastavěného území. V případě úprav státní komunikace I/19 k nutnému zpřesnění v území.

Další požadované zastavitelné plochy ve změně č.3 ÚP:

- pro RD (lok Z12 a Z13)	0,1931 ha ( bez záboru ZPF)
- pro plochy okružní křižovatky (Z14)	0,2000 ha ( bez záboru ZPF)
celkem	<b>0,3931 ha ( bez záboru ZPF)</b>

- pro TI u ČOV (Z15)	0,0900 ha (Zábor ZPF)
- pro plochu DP a cyklostezky (Z16)	0,0690 ha (Zábor ZPF)
- cyklostezka (Z17)	0,0330 ha (Zábor ZPF)
Celkem	<b>0,1920 ha (Zábor ZPF)</b>

- zpřesněny (aktualizovány) nadmístní koridory v území- celkem 4,69 ha (následně se ruší již původně vyčíslené plochy v ÚP pro tyto koridory o rozloze 2,22 ha)

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:

- zapracování 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, podmíněčně 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 zpracované 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
- 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)
- vymezen poslední chybějící úsek v doplnění cyklostezky podél silnice III/1777 (Z17)
- 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

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, ploch přestavby či aktualizace nadmístních koridorů vyplynula z vyhodnocení využití navržených ploch ÚP.

Další vyhodnocené, ale i zamítnuté záměry či postup při činnosti obce a pořizovatele v rámci naplňování ÚP byly zpracovány 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 loklita již připravena k realizaci
Z2	Smíšené 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 vytižení stávajících zastavitelných ploch není nutné územní rezervy pro bydlení převádět do návrhových ploch.
- ÚP Nezvěstice nevymezuje žádnou plochu či koridor, kde bude rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu.
- Celkový rozvoj v zastavitelných plochách je z hlediska funkčního i prostorového naprosto minimální a z tohoto pohledu není nutné rozsah ploch jakkoliv navyšovat.
- Vyhodnocení obdržených podnětů na změnu územního plánu Nezvěstice.
- Vyjma popsanych změn, o jejichž zpracování bylo již rozhodnuto Zastupitelstvem obce Nezvěstice, obdržel pořizovatel následující požadavky na změnu 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 R1 – 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 částí 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 částí 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 nabytí účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., kterým se změnil stavební zákon a k 29. 1. 2018 nabytí 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 platné 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 m<sup>2</sup> 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 - záborů ZPF

Z15	Plocha pro technickou infrastrukturu	TI
Z16	Plocha pro dopravu ostatní a cyklostezku (DP)	DP
Z17	Dopravní plocha pro dokončení cyklostezky, CT-31	DS

- Viz tabulka č.1
  - b) Plochy zastavitelné (Z), v zastavěném území obce - bez záborů ZPF

Z12	Bydlení pro 1 RD – proluka (k.ú. Olešná u Nezvěstice)	BR
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 úprava 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
P3	BR	bydlení ze stabilizovaných ploch RI a VZ (bývalý zem. areál)
P4	VL	výroba lehká, změna využití území v části sportovní plochy obce (stadion)

- Viz tabulka č.4
  - e) Plochy opatření v krajině (K)  
 Ve změně č.3 ÚP nedochází k 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 činí 0,1920ha.  
Z toho ve třídě ochrany I.= 0,0900 ha, ve 2. třídě ochrany 0,1020 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
- Zábory činí celkem 4,6900ha zemědělské půdy.  
Z platného ÚP bude odečtena chybně uvedená plocha záborů ZPF, která činila celkem pro tyto oba 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 ) 4,882 ha**

- 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 0,3931 ha

b) plochy přestavby - bez záborů ZPF

Zábor řešených ploch celkem 2,1194 ha

**Celkem ve změně č.3 ÚP je navrženo dalších 2,5125 ha ploch bez záboru ZPF**

**Celá změna č.3 ÚP Nezvěstice řeší v celkovém součtu plochy o výměře 7,1125 ha**

- **Odůvodnění záborů ZPF**

U všech třech zastavitelných ploch Z15, Z16 a Z17 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 2000m<sup>2</sup>. Jedná se o min. plochy zástavby v prolukách zastavěného území – 2 RD a úpravy již v platném ÚP navržené okružní křižovatky:

Z12	Bydlení pro 1 RD – proluka (k.ú. Olešná u Nezvěstice)	BR
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:

LOKALITA	VYUŽITÍ	INDEX	Zemědělská půdy		Třída ochrany					BPEJ	Nezemědělská půdy			Investice do zem. půdy	Stav			
			ROZLOHA LOKALITY CELKEM (ha)	Z toho kultura zemědělské	Plocha ZPF Celkem /JEZNOTL (ha)	I. (ha)	II. (ha)	III. (ha)	IV. (ha)		V. (ha)	Kultury nezem.	Nezemělské celkem/ (ha)		Odhad ploch investic v (ha)	Stávající, přidávané nebo rušené plochy oproti předěsímu ÚP	přidávané do ÚP v (ha) extravěšl	přidávané do ÚP v (ha) intravěšl
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 přidána	0,0900	0,0000	
16	Plocha pro dopravu ostatní a cyklostezky (DP)	DP	0,0690	7-TTP	0,0690	0,0000	0,0690	0,0000			55,70,0		0,0000	0,0000	plocha přidána	0,0690	0,0000	
17	dopravní plocha pro dokončení cyklostezky CF-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	
celkem			0,1920		0,1920	0,0900	0,1020	0,0000	0,0000	0,0000	0,0900		0,0000	0,0000		0,1920	0,0000	0,0000

Lokalita		Využití	Index	Zemědělská půdy		Třída ochrany					BPEJ	Nezemědělská půdy		Investice do zem. půdy	Plochy nové			
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 předchozímu ÚP	Plochy nové přidávané do ÚP v (ha) extravilán	Plochy nové přidávané do ÚP (ha) intravilán	Plochy Rušené zastavitelem v krajně v (ha)
*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 zdvojkolejnění																		
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 + Zm3/CNZ-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 záborů 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 záborů 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 záborů ZPF uvažovány- jedná se o vzdušné vedení VVN ve vymezeném koridoru 300 m ÚP umožňuje zpřesnit trasy pro konkrétní projektové řešení obou VVN. Oba koridory se ve své trase vzájemně částečně překrývají

		výměra v (ha)	cca ha	
P1a	OV	přístavba MŠ	0,0148	
P1b	PV	úprava místní komunikace mezi mateřskou školou a základní školou parkoviště	0,0136	
P1c	PV	směrová úprava chodníku u MŠ	0,0015	
P2	SC	smíšené území centrální	1,0500	
Zm3/P3	BR	bydlení (BR)- (ze stabilizovaných ploch RI a VZ- (býv. zem. areál)	0,8476	
P4	VL	výroba lehká (VL). Změna využití v území sportovních ploch obce ( v části )	0,1919	
Celkem řešeno			2,1194	
Změnou č.3 ÚP se vymezují plochy přestavby již stabilizovaných zastavěných ploch RZV v ÚP, záborů konkrétních ZPF se proto neuvádějí				

## 15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

---

*bude doplněno pořizovatelem Změny č.3 po vyhodnocení*

## 16. Vyhodnocení připomínek

---

*bude doplněno pořizovatelem Změny č.3 po vyhodnocení*

## 18. Srovnávací text s vyznačením změn

---

- Text Srovnávacího textu je obsažen v příloze k „Odůvodnění Změny č.3“ pod bodem B.2.

## 19. Obsah B. Odůvodnění změny č.3

---

a) Textová část	32 stran	A4
Srovnávací text	47 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

## 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**

.....