

ÚZEMNÍ PLÁN NEZVĚSTICE ZMĚNA č.3

B. ODŮVODNĚNÍ (veřejné opakované projednání)

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

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

02/2024

OBSAH

Textová část

Odůvodnění

Srovnávací text jako textová příloha č.1 odůvodnění

Grafická část

B2a koordinační výkres 1: 5 000

B2b výkres širších vztahů 1: 50 000

B2c výkres předpokládaných záborů
půdního fondu 1: 5 000

Obsah TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

OBSAH	2
1. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu	4
2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	4
2.1 Soulad s politikou územního rozvoje.....	4
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a na požadavky na ochranu nezastavěného území	9
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	10
5. Soulad s požadavky zvláštních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních správních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	11
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	12
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	12
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno	12
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	12
9.1. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití a jejich odůvodnění	13
Zastavitelné plochy (Z1 až Z11) již vymezené v platném ÚP- na jejich využití mají vliv nové regulativy změny č.3.....	13
Zastavitelné plochy v ÚP vymezené změnou č.3.....	14
Vymezení ploch přestavby	15
9.2 Veřejná infrastruktura	16
Dopravní infrastruktura.....	16
Koridory – dopravní a technická infrastruktura	17
Zásobování vodou	18
Kanalizace a čištění odpadních vod.....	18

Zásobování plynem.....	18
Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR.....	18
Občanská vybavenost a veřejná prostranství.....	19
9.3 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	19
9.4 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	19
R1- územní rezerva. Jsou aktualizovány podmínky pro využití území „ na dožití“	20
R5- územní rezerva pro bydlení čisté	20
9.5 Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	20
9.6 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	20
ÚS1	20
ÚS2	20
9.7 Vymezení zastavěného území , demografie.....	21
Zastavěné území.....	21
Demografie.....	21
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	21
10.1 Vyhodnocení stávajícího stavu	21
10.2 Nové plochy navržené změnou	22
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	24
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č.3 ÚP.....	25
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	29
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	29
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	34
16. Vyhodnocení připomínek	35
18. Srovnávací text s vyznačením změn	36
19. Obsah B. Odůvodnění změny č.3.....	36
Poučení.....	37
Účinnost.....	37

1. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu

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

Na základě schválené Zprávy byl vybraným zpracovatelem vypracován návrh změny č. 3 územního plánu Nezvěstice, který byl veřejně projednán a to dne 2.10.2023 v Nezvěsticích, Vzhledem k tomu, že na základě stanovisek, vyjádření, připomínek a námitek uplatněných v rámci veřejného projednání bylo nutné návrh změny č. 3 ÚP Nezvěstice upravit a tuto úpravu zhodnotil pořizovatel jako podstatnou, je přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 ÚP Nezvěstice. V předkládaném návrhu došlo od předchozího především k těmto úpravám:

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

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

2.1 Soulad s politikou územního rozvoje

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

Soulad s republikovými prioritami:

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

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

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

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

Koncepce,

změna č. 3 ÚP řeší soulad:

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

Úkoly pro územní plánování:

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

SOB9

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

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

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

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

Změna č. 3 ÚP nenarušuje a zachovává tyto požadavky:

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

Koridory vysokorychlostní dopravy

- ŽD16 - trať úsek Plzeň–Strakonice–České Budějovice–České Velenice–hranice ČR/Rakousko (–Wien). Obcí prochází koridor ŽD 16. Na území obce je respektována jeho požadovaná šíře, dále je koridoru přesněn v rámci této změny č.3 ÚP v zastavěném území obce
- (150f) a (150j) Z hlediska republikových záměrů v oblasti dopravní a energetické infrastruktury jsou na území obce Nezvěstice vymezeny koridory E17 pro zdvojení vedení VVN 400 kV Přeštice – Chrást a Přeštice – Kočín, a E21 - koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Mírovka–Čebín a Kočín–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice. V rámci změny č.3 je respektována požadovaná šíře koridorů čímž je zajištěna jejich návaznost v širším území obce

2.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Plzeňským krajem

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

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

- Úkoly pro územní plánování:

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

Tento úkol je již akceptován platným ÚP. Změna č.3 ÚP řeší zejména rozšíření potřebné chybějící či poddimenzované veřejné infrastruktury, zejména občanské vybavenosti a doplnění technické infrastruktury (např. rozšíření ČOV). Nové zastavitelné plochy jsou řešeny pouze v minimálním rozsahu, v prolukách stávající zástavby jsou usměrňovány suburbanizační tendence rozvoje obce, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).

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

Nadmístní koridory

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

Dopravní koridory

1. Koridor přeložky silnice I/19 „Mimoúrovňová křižovatka s I/20 – Nezvěstice – Nezvěstice – Žákava, přeložka“. Koridor je v ÚP Nezvěstice již vymezen, v šířce 200m. Ve změně ÚP bylo vymezení požadavku akceptováno a zjednodušeno oproti platnému ÚP pouze na požadovanou šířku koridoru v šířce 200m.
2. Koridor pro úpravu železniční trati č. 190 „ŽD 4 Plzeň – Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR(- Wien)“. Jedná se o koridor převzatý z „PÚR ČR“. ZÚR PK požadují v územních plánech zpřesnit a vymezit koridory v úseku Plzeň – Nepomuk (zdvojkolejnění) a směrové úpravy trati. Ve změně č. 3 ÚP Nezvěstice je nově aktualizován a vymezen, v šířce 200 m. V zastavěném území na kontaktu se zástavbou je zpřesněn na cca 60 m.

Energetické koridory

3. Koridory pro přenos el. energie ZVN 400 kV (pro zdvojení vedení)
 - E17 Chrást – Přeštice
 - E21 Kočín - Přeštice, které jsou převzaty z PÚR ČR.
- Tyto koridory jsou změnou č. 3 ÚP aktualizovány. ZÚR PK požaduje jejich vymezení v šířce 300 m, resp. jejich zpřesnění s ohledem především na minimalizaci vlivů na jednotlivé krajinné složky a obytnou zástavbu.
Konkrétně je potřeba:
 - Při zpřesňování koridorů minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků.
 - Při zpřesňování koridorů minimalizovat negativní vlivy plynoucí ze střetu ploch a koridorů s prvky ÚSES, lokalitami soustavy NATURA 2000, lesními porosty, mimolesní zelení, zvláště chráněnými územími a územími s ložiskovou ochranou.
 - Stanovit v příslušných souvislostech a podrobnostech podmínky pro využití koridorů s cílem omezit negativní projevy stavby ve vzhledu krajiny a s cílem minimalizovat ovlivnění krajinného rázu.
 - Při zpřesňování koridorů využívat stávající trasy elektrického vedení. V případě nevyužití stávajících tras elektrického vedení zpřesňovat koridory v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.
4. Všechny návrhové koridory jsou změnou č. 3 ÚP jsou vymezeny jako VPS.

5. Změna č.3 ÚP tyto požadavky akceptuje, včetně zanesení těchto podmínek do textové části změny. Vymezeny jsou formou regulativů v textu k těmto koridorům.
6. Dopad na území může mít v budoucnu rovněž územní rezerva pro přeložku železniční tratě č. 175 Nezvěstice – Rokycany, po jejíž realizaci by došlo k zrušení úvratového napojení v železniční stanici Nezvěstice. Tuto přeložku by měla ale řešit územně plánovací dokumentace sousední obce Štáhlavy.
7. Systémy nadřazených ÚSES

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

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

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

Pro obec Nezvěstice platí zařazení do KR07- Švihovská vrchovina

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

a) harmonická kulturní krajina;

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

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

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

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

- prostory se stopami historického členění krajiny zejména v údolí Úhlavy (Přešticko), **Úslavy (Blovicko)**

e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- izolované vrcholy a hřbety,
- silueta města Klatovy, silueta města Klatovy,
- ikonická dominanta zříceniny hradu Radyně,
- zámek Kozel,
- skalní útvar Ostrá Hůrka u Starého Plzence, skalní útvar Ostrá Hůrka u Starého Plzence,
- dominantna návrší Hůrka ve Starém Plzenci se slovanským hradištěm, rotundou a základy kostelů,
- hrad Švihov,
- zámek Červené Poříčí
- dominantní stavba kostela Nanebevzetí Panny Marie v Přešticích,

- dominanta bývalého kostela na Křížovém vrchu u Stodu, dominanta bývalého kostela na Křížovém vrchu u Stodu,
- dominanta kostela sv. Jakuba Většího v Prusinech
- dominanta kostela sv. Václava ve Ždírci, dominanta kostela sv. Václava ve Ždírci,
- dominanty rozhleden Bolfánek v Chudenicích, Koráb a Rýzmbek, Chudenicích,
- **dominantní kostelní věže** v Úboči, Holýšově, Merklíně, Chválenicích, **Nezvěsticích**, Seči, Mešně, Úboči, Holýšově, Merklíně, Chválenicích, Nezvěsticích, Seči, Mešně, Spáleném Poříčí, Blovicích, Těnovicích, Nových Mitrovicích a ve Starém Plzenci

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

3.1 Soulad s cíli územního plánování

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

3.2 Soulad s úkoly územního plánování

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

- (b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území je řešeno v souladu s požadavky formulovanými v zadání- v dokumentu „Uplatňování ÚP“
- (c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Řešeno v souladu s předprojednanými širšími požadavky formulovanými v zadání- v dokumentu „Uplatňování ÚP“
- (d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství. Řešeno ve změně č.3 ÚP komplexním přepracováním závazných regulativů zástavby dle požadavků obce, v souladu s parametry území, ve stávajícím i rozvojovém území obce, stejně jako bod add e)
- (e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Řešeno ve změně č. 3 ÚP komplexním přepracováním obecných i závazných regulativů zástavby. Vymezeno dle požadavků obce, v souladu s parametry celého území ve stávajícím i rozvojovém území obce
- (i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu
- (j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Změna č. 3 ÚP navrhuje a řeší navržené záměry s ohledem na hospodárné využití území, a na jeho prostorové uspořádání a dosažitelnost technické a dopravní infrastruktury

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ostatní dotčené orgány svá stanoviska v rámci veřejného projednání neuplatnily.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

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

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

Bude doplněno po veřejném projednání

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

Bude doplněno po veřejném projednání

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Úvod

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

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

V rámci nadřazené dokumentace byla provedena kontrola požadavků dokumentací „PÚR ČR“ a ZÚR PK, Z těchto podkladů vyplynula zejména stabilizace, zpřesnění, či doplnění nadmístních koridorů dopravní a technické infrastruktury (silniční, železniční a 2x energetický koridor).

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

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

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

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

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

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

- Z1 (BR)- v platném ÚP chyběla lokalizace této plochy ležící na samém okraji k.ú. obce, sousedí se Žákavou. Jsou zpřesněny obecně specifikace regulativu BR- bydlení čisté. Protože „Studie zástavby“ byla pro tuto lokalitu již zpracována, ZO obce schválilo v roce 2022 podrobné řešení území ve vyšším stupni dokumentace včetně parcelace, návrhu dopravy a technické infrastruktury. Lokalita obsahuje i požadované plochy pro veřejné prostranství (kromě komunikací). Změna č.3 ÚP stanovuje nové, zejména prostorové regulativy pro toto území
- Z2 (BR) - v platném ÚP chyběla podrobnější lokalizace, v lokalitě nyní platí doplněné, zejména prostorové regulativy SD. Nyní jsou již realizovány v této ploše 3 RD.
- Z3 (BR) - zde dochází k modifikovali proporcí jednotlivých dílčích ploch (veřejná zeleň, komunikace) plochy pro bydlení změnou č.3 ÚP. V platném ÚP bylo navrženo dnes již neaktuální dopravní řešení lokality. Dle požadavku obce došlo na základě zpracované studie k úpravě současného návrhu dopravního řešení uvnitř lokality. Pro možnou obecnější variabilitu komunikační obsluhy bylo území nahrazeno souvislou plochou pro bydlení (BR), s důrazem na napojení lokality po obou bočních stranách, kde je již vedena stávající účelová komunikace. Dále byly vytvořeny předpoklady pro budoucí možné napojení rezervní plochy pro bydlení (R5)- též BR, navržené v ohybu žel. trati 195 Nezvěstice - Rokycany. Celé území Z3 a rezervy R5 bude rovněž předmětem i předepsané územní studie pro celou lokalitu Z3, která zapracuje i požadavky správce železnice. Nové řešení plochy BR pro Z3 a vymezení plochy R5 pro bydlení- rezerva

včetně jejího základního napojení na dopravní obsluhu, je čitelné z grafické části změny č.3 ÚP. Změna ÚP stanovuje nové, zejména prostorové regulativy pro toto území BR

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

Zastavitelné plochy v ÚP vymezené změnou č.3

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

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

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

Z16 (DP) zrušena na základě výsledků veřejného projednání

- Z17a, b (DP) - plocha dopravy- pruh pro cyklostezku pro dokončení větve chybějící části cyklostezky CT- 31, která je nadmístního významu (Plzeň- Brdy). Poslední úsek k hranici k.ú. obce s k. ú. Žákava

Vymezení ploch přestavby

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

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

Území v přilehlé severní poloze k silnici I/19.

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

Území jižně od silnice I/19

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

9.2 Veřejná infrastruktura

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

- Z14 - rozšíření plochy pro okružní křižovatku
Křižovatka upravena (dle projektu Nezvěstice- průtah I-19 pro Ředitelství silnic a dálnic ČR), které již navrženou křižovatku stabilizuje v jejích hranicích včetně zpřesnění napojení komunikací do okolní zástavby, zejména nově budované plochy výroby (VL) - Z4. Provedena úprava a zpřesnění plochy Z14 pro kruhovou křižovatku v SZ zastavěné části obce na základě projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice – PRŮTAH, který reaguje i na

napojení lokality Z4- (VL), kde bude připraveno při realizaci napojení na 1 paprsek kruhové křižovatky. Do doby vybudování kruhového objezdu je možné přímé napojení lokality na stávající silnici I/19.

- **Místní komunikace:**
Změna č.3 ÚP navrhuje v rámci dílčích plochy přestavby P1b a P1c) úpravu dopravní infrastruktury. Úprava směrového napojení místní komunikace kategorie D1 na státní silnici I/19 a parkoviště u MŠ. Komunikace je vymezena mezi ZŠ a MŠ včetně parkoviště na pozemku ZŠ. Řešeno na základě projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice – PRŮTAH“.
- **Parkoviště**
- Změna č. 3 ÚP navrhuje novou plochu P1b – PV parkoviště pro osobní automobily při ZŠ, úpravy místní komunikace kat. D1. Zapracováno na základě již vyhotoveného projektu ŘSD „I/19 Nezvěstice – PRŮTAH a architektonické studie k přístavbě MŠ. Dále rozšíření dopravní plochy Z-17 spolu s trasou cyklostezky
- **Komunikace pro pěší a cyklistické trasy**
Z17a Z17b- doplnění o pruh cyklostezky při silnici

Koridory – dopravní a technická infrastruktura

K jejich řešení:

- **CNZ-ŽD190/01–doprava železniční - na trati č.190**
vymezený dle ZÚR PK jako koridor překryvný
Koridor pro úpravu železniční trati č. 190 „ŽD 4 Plzeň – Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR (- Wien)“. Jedná se o koridor převzatý z „PÚR ČR“. ZÚR PK předpokládá v úseku Plzeň – Nepomuk zdvojkolejnění a směrové úpravy trati. Je již vymezen v šíři 200m. Změnou č.3 ÚP je aktualizován – zpřesněn v zastavěném území obce, kde je zmenšený na 60m z důvodu existující zástavby obce podél železniční trati č.190 (podle vymezené stávající zástavby i zastavitelných ploch -např. lokality Z3 a Z13).
Pro podrobnější řešení koridoru v dalších stupních dokumentace jsou ve výroku změny č.3 ÚP jsou pro podmínky optimálního umístění zpřesněny, a to formou regulativů.
Cílem je stanovit v příslušných souvislostech a podrobnostech podmínky pro využití koridorů s cílem omezit negativní projevy stavby ve vzhledu krajiny a s cílem minimalizovat ovlivnění krajinného rázu.
- **CNZ-SD19/01- Koridor přeložky silnice I/19**
navržen v rámci dokumentace ZÚR PK jako koridor překryvný. S ohledem na možnost následných podrobnějších úprav v dalších stupních dokumentace (z důvodu možnosti využití zbylých ploch RZV v koridoru po realizaci záměru přeložky silnice, tedy bez nutnosti další změny ÚP). Z platného ÚP – grafická část- byla rovněž vyňata již zpracovaná přesná varianta řešení silnice v rámci tohoto koridoru vedoucího jako obchvat severní částí obci. Obecně vymezený koridor v rámci této změny ÚP nevyžaduje následné úpravy ÚP vzniklé možnou úpravou navržené trasy.
- **CNU SD19/X- Koridor přeložky silnice I/19**
koridor překryvný- v proměnlivé šířce 200 m. V rámci územního plánu vymezený překryvný koridor, který umožní flexibilnější vymezení vlastní přeložky komunikace I/19

vedoucí do obce od Plzně. Původní přesná trasa byla z platného ÚP odstraněna. Dto-viz odstavec výše.

- CNZ-E17 koridor pro zdvojení vedení Přeštice – Chrást, a CNZ-E21 koridor pro zdvojení vedení VVN 400 kV Přeštice- Kočín

koridor překryvný- energetika, vymezený dle ZÚR PK, a v ÚP aktualizován na požadovanou šířku 300m.

Poloha obou koridorů je dána především stávajícím vedením VVN 400 kV. Koridory jsou optimalizované v šíři 300 m, což umožní pro další stupně dokumentace jejich zpřesňování v trase. To umožní:

- dle možností daných stávající trasou minimalizovat vlivy na ZPF, PUPFL a průchod povodňových vod a vhodným technickým řešením minimalizovat zásahy do koryt vodních toků.

- při zpřesňování koridorů do konkrétních tras minimalizovat negativní vlivy plynoucí ze střetu ploch a koridorů s prvky ÚSES, lokalitami soustavy NATURA 2000, lesními porosty, mimolesní zelení, zvláště chráněnými územími a územími s ložiskovou ochranou.

- Ve výroku změny ÚP č.3 jsou pro podmínky optimálního umístění zpřesněny formou regulativů, vycházejících z výše uvedeného textu.

- při zpřesňování koridorů využívat souběhu stávající trasy elektrického vedení. V případě nevyužití stávajících tras elektrického vedení zpřesňovat koridory v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.(ve změně ÚP graficky zapracováno).

- Hlavními cíli bylo stanovit v příslušných souvislostech a podrobnostech podmínky pro využití koridorů a omezit negativní projevy stavby ve vzhledu krajiny a minimalizovat ovlivnění krajinného rázu.

Zásobování vodou

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

Kanalizace a čištění odpadních vod

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

Z15 - plocha (TI).

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

Zásobování plynem

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

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

Zvláštní zájmy ministerstva obrany ČR

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směru

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

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

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

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

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

Občanská vybavenost a veřejná prostranství

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

9.3 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

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

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

Platí stávající vymezení ploch územních rezerv- R dle ÚP.

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

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

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

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

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

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

R5- územní rezerva pro bydlení čisté

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

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

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

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

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

ÚS1

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

ÚS2

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

9.7 Vymezení zastavěného území , demografie

Zastavěné území

Změnou č.3 ÚP Nezvěstice bylo zastavěné území obce Nezvěstice aktualizováno a doplněno k 31. 5. 2021 (obsahuje k.ú. Nezvěstice i k.ú. Olešná u Nezvěstic).

Byla aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu v území, vymezeny a zapracovány jeho nové části.

Demografie

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

ÚP Nezvěstice je dimenzován v rozsahu zhruba 80 nových rodinných domů, z toho bylo využito zanedbatelné množství (viz výše).

Pokud bychom uvažovali s 3,5 obyvateli na 1 rodinný dům, pak stávající kapacita činí nárůst 280 obyvatel, což při stejném tempu rozvoje jako v posledních 5 letech postačuje na desítky let dopředu.

Návrhové období se předpokládá do roku 2035.

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

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

10.1 Vyhodnocení stávajícího stavu

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

Bilance využití

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

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

Základní popis zastavitelných ploch a celkový rozsah ploch pro:

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

ÚP Nezvěstice je dimenzován v rozsahu zhruba 80 nových rodinných domů, z toho bylo využito zanedbatelné množství (viz výše). Pokud bychom uvažovali s 3,5 obyvateli na 1 rodinný dům, pak stávající kapacita činí 280 obyvatel, což při stejném tempu rozvoje jako v posledních 5 letech postačuje na desítky let dopředu.

Závěr:

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

10.2 Nové plochy navržené změnou

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

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

plánu obce. Změna pouze aktualizuje tyto koridory včetně úpravy stávajícího napojení obce ze státní silnice I/19 včetně aktualizované okružní křižovatky.

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

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

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

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

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

Požadované zastavitelné plochy ve změně č.3 ÚP:

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

Shrnutí:

a) ZASTAVITELNÉ PLOCHY BEZ ZÁBORU ZPF

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

Odůvodnění potřeby:

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

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

b) ZASTAVITELNÉ PLOCHY SE ZÁBOREM ZPF

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

Odůvodnění potřeby:

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

- nezbytné 2 dílčí úseky pruhů cyklostezky chybějící pro dokončení posledního úseku cyklostezky, která je již v místě realizována jako samostatný pruh podél státní silnice
- byla zrušena plocha dopravy – Z16- (na základě veř. projednání)

c) KORIDORY

- zpřesněny (aktualizovány) nadmístní koridory v území

Celkem 4,69 ha

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

Odůvodnění potřeby:

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

d) PLOCHY PŘESTAVBY

nezahrnují se do záboru ZPF

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

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

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

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

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

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

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

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č.3 ÚP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- prověřit a nově zpracovat regulativy pro plochy RZV

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

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

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

- aktualizovat podmínky a vymezení hranic VPS

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

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

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

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

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

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

- provedeno rozšíření plochy technické infrastruktury (Z15) u ČOV

- rozšíření stávající plochy dopravní infrastruktury o plochu Z16, která obsahuje i doplnění cyklostezky podél silnice III/1777 (Nezvěstice – Blovice). Vlastní plocha DP-Z16 byla při řízení o ÚP zrušena, zachována cyklostezka- viz níže
- vymezeny 2 poslední chybějící úseky v doplnění cyklostezky podél silnice III/1777 (Z17a, Z17b). Cyklostezka v části Z16 je v návrhu Změny je ale zachována, přejmenována na Z17b.
- na základě podkladů ze strany obce a zpracovatele bylo provedeno narovnání právních vztahů v území vzniklých kontrolou a zpřesněním některých ploch RZV či jejich novým zařazením k příslušné stávající funkční ploše
- byla provedena aktualizace současně zastavěného území
- během zpracování ÚP byla navržena plocha přestavby P3 rekreačního území a býv. zem. statku. Byla následně zrušena na základě negativního stanoviska dotčených orgánů, v rámci její polohy v záplavovém území Q100

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

Další vyhodnocené, ale i zamítnuté záměry či postup při činnosti obce a pořizovatele v rámci naplňování ÚP byly zpracovány v dokumentu „Vyhodnocení uplatňování územního plánu v období 2016 - 2020“ včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

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

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

Využití navržených ploch pro bydlení

- Z bilance využití rozvojových ploch je patrné, že využití vymezených návrhových lokalit z hlediska nové výstavby je prakticky nulové. Pouze v lokalitě Z2 již došlo k rozdělení pozemků pro budoucí výstavbu a jsou zde vybudovány 2 rodinné domy a rovněž v lokalitě Z6 jsou již pozemky připraveny k prodeji a realizaci výstavby 4 rodinných domů. V lokalitě Z1 je již po odsouhlasení urbanistické studie obcí provedena parcelace území včetně přípravy projektu dopravní a technické infrastruktury a řešení předprodej pozemků pro výstavbu. Výstavba je podmíněna schválením nových regulativů využití území pro BR. Pro lokality Z3 a Z10 stále platí podmínka zpracování územní studie, které dosud nejsou zpracovány.

Pro lokalitu Z9 územní plán definuje podmínku uzavření dohody o parcelaci pro následné rozhodování o změnách v území (zrušení této podmínky je věcí schváleného obsahu změny ÚP). v současné době jsou zde rekreační objekty – proto by bylo vhodnější definovat tuto lokalitu jako plochu přestavby.

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

- ÚP Nezvěstice dále vymezuje 4 územní rezervy (R1 – R4), dle územního plánu „vesměs pro možnost výstavby rodinných domů“ s celkovou udávanou kapacitou 100 rodinných domů. Vzhledem k nízkému vytížení stávajících zastavitelných ploch není nutné územní rezervy pro bydlení převádět do návrhových ploch.
- ÚP Nezvěstice nevymezuje žádnou plochu či koridor, kde bude rozhodování o změnách podmíněno zpracováním regulačního plánu.
- Celkový rozvoj v zastavitelných plochách je z hlediska funkčního i prostorového naprosto minimální a z tohoto pohledu není nutné rozsah ploch jakkoliv navyšovat.
- Vyhodnocení obdržení podnětů na změnu územního plánu Nezvěstice.
- Vyjma popsanych změn, o jejichž zpracování bylo již rozhodnuto Zastupitelstvem obce Nezvěstice, obdržel pořizovatel následující požadavky na změnu č.3 ÚP Nezvěstice.

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

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

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

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

2) Změna rezervy R3 na plochu pro výstavbu rodinných domů

Nebylo řešeno ve změně č.3 ÚP. Vzhledem k množství nevyužitých zastavitelných ploch, není vhodné jejich rozsah navyšovat. Územní rezerva R3 se nachází v I. třídě ochrany ZPF, bez adekvátní kompenzace – snížení rozsahu zastavitelných ploch umístěných na půdách stejné bonity – byla tato změna velmi obtížně obhajitelná. V současnosti není nutné změnou vymezovat další zastavitelné plochy.

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

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

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

4) Odstranění části textu u regulativů

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

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

Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce. Jsou v současné době nezastavěné, část pozemků je součástí ploch pro bydlení, část je součástí urbanizované zeleně. Požadavkem vlastníků je převedení celého rozsahu pozemků do ploch pro bydlení. Bude prověřeno ve změně územního plánu. Vyřešeno návrhem ploch pro BR – viz. Z13 a Z12.

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

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

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

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

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

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

V současnosti probíhá proces pořizování tzv. "velké aktualizace" ZÚR PK, jejíž výsledky mohou podmínit nutnost změny podoby ÚP Nezvěstice.

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

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

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

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

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona Převzato z dokumentu „Zpráva o uplatňování územního plánu Nezvěstice 2016 – 2020“

Základní popis zastavitelných ploch a celkový rozsah ploch pro:

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

ÚP Nezvěstice je dimenzován v rozsahu zhruba 80 nových rodinných domů, z toho bylo využito zanedbatelné množství (viz výše). Pokud bychom uvažovali s 3,5 obyvateli na 1 rodinný dům, pak stávající kapacita činí 280 obyvatel, což při stejném tempu rozvoje jako v posledních 5 letech postačuje na desítky let dopředu.

Závěr:

- Z vývoje zastavěnosti jednotlivých ploch v Nezvěsticích nevyplývá potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch. Rozsah současně vymezených ploch je přiměřený umístění obce v rozvojové oblasti OB5 a blízkosti krajského města a pro rozvoj obce v následujících letech naprosto dostačující. Není nutné vymezovat další zastavitelné plochy. Další plochy by bylo

možné vymežit v případě kompenzací, kdy dojde ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů těžko využitelných ploch.

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

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

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

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

Obecně k záborům ploch:

Bonitace a třídy ochrany

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

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

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

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

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

Plocha Z12	zrušena (Bydlení pro 1 RD – proluka (k.ú. Olešná u Nezvěstice)	
Z13	Plocha pro bydlení pro 1 RD- proluka při I/19	BR
Z14	Zpřesnění plochy kruhové křižovatky na I/19	DP
- Viz tabulka č.2		
 - c) Plochy koridorů (silnice, železnice, technická infrastruktura)
 CNZ-D19/01- mimoúrovňová křižovatka s I/20 (nad Losinou) - Nezvěstice - Nezvěstice- Žákava, (přeložka), koridor 200 m

CNU-D19/01- směrová úpravu stávající silnice I/19 do obce, koridor 200 m
CNZ-ŽD190/01 - směrová úprava a zdvojkolejnění (železniční trati Plzeň – České Budějovice), železniční koridor 200m
CNZ-E17- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV
Chrást – Přeštice
CNZ-E21- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV Kočín – Přeštice
- Viz tabulka č.3

- d) plochy přestavby

P1a OV přístavba MŠ
P1b VP úprava místní komunikace mezi MŠ a ZŠ a přilehlé parkoviště
P1c VP směrová úprava chodníku při silnici I/19 (u MŠ)
P2 OV občanská vybavenost v území centrálního charakteru
Plocha P3 zrušena na základě výsledků veř. projednání- (BR-bydlení ze stabilizovaných ploch RI a VZ (bývalý zem. areál)
P4 VL výroba lehká, změna využití území v části sportovní plochy obce (stadion)
P5 SDK smíšená plocha dopravy a malé komerční vybavenosti – změna využití již zastavěného území v centru u žel. nádraží
P6 OK malá komerční vybavenosti– změna využití již zastavěného území v centru u žel. nádraží
- Viz tabulka č.4

- e) Plochy opatření v krajině (K)

Ve změně č.3 ÚP nedochází k novému vymezení a k záboru těchto ploch

- f) Plochy PUPFL

Ve změně č.3 ÚP nedochází k záboru těchto ploch

- **Předpokládané zábery půdního fondu**

Rekapitulace:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U obou koridorů:

- CNZ-E17- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV
Chrást – Přeštice
- CNZ-E21- energetický koridor 300m pro zdvojení el. vedení ZVN 400kV Kočín – Přeštice
se s ohledem na vzdušné vedení trasy předpokládá jen min. zábor ZPF, který bude zpřesněn v rámci vyšší dokumentace. Při zdvojení vedení se počítán s max. souběhem nového vedení se stávajícími trasami ZVN.

Celkem ve změně č.3 ÚP je navrženo k záboru zemědělské půdy (ZPF) :

(koridory a nové zastavitelné plochy v extravilánu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabulky celkové - přehled:

Tab.1- Zastavitelné plochy- ZÁBOR ZPF- ÚP Nezvěstice zm. č.3 (vše k.ú. Nezvěstice)

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

Tab.2- Zastavitelné plochy- V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ- BEZ ZÁBORU ZPF- ÚP Nezvěstice zm. č.3

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

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

Legenda

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

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

			výměra v (ha)	cca ha		
P1a	OV	přístavba MŠ		0,0148		
P1b	PV	úprava místní komunikace mezi mateřskou školkou a základní školou parkoviště		0,0136		
P1c	PV	směrová úprava chodníku u MŠ		0,0015		
P2	SC	smíšené území centrální		1,0500		
P3	BR	zrušeno		0,0000		
P4	VL	výroba lehká pro potřeby obce. Změna využití částí území vymezené jako sportovní plochy obce		0,1919		
P5	SDK	smíšené území dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti (malé)		0,7690		
P6	OK	komerční vybavenost (malá)		0,0634		
Celkem řešeno ploch přestavby				2,1042		
Změnou č.3 ÚP se vymezují plochy přestavby již stabilizovaných zastavěných ploch RZV v ÚP, záborů konkrétních ZPF se proto neuvádějí						

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Navrhované znění před jeho projednáním s dotčenými orgány:

České Dráhy, a.s. /oprávněný investor/

Námítky:

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

Vyhodnocení: Námitka se zamítá.

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

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

Vyhodnocení: Námitka se zamítá.

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

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

Vyhodnocení: Námitka se zamítá.

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

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

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

Změnou č. 3 ÚP Nezvěstice je navržena přestavba území dle uvedené studie na plochy smíšené dopravní infrastruktury a komerční vybavenosti malé (SDK), které umožní realizaci terminálu i s případnou drobnou komerční vybaveností. Na ostatních uvedených pozemcích je navržena přestavba na plochu umožňující malou komerční občanskou vybavenost. Obě přestavbové plochy jsou pro dané funkce využitelné až po realizaci stavby modernizaci trati, se souhlasem Správy železnic.

ČEPS, a.s /oprávněný investor/

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

Návrh rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

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

16. Vyhodnocení připomínek

Navrhované znění před jeho projednáním s dotčenými orgány:

Obec Nezvěstice

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

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

Povodí Vltavy, s. p. /oprávněný investor/

Připomínky: Celkem 10 připomínek

1. Nesouhlas s vymezením plochy přestavby P3 ve stanovené aktivní zóně záplavového území. Plocha přestavby P3 bude vymezena pouze mimo aktivní zónu záplavového území.
2. V grafické části ÚP (koordinační výkres bude zakresleno nové záplavové území Olešenského potoka (Q100, AZZÚ), stanovené dne 31.5.2022.
3. Pokud nebyla v předešlé změně ÚP Nezvěstice zakreslena změna záplavového území Bradava z r. 2017, požadujeme zakreslit stanovené Q100, včetně AZZÚ Bradavy zakreslit do koordinačního výkresu.
4. V koordinačním výkresu bude správně uvedena legenda AZZÚ a to „hranice aktivní zóny záplavového území“ nebo „aktivní zóna záplavového území“. AZZÚ není navržena, jak je chybně v koordinačním výkresu, ale stanovená.
5. V kapitole e5. Ochrana před povodněmi bude do nově navrhovaného textu: „V ÚP je na vodním toku Úslava vymezeno záplavové území Q100 a aktivní záplavové území...“ doplněn vodní tok Bradava a Olešenský potok, na kterých je stanovené záplavové území včetně aktivní zóny.

6. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechny vodní toky, které prochází nebo sousedí s nově navrženými zastavitelnými plochami, plochami přestavby, územními rezervami, včetně toků, které nemají své parcelní vymezení.
7. V zastavitelných plochách, v lokalitách, které sousedí s vodním tokem nebo jimi vodní tok prochází, bude doplněna regulace, že správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6 m od břehové čáry drobného vodního toku a v šířce 8 m od břehové čáry významného vodního toku.
8. Pro navrhovanou výstavbu musí být zajištěn dostatečně vydatný zdroj pitné vody v souladu se zákonem o vodovodech a kanalizacích.
9. Veškerá likvidace odpadních vod musí být prováděna v souladu s požadavky zákona o vodovodech a kanalizacích.
10. Odvádění srážkových vod musí být řešeno v souladu s vodním zákonem a v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Vyhodnocení:

1. Akceptováno. Vzhledem k negativnímu stanovisku Magistrátu města Plzně, odboru životního prostředí jako dotčeného orgánu z hlediska vodního hospodářství, byla plocha P3 vyřazena.
2. Akceptováno. V koordinačním výkresu byla zakreslena hranice Q100 i AZZÚ Olešenského potoka.
3. Akceptováno. V koordinačním výkresu byla zakreslena aktuální hranice Q100 i AZZÚ Bradavy.
4. Akceptováno. V koordinačním výkresu je v legendě uvedeno „aktivní zóna záplavového území“ a nachází se v 1. sloupci, tedy stav.
5. Akceptováno. Text byl doplněn o Q100 a AZZÚ vodního toku Bradava a Olešenského potoka
6. Neakceptováno. Změna územního plánu nově nevymezuje žádné nové lokality v kontaktu s vodním tokem.
7. Neakceptováno. Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy v kontaktu s vodním tokem.
8. – 10. Bere se na vědomí. Netýká se řešení územního plánu. Bude řešeno v územním rozhodování.

18. Srovnávací text s vyznačením změn

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

19. Obsah B. Odůvodnění změny č.3

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

Poučení

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

Účinnost

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

Místostarostka
Mgr. Petra Tupá, DiS.

.....

Starosta
Lukáš Karkoš

.....