

NEZVĚSTICE

ÚZEMNÍ PLÁN

SROVNÁVACÍ TEXT
(jako příloha č.1 Odůvodnění)

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

Pořizovatel:
Magistrát města Plzně,
odbor stavebně správní
Plzeň

Identifikační údaje:

| | |
|--------------|---|
| Zadavatel: | Obec Nezvěstice Nezvěstice 277, 332 04 Nezvěstice |
| Pořizovatel: | Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, Škroupova 4, Plzeň |
| Zpracoval: | Ing. arch. Miroslav Jirsa, Ing. arch Václav Mastný, ČKA 00 123 a –box |

NEZVĚSTICE

ÚZEMNÍ PLÁN

A1. Textová částA2. Grafická část

| | |
|--|-------------------|
| A2a) výkres základního členění území | 1:5000 |
| A2b) hlavní výkres | 1:5000 |
| A2c) výkres uspořádání krajiny | 1:5000 |
| A2d) výkres VPS a VPO | 1:5000 |
| A2e) výkres řešení dopravy | 1:5000 |
| A2f) výkres zásobování vodou a odkanalizování | 1:5000 |
| A2g) výkres zásobování el. energií, plynem a telekomunikace | 1:5000 |
| A2e) výkres veřejné infrastruktury | 1:5000 |

B.) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část
Srovnávací text jako příloha č.1 odůvodnění

B2 Grafická část

| | |
|---|--------|
| B2a) koordinační výkres | 1:5000 |
| B2b) výkres širších vztahů | |
| B2c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5000 |

Obsah textové části

A1. Textová část územního plánu

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

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

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

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

- ~~— A1e Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, péče o povrchové vody (vodní toky, vodní plochy) a podzemní zdroje... str. 20~~
 - ~~— A1e1 Územní systém ekologické stability~~
 - ~~— A1e2 Zvláště chráněná území~~
 - ~~— A1e3 Významné krajinné prvky~~
 - ~~— A1e4 Prostupnost krajiny~~
 - ~~— A1e5 Zeleň a rekreace~~

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

Obsah

| | | |
|----------|--|----|
| A1a | A. Vymezení řešeného a zastavěného území | 8 |
| A1b | B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 8 |
| A1b1 | Koncepce rozvoje území obce | 8 |
| A1b2 | Koncepce ochrany a rozvoje hodnot | 9 |
| C. | Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 10 |
| A1e1 | c1. Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice | 10 |
| | c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití | 13 |
| | c3 Vymezení zastavitelných ploch | 14 |
| | Z1 | 14 |
| | Z2 | 15 |
| | Z3 | 15 |
| | Z4 | 15 |
| | Z5 | 15 |
| | Z6 | 15 |
| | Z7 | 15 |
| | Z8 | 15 |
| | Z9 | 15 |
| | Z10 | 16 |
| | Z11 | 16 |
| | Z12 | 16 |
| | Z13 | 16 |
| | Z14 | 16 |
| | Z15 | 16 |
| | Z16 | 16 |
| | c4. Vymezení ploch přestavby | 16 |
| | P1a | 16 |
| | P1b | 17 |
| | P1c | 17 |
| | P2 | 17 |
| | P3 | 17 |
| | P4 | 17 |
| | c5. Vymezení systému sídelní zeleně | 17 |
| A1d | D. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .. | 18 |
| A1d1 | Dopravní infrastruktura | 18 |
| A1d1.1 | Železniční doprava | 18 |
| | Silniční doprava | 18 |
| | Silnice I. třídy | 19 |
| | Silnice krajské silniční sítě | 19 |
| | Místní komunikace | 20 |
| | Autobusová doprava a doprava v klidu | 21 |
| | Komunikace pro pěší a cyklistické trasy | 21 |
| d.2 | Koridory dopravní infrastruktury | 21 |
| A1d3 | Technická infrastruktura | 22 |
| A1d2.1.1 | Zásobování vodou | 23 |
| A1d2.1.2 | Kanalizace a čištění odpadních vod | 23 |
| A1d2.2 | Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace | 23 |
| | Zásobování elektrickou energií | 23 |
| | Zásobování plynem | 24 |

| | |
|---|----|
| Veřejné osvětlení | 24 |
| Radioreléové trasy | 25 |
| Odpady | 25 |
| A1d3-Občanské vybavení | 26 |
| Občanské vybavení komerční | 26 |
| A1d4 Veřejná prostranství..... | 26 |
| d4.Koridory technické infrastruktury | 26 |
| CNZ-E17..... | 26 |
| CNZ-E21..... | 26 |
| E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | 27 |
| e1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití..... | 27 |
| e2 Územní systém ekologické stability | 28 |
| Biokoridory a biocentra | 29 |
| Interakční prvky..... | 29 |
| A1e4 e3. Prostupnost krajiny..... | 30 |
| A1e6 e4. Protierozní opatření krajiny..... | 30 |
| A1e7-e5. Ochrana před povodněmi | 31 |
| e.6 Rekreace, zeleň..... | 31 |
| A1e8-e.7 Dobývání ložisek nerostných surovin..... | 31 |
| A1f F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona) popř. stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | 32 |
| Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR..... | 32 |
| Plochy bytových domů – BD | 33 |
| Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD..... | 34 |
| Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR..... | 34 |
| Nepřípustné využití: | 34 |
| Plochy bydlení venkovského – SV..... | 34 |
| Plochy smíšené obytné centrální - SC | 35 |
| Plochy pro rodinnou rekreaci – RI..... | 35 |
| Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV | 36 |
| Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK..... | 36 |
| Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS..... | 37 |
| Plochy veřejných prostranství – VP | 37 |
| Plochy výroby a skladování- lehká výroba - VL..... | 38 |
| Vodní toky a plochy – VT..... | 38 |
| Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ | 39 |
| Plochy a zařízení technické infrastruktury – TI..... | 39 |
| Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP | 39 |
| Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD | 40 |
| Plochy lesů (PUPFL) – PL..... | 40 |
| Plochy zeleně urbanizované veřejné – ZV..... | 40 |
| Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS..... | 41 |
| Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO..... | 41 |
| Plochy zemědělské půdy – PZ | 41 |
| Plochy zeleně mimolesní, krajinné – ZP | 42 |
| Plochy přírodní – ÚSES..... | 42 |

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

Územní plán Nezvěstice se změnou č. 3 mění takto:

A1a A. Vymezení řešeného a zastavěného území

~~A1a1 Vymezení řešeného území~~

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

~~A1a2 Vymezení zastavěného území~~

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

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

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

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

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

~~A1b1 Koncepce rozvoje území obce~~

Ze širších územních vazeb jsou respektovány tyto dokumenty:

- ~~• aktualizace č. 1 PÚR ČR, jakožto aktuální verze dokumentace (PÚR 2015)~~
- ~~• zásady územního rozvoje regionu stanovené v aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)~~
- ~~• požadavky na rozvoj území, obsažené v Zadání ÚP Nezvěstice schváleném zastupitelstvem obce dne 17. 10. 2011~~
- **Politika územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, a 5, závazném od 1. 9. 2021**
- **Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Akt. č. 1, 2, 4, účinné od 24. 1. 2019**
- **Územní studie krajiny, jejíž možnost využití byla schválena pořizovatelem dne 17. 12. 2019**

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

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

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

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

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

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

Orientační návrhový horizont je stanoven na rok 2025.

Hlavní cíle rozvoje:

Hlavní cíle rozvoje obce jsou řešením ÚP naplněny takto:

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

A1b2 Koncepte ochrany a rozvoje hodnot

Přírodní hodnoty

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

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

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

Kulturní hodnoty

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

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

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

~~A1e Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

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

~~A1e1~~ c1. Návrh urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A1c2 Zásady návrhu plošného a prostorového uspořádání území

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

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

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

~~Plochy bytových domů – (BD)~~

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

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

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

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

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

~~Plochy bydlení venkovského – (SV)~~

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

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

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

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

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

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

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

~~Plochy veřejných prostranství – (VP)~~

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

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

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

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

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

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

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

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

~~Plochy technické infrastruktury – (TI)~~

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

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

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

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

~~Plochy přírodní – ÚSES~~

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

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

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

~~Plochy lesů – (PL)~~

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

~~Plochy zemědělské půdy – (PZ)~~

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

~~Vodní toky a plochy – (VT)~~

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

c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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

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

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

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

~~Plochy bydlení – bytové domy (BD)~~

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

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

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

~~Plochy veřejných prostranství (VP)~~

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

~~Plochy výroby a skladování (VL)~~

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

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

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

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

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

~~Plochy technické infrastruktury (TI)~~

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

c3 Vymezení zastavitelných ploch

Z1

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- lokalita na Malé Straně, vyplnění stávající stavební proluky při silnici I/19 v kontaktu se sousedním katastrem obce Žákava
- plocha vymezená pro umístění samostatně stojících rodinných domů, i řadových domů

- podmínky využití: při jejím využití, resp. při umístění objektů v ní respektovat plnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora (nikoliv ŘSD ČR); podmínky prostorového uspořádání odpovídají podmínkám plochy bydlení čistého; v ploše bude vzhledem k rozsahu ponechán prostor pro veřejné prostranství adekvátního rozsahu

- orientační množství objektů: 26 rodinných domů

Z2

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

Z3

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

Z4

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

Z5

- funkční využití: plocha výroby a skladování - lehká výroba
- výrobní lokalita při silnici I/19 mezi areálem čerpací stanice a hřbitovem, odclonění hřbitova bude řešeno ochrannou zelení
- podmínky využití: využití je podmíněno realizací okružní křižovatky na silnici I/19 (zastavitelná plocha Z13) a vybudování přístupové komunikace ze západní strany

Z6

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

Z7

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

Z8

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

Z9

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- lokalita zahrádek na Malé Straně

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

Z10

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

Z11

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

Z12

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- umístění v intravilánu obce, v části Olešná, v sousedství stávající železniční trati
- podmínky využití: pro objekty a zařízení v ochranném pásmu železnice, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech; případné stavby a zařízení potřebné k odclonění vlivů provozu železnice je nutné řešit v rámci výstavby na stavebním pozemku, pokud nedojde k dohodě, která jejich realizaci umožní na sousedních pozemcích
- maximální počet rodinných domů = 1

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

- Plocha dopravy DP-pro ostatní dopravu dopravu v klidu
- vymezení včetně přilehlého pruhu pro cyklostezku CT-31, 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

- funkční využití: plocha bydlení čistého - rodinné domy
- přeměna bývalého zemědělského areálu a rekreační lokality na stav odpovídající současným potřebám
- podmínky využití: severní část plochy ponechat jako nezastavitelnou, dle hranice aktivní zóny záplavového území

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

c5. Vymezení systému sídelní zeleně

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

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

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

A1-d1 Dopravní infrastruktura

A1d1.1 Železniční doprava

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

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

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

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

Silniční doprava

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

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

Na stávající silnici I/19 se navrhuje směrové a šířkové úpravy trasy. Od severní hranice katastru obce Nezvěstice se stávající nepřehledné protisměrné oblouky nahrazují novou trasou silnice, na které je v místě před začátkem obytné zástavby navržen kruhový objezd. Kruhový objezd jednak zpomalí dopravu na 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 obchvat obce od severu po východním okraji řešeného území. Veškerá křížení se železnicí (tratě č. 190 a 175), silnicí III/11731 i účelovými komunikacemi jsou řešena mimoúrovňově. Podél obchvatu směrem k obci je ponechána plošná rezerva pro případný ochranný val. Trasa byla převzata ze ZÚR Plzeňského kraje jako vybraná varianta z původních 4 variant přeložek (Studie přeložky I/19, zpracovatel Valbek Plzeň);
- napojení obce na obchvat je už mimo řešené území.

Silnice krajské silniční sítě

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

III/1774

- odbočuje z průtahu v centru obce naproti kostelu a v místech s přiléhající obytnou zástavbou má komunikace naprosto nevyhovující technické parametry a je bez doprovodných chodníků pro pěší. Úzký koridor mezi stávající zástavbou však neumožňuje radikálnější zlepšení stavu bez zásahu do zástavby. V návrhu ÚP se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají;

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

III/1777

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

III/11731

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

Místní komunikace

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

Účelové komunikace

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

A1d1.3 Autobusová doprava a doprava v klidu

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

A1d1.4 Komunikace pro pěší a cyklistické trasy

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

Autobusová doprava a doprava v klidu

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

Stávající vyhrazené plochy pro parkování a řadové garáže se zachovávají, nové lokality řadových garáží a plochy parkovišť se v řešeném území nenavrhují s výjimkou ostatních dopravních ploch. 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

Je nově vymezena dopravní plocha Z-16, rozšiřující stávající přilehlou plochu DP. V návrhu ÚP rozšiřuje stávající plochu DP a bude zároveň využita pro dokončení propojení plánované cyklostezky CT-31 podél silnice III-1777

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 Nezbavětice. V návaznosti na ÚP Žákava je jako návrh nakresleno i propojení obce Žákava přes louky a řeku Úslavu do Nezvěstic.

d.2 Koridory dopravní infrastruktury

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

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

CNZ-ŽD190/01

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

CNZ-SD19/01

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

CNU-SD19/X

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

A1d3 Technická infrastruktura

A1d2.1 Zásobování vodou a odkanalizování

A1d2.1.1 Zásobování vodou

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

A1d2.1.2 Kanalizace a čištění odpadních vod

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

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

A1d2.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace

Zásobování elektrickou energií

~~Vedení zvlášť vysokého napětí~~

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení ~~velmi~~ **zvlášť** vysokého napětí 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 ~~vyznačeno nové plánované~~ vedení. vyznačen koridor pro zdvojení vedení el. energie (viz kap.D. 4).

~~Vedení velmi vysokého napětí~~

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení velmi vysokého napětí 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.

~~Vedení vysokého napětí~~

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

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

Návrh řešení napojení nové zástavby:

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

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

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

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

~~Rozvody nízkého napětí~~

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

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

Zásobování plynem

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

Ochranná a bezpečnostní pásma:

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

Veřejné osvětlení

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

~~Telefon~~

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

~~Telefonní kabely~~

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

Pokrytí území signálem mobilních operátorů

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

Radioreléové trasy

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

Pokrytí území televizním signálem

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

A1d2.3 Zásobování plynem

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

Ochranná a bezpečnostní pásma

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

| zařízení | průměr (mm) | ochranné pásmo (m) | bezpečnostní pásmo (m) |
|------------------------|-----------------|--------------------|------------------------|
| VTL plynovod | DN 100 | 4 | 15 |
| VTL RS | - | 4 | 10 |
| STL plynovod v obci | všechny průměry | 1 | není stanoveno |
| STL plynovod mimo obec | všechny průměry | 4 | není stanoveno |

A1d2.4 Ukládání a zneškodňování odpadůOdpady

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

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

A1d3-Občanské vybavení

A1d3.1 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

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

Občanské vybavení komerční

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

A1d4 Veřejná prostranství

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

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

d4.Koridory technické infrastruktury

CNZ-E17

- Funkční využití: technická infrastruktura
- Účel koridoru: zdvojení vedení el. energie VVN 400 kV Chrást - Přeštice
- Šířka koridoru: 300 m, zúžení na 200 m v oblasti kontaktu se zástavbou v západní části Olešné
- Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci vedení el. energie budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru; dle možností daných souběhem se stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků; při zpřesňování koridorů do konkrétních tras minimalizovat negativní vlivy plynoucí ze střetu ploch a koridorů s prvky ÚSES, lokalitami soustavy NATURA 2000, lesními porosty, mimolesní zelení, zvláště chráněnými územími a územími s ložiskovou ochranou.

CNZ-E21

- Funkční využití: technická infrastruktura

- Účel koridoru: zdvojení vedení el. energie VVN 400 kV Kočín - Přeštice
- Šířka koridoru: 300 m
- Prostorové uspořádání: koridor je vymezen pro stavbu hlavní, související vedlejší stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo tento koridor; v prostoru křížení s koridorem dopravní infrastruktury nutno zohlednit a umožnit realizaci i této dopravní infrastruktury
- Další podmínky: plochy koridoru nevyužité pro realizaci vedení el. energie budou ponechány ve stávajícím funkčním využití; v koridoru není možné umísťovat stavby, které by znemožnily realizaci uvažovaného záměru; dle možností daných souběhem se stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků; při zpřesňování koridorů do konkrétních tras minimalizovat negativní vlivy plynoucí ze střetu ploch a koridorů s prvky ÚSES, lokalitami soustavy NATURA 2000, lesními porosty, mimolesní zelení, zvláště chráněnými územími a územími s ložiskovou ochranou.

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

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

e1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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

A1e1 Územní systém ekologické stability

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

~~Takto zpracovaný dokument byl podkladem pro zpracování KPÚ Nezvěstice a dále ÚP Nezvěstice. V procesu prací na ÚP byla provedena některá zpřesnění hranic jak u biokoridorů, tak biocenter. Jsou vypuštěny oplocené zahrady rodinných domků v obytné části sídla. K závažným úpravám ÚSES nedochází, neboť v procesu KPÚ v tomto území jsou skladebné prvky zpracovány na vlastnické parcely, které je nutno zachovat. V návrhu~~

KPÚ jsou řešeny další ekostabilizační prvky v zemědělsky obdělávaném území, zejména protierozní opatření (zatravnovací pásy, terénní meze), vodohospodářská opatření za účelem zadržení vody v krajině (vodní nádrž V1, suchý poldr) včetně úprav vodotečí. Za účelem protipovodňových opatření v údolní nivě řeky Úslavy prochází od Žákavé regionální biokoridor (24401-24402) s pravostranným přítokem toku Bradavy s ochranou NATURA 2000. Všechny skladebné prvky ÚSES Nezvěstice mají zajištěnou návaznost do sousedních k. ú., jak je podchyceno v grafické části ÚP A2c.

e2 Územní systém ekologické stability

Pro všechny skladebné části ÚSES platí tyto podmínky:

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

A1e2 Zvláště chráněná území

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

- Přírodní park Kornatický potok
- NATURA 2000 — tok Bradava

A1e3 Významné krajinné prvky (krajinný ráz)

Na řešeném území jsou významné krajinné prvky (VKP) podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění o ochraně přírody a krajiny (lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy) dále krajinné prvky k registraci podle §6 zákona (remízky). Z VKP podle §3 zákona je to například lesní komplex Nezvěstická hora a další izolované lesíky zejména nad Olešnou, tok Bradava, Olešenský potok a Úslava s výraznými břehovými porosty.

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

Přehledná tabulka (BK, BC)

Biokoridory a biocentra

| Poř. č. | Název | Popis |
|---------|-------------------|--|
| 1 | RBK 244 01-244 02 | Údolní niva toku Úslavy s propojením BC |
| 2 | RBK 244 02-244 03 | Údolní niva toku Úslavy s propojením BC |
| 3 | LBK PM014-PM015 | V polní trati do sousedního kat. území |
| 4 | LBK PM014-BL054 | V polní trati s propojením Nezvěstické hory |
| 5 | LBK 244 01-PM015 | Údolní niva Olešenského potoka |
| 6 | LBK 244 04-PM014 | V polní trati při hranici kat. území |
| 7 | LBC PM014 | V polní trati s přechodem do sousedního kat. území |
| 8 | LBC PM015 | Údolní niva Olešenského potoka a přilehlé pozemky |
| 9 | LBC 244 01 | Údolní niva toku Úslavy |
| 10 | LBC 244 02 | Údolní niva toku Úslavy, včetně PP Kornatického potoka |

Přehledná tabulka (IP)

Interakční prvky

| Poř. č. | Název | Popis |
|---------|-------|--|
| 1 | IP1 | Přírodní zeleň smíšených porostů |
| 2 | IP2 | Břehový porost u řeky Úslavy |
| 3 | IP3 | Přírodní zeleň při železniční trati |
| 4 | IP4 | Mimo řešené území |
| 5 | IP5 | Přírodní zeleň na svažitém území nad tokem řeky Úslavy |
| 6 | IP6 | Přírodní zeleň, hraniční meze |
| 7 | IP7 | Přírodní zeleň, hraniční meze |

Přehledná tabulka (VKP)

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

Ochrana ostatních lokalit nelesní zeleně bude zajištěna regulativy územního plánu pro funkční využití uvedeno v grafice (ZV, ZS, ZP). Přestože na území obcí zasahují lesní komplexy v malém rozsahu (jihovýchodně Nezvěstická hora) a také na straně lesní komplex

tzv. „Varta“ směrem k Milínovu. V krajinném rázu se projevují velmi výrazně, neboť zde větší komplexy lesa chybí.

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

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

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

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

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

A1e4 e3. Prostupnost krajiny

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

V současnosti je hlavní bariérou nová trasa silnice (I/19), novelizovaná do nové polohy severního obchvatu Nezvěstic (viz grafická část výkresu č. A2e), také železniční těleso tratě č. 190 Plzeň – České Budějovice. V případě nové trasy silnice bude nutné vyřešit vzniklé problémy, a to jak emigrace živočichů (biokoridoru), tak provozní potřeby zemědělského hospodářství.

V hlavním výkresu a výkresu dopravy je zakreslena zcela nová vybraná síť polních cest, která zajišťuje přístupnost ke všem zemědělským pozemkům. Je otázka, jak tento návrh polních cest řeší problematiku rozdělení honů obchvatem sídla Nezvěstic, co se týká přístupnosti pozemků, vodohospodářských (odtokových) poměrů v krajině atd.

V současnosti je také vymezena trasa navrhované cyklostezky Plzeň – Starý Plzenec – Nezvěstice (viz výkres č. A2e).

A1e5 Zeloň, rekreace

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

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

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

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

A1e6 e4. Protierozní opatření krajiny

Toto opatření nutno brát v úvahu z hlediska dlouhodobého procesu, a to tak, aby sloužila nejen k omezení vodní eroze, ale i k prospěchu těch, kdo na nich hospodaří. Návrhy těchto

opatření přináší na ohrožených pozemcích ochranu přirozené produkční schopnosti půd, udržují jejich kvalitu a cenovou úroveň pozemků.

Návrh v rámci KPÚ je zpracován tak, aby opatření byla kompatibilní s dalšími systémy v krajině jako jsou hydrografická síť, polní cestní síť a prvky ÚSES.

V našem případě protierozní řešení ÚP Nezvěstice dochází k převzetí navrhovaných opatření podle již zpracovaných propočtů erozního ohrožení území na svažitém terénu a vymezení převzatých biotechnických prvků v grafické části barevně zvýrazněných. Jedná se o protierozní zatravnovací pásy a protierozní meze, které vedle základní protierozní funkce mají velký význam i z hlediska 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.

A1e7-e5. Ochrana před povodněmi

V souladu s KPÚ Nezvěstice navrhuje realizovat jednu suchou nádrž (poldr) a jednu vodní plochu (nádrž V1) k zadržení vody z přívalových srážek. Cílem je omezit nepříznivý vliv zejména bleskových povodní. Hlavní zásadou hospodaření s vodou v krajině je v co největší možné míře srážkové vody v krajině zadržovat pro udržení zdravého vodního režimu, nezvyšovat rychlé odtoky z území, provádět opatření k jejich postupnému zbrzděnému odtoku do vodotečí a zamezit kontaminaci podzemních vod nežádoucími látkami a škodlivinami.

V ÚP je na vodním toku Úslava vymezeno záplavové území Q100 a aktivní záplavové území. 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.

e.6 Rekreace, zeleň

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

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

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

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

A1e8 e.7 Dobývání ložisek nerostných surovin

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

A1e9 Péče o povrchové vody

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

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

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

A1f F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona) popř. stanovení 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)

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

Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR

(platí i pro plochy stabilizované)

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech samostatně stojících zcela výjimečně v bytových domech do 2 podlaží v lokalitě Z1 všech typů (včetně dvojdomů a řadových domů)

Přípustné využití:

- drobné občanské vybavení lokálního významu (veřejná infrastruktura či komerční zařízení – např. holičství, kadeřnictví, krejčovství, knihařství, hodinářství, fotoateliér, malá prodejna, ordinace lékaře apod.), drobná hřiště, drobné stavby související s bydlením, zahrady
- chov drobného hospodářského zvířectva v malém množství pro vlastní potřebu (několik slepic, králíků,.....)
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití (zejména stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad únosnou míru (hluk, prach, exhalace apod.)

Podmínky prostorového uspořádání:

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

- V následující tabulce jsou uvedeny orientační plošné a prostorové parametry zástavby pro jednotlivé lokality zastavitelných ploch.
- koeficient zastavěné plochy = 0,30
- minimální velikost pozemku = 700 m²
- maximální podlažnost = 2 NP

| lokality | plocha pozemku m ² | půdorysná plocha objektu | koeficient zástavby | koeficient podlažních ploch | koeficient zeleně | podlažnost | |
|----------|-------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|------------|-----|
| | | | | | | min | max |
| Z1 | cca 800 | 100 | 0,13 | 0,25 | 0,87 | 1 | 2 |
| | | 120 | 0,15 | 0,30 | 0,85 | 1 | 2 |
| Z3 | cca 600 800 | 100 | 0,17 | 0,33 | 0,83 | 1 | 1+p |
| | | 120 | 0,20 | 0,40 | 0,80 | 1 | 1+p |
| | | 120 | 0,15 | 0,30 | 0,85 | 1 | 1+p |
| | | 150 | 0,19 | 0,38 | 0,81 | 1 | 1+p |
| Z6 | cca 600 800 | 100 | 0,17 | 0,17 | 0,83 | 1 | 1 |
| | | 120 | 0,20 | 0,20 | 0,80 | 1 | 1 |
| | | 120 | 0,15 | 0,15 | 0,85 | 1 | 1 |
| | | 150 | 0,19 | 0,19 | 0,81 | 1 | 1 |
| Z8 | cca 800 | 100 | 0,13 | 0,13 | 0,87 | 1 | 1 |
| | | 120 | 0,15 | 0,15 | 0,85 | 1 | 1 |
| Z9 | cca 800 1200 | 100 | 0,13 | 0,13 | 0,87 | 1 | 1 |
| | | 120 | 0,15 | 0,15 | 0,85 | 1 | 1 |
| | | 100 | 0,08 | 0,08 | 0,92 | 1 | 1 |
| | | 120 | 0,10 | 0,10 | 0,90 | 1 | 1 |
| Z10 | cca 600 800 | 100 | 0,17 | 0,33 | 0,83 | 1 | 1+p |
| | | 120 | 0,20 | 0,40 | 0,80 | 1 | 1+p |
| | | 120 | 0,15 | 0,30 | 0,85 | 1 | 1+p |
| | | 150 | 0,19 | 0,38 | 0,81 | 1 | 1+p |

Plochy bytových domů – BD

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- jde téměř výhradně o plochy stabilizované s eventuální, či spíše výjimečnou možností drobné občanské vybavenosti v některém objektu
- drobná dětská hřiště, drobné stavby související s bydlením
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
-

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- občanské vybavení komerční převážně místního významu charakteru drobné výroby a výrobních služeb (např. výroba a opravy sportovních potřeb, výroba a opravy obuvi, opravy RTV, opravy elektrospotřebičů a plynospotřebičů, opravy jízdních kol, výroba a oprava prádla apod.) bez výrazného negativního vlivu na okolí, zejména bydlení. Jedná se o lokalitu Z2, přičemž výměra parcel se pohybuje kolem 1500–2500 m². Území je event. možno přeparcelovat na menší výměry.
- dětská hřiště

Přípustné využití:

- výjimečně výstavba bytových domů do 2 nadzemních podlaží–2.NP
- výstavba zařízení veřejné občanské vybavenosti
- nezbytné liniové stavby a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavěné plochy = 0,30
- minimální velikost pozemku = 800 m²
- maximální podlažnost = 2 NP

Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR

(platí pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy bydlení venkovského – SV

(platí pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- drobná občanská vybavenost
- ~~chov drobného hospodářského zvířectva v malém množství pro vlastní potřebu (např. slepice, králci, ...)~~
- 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 (~~obdobu viz plochy SD~~); možná výjimka existuje pro stávající provozy, patřící svým charakterem spíše do ploch VL (~~stabilizované plochy~~), vč. případného rozšíření manipulačních ploch a skladovacích prostor bez negativního vlivu na okolí a při respektování současné zástavby v kontextu s okolím
- rodinná rekreace
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování současného charakteru zástavby
- **minimální velikost pozemku = 800 m²**
- **koeficient zastavěné plochy = 0,30**
- **maximální podlažnost = 2 NP**
- ~~Pozn.: předpokládá se plnění limitů stanovených orgány hygienické služby z hlediska hluku, prachu, zápachu, otřesů apod.~~

Plochy smíšené obytné centrální - SC

Hlavní využití

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

Přípustné využití

- **veřejné stravování a ubytování, kultura**
- **nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury**
- **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně**
- **nevýrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou mírou 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 pro rodinnou rekreaci – RI

(platí pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

- objekty a plochy spojené se zahrádkářskými aktivitami (altány, zahradní přístřešky)
- drobná hřiště, pobytové louky
- plochy krajinné struktury (mimolesní krajinná zeleň)
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice předmětných lokalit (měřítko objektů a kontext s okolím)
- **koeficient zastavěné plochy = 0,20**
- **maximální zastavěná plocha hlavního objektu = 50 m²**
- **maximální podlažnost = 1NP + obytné podkroví**

Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV

(platí převážně pro plochy územně stabilizované)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro vzdělání a výchovu, zdravotní služby, sociální péči a veřejnou správu, hřbitovy
-

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně v nezbytně nutné míře, dané velikostí, lokalizací a tvarem pozemku
- **bydlení**
- **služební byty**

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

(platí pro plochy územně stabilizované i plochy změn)

Hlavní využití:

- plochy a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, kulturu, a služby ~~nevýrobní~~ **nevýrobní služby**

Přípustné využití:

- výrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou míru (splnění hygienických limitů) obtěžovat okolní obytnou zástavbu a ostatní zařízení

občanského vybavení, vyžadující pro svou funkci zvýšenou pohodu prostředí (viz občanské vybavení veřejné – hlavní využití)

- ~~bydlení (služební byty)~~
- **služební byty**
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS

Hlavní využití:

- objekty (stavby a zařízení) spojené se sportovními aktivitami včetně zázemí

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt)
- plochy pro tělovýchovu a sport
- otevřená sportoviště, koupaliště
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- plochy vyhrazené či ochranné (izolační) zeleně

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě

Plochy veřejných prostranství – VP

Hlavní využití:

- všechny významné plochy veřejného prostoru v rámci zastavěných, či zastavitelných ploch sídla, které jsou vymezeny samostatně nebo které jsou také součástí ploch s rozdílným způsobem využití a slouží společenskému, kulturnímu a obchodnímu životu společnosti, jsou místem setkávání obyvatel a výrazně působí na soudržnost obyvatel daného území (náměstí, hlavní ulice, tržiště, plochy veřejné zeleně, parky apod.)

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení, sloužící užívání a kultivaci veřejných prostranství

Nepřípustné využití

- vše, co není uvedeno jako hlavní či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- VP mají převážně plošný charakter; pro jakékoli větší úpravy současných VP či pro zařízení nového VP se doporučuje zpracovat územní studii či realizovat urbanisticko-architektonickou soutěž

Plochy výroby a skladování- lehká výroba - VL

Hlavní využití:

- výroba a skladování – stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu, výrobní služby a pro průmyslovou výrobu bez závažných vlivů na ŽP (hluk, prach, doprava, emise); patří sem např. malé autoopravny a servisy, truhlářství, čalounictví, lakýrnictví, zámečnictví, klempířství, vodoinstalatérství, elektroinstalatérství, sklenářství, pokrývačství, kominictví, malířství, výroba nábytku, výroba potravin, tiskárny, truhlárny, pekárny apod. včetně skladů a manipulačních ploch a parkování; s ohledem na svou náplň a charakter sem řadíme i zařízení sběrného dvora

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt), **služební byt**, kanceláře, administrativa
- prodej výrobků
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- vyhrazená zeleň jako součást areálu

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování měřítka objektů v kontextu s okolní zástavbou; ~~výška výrobních a skladových objektů v rozmezí 4 – 6 m (max), zastavěná plocha (koeficient zastavění pozemku) cca 0,4 – 0,6 (manipulační plochy a zeleň cca 0,6 – 0,4)~~
- **maximální výška objektů 8 m nebo 2 NP**
- **koeficient zastavěné plochy = 0,6**

Vodní toky a plochy – VT

Hlavní využití:

- vodní toky a nádrže přirozené i umělé pro vodohospodářské, rekreační a účelové využití, pro ekologickou stabilizaci v krajině a dotváření krajinného rázu

Přípustné využití:

- zařízení pro stabilizaci odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod, jezy (hráze, výpusti, přepady, přemostění vodních toků apod.)
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury (např. přemostění vodních toků), doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ

Hlavní využití:

- zemědělská výroba (živočišná a rostlinná)
- výrobní služby a skladování

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt) **služební byty**
- obchodní prodej
- administrativa
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

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

Plochy a zařízení technické infrastruktury – TI

Hlavní využití:

- plochy a zařízení technické infrastruktury
- (VH – zdroje vody, 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 – DP

Hlavní využití:

- ~~přeprava osob a nákladů~~
- dopravní vybavení silniční dopravy (kategorizované silnice a komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, zastávky hromadné dopravy, zařízení pro dopravu v klidu, ~~ostatní dopravní plochy~~); pozn.: ~~ostatní dopravní plochy jsou stávající či navrhovaná parkoviště, jejichž umístění a velikost nutno prověřit podrobnější dokumentací~~ **parkoviště**

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- zařízení ke snížení hlukové zátěže z tranzitní dopravy

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽDHlavní využití:

- ~~přeprava osob a nákladů~~
- ~~zařízení pro dopravu v klidu~~
- **stavby a zařízení pro přepravu osob a nákladů na železnici**

Přípustné využití:

- sklady a dílny pro činnost spojenou s dopravní vybaveností drážní dopravy
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a **dopravní** infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~citlivé začlenění do krajiny, doprovodná zeleň~~

Plochy lesů (PUPFL) – PLHlavní využití:

- produkce dřevní hmoty
- **zabezpečení** funkcí lesa včetně pěstební činnosti a činnosti spojené s režimem přírodního parku
- ~~ochrana půdního profilu~~

Přípustné využití:

- stabilizace odtokových poměrů v území
- stavby a zařízení pro potřeby správy a provozu lesnicko - hospodářské činnosti
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona)
- dále vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Zeleň urbanizovaná, veřejná, součást veřejného prostranství – ZVPlochy zeleně urbanizované veřejné – ZVHlavní využití:

- dotváření urbanistické kompozice (travnaté plochy s porosty střední a vysoké zeleně, parkově upravené)

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice sídla a kontext s okolní zástavbou

Zeleň urbanizovaná, soukromá vyhrazená – ZS

Plochy zeleně urbanizované soukromé vyhrazené – ZS

Hlavní využití:

- součást ploch s rozdílným způsobem využití vyjma ploch krajinné zeleně a ostatních ploch urbanizované a ochranné zeleně a veřejných prostranství; patří sem např. větší samostatné zahrady bez zástavby uvnitř i vně zastavěného i zastavitelného území (možno ev. po posouzení oplotit)

Přípustné využití:

- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Zeleň izolační a ochranná – ZO

Plochy zeleně izolační a ochranné – ZO

Hlavní využití:

- plochy a pásy zeleně plnící clonící izolační a ochrannou funkci zejména u komunikací, tras a zařízení TI a u provozů s rušivými vlivy na okolí, zejména v ochranných pásmech; patří sem i doprovodná 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

Zeleň mimolesní, krajinná – ZP

Plochy zeleně mimolesní, krajinné – ZP

Hlavní využití:

- stabilizace odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod)
- liniová a plošná nelesní zeleň pro ekologickou stabilizaci krajiny
- krajinná zeleň, tvořící lokální či souvislé plochy mimo evidovaných ploch lesa (roztroušená zeleň v krajině, doprovod liniových, zejména dopravních staveb, cest, doprovodů vodních toků, remízy, aleje, meze apod.
- v návaznosti na zastavěné území charakter veřejné zeleně

Přípustné využití:

- stabilizace ekosystému
- revitalizace krajiny
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- v souladu s dikcí § 18, odst. 5 stavebního zákona nelze v nezastavěném území umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- vše, co není uvedeno v hlavním, či přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny (měřítko a kontext okolní zástavby a charakter krajiny)

Plochy přírodní – ÚSES

Hlavní využití:

- pozemky územního systému ekologické stability, zejména biocenter

Přípustné využití:

- zemědělská půda s trvalým travním porostem
- krajinná zeleň mimolesní

Podmínečně přípustné využití:

- zcela výjimečně taková zařízení technické infrastruktury, která nenaruší režim ÚSES, pěší cesty
- doprovodná zeleň vodních toků

Plochy smíšené nezastavěného území – SN

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

Hlavní využití:

- neplodná zemědělská půda
- náletové porosty
- travní zeleň
- lokality místní (lokální) maloplošné těžby (hliníky, písňíky)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury, zejména pěší komunikace a účelové cesty

Přípustné využití:

- rekultivace lokálních skládek

Nepřípustné využití:

- vše, co souvisí s plochami s rozdílným způsobem využití (viz kapitola A1f F.)

Pozn.:

~~Oboecná podmínka podmíněného využití:~~

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

A1g G. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1g1- Veřejně prospěšné stavby

A1g1.1 Dopravní infrastruktura

- WD1 – přeložka silnice I/19 (koridor)
- WD2– zdvoukolejnění železniční trati Plzeň - České Budějovice trati ČD včetně směrové rektifikace (koridor)
- WD3 – kruhová křižovatka na silnici I/19
- WD4 – narovnění souč. silnice I/19 od kruhového objezdu severně na hranice řešeného území – - směrové úpravy na silnici I/19 (koridor)

A1g1.2 Technická infrastruktura

- ~~WT1 – úsek vedení VVN Přeštice – Kočín a Přeštice – Chrást~~
- WT1 – zdvojení vedení VVN Přeštice – Chrást (koridor)
- WT2 - zdvojení vedení VVN 400 kV (koridor)

A1g2- Veřejně prospěšná opatření

A1g2.1 Snižování ohrožení území povodněmi

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

A1g2.2 Zvyšování retenčních schopností území

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

A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES

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

A1g2.4 Ochrana archeologického dědictví

- WO – rozsah hranic bude ev. nutno upřesnit

A1g3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- V územním plánu nejsou taková opatření navrhována.

A1g4 Asanace (ozdravění) území

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

A1h H. Vymezení VPS veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství (VPR), pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 5, odst. 1 § 8 katastrálního zákona

A1h1 Veřejně prospěšné stavby

A1h1.1 Dopravní infrastruktura

- WD1, WD2, WD3 a WD4 – viz bod A1g1.1

A1h2 Veřejná prostranství

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

| Druh VPS | Funkční využití | Předkupní právo bude vloženo do KN na: | Seznam dotčených pozemků dle parcelních čísel dle KN a k.ú. |
|----------|----------------------|--|---|
| WD1 | obchvat silnice I/19 | kraj | k. ú. Nezvěstice: 863, 865, 875, 698, 871, 872, 873, 874, 876, 907, 906, 905, 879, 914, 908, 917, 913, 911, 918, 987 |

| | | | |
|-----|---|---------------|---|
| WD2 | železnice zdvoukolejňení a směrová rektifikace | stát | k. ú. Nezvěstice: 878, 879, 860, 880, 888, 889, 890, 1210, 1219, 1218, 1216, 1231, 1239, 1238, 1237, 1236 k. ú. Olešná: 278/20, 278/10, 272/1, 437, 249/1 |
| WD3 | kruhový objezd | Plzeňský kraj | k. ú. Nezvěstice 857, 852, 835, 849, 641/41, 278/135, 898, 858, 534/20 |
| WD4 | narovnání trasy současné silnice I/19 severně od kruh. objezdu | Plzeňský kraj | k. ú. Nezvěstice 898, 849, 850, 848, 902, 859, 903, 847, 904, 892, 845, 851, 843, 842, 841, 858, 892, 851, 841, 859, 891, 888, 887, 886, 860, 866, 865, 863, 864, 862, 822, 821, 823, 861, 824 |
| VP | veřejné prostranství v centru sídla | obec | k. ú. Nezvěstice: 28/2, 77/4, 77/7 |

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

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

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

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

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

A1j] Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

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

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

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

R1

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

R2, R3

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

R4

- Složena ze 2 částí se svažitou severní expozicí do údolí Olešenského potoka; z hlediska technického zabezpečení, dopravního napojení a poněkud 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.

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

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

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

A11 K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat v této studii do evidence územně plánovací činnosti

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

- Plocha Z3 se nachází v poměrně rovinném terénu v ohybu vedlejší železniční trati č. 175 (Nezvěstice – Rokycany) a je vymezena na severu touto tratí, jejím ochranným pásmem, veřejnou a ochrannou zelení a z jižní strany stávající zástavbou rodinných domků, obslužnou komunikací a odvodňovací rýhou ze systému ekologických opatření. Pro plochu Z3 se doporučuje zpracovat územní studii do 4 let od vydání územního plánu a vložit data o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

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

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

ÚS1

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

ÚS2

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

Srovnávací text (příloha č. 1 Odůvodnění) územního plánu obsahuje celkem 48 stran formátu A4.