OBEC

Nezbavětice

ÚZEMNÍ PLÁN NEZBAVĚTICE

zadání

Pořizovatel: Datum zpracování návrhu zadání: Datum upravení návrhu zadání dle § 47 odst.4 stavebního zákona	Magistrát města Plzně odbor stavebně správní Ing. Jiří Balihar Ing. Helena Zíbová 09.2011 01.2012	Magistrát města Plzně odbor (7) stavebně správní
Schvalující orgán: Zadání schváleno dne: Usnesení číslo:	Zastupitelstvo obce Nezbavětice 2.2.2012 8/11/2012	OBEC NEZBAVĚTICE

Zpracováno na základě § 47 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a v souladu s § 11 a v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Upraveno na základě § 47 odst.4 stavebního zákona.

Základní údaje

Navrhovatel: Obec Nezbavětice

Pořizovatel: Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní

Dokumentace: zadání pro územní plán

Dotčené území: k.ú. Nezbavětice 763136

Důvody pro pořízení územního plánu

Obec Nezbavětice má v současné době platný územní plán obce zpracovaný na základě zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen starý stavební zákon). Vzhledem k tomu, že tato územně plánovací dokumentace pozbývá dne 1.1.2016 platnost a územní plán je základní podmínkou pro racionální řízení rozvoje obce v intencích trvale udržitelného rozvoje, rozhodla se obec Nezbavětice zpracovat pro své správní území územní plán dle současně platné legislativy (zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), 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 využití území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „prováděcí vyhlášky“).

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,

a1) Politika územního rozvoje

Pro územní plán vyplývají z Politiky územního rozvoje ČR, která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009, následující požadavky:

- Koordinace záměrů v území s ohledem na rozvojovou oblast OB5 – Plzeň, které byly zpřesněny v níže uvedených ZÚR PK.
- Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- Podpora polycentrického rozvoje sídelní struktury. Vytváření předpokladů pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi a tím zlepšení jejich konkurenceschopnosti v rámci EU.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).
- V rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet vedle podmínek pro vznik územních systémů ekologické stability i podmínky pro vznik souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy), umožňující prostupnost krajiny, její rekreační využití a zachování reprodukční schopnosti.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvlášť zdůvodněných případech.
- Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Podrobněji jsou požadavky na rozvoj území upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

a2) Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK) vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2.9.2008, č. usnesení 834/08. Nabyly účinnosti 17.10.2008.

Řešené území obce Nezbavětice je i v platných ZÚR PK zařazeno do zpřesněné republikové rozvojové oblasti OB5 Plzeň.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

- v rozvojové oblasti podporovat zejména rozvoj obslužné funkce (využívající kvalifikovanou pracovní sílu)
- v rozvojové oblasti mimo území města Plzně neumisťovat velká zařízení pro cestovní ruch a rekreaci. Navržená zařízení budou sloužit především pro každodenní rekreaci obyvatel Plzně a okolí.
- vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury.

Úkoly pro územní plánování obcí

Rozvoj území

- v územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí.
- usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí)
- optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací průmyslových zón Plzeň–Líně, Litice – Radobyčice a Jihozápad (Nýřany, Úherce)
- minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména průmyslových zón)

Silniční doprava

- zapracovat návrhy změn na vedení silnic I/20 a I/19 (včetně případných výhledů, které budou zapracovány jako územní rezervy)
- na silniční síti je nutno respektovat tyto úpravy:
- přeložka silnice I/20 Chválenice - Seč jako VPS respektive limit využití území vyplývající z nadřazené ÚPD je vymezena koridorem šíře 200m,
- přeložka silnice I/19 Losiná (MÚK s I/20) – Nezbavětice – Nezvěstice,
- plocha a koridor dopravy nadmístního významu jako výhledová přeložka respektive územní rezerva propojení Starý Plzenec – Nezbavětice.

Technická infrastruktura

- je nutno respektovat stávající energetické vedení VVN 400 kV.

Územní systém ekologické stability

V územních plánech je nutné zpřesnit území vymezených částí regionálního a nadregionálního

ÚSES. Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území.

Ochrana přírody

Do územních plánů obcí zapracovat již vymezené skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES. V územních plánech vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území.

Ochrana krajiny

V územních plánech je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu. Cílové charakteristiky v běžných typech krajin nejsou územně diferencovány a jejich ochrana je součástí obecných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny. Zabezpečit územní podmínky pro přiměřenou ochranu a dotváření krajiny a její rázovitosti na místní úrovni. Respektovat a rozpracovat návrhy na tvorbu a ochranu krajiny regionálního významu. Minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany ZPF. Při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.

Ochrana památek

V územních plánech je nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma památek a území s archeologickými nálezy. Dále je nutno respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel, v návaznosti na hodnotné soubory staveb respektovat charakter zástavby.

Protipovodňová ochrana

V územních plánech je třeba při koncipování protipovodňových opatření respektovat širší vazby protipovodňových plánů celých povodí. Protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření a od nich se odvíjející krajinné struktury územní plány musí především:

- minimalizovat nebo zcela vyloučit novou výstavbu v záplavových územích, především v aktivních zónách
- vymezit rezervní plochy pro vymístění zástavby ze záplavových území, především z jeho aktivních zón
- zajistit, aby výstavbou komunikací nevznikaly v území bariéry, zhoršující odtok vody z území

- návrhem lokálního systému ekologické stability přispět ke zvýšení retenčních schopností území obcí.

Dále je nutné v rámci prací na ÚPD obce Nezbavětice zohlednit a respektovat následující doporučení vyplývající z nadřazené ÚPD a ÚPP (ÚS Plzeň – jihovýchod):

Sídelní struktura

- výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území
- v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot)

Dopravní infrastruktura

- pro zlepšení dopravní dostupnosti a ochranu životního prostředí dále zpřesňovat vymezené koridory pro zkapacitnění silničních komunikací, preferovat přestavbu nevyhovujících úseků zejména v průtazích sídel, odstranění kolizních míst a bodových závad

Technická infrastruktura

- územně stabilizovat koridory technické infrastruktury nadmístního významu

Ochrana krajinných hodnot

- k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch
- v územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny
- krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny

Protipovodňová ochrana

- ke zlepšení protipovodňové ochrany územně plánovacími opatřeními zlepšovat retenční schopnosti krajiny a zpomalovat odtok z povodí
- při územně plánovací činnosti je nutné minimalizovat návrhy nových liniových dopravních staveb, návrhy rozšíření zástavby, návrhy nových vedení a zařízení technické infrastruktury

citlivých na ohrožení velkou vodou, návrhy umístění zdrojů možné kontaminace území při zaplavení vodou

- k retenci vody v území využít opatření ke zlepšení retenčních vlastností krajiny, návrhy nových malých vodních nádrží, přirozených v měřítku a ve struktuře krajiny, návrhy ochranných hrází a suchých poldrů a obtokových koryt, návrhy dalších území řízené inundace, zpřesnění regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability, vytvoření podmínek pro využití územních rezerv, především zastavěných ploch s nevhodným či žádným funkčním využitím (brownfields)

Vymezování rozvojových území

- nové rozvojové lokality výrobních a obslužných zařízení s plochou nad 30 ha nebo 15 ha jsou vymezeny v ZÚR PK a předmětného území se netýkají
- kapacitní plochy pro bydlení lze přednostně vymezovat v administrativních územích obcí, které jsou součástí vymezených rozvojových oblastí a os, v lokalitách s možností připojení na kapacitní vodní zdroje a kanalizaci, v administrativních územích vybraných obcí, které jsou součástí zpřesněné rozvojové osy OS1.

Limity využití vyplývající ze ZÚR PK:

-osa nadregionálního biokoridoru včetně jeho ochranného pásma
- trasy silnic I. II. a III. třídy
- vedení VVN a jeho ochranné pásmo
- ochrana archeologických nálezů

Záměry dle ZÚR PK:

- přeložka silnice I/20
- úpravy na trase silnice I/19

Územní studie Plzeň- jihovýchod

Pořízení a zpracování „Územní studie Plzeň - jihovýchod“ vyplynulo ze ZÚR PK. Územní vymezení bylo provedeno v hranicích těchto obcí:

ORP Plzeň: Plzeň (pouze v omezené „kontaktní“ části), Starý Plzenec, Losiná, Nezbavětice, Šťáhlavy, Chválenice, Nezvěstice

ORP Bílovice: Žákova, Vlčtejn, Chlum, Zdemyslice, Bílovice, Chocenice

Dle zónace vymezené ÚS je území obce Nezbavětice součástí následujících oblastí:

- Území silně ovlivněné rozvojem Plzně

Tento prostor je vymezen hypoteticky a zahrnuje předpokládané území nejsilnějšího vlivu rozvojové osy Plzně podél ulice Nepomucké, ukončený bariérou dálnice D5. Tuto překážku má tendenci překonat a pokračovat dále v urbanistickém rozvoji příměstského typu jak podél silnice I/20 (relativně volný prostor obcí Losiná, Chválenice, Nezbavětice).

Rozvojové prostory obce Nezbavětice pro bydlení jsou v územním plánu obce lokalizovány v relativní blízkosti plánované mimoúrovňové křižovatky přeložky silnic I/20 a I/19 (MÚK Chválenice). Pro zajištění příznivých podmínek životního prostředí je třeba přijmout ochranná územně technická opatření, doporučuje se též zvážit možnost úpravy rozvojové koncepce územního plánu.

a3) Širší vztahy

Obec Nezbavětice sousedí s obcemi Chválenice, Losiná, Nezvěstice, Starý Plzenec a Šťáhlavy. Řešení požadavků dotýkajících se širších vztahů se bude týkat především liniových prvků územního plánu (komunikace, sítě technické infrastruktury, územní systémy ekologické stability). Je nutno zabezpečit koordinaci těchto liniových prvků v rámci řešení ÚP obce Nezbavětice s územními plány sousedních obcí.

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně plánovací dokumentace nenahrazuje územně analytické podklady, které jsou nástrojem územního plánování s odlišným obsahem i využitím.

Na základě analýz údajů o území, zjištění z průzkumů území a dalších informací bylo provedeno vymezení problémů k řešení. V souladu s ustanovením § 4 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., byly sledovány zejména urbanistické závady, dopravní závady, střety záměrů na provedení změn v území s hodnotami, limity využití území a vzájemné střety záměrů. Identifikovány byly též obecné problémy související s rozvojem území ORP a jednotlivých obcí.

Problémy jsou rozděleny do dvou skupin:

- problémy definované na základě rozboru udržitelného rozvoje území,
- střety záměrů s hodnotami, limity a vzájemné střety záměrů.

Problémy vymezené na základě průzkumů v území a z rozboru udržitelného rozvoje území

Na základě provedených SWOT analýz jednotlivých správních obvodů obcí s POÚ, souhrnné SWOT analýzy ORP a vyhodnocení vyváženosti vztahu jednotlivých pilířů udržitelného územního rozvoje bylo identifikováno několik obecných problémů dotýkajících se

většinou více obcí nebo celého ORP a dále některé specifické problémy obcí.

Urbanistické závady a problémy

- stávající územní plán nevyhovuje požadavkům platných předpisů
- výrobní plocha v plochách smíšených obytných
- problematické zásobování pitnou vodou ze studní
- likvidace odpadních vod

Dopravní závady a problémy

- blízkost silnice I/20 s rušením hlukem
- nepřehledná trasa silnice I/19 na území obce
- nepřehledná křižovatka na silnici I/19 u odbočky do obce
- úzké stávající komunikace ve starší zástavbě
- absence chodníků
- nebezpečí zvýšené zátěže po silnici od I/19 do Chválenic

Hygienické závady a problémy

- hluk ze silnic I. třídy (I/20)

Problémy v oblasti krajiny a ohrožení území rizikovými přírodními jevy

- erozní ohrožení svažitých pozemků nad obcí
- nízký podíl stabilních ploch v kontaktu se zastavěným územím
- vysoký podíl zorněných ploch ZPF
- meliorované vodoteče

Pro území obce Nezbavětice budou konkrétně sledovány:

- pořízení nového územního plánu
- zlepšení odtokových poměrů v území (revitalizace vodoteče)
- vymezení územního systému ekologické stability
- opatření na ochranu před erozním ohrožením území
- zvýšení retenčních schopností krajiny

c) požadavky na rozvoj území obce

Hlavním předpokladem zdravého růstu obce je uplatňování zásad udržitelného rozvoje, to znamená harmonizace hospodářského růstu, sociální soudržnosti a vysoké kvality životního prostředí. Požadováno je vytvoření podmínek pro stabilizaci osídlení obce s využitím jejích specifických možností:

- dobrá dopravní dostupnost (silnice I/19) z Plzně
- blízkost rozvojových zón při dálnici D5
- kvalitní obytné prostředí

- atraktivní krajina s dalekými rozhledy
- blízkost přírodního zázemí (lesní porosty na severu na území sousedních obcí)

Je třeba, aby tomuto požadavku mimo jiné odpovídalo vymezení rozvojových ploch pro bydlení, drobné podnikání bez výrazného narušení životního a obytného prostředí.

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Územní plán stanoví základní urbanistickou koncepci obce, vymezí zastavitelné plochy a nezastavěná území. Z hlediska ochrany hodnot v území vytvoří podmínky pro ochranu krajiny před nekoordinovaným rozšiřováním zástavby, k udržení citlivé rovnováhy mezi zastavitelným a nezastavitelným územím. Současně vytvoří podmínky pro zachování historických a kulturních hodnot v území.

Je třeba, aby se obec rozvíjela jako kompaktní prostorový útvar, nové zastavitelné plochy navazovaly na stávající zastavěné území, přednostně byly využity volné plochy a proluky v zastavěném území.

Zůstane zachován ráz krajiny, navržená opatření budou směřována na omezení negativních vlivů dopravy a opatření proti erozi svažitých ploch zemědělského půdního fondu, větší zdržení srážkových vod v území.

Při urbanistické koncepci bude řešení vycházet ze stávající územně plánovací dokumentace. Řešení vodního hospodářství bude navrženo s využitím studie vodovodu, kanalizace a ČOV (VPÚ Plzeň, 06/2011). Požadováno je:

- zastavitelné plochy bydlení budou navazovat na zastavěné území obce
- prověření a případné vymezení ochranných opatření na ochranu obytného území obce před hlukem z dopravy
- vymezení zastavitelných ploch pro lehkou výrobu bez kolize s obytnou funkcí
- návrh koncepce technické infrastruktury
- opatření na ochranu krajiny před erozí a zastavěného území při přívalových srážkách
- nová zástavba bude po obvodu na přechodu zastavitelného území do volné krajiny doplněna zelení, která začlení zastavěné a zastavitelné území do krajiny.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e1) Doprava

Budou respektovány záměry PÚR ČR zpřesněné ZÚR PK týkající se silnic I. třídy:

I/20 – přeložka silnice do nové trasy posunuté od zastavěného území obce, bude vymezena trasa

dle zpracovaných studií a koridor v šíři ochranného pásma (2x100 metrů)

I/19 - přeložka silnice I/19 Losiná (MÚK s I/20) – Nezbavětice – Nezvěstice (úprava trasy silnice řešící mimo jiné stávající zatáčky),

Ministerstvo dopravy (dále jen MD) jako dotčený orgán podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, vzneslo k zadání ÚP požadavky týkající se stávajících silnic I/20 a I/19 a přeložek těchto silnic.

Požadavky MD bude řešeny v rámci zpracování a pořizování návrhu ÚP Nezbavětice.

III/1771 – silnice propojující silnici I/19 a Chválenice přes Nezbavětice, bude vyhodnocena její trasa a navrženy případné úpravy odstraňující dopravní závady

místní komunikace – budou doplněny v souvislosti s novými rozvojovými plochami a stanovena místa jejich napojení na stávající komunikační síť v obci

účelové komunikace – územní plán vymezí významné účelové komunikace, navrhne jejich úpravu a zařadí je mezi veřejně prospěšné stavby

Plocha a koridor dopravy nadmístního významu jako výhledová přeložka respektive územní rezerva propojení Starý Plzenec – Nezbavětice.

e2) Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Bude navržena koncepce v souladu se studií zpracovanou VPÚ Plzeň zahrnující:

- nový vodní zdroj
- vodojem
- výtlačný řad do vodojemu a zásobovací řad do obce (distribuční rozvody v obci řeší podrobnější dokumentace)

Tato koncepce je v souladu s aktuálním zněním „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje“, který projednalo a schválilo zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 15.12.2011. Realizace nového vodovodu napojeného na vodojem Chválenice na skupinovém přivaděči Plzeň-Blovice pro přílišnou finanční náročnost. Do doby realizace budou využívány stávající studny, v nové výstavbě bude stanovena podmínka zajištění pitné vody z vlastní studny na základě hydrogeologického posouzení do doby realizace vodovodu.

Nakládání s odpadními vodami

Bude navržena koncepce v souladu se studií zpracovanou VPÚ Plzeň zahrnující:

- oddílnou splaškovou kanalizaci
- stávající kanalizace bude využita jako dešťová
- ČOV pod obcí na Nezbavětickém potoce

Pro ČOV bude vymezena dostatečná plocha umožňující případnou realizaci kořenové čistírny,

která by nevyžadovala vybudování oddílné kanalizace (nutná revize a případné opravy stávající stokové sítě).

Tato koncepce je v souladu s aktuálním zněním „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje", který projednalo a schválilo zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 15.12.2011.

V návrhu zadání bylo uvedeno, že do doby realizace výše uvedeného nakládání s odpadními vodami je možné čištění odpadních vod v malých domovních čistírnách a stávajících septicích s přepadem čištěných vod do stávající kanalizace. Vzhledem k zásobování vodou ze stávajících studní není vhodné vypouštění odpadních vod do podmoků ani vyvážení jímek na plochy ZPF.

Magistrát města Plzně odbor životního prostředí jako dotčený orgán podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění, ve svém požadavku k zadání ÚP vyslovil nesouhlas s vypouštěním předčištěných odpadních vod z domovních čistíren odpadních vod u plánované zástavby dle § 18 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění, z volných kanalizačních výpustí do vod povrchových – Nezbavětického potoka. Způsob nakládání s odpadními vodami bude řešen v rámci zpracování a pořizování návrhu ÚP Nezbavětice.

Zásobování elektrickou energií

Bude přehodnocena kapacita stávajících transformačních stanic a navrženo jejich případné přezbrojení nebo nové transformační stanice pro pokrytí potřeby elektrické energie v nové zástavbě.

Zásobování plynem

Obec je plynofikována středotlakým rozvodem zemního plynu s regulační stanicí ve Chválenicích. V rozvodné síti a regulační stanici je dostatečná rezerva pro napojení uvažovaného rozvoje obce.

Nakládání s odpady

Bude ponechán stávající systém zahrnující třídění odpadu do nádob rozmístěných v obci a odvoz směsného odpadu na řízenou skládku. Na území obce nebudou provozovány ani navrhovány skládky odpadu.

e3) občanské vybavení

V místě stávající požární zbrojnice a obecního úřadu bude samostatně vymezena plocha občanského vybavení. Pro ostatní druhy občanského vybavení nemusí územní plán vymezovat samostatné funkční plochy. Občanskou vybavenost sloužící pro potřeby obyvatel obce bude možno umístit v území v souladu s příslušnými funkčními regulativy pro navrhované kategorie.

Případné návrhy na vymezení jiných samostatných ploch budou upřesněny v průběhu zpracování návrhu územního plánu.

e4) veřejná prostranství

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území v platném znění. Náves obce bude vymezena jako prostor veřejných prostranství určený k celkové úpravě.

Případné další návrhy na vymezení samostatných ploch budou upřesněny v průběhu zpracování návrhu územního plánu. Pokud nebude v měřítku územního plánu definována konkrétní plocha zeleně, bude tento požadavek uplatněn při zpracování územní studie pro předmětné území.

Při zpracování územního plánu je třeba respektovat v území stávající plochy využívané pro volnočasové aktivity.

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Přírodní hodnoty

Na území obce se nenacházejí zvlášť chráněná území přírody. Chráněny tak budou významné krajinné prvky dané zákonem.

Krajinné hodnoty

Požaduje se zachovat krajinný ráz území otevřeného do údolí Úslavy z dalekými výhledy na polesí Kozel a Brdy v pozadí.

Kulturní hodnoty

Je požadováno zachování rázu zástavby v centrální části obce (historické jádro). Výšková hladina nové zástavby nesmí narušit panoráma obce z dálkových pohledů.

Je nutno respektovat smírčí kříž pod Skalkami, který je památkově chráněn (evidenční číslo 35135). Pro charakter obce jsou významné i další stavby, které dotváří charakter jádra obce (návesní fasády zemědělských usedlostí, návesní kaple, vodní nádrž na návsi aj.). Náves bude vymezena jako prostor veřejných prostranství určený k celkové úpravě.

Územní systém ekologické stability

Požaduje se zachování nadregionálního a regionálního ÚSES dle ZÚR PK. Lokální ÚSES bude vymezen v souladu s podklady MMP, odboru životního prostředí, případné úpravy je nutno provést v kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými plochami tak, aby byl vyloučen střet a hranice prvků ÚSES byly vedeny podle možností po pozemkových hranicích.

Ochrana ZPF

Většina rozvojových záměrů je převzata ze stávající územně plánovací dokumentace, zábor tedy již byl posouzen s kladným vyjádřením. Není vhodné rušit již schválené záměry na využití území.

Vyhodnocení záboru ZPF bude zpracováno v souladu s platnými předpisy.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Veřejně prospěšné stavby

Je požadováno vymezení následujících veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (případně i dalších VPS a VPO, které vyplynou z koncepce řešeného územního plánu a budou specifikovány v textové a grafické části návrhu územního plánu):

- dopravní stavby (úpravy a přeložky silnic I. třídy – tyto požadavky jsou z hlediska regionálních a nadregionálních koncepcí zakotveny v ZÚR PK v kapitole č.8, úpravy vybraných účelových komunikací a dalších pro obec důležitých dopravních propojení v řešeném území)
- stavby technické infrastruktury (vodní zdroje, vodojem, hlavní vodovodní řady, ČOV a hlavní kanalizační řady, případné páteřní rozvody elektro)
- obnova rybníka jako protipovodňové opatření ke zvýšení retenčních schopností krajiny a zachycení přívalových srážek

Veřejně prospěšná opatření

Jako veřejně prospěšná opatření budou vymezena:

- opatření na ochranu přírody a krajiny (případné navržené prvky ÚSES, revitalizace vodních toků atd.)
- případná opatření na ochranu před hlukem
- opatření na ochranu před přívalovými srážkami

Asanace

Nejsou vzneseny požadavky na asanace.

h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

Civilní ochrana

Bude zpracováno v souladu s § 12 zákona č. 239/2006 Sb. Ochrana obyvatelstva se řídí požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Požární ochrana

Řešení ÚP zajistí základní podmínky pro požární ochranu (přístup do všech rozvojových lokalit). Podrobněji budou požadavky na požární ochranu řešeny v rámci předprojektové a projektové přípravy výstavby (budou navržena potřebná opatření v souladu s platnými předpisy a normami - zdroje vody, konkrétní opatření) podle konkrétního využití území.

Obrana státu

Z hlediska obrany státu nejsou známy požadavky na řešení územního plánu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Na území obce se nenalézají ložiska nerostných surovin.

Ochrana před povodněmi

Území obce není ohroženo povodněmi. Je požadováno navržení protierozního opatření plnícího funkci ochrany před přívalovými srážkami a opatření na zvýšení retenčních schopností krajiny (obnova rybníku na jihovýchodním okraji katastrálního území obce).

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Jako hlavní střety zájmů a problémů v území určené k řešení možno označit zejména:

- střet trasy budoucího obchvatu silnice I/20 a I/19 s ochranou ZPF, prvky ÚSES, vazby na ochranu území před hlukem,
- řešení problematiky vodního hospodářství, řešení zásobování vodou (včetně vodní zdroje, vodojemu a hlavních vodovodních řadů),
- odkanalizování obce (řešení problematiky ČOV a hlavní kanalizační řady),
- zachycení přívalových srážek a zvýšení retenčních schopností krajiny (obnova rybníka jako protipovodňového opatření),
- řešení zastavitelných ploch pro bydlení ve vztahu k ochraně ZPF a vlastnických vztahů k potřebným pozemkům.

j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Bude vymezena hranice zastavěného území obce v souladu s § 58 stavebního zákona.

V rámci zachování kontinuity vývoje se předpokládá zachování zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem, s výjimkou těch k jejichž vyřazení budou závažné důvody. K záboru ZPF budou navrhovány jen nezbytně nutné plochy, přitom budou upřednostňovány návrhy na půdách horší kvality. Zastavitelné plochy budou přímo navazovat na zastavěné území. Případný návrh zastavitelných ploch mimo návaznost na zastavěné území bude zcela výjimečný a bude jej nutno odůvodnit a stanovit podmínky pro jejich zastavění. Všechny zastavitelné plochy budou vymezeny jako plochy zastavitelného území s příslušnými regulacemi. Cenné části krajiny je možno vymezit jako nezastavitelná území. V rámci zastavěného území bude možno navrhovat plochy přestavby.

Záměry v území převzaté ze ZÚR PK :

Koridory pro přeložky komunikací I/20 a I/19 (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 7, 8)

Záměry v území převzaté ze současně platného Územního plánu obce Nezbavětice:

Zastavitelné plochy pro bydlení (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 1, 2, 3, 4), zastavitelné plochy pro nerušící výrobu (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č.5,6) Magistrát města Plzně odbor životního prostředí příslušný podle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v současném znění ve svém požadavku k zadání ÚP vyslovil nesouhlas se zastavitelnými plochami č.5,6 – bude řešeno v rámci pořizování návrhu ÚP Nezbavětice.

Nové záměry v území :

Vodní zdroj včetně OP, vodojem a dalších zařízení pro zásobování vodou (čerpací stanice, úpravna vody) (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 10, 11), hlavní vodovodní řad (výtlačný a zásobovací) (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 12), čistírna odpadních vod (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 13), hlavní kanalizační stoky (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 14), rybník (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 15), revitalizace vodotečí (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 16), případné další záměry vyplývající z procesu pořizování návrhu zadání územního plánu.

Záměry přestavby v zastavěném území obce:

Úprava návsi (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 17), případné další záměry vyplývající z případných požadavků obce.

Záměr zalesnění:

Zalesnění ploch v lokalitě Skalky (les vymezen jako les zvláštního určení – les rekreační) (v grafické příloze zadání orientační umístění pod č. 18).

Záměry vymezené v návrhu zadání územního plánu jsou předběžné na základě známých požadavků na řešení. V průběhu zpracování návrhu územního plánu (na základě výsledků pořizování zadání ÚP Nezbavětice) může být rozsah ploch upraven, plochy doplněny podle konkrétních znalostí a v souladu s urbanistickým řešením území (nelze předjímat celé urbanistické řešení v jeho komplexnosti a odborné erudici zpracovatele územního plánu v zadání, které stanovuje především požadavky na řešení, nikoliv konkrétní řešení území).

Z procesu pořizování zadání ÚP Nezbavětice může vyplynout potřeba stanovení dalších zastavitelných ploch a ploch přestavby v řešeném území.

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Tyto plochy a koridory je možno vymezit hlavně v rámci rozsáhlejších zastavitelných ploch.

Požadavky na tyto plochy budou stanoveny v návrhu územního plánu.

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Není požadováno vymezení výše uvedených ploch a koridorů.

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,

Životní prostředí

V projednání návrhu zadání ÚP nevyplynul požadavek Krajského úřadu Plzeňského kraje odboru životního prostředí jako dotčeného orgánu příslušného podle § 22 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání ÚP Nezbavětice z hlediska vlivů na životní prostředí (dokumentace SEA).

Ochrana přírody

V průběhu projednání návrhu zadání ÚP vyloučil Krajský úřad Plzeňského kraje odbor životního prostředí jako dotčený orgán příslušný podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění významný vliv zadání ÚP Nezbavětice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Udržitelný rozvoj území

Návrh územního plánu bude vycházet ze základních principů udržitelného rozvoje území, které zaručují vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k tomu, že v zadání územního plánu Nezbavětice není navrhováno variantní řešení a z výsledků projednání návrhu zadání nevyplynul požadavek na zpracování konceptu, bude po schválení zadání ÚP zastupitelstvem obce přikročeno ke zpracování a pořizování návrhu ÚP.

o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Pro územní plán Nezbavětice nebude zpracován koncept.

Požadavky na uspořádání návrhu ÚP Nezbavětice:

- počet vyhotovení:

návrh pro společné jednání 2x

upravený návrhu pro řízení o ÚP 2x

dokumentace pro vydání 4x

- měřítko výkresů: 1 : 5 000

Územní plán a jeho odůvodnění budou zpracovány v souladu se zákonem 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami (příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., vyhláška 501/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.). Kromě požadovaného počtu výtisků bude každá etapa předána v digitální podobě ve formátu .pdf a dokumentace pro vydání ve formátu .shp a .pdf (fakultativně i .dgn, .dwg, .dxf).

Grafická příloha – vymezení řešených lokalit **1 : 10 000**