

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo Nezabavětice
b) pořadové číslo poslední změny	1
c) datum nabytí účinnosti poslední změny	
d) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele změny č. 1 ÚP jméno a příjmení : funkce:  podpis a úřední razítko:	Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní  Ing. Petra Štáhlová referentka oddělení územního plánování

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Nezabavětice po změně č. 1

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš, **UrbioProjekt**® atelier urbanismu, architektury a ekologie,  
301 64 Plzeň, Bělohorská 3

září 2022

### Obsah územního plánu

#### 1. Textová část územního plánu

a) vymezení zastavěného území	2
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	3
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	4
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb,	

zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	6
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	10
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona	11
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	11
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	11
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	11

#### 2. Grafická část územního plánu

a) výkres základního členění území	
b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	
b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury	
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	
c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací koordináční výkres	

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZBAVĚTICE PO ZMĚNĚ č. 1

### 1. Textová část

#### a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v doplňujících průzkumech a rozborech v roce 2011 a upraveno změnou č.1 k datu 1.8.2019. Do zastavěného území byly zahrnuty již využitě plochy. Do územního plánu bylo vymezení převzato a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu.

#### b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

##### b1) rozvoj území obce

V obci Nezabavětice se bude rozvíjet přednostně funkce obytná. V menší míře pak funkce výrobní v návaznosti na stávající areál zemědělské výroby. S rozvojem obytné funkce souvisí i návrh ochranných opatření na ochranu před hlukem(ochranná zeleň) a ochrana před erozí a ohrožení území přívalovými srážkami (ochranný příkop).

V souladu s koncepcí ZÚR Plzeňského kraje jsou vymezeny koridory pro přeložku silnice I/20 a úpravy směrového vedení silnice I/19.

##### b2) ochrana a rozvoj hodnot území

###### Přírodní podmínky

Její ochranu zajišťují vymezené prvky ÚSES. Navržená revitalizace vodotečí a nový rybník zajistí zlepšení v nakládání s povrchovými vodami, zadržení vody v krajině, zkvalitnění přírodního prostředí v údolní nivě vodních toků.

###### Kulturní hodnoty

Zůstává zachován venkovský charakter zástavby v historickém centru. Při úpravách návsi budou zhodnoceny stávající objekty po jejím obvodu i kaplička v centru. Úpravy budou provedeny v uměřeném měřítku s využitím přírodních materiálů a postupů odpovídajících významu a charakteru prostoru návsi.

Řešením územního plánu nejsou dotčeny památkově chráněné objekty.

#### c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury

- plochy technické infrastruktury
- koridory dopravní infrastruktury
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené výrobní

##### c1) urbanistická koncepce

Obec se bude rozvíjet jako kompaktní sídelní útvar. Nové plochy určené pro rozvoj bydlení navazují na stávající zastavěné území obce na jeho jižním a západním okraji. Plochy pro rozvoj výroby jsou vymezeny při stávajícím areálu zemědělské výroby komunikačně přístupné bez nutnosti průjezdu zastavěným územím obce.

Ve volné krajině pak jsou navrženy pouze plochy dopravní infrastruktury a opatření na ochranu přírodního prostředí a krajiny (ÚSES).Není připuštěn vznik nových sídelních lokalit ani rekreačních objektů ve volné krajině.

##### c2) zastavitelné plochy

Územní plán respektuje plochy bydlení a výroby vymezené v předchozí územně plánovací dokumentaci a doplňuje je plochami a úpravami, které zajišťují zlepšení kvality bydlení a ochranu krajiny. Vymezeny jsou:

- 2 – plochy bydlení (venkovské bydlení-využití již oddělených stavebních parcel)
- 4 – plochy bydlení (venkovské bydlení)
- 5 – plochy smíšené výrobní
- 10 – plochy technické infrastruktury (vodojem včetně přístupové komunikace)
- 19 – ochranný extravilánový příkop
- 25 – plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace)
- 26 – plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace)
- 27 – plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace)
- 28 – plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace),
- 1.1 – plochy smíšené obytné
- 1.2 – plochy občanského vybavení (hasičská zbrojnice)
- 1.9 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)
- 1.13 – plochy dopravní infrastruktury (úprava křižovatky)

##### c3) plochy přestavby

Zahrnují plochy, kde dojde ke změně funkce nebo celkové úpravě ploch veřejných prostranství: Vymezeny jsou:

6 – plochy veřejných prostranství (úprava návsi)

24 – plochy smíšené obytné (změna z plochy výroby)

#### c4) Sídelní zeleň

Funkci sídelní zeleně plní stávající veřejně přístupná zeleň v plochách veřejných prostranství i navržené plochy u vodní nádrže navazující na nové plochy bydlení na západním okraji sídla. Tyto plochy jsou doplněny veřejně přístupnými plochami ochranné zeleně, které zajišťují i začlenění zastavěného území obce do krajiny a absenci větších ploch krajinné zeleně v bezprostředním okolí zastavěného území. Pro celkový ráz obce má zásadní význam zeleň v plochách bydlení a plochách smíšených obytných (obytná a areálová zeleň).

#### d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

##### d1) veřejné občanské vybavení

Zůstávají zachována stávající plochy veřejného občanského vybavení.

##### d2) dopravní infrastruktura

Územní plán vymezuje plochy a koridory dopravní infrastruktury pro přeložky a úpravy silnic I. třídy a základní řešení obslužných komunikací v navržených plochách bydlení. Vymezeny jsou:

-koridor pro přeložku silnice I/20) včetně křižovatky se silnicí I/19 a II/183 ve směru do Přeštic

- koridor pro přeložku silnice II/19 včetně řešení křižovatky se silnicí II/183 ve směru do Starého Plzeňce a revitalizace ploch po původní komunikaci pro výsadbu krajinné zeleně

- místní komunikace budou doplněny v navržených plochách bydlení i pro zajištění přístupu do těchto lokalit.

- účelové komunikace budou doplněny o obnovené komunikace (označení 25, 26, 27 a 28)

Vymezeny jsou:

8 – koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/20 včetně řešení křižovatky s I/19 a napojení dalších komunikací)

9 – koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/19 a křižovatek-součástí úprav bude i revitalizace ploch po původní komunikaci pro výsadbu krajinné zeleně)

##### Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury

###### Koridory dopravní infrastruktury

11. Hlavní využití:

Koridory se vymezují zejména pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících, úprav dotčených sítí a zařízení technické infrastruktury, úprav krajiny souvisejících s umístěnou

dopravní stavbou a případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

Na území vymezeném koridorem má při jeho využívání přednost využití stanovené koridorem. Využití ploch nad kterými je koridor vymezen je v souladu s jejich regulativy možné až po realizaci a uvedení do provozu stavby, pro kterou je koridor vymezen.

3. Křížení koridorů:

Při křížení koridorů je v dokumentaci staveb, pro které jsou koridory vymezeny nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci.

4. Rozsah koridoru:

Koridor je vymezen pro hlavní stavbu, u staveb vedlejších může dojít k přesahu do sousedního území.

##### Pěší a cyklistická doprava

Je součástí ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství. Nejsou navrhovány nové plochy.

##### Hromadná doprava osob

Návrh předpokládá zachování linek autobusové dopravy. Zastávky jsou ponechány ve stávajících lokalitách s úpravou zastávkových zálivů.

##### Dopravní plochy a dopravní zařízení

Odstavování vozidel a garážování se u navrhovaných lokalit předpokládá na vlastních pozemcích.

#### d3) vodní hospodářství

##### Zásobování vodou

Je navrženo zásobování pitnou vodou a vodou pro požární účely napojením na veřejný vodovod z Plzeňské úpravny vody. Voda bude výtlačným řadem čerpána do vodojemu na sousedním území. Pro případ potřeby navýšení kapacity akumulace vody je vymezena plocha územní rezervy pro vodojem (lokalita 1.17) a odtud zásobovacím řadem do obce. Rozvod v obci bude zokruhován.

##### Kanalizace, likvidace odpadních vod

Je navržena samostatná kanalizační soustava pro obec Nezabavětice. Nově bude vybudována splašková kanalizace zaústěná do čistírny odpadních vod východně od obce. S ohledem na malý průtok ve vodotečích bude vyústění vyčištěných odpadních vod z ČOV provedena až pod navrženým rybníkem. Pro ČOV je vymezena plocha umožňující realizaci kořenové čistírny včetně případného zemního filtru nebo dočišťovací nádrže. Stávající kanalizace bude ponechána jako dešťová. Budou prověřeny stoky odvádějící vodu z vodních nádrží přes území obce do vodotečí z hlediska odvedení srážkových vod.

Do doby realizace je přípustné v nových objektech řešit čištění odpadních vod v domovních

čistírnách na kvalitu užitkové vody využívané k zalévání nebo v jímkách na vyvážení.

#### **d4) energetika**

##### **Zásobování elektřinou**

###### Vedení ZVN

Vymezuje se koridor technické infrastruktury pro zdvojení vedení ZVN 400 kV v šíři 300 metrů.

##### **1.16 – koridor technické infrastruktury**

##### **Podmínky využití koridorů technické infrastruktury**

###### Koridory technické infrastruktury

##### 1. Hlavní využití:

Koridory se vymezují pro umístění liniových staveb technické infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících se s umístěnou stavbou a včetně případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

##### 2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

Na území vymezeném koridorem má při jeho využívání přednost využití stanovené koridorem. Využití ploch nad kterými je koridor vymezen je v souladu s jejich regulativy možné až po realizaci a uvedení do provozu stavby, pro kterou je koridor vymezen.

##### 3. Křížení koridorů:

Při křížení koridorů je v dokumentaci staveb, pro které jsou koridory vymezeny nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci.

##### 4. Rozsah koridoru:

Koridor je vymezen pro hlavní stavbu, u staveb vedlejších může dojít k přesahu do sousedního území.

###### Vedení VN

Stávající distribuční transformační stanice budou s postupující realizací navržené výstavby posilovány až po maximálně typový výkon, při dalších požadavcích na zajištění instalovaného výkonu v obci bude realizována rekonstrukce transformační stanice TS-1 na vyšší typový výkon.

Pro realizaci výstavby v obcích jsou navrženy přeložky rozvodného zařízení vn, a to v rámci uvolnění plochy návrhu č.1. Jde o převedení části venkovního vedení k TS-2 do zemního kabelu, který bude veden komunikací určenou územní studií a přívodního vedení k TS-1, které bude přeloženo mimo plochu bydlení současně s rekonstrukcí TS-1.

##### **Zásobování plynem**

Nové lokality výstavby navržené územním plánem budou zásobovány plynem ze stávajícího středotlakého rozvodu v obci. Stávající vedení budou prodloužena do nových lokalit.

##### **Zásobování teplem**

Zůstane zachována stávající koncepce.

##### **d5) spoje**

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

##### **d6) nakládání s odpady**

Zůstane zachována stávající koncepce. Na území obce nejsou vymezovány nové plochy pro nakládání s odpady.

##### **e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

##### **Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

plochy dopravní infrastruktury

- plochy technické infrastruktury

- koridory dopravní infrastruktury

- koridory technické infrastruktury

- plochy vodní a vodohospodářské

- plochy zemědělské

- plochy lesní

- plochy přírodních

- plochy smíšené nezastavěného území

- plochy ochranné zeleně

##### **e1) krajina**

Navrženo je doplnění krajinné zeleně členící krajinu v okolí sídla s převažujícím zemědělským využitím. Pro její umístění budou využity uvolněné plochy po provedení směrových úprav silnice I/19 včetně zbytkových ploch ZPF mezi původní a novou trasou silnice (označení 9)

Navrženo je doplnění ochranné zeleně na západním okraji nově vymezených ploch bydlení pro ochranu před negativními vlivy dopravy a dále jako opatření na omezení eroze a možného ohrožení území sídla při přívalových srážkách a ochranné zeleně oddělující plochy výrobní a ochranné zeleně s krajinnotvornou funkcí u navržených ploch smíšených výrobních. Vymezeny jsou:

**15 – ochranná zeleně**

16 – ochranná zeleň

18 – ochranná zeleň (s funkcí krajinné zeleně)

1.15 – plochy přírodní (lokální biocentrum)

V krajině není přípustný vznik nových sídelních lokalit ani umístování individuálních objektů bydlení a rekreace.

## e2) územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (NR) k regionální (R) a lokální úrovni (L) jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na aktuální krajinná rozhraní, hranice pozemků KN a lesnického detailu.

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z Generelu regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek et al. 2005) resp. z platných ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nadregionální hierarchie byla vymezena v detailu skladebných částí již v rámci revize a aktualizace Generelů ÚSES Staroplzenecko (Hájek, Bílek et al. 2006) a v rámci zpracování nového ÚP obce Nezabavětice byla optimalizována do detailu velkého měřítko a byly dále upřesněny prostorové parametry skladebných částí vzhledem k projektovému vedení přeložky silnice I/20 a v návaznosti na lokální hierarchii. Regionální úroveň se na řešeném území nevyskytuje.

Detailně vymezený Plán ÚSES obce Nezabavětice je ve veřejném zájmu. Chybějící (nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Nezabavětice jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů.

### Nadregionální úroveň ÚSES

Součástí této nejvyšší hierarchické úrovně jsou na území obce Nezabavětice výrazné zalesněné elevace starého proterozoického hřbetu mezi Branžovským hvozdem a Radyní, který prochází podél severozápadní hranice území.

Jedná se o biokoridor nadregionálního významu (NRBK) č. **K105 Běleč-K64** vymezený v území osou mezofilní hájovou (MH) s ochrannou zónou 2 km po obou stranách (ve vyšších polohách dosahuje NRBK i do stupně bučin). Do území zasahuje úsek mezi vloženými biocentry regionálních parametrů (RBC) č. **883 Prusiny** a **884 Radyně**. Na řešené území však žádné z těchto biocenter nezasahuje.

Na křížení mezofilního hájového nadregionálního biokoridoru s mokřadními systémy lokální hierarchie v plochých a střídavě zamokřovaných sedlech byla upřesněna vložená lokální biocentra smíšeného typu, tj. biocentra obsahující mezofilní i hygofilní biotopy.

Skladebné části nadregionálního biokoridoru jsou v lesních porostech na řešeném území vesměs jen částečně funkční (kulturní lesy) a jen ojediněle plně (optimálně) funkční (přírodní lesní porosty dubohabřin). Na rozvodných plošinách a na svazích s TTP nebo ornou půdou jsou skladebné části tohoto NRBK místy nefunkční, především podél přeložky silnice I/20 (cílovým stavem jsou na těchto plochách přírodní dřevinné porosty založené v druhové skladbě dřevin podle místních stanovištních podmínek).

### Regionální úroveň ÚSES

Tato hierarchická úroveň se na území obce Nezabavětice ani v jejím nejbližším okolí nevyskytuje.

### Lokální úroveň ÚSES

Lokální systémy ES, a to jak hygofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Tučně jsou v následujících přehledech vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správní území obce Nezabavětice.

### Přehled vymezených hygofilních až hydrofilních systémů ES:

- 1..... (RBK Úslavy ve Št'áhlavech) – “Št'áhlavský“ potok – sedlo „Šůska“ – Losinský potok – (RBK Úhlavy v Nezvěsticích);
- 2..... (RBK Úslavy nad Št'áhlavicemi) – Nezabavětický potok – sedlo „Za škalama“ – Čížický potok – (RBK Úhlavy v Čížicích);

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou v zaříznutých údolích vodních toků či na údolních nivách aktuálně převážně částečně funkční (degradované louky, regulované vodoteče) a jen místy až plně (optimálně) funkční (mokřady, přírodní břehové doprovody, fragmenty lužních lesů). Nefunkční úseky se nacházejí na orné půdě ve vrcholové plošině a v zástavbě obce Nezabavětice, kde jsou všechny navazující vlasečnice zkanalizovány a bylo zde proto navrženo vedení LBK podél záchytného intravilánového příkopu, který bude zadržovat přívalové vody (protipovodňová ochrana sídla).

### Přehled vymezených mezofilních systémů ES:

- 3..... NRBK K105, RBC 884 Radyně – údolí „Št'áhlavského“ potoka nad Št'áhlavami – plošina „Rychavá“ – údolí Nezabavětického potoka pod Nezabaveticemi – (plošina „Na bordích“ – údolí Olešenského potoka nad Olešnou – elevace Hora, 470m – Vlčejnská skála, 500m); výrazně kontrastně-modální biokoridor.

Tento vymezený systém ES je v lesních porostech převážně jen částečně funkční (kulturní lesy). Na zorněných plošinách jsou části LBC i delší úseky mezofilních LBK na orné půdě nefunkční (tyto části bude nutné založit jako dřevinné porosty s druhovou skladbou podle místních stanovišť a v minimálních

prostorových parametrech).

Podpůrná síť lokálního ÚSES

Lokální síť ES byla na správním území obce Nezabavětice doplněna podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP nově navržené) z důvodu posílení základní sítě málo funkčních až zcela nefunkčních biokoridorů i biocenter v intenzivně zemědělsky využívané krajině a pro zachování ekologických vazeb mezi posledními zbytky přírodě blízkých biotopů.

### e3) prostupnost krajiny

Je zajištěno soustavou silnic a účelových komunikací (polní a lesní cesty)

### e4) vodní toky

Území obce leží v pramenné oblasti. Pro zadržení vody v krajině je navržena revitalizace vodních toků v současnosti meliorovaných a vybudování nového rybníku na jihovýchodním okraji území obce.

Vymezeny jsou:

**13** – revitalizace vodoteče

**1.7** – plochy vodní a vodohospodářské (vodní plochy)

### e5) protierozní opatření

Území obce může být ohroženo při přívalových srážkách. Na ochranu zastavěného území a navržených ploch bydlení jsou po západním okraji sídla navrženy ochranné příkopy zaústěné do stávající vodní plochy a dešťových kanalizací. S těmito technickými opatřeními spolupůsobí navržené plochy ochranné zeleně, které zamezují splachu ZPF do ochranných kanálů. Vymezeny jsou:

**14** – ochranná zeleň

**15** – ochranná zeleň

**16** – ochranná zeleň

**19** – ochranný extravilánový příkop

**20** – ochranný extravilánový příkop

**1.3** – plochy protierozních opatření

**1.6** – plochy protierozních opatření

**1.14** – plochy protierozních opatření

### e6) ochrana před povodněmi

Území obce není ohroženo povodněmi.

### e7) rekreace

V obci je rekreace umožněna ve stávajících plochách a dále v souladu s regulačními podmínkami

v plochách bydlení a smíšených obytných (využití stávajících objektů). Není přípustný vznik nových objektů určených pro individuální rekreaci ve volné krajině.

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### f1) Regulační podmínky využití ploch

#### Plochy rekreace

1) hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální a rodinnou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí

2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístovat:

-pozemky pro rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

-zařízení sportu pro potřeby těchto ploch

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístovat:

-garáže pro obsluhu tohoto území, pokud nenarušují charakter území a kvalitu prostředí

4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístovat:

-veškeré výrobní aktivity

-chov domácích zvířat pro komerční účely

-chov drobného zvířectva

5) podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavěné plochy - 15% z celkové plochy pozemku

-minimální podíl zeleně - 70% z celkové plochy pozemku

-maximální výška zástavby – přízemní objekty s možností využití podkrovní

#### Plochy občanského vybavení

1) hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2) přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

-staveb pro výchovu a vzdělávání

- zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu
  - kultury
  - sportovních areálů
  - pro veřejné stravování a ubytování
  - služeb
  - veřejné administrativy
  - hřbitovy
  - veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků
- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
  - ubytování obsluhy pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy
- 4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:
  - zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy
- 5) podmínky prostorového uspořádání
  - maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku
  - minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
  - maximální výška zástavby – do 10 metrů od nejvýše položeného stávajícího terénu přilehlého k zástavbě

#### **Plochy veřejných prostranství**

- 1) hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
- 2) přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:
  - obslužné komunikace
  - pěší a cyklistické komunikace
  - parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
  - veřejnou zeleň, parky
  - ochrannou zeleň
  - zařízení technické infrastruktury
- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.
- 4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

#### **Plochy smíšené obytné**

- 1) hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů
- 2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:
  - obytné nízkopodlažní objekty
  - garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
  - zařízení občanské vybavenosti a sportu
  - veřejná prostranství
  - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
- pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
  - zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění
  - zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci
- 4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:
  - pozemky pro stavby a zařízení narušující obytné prostředí sousedních pozemků
- 5) podmínky prostorového uspořádání
  - maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku
  - minimální podíl zeleně - 40% z celkové plochy pozemku
  - maximální výška zástavby – nízkopodlažní objekty so maximální výšce 10 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

#### **Plochy dopravní infrastruktury**

- 1) hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch
- 2) přípustné využití-plochy se člení na:
  - plochy silniční dopravy (silnice I., II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, zařízení pro obsluhu dopravy, pěší a cyklistické komunikace)
- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
  - stavby související technické infrastruktury
- 4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **Plochy technické infrastruktury**

- 1) hlavní využití-vymezuje se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít
- 2) přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:
  - vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)
  - odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)
  - energetiku (liniová vedení elektřiny a plynu, transformační stanice, rozvody, )
  - spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, retranslační stanice, vysílače, základové stanice mobilních operátorů, telekomunikační ústředny apod.)
  - plochy pro nakládání s odpadem
- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
  - stavby související dopravní infrastruktury
- 4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **Plochy výroby a skladování**

- 1) hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách. Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.
- 2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:
  - pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství
  - pozemky pro sklady a skladové areály
  - související zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby
  - zařízení pro vědu a výzkum
- 3) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:
  - pozemky pro bydlení
- 4) podmínky prostorového uspořádání
  - maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku
  - minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
  - maximální výška zástavby – do 12 metrů od nejvýše položeného stávajícího terénu přilehlého k zástavbě

### **Plochy smíšené výrobní**

- 1) hlavní využití-plochy jsou určeny pro umístění zařízení lehké výroby, skladování a specifické plochy pro komerční využití, u kterých je možné negativní působení na životní prostředí mimo vlastní plochy

- 2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:
  - pozemky pro výrobní zařízení
  - pozemky skladů
  - pozemky velkoobchodu a logistiky
  - pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek

- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
  - zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území
  - zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy

- 4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

- 5) podmínky prostorového uspořádání
  - maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku
  - minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
  - maximální výška zástavby – do 12 metrů od nejvýše položeného stávajícího terénu přilehlého k zástavbě

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

- 1) hlavní využití-jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody
- 2) přípustné využití-plochy zahrnují:
  - vodní toky
  - vodní plochy (přirozené i umělé)
  - odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:
  - stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím plochy
- 4) Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

### **Plochy zemědělské**

- 1) hlavní využití :Plochy vymezené samostatně za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití - nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce
- 2) přípustné využití :
  - obhospodařovaná orná půda a travní porosty
  - pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb ( např. přístřešků pro dobytek ) - do max. přípustné plochy 100 m<sup>2</sup>
  - trvalé travní porosty - agrotechnická opatření



- protipovodňová opatření ( vsakovací travnaté pásy, suché zatravněné poldry)
  - sady, zahrady, chmelnice, vinice
  - zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodávaná
  - rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže
  - závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.
  - stavby pro skladování plodin ( např. seníky ) - do max. přípustné plochy 100 m<sup>2</sup>
  - účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků
  - cyklostezky, turistické stezky, pěší cesty, lyžařské trasy
  - přístřešky, odpočívadla - do max. přípustné plochy 40 m<sup>2</sup>
  - zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny
  - pozemky a vedení tras technické infrastruktury
  - rozhledny, vyhlídkové věže
- 3) podmíněně přípustné využití-v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby , které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.
- 4) nepřípustné využití :
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### **Plochy lesní**

- 1) hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití
- 2) přípustné využití-plochy zahrnují:
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa
  - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
  - prvky ÚSES
  - související dopravní infrastrukturu
- 3) podmíněně přípustné využití
  - v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby , které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území

a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

- chov včel

4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

#### **Plochy přírodní**

- 1) hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny
- 2) přípustné využití-plochy zahrnují:
  - pozemky biocenter
- 3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
  - stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů
- 4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

#### **Plochy smíšené nezastavěného území**

- 1) hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
- 2) přípustné využití-plochy zahrnují např.:
  - zemědělský půdní fond
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa
  - nezastavěné krajinné plochy
  - rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách)
  - mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
  - ochrannou zeleň
  - související stavby dopravní a technické infrastruktury
3. Podmíněně přípustné využití-
  - v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby , které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.
- 4) nepřípustné využití
  - v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **Plochy ochranné zeleně**

1) hlavní využití-vyomezují se jako v nezastavitelné s prioritní funkcí oddělení obytného území od potenciálně rušivých funkcí.

2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

- ochrannou zeleň

- krajinnou zeleň (aleje, plochy zeleně s krajinnou funkcí)

3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- související dopravní a technickou infrastrukturu

4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

### **Plochy protierozních opatření**

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Zlepšit schopnost krajiny zadržovat vodu a zpomalovat její odtok. Na plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření omezené požadavky ochrany před erozí způsobenou větrem nebo přívalovými srážkami a plochy zůstávají v ZPF.

2. Přípustné využití

-organizační opatření zahrnující úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatravnění)

- suché poldry

- ochranné příkopy

- revitalizace vodních toků

- prvky ÚSES

3. Podmíněně přípustné využití:

- v souladu s charakterem území lze umístit stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

### **f2) vymezení pojmů**

**1) Řemeslnou výrobou a službami** – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

**2) Drobnou výrobou a službami** - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 25 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 20 tun hmotnosti nebo 100 m<sup>3</sup> objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 0,2 hektaru plochy.

**3) Chovem drobného zvířectva** – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

**4) Chovem domácích zvířat** – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

**Zemědělskou malovýrobou** – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě

**6) Veřejným ubytováním** – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

### **f3) podmínky využití ploch**

V zastavěném území a plochách určených ke změně funkce je možno umístit stavby a území využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

V nezastavěném území nelze umístit stavby, s výjimkou liniových staveb a staveb technické infrastruktury a dopravních staveb určených k obsluze území. Na plochách ZPF je podmíněně možno umístit objekty nezbytné pro jejich využívání a obsluhu.

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

#### **Stavby dopravní infrastruktury (WD)**

**WD1** – přeložka silnice I/20 včetně křižovatky s I/19 a vedlejších staveb

**WD2** – úpravy silnice I/19 a vedlejších staveb

**WD3** – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita **25**)

**WD4** – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita **26**)

**WD5** – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita **27**)

**WD6** – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita **28**)

**WD7** – úprava křižovatky

#### **Stavby technické infrastruktury (WT)**

**WT1** – dvojité vedení ZVN 400 kV

**WT2** – čistírna odpadních vod (lokalita **11**)

#### **Opatření na ochranu krajiny a životního prostředí (WK)**

- WK2** – ochranná zeleň (lokalita **15**)
- WK3** – ochranná zeleň (lokalita **16**)
- WK5** – ochranná zeleň (lokalita **18**)
- WK6** – revitalizace vodoteče (lokalita **13**)
- WK7** – lokální biocentrum K 105034
- WK8** – lokální biocentrum K 105033
- WK9** – lokální biocentrum K PM014
- WK11** – ochranný extravilánový příkop (lokalita **19**)
- WK1** – protierozní opatření (lokalita **1.6**)
- WK4** – vodní plocha (lokalita **1.7**)
- WK10** – protierozní opatření (lokalita **1.14**)
- WK12** – protierozní opatření (lokalita **1.3**)

**h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

**Plochy veřejných prostranství (WO)**

- WO1** – úprava návsi (dotčeny p.p.č. 24; 638/1; 638/6; 645 a st.p.č. 84 v k.ú. Nezabavětice), předkupní právo ve prospěch obce Nezabavětice
- WO2** – veřejná zeleň (lokalita **1.9**) (dotčen p.p. č. 86/3 v k.ú. Nezabavětice), předkupní právo ve prospěch obce Nezabavětice

**i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebyla požadována.

**j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

**22** – plochy smíšené výrobní (územní rezerva)

Podmínkou je ověření, že provoz nenaruší kvalitu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných.

**23** – koridor pro úpravy silnice II/183

Koridor je vymezen v šíři 100 metrů. Podmínkou jeho využití je zpracování podrobnější dokumentace prověřující jak trasu komunikace, tak i její vliv na okolí, na krajinu a na životní prostředí podle platných předpisů.

**1.8** – plochy smíšené obytné

**1.10** – plochy smíšené obytné

**1.11** – plochy veřejných prostranství

Podmínkou pro jejich převedení do zastavitelných ploch je vyčerpání zastavitelných ploch vymezených v územním plánu minimálně ze 2/3. V lokalitě **1.1** budou respektována již realizovaná opatření na ochranu zastavěného území obce před přívalovými srážkami.

**1.12** – plochy ochranné zeleně

Je podmíněno využitím plochy **1.10**.

**1.17** – plochy technické infrastruktury (vodojem)

Rezerva je vytvořena pro případ, že nebude vyhovovat kapacita stávajícího vodojemu ve Chválenicích.

**k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

- 11 listů textu formátu A3
- 5 grafických příloh formátu 780/560 mm

**2. Grafická část územního plánu**

- a) výkres základního členění území 1 : 5 000
- b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000
- b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- koordináční výkres 1 : 5 000