

Základní údaje

Název dokumentace: územní plán Nezavětice

Pořizovatel: Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní

Objednatel: Obec Nezavětice

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

UrbioProjekt® atelier urbanismu, architektury a ekologie, 301 64 Plzeň,
Bělohorská 3

Urbanistické řešení, koordinace: Ing. arch. Petr Tauš

ÚSES: GeoVision s.r.o. Plzeň

Doprava: konzultace Ing. Karel Nedvěd

Vodní hospodářství: Ing. arch. Petr Tauš

Energetika: Ing. Petr Leitl, konzultace Ing. Pavel Korecký

Zábor ZPF: Milan Doležal

Digitální zpracování: Ing. Pavel Korecký, Petra Altmannová

duben 2012

Záznam o účinnosti

a) správní orgán vydávající ÚP Nezavětice: Zastupitelstvo obce Nezavětice

- číslo jednací:

- datum vydání:

- datum nabytí účinnosti:

b) pořizovatel: Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní

c) oprávněná úřední osoba pořizovatele:

- jméno a příjmení: Ing. Jiří Balihar

- funkce : vedoucí stavebně správního odboru Magistrátu města Plzně

Obec Nezavětice

Zastupitelstvo obce Nezavětice, příslušné podle ustanovení §6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, §13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN Nezavětice

1. Textová část územního plánu

Obsah textové části územního plánu

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně stanovení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.
- 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
- 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
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho pověření.
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat

o této studii do evidence územně plánovací činnosti

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

o) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v doplňujících průzkumech a rozborech v roce 2011. Do územního plánu bylo vymezení převzato a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj 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 ro přeložku silnice I/20 a úpravy směrového vedení silnice I/19.

b2) ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

Jejich ochranu zajišťují vymezené prvky ÚSES. Navržená revitalizace vodotečí a nový rybník zajistí zlepšení v nakládání s povrchovými vodami (Zadržení 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 vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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, zalesnění). 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:

- 1 – plochy bydlení (venkovské bydlení)
- 2 – plochy bydlení (venkovské bydlení-využití již oddělených stavebních parcel)
- 3 – plochy bydlení (venkovské bydlení)
- 4 – plochy bydlení (venkovské bydlení)
- 5 – plochy smíšené výrobní
- 7 – plochy veřejných prostranství (přístup do lokality 3)
- 8 – plochy dopravy (koridor pro přeložku silnice I/20 včetně řešení křižovatky s I/19 a napojení dalších komunikací)
- 9 – plochy dopravy (koridor pro přeložku silnice I/19 a křižovatek-součástí úprav bude i revitalizace ploch po původní komunikaci pro výsadbu krajinné zeleně)
- 10 – plochy technické infrastruktury (vodojem včetně přístupové komunikace)
- 11 – plochy technické infrastruktury (čistírna odpadních vod)
- 19 – ochranný extravilánový příkop
- 20 – ochranný extravilánový příkop

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 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 Plzně 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 (lokality 1, 2, 3 a 7). Konkrétní řešení v lokalitách 1 a 3 bude upřesněno v požadovaných územních studiích.

Pěší a cyklistická doprava

Na území obce budou podél silnice III/1771 podle prostorových možností doplněny v zastavěném území chodníky.

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 z vlastních vodních zdrojů HV1 a rezervy HV. Vodní zdroj bude v rozsahu 1. ochranného pásma oplocen. Voda bude výtlačným řadem čerpána do vodojemu 2x25 m³ 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

- 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 regulačním plánem a přívodního vedení k TS-1, které bude přeloženo mimo plochu bydlení současně s rekonstrukcí TS-1. Výstavba vedení bude respektovat zákon 458/2000Sb zejména z hlediska ochranných pásem.
- rozvody nízkého napětí budou posíleny v místech napojení nové zástavby na hlavních přívozech od TS, v ucelených návrhových lokalitách budou provedeny rozvody zemními kabely
- veřejné osvětlení bude rozšířeno v rámci navrhované zástavby svítidly na samostatných stožárech se zemními kabelovými rozvody.

V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti a počítat i s pokládkou nových místních sdělovacích vedení..

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

Je navrženo přednostní využití zemního plynu v malých domovních kotelnách. alternativou jsou tepelná čerpadla a využití solárního ohřevu (příprava TUV). Přípustné je dále spalování dřeva a biomasy.

d5) Spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

d6) Nakládání s odpady

Likvidace pevného domovního odpadu bude prováděna v souladu s koncepcí nakládání s odpady svozem na řízenou skládku. Nevyužitelný domovní odpad bude před svozem soustředován do odpadních nádob u jednotlivých producentů.

V obci jsou rozmístěny kontejnery pro tříděný sběr druhotných surovin (papír, sklo, plasty).

Nebezpečný odpad bude nárazově sbírán odděleně do zvláštních kontejnerů a likvidován odbornou firmou v souladu s platnými předpisy a obecní vyhláškou o 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 nerostů a podobně.

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:

14 – ochranná zeleň

15 – ochranná zeleň

16 – ochranná zeleň

17 – ochranná zeleň

18 – ochranná zeleň (s funkcí krajinné zeleně)

21 – zalesnění

V krajině není přípustný vznik nových sídelních lokaltí 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 Staropltzenecko

(Hájek, Bílek et al. 2006) a v rámci zpracování nového ÚP obce Nezavětice byla optimalizována do detailu velkého měřítka 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 Nezavětice je ve veřejném zájmu. Chybějící (nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Nezavětice 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 Nezavětice 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 Nezavětice 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 Nezavětice.

Přehled vymezených hygofilních až hydrofilních systémů ES:

1..... (RBK Úslavy ve Štáhlavech) – **“Štáhlavský“ potok – sedlo „Šůska“ – Losinský potok** – (RBK Úhlavy v Nezavěticích);

2..... (RBK Úslavy nad Štáhlavicemi) – **Nezavětický potok – sedlo „Za skalama“ – Čížický potok** – (RBK Úhlavy v Čížicích);

Tyto vymezené „vlhké“ systémy ES jsou v zařízených 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 Nezavětice, 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 „Štáhlavského“ potoka nad Štáhlavami – plošina „Rychavá“ – údolí Nezavětického potoka pod Nezavěticemi** – (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 Nezavětice 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:

12 – plochy vodní (rybník)

13 – revitalizace vodoteče

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

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 k 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

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 umístit:
 - pozemky pro rekreační objekty 50 m² 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 umístit:

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

4) Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-veškeré výrobní aktivity

-chov domácích zvířat pro komerční účely

-chov užitkových zvířat

5) Limity využití:

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

-minimální podíl zeleně - 70% z celkové plochy pozemku

- maximální výška objektů – 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) Limity využití:

-maximální podíl zastavěné plochy - 50% z celkové plochy pozemku

-minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku

- maximální výška objektů - 10 metrů

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

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 sousedů

-zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné živnosti 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) Limity využití:

-maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku (pro rodinné domy v lokalitách 1 a 3 maximálně 25 %)

-minimální podíl zeleně - 20% z celkové plochy pozemku (pro rodinné domy v lokalitách 1 a 3 minimálně 60 %)

- maximální výška objektů – 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

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

-stavby technické infrastruktury související s hlavním využitím plochy

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

Plochy technické infrastruktury

1) Hlavní využití-vymezují 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 dopravní infrastruktury související s hlavním využitím plochy

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)Limity využití:

- maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška objektů - 10 metrů

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)Limity využití:

- maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku
- minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku
- maximální výška objektů - 8 metrů

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-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce

2)Přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
- prvky ÚSES

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 je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

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

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 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 umístit:

-stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím plochy

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.:

-nezastavěné krajinné plochy

-rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách)

-mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru

-stavby dopravní a technické infrastruktury

3)Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit stavby a zařízení nezahrnutá v § 18, odst. (5)

zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č.

68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb.

Plochy ochranné zeleně

1)Hlavní využití-vymezují 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:

-stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím plochy

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

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, případně uplatnit předkupní právo.

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

WD1 – přeložka silnice I/20 včetně křižovatky s I/19

WD2 – úpravy silnice I/19 (směrové úpravy trasy, křižovatka se silnicí II/183, krajinná zeleň podél silnice)

WD3 – obnova a oprava účelových komunikací

WD4 – obnova a oprava účelových komunikací

WD5 – obnova a oprava účelových komunikací

WD6 – obnova a oprava účelových komunikací

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT1 – vodojem (lokalita 10)

WT2 – čistírna odpadních vod (lokalita 11)

Opatření na ochranu krajiny a životního prostředí (WK)

WK1 – ochranná zeleň (lokalita 14)

WK2 – ochranná zeleň (lokalita 15)

WK3 – ochranná zeleň (lokalita 16)

WK4 – ochranná zeleň (lokalita 17)

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

WK10 – rybník (lokalita 12)

WK11 – ochranný extravilánovýpříkop (lokalita 19)

WK12 – ochranný extravilánovýpříkop (lokalita 20)

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Stavby občanské vybavenosti (WO)

WO1 – úprava návsi (dotčeny p.p.č. 24; 638/1; 638/6; 645 a st.p.č. 84 v k.ú. Nezavětice), předkupní právo ve prospěch obce Nezavětice

WO2 – veřejné prostranství a komunikace pro přístup do lokality 3 (dotčeny p.p. č. 47/1; 63/50 a 63/51 v k.ú. Nezavětice), předkupní právo ve prospěch obce Nezavětice

i) údaje o počtu listů územního plánu

Územní plán obsahuje:

- 10 listů textu formátu A3

- 4 grafické přílohy formátu 780/560 mm

j) Vymezení ploch 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. Další podmínkou je výsadba ochranné zeleně (označení 17).

23 – koridor pro úpravy silnice II/183

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

k) Vymezení ploch koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Jsou vymezeny plochy rozsáhlejší výstavby rodinných domů označené **1** a **3**. Územní studie vyřeší:

- návrh dopravní a technické infrastruktury
- parcelaci pozemků
- rozmístění ploch veřejných prostranství splňujících požadavek § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb.
- umístění nádob na sběr tříděného odpadu
- stanovení podrobných regulačních podmínek pro zajištění vazby na stávající zástavbu venkovského charakteru
- v ploše **1** dále přeložku trasy vedení VN a umístění transformační stanice

Dále jsou vymezeny:

- koridor přeložky silnice I/20 (označení **8**)
- koridor přeložky silnice I/19 (označení **20**)

Územní studie budou zpracovány, projednány, schváleny pořizovatelem a data o nich vložena do evidence územně plánovací činnosti nejpozději před zahájením využívání dotčených lokalit.

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

Tyto plochy a koridory nejsou územním plánem vymezeny.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán nevymezuje etapizaci využití ploch.

n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tyto stavby nejsou vymezeny.

o) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Tyto stavby nejsou vymezeny.

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
b2) koncepce veřejné infrastruktury	1 : 5 000
c) veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Textová část

1.1. Odůvodnění zpracované zpracovatelem ÚP

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu 1) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, případně zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

1.2. Odůvodnění zpracované pořizovatelem

2. Grafická část

- a) výkres širších vztahů 1 : 50 000
- b) koordinační výkres 1 : 5 000
- c) zábor ZPF 1 : 5 000

1.1. ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÉ ZPRACOVATELEM

a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR byla schválena Vládou ČR dne 20.7.2009, č. usnesení 929. Stanovuje základní požadavky na rozvoj území ČR a koordinaci rozvojových záměrů na území ČR i ve vztahu k sousedním státům.

V této dokumentaci je území Třemošné zařazeno do rozvojové oblasti OB5-Plzeň. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzně se silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam; rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. tranzitním železničním koridoru. Podrobněji jsou úkoly pro územní plánování stanoveny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2.9.2008, č. Usnesení 834/08. Nabyly účinnosti 17.10.2008.

Vymezuje rozvojová území a osy rozvoje. Území obce Nezabavětice je součástí rozvojové oblasti OB5 Plzeň. Z této skutečnosti pro řešení územního plánu vyplývá požadavek na vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, když obec je zázemím pro rozvíjející se ekonomické zázemí Plzně při dálnici D5.

Z dokumentace ZÚR dále pro řešení vyplývají požadavky na respektování limitů využití území:
- vedení VVN 400 kV-trasa protíná území obce po jeho východním okraji bez vlivu na rozvojové záměry řešené územním plánem
- ochrana možných archeologických nálezů v historické části obce-k možnému kontaktu dojde při zemních pracích v souvislosti s realizací podzemních sítí technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) a při úpravách návsi, ochranu a postup činností řeší platné právní předpisy na ochranu památek

Záměry dle ZÚR:

- přeložka silnice I/20-v dokumentaci ÚP je vymezen koridor pro možné úpravy vedení této komunikace
-úpravy na silnici I/19- plochy jsou v ÚP vymezeny včetně navazujícího řešení úprav krajiny a křižovatkou se silnicemi II/183 a III/1771
-nadregionální biokoridor K105-v dokumentaci ÚP je vyznačena jeho osa a ochranné pásmo, podrobnější vymezení je připravováno na celostátní úrovni, pro vedení koridoru budou využity zalesněné pozemky na severním okraji katastru obce bez omezení rozvojových záměrů obce

Širší vztahy

Obec Nezabavětice sousedí s obcemi Chválenice, Losiná, Nezvěstice, Starý Plzenec a Šťáhlavy. V územním plánu je koordinován návrh dopravní infrastruktury s řešením na území sousedních obcí

(přeložka silnice I/20 a úpravy silnice I/19 v souladu se ZÚR Plzeňského kraje). U navržených prvků ÚSES je zajištěna návaznost na jejich vymezení na území sousedních obcí.

Významné jsou vztahy s obcí Chválenice, zastavěné území Nezabavětic leží na společné hranici. Pro zajištění bezpečného pohybu pěších a cyklistů mezi oběma obcemi je žádoucí vybudování komunikace pro pěší a cyklisty podél stávající silnice III/1771 na území obce Chválenice.

b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Územní plán byl zpracován v souladu s projednaným a schváleným zadáním. To bylo před schválením upraveno v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

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

Viz kapitola a) Odůvodnění.

2) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- stávající územní plán nevyhovuje požadavkům platných předpisů – je nahrazen novou ÚPD
- výrobní plochy v plochách smíšených obytných – je vymezena jako plocha smíšená obytná a plocha bydlení
- problematické zásobování pitnou vodou ze studní – řešeno návrhem nové koncepce zásobování pitnou vodou
- likvidace odpadních vod – navržena koncepce nakládání s odpadními vodami
- blízkost silnice I/20 s rušením hlukem – vymezeny plochy ochranné zeleně
- nepřehledná trasa silnice I/19 na území obce – vymezeny plochy pro úpravy směrového vedení a doprovodná krajinná zeleně u komunikace
- nepřehledná křižovatka na silnici I/19 u odbočky do obce – navrženo řešení křižovatky v souvislosti s úpravou trasy silnice I/19
- úzké stávající komunikace ve starší zástavbě – řešení navrženo v možnostech území (úzké profily místních komunikací nelze řešit bez asanací, navrženo je nové připojení rozvojových ploch)
- absence chodníků – navrženo doplnění chodníků podle prostorových možností území
- nebezpečí zvýšené zátěže po silnici od I/19 do Chválenic – lze řešit pouze organizačním opatřením na silnici III/1771 (omezení vjezdu)
- hluk ze silnic I. třídy (I/20) – navržena ochranná zeleně
- erozní ohrožení svažitých pozemků nad obcí – navržena ochranná opatření (ochranná zeleně a ochranné

extravilánové příkopy

- nízký podíl stabilních ploch v kontaktu se zastavěným územím- funkci budou plnit plochy ochranné zeleně a doprovodná zeleně podél upravené trasy silnice IO/19
- vysoký podíl zorněných ploch ZPF – protierozní ochranu tvoří členění krajiny a revitalizace vodních toků členící souvislé plochy ZPF
- meliorované vodoteče – navržena revitalizace vodních toků

Pro území obce Nezabavětice 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

Sledované požadavky jsou v územním plánu řešeny.

3) požadavky na rozvoj území obce

Jsou vymezeny plochy pro rozvoj obytné funkce v souladu se zadáním, plochy pro rozvoj drobného podnikání a navržena opatření na zlepšení podmínek bydlení (ochrana ploch bydlení před hlukem, opatření na ochranu před přívalovými strážkami a doplnění technické infrastruktury)

4) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny),

Územní plán byl zpracován v souladu se zadáním a požadavky na rozvoj území a řešení dopravní a technické infrastruktury v zadání stanovené. Podrobněji viz kapitola c) Odůvodnění.

5) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura byla zpracována v souladu se zadáním. Při řešení zásobování vodou a odkanalizování byla vybrána ze studie zpracované VPÚ Plzeň varianta odpovídající možnostem obce a širším vztahům v území (již zpracované řešení ve Chválenicích a odložená realizace kanalizační soustavy ve Štáhlavech neumožňuje integrovat řešení nakládání s odpadními vodami se sousedními obcemi).

6) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Viz kapitola c2) Odůvodnění.

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

V souladu se zadáním jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby členěné na stavby a opatření s možností vyvlastnění a další stavby a opatření s možností uplatnění předkupního práva s vymezením dotčených pozemků a a určení v čí prospěch je možno předkupní právo uplatnit.

8) 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),

Viz kapitola c2) Odůvodnění.

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

- střet dopravních staveb s ochranou ZPF a prvky ÚSES-v územním plánu jsou vymezeny koridory pro přeložky silnic I. třídy I/20 a I/19, tyto koridory mají značný rozsah, skutečně bude pro dopravní stavby využít jen zlomek plochy koridorů. Na zbylé ploše pak bude možné využití v souladu s podmínkami ochranného pásma komunikace a zájmy ochrany přírody a krajiny (možné zvětšení prvků ÚSES, zalesnění, výsadba krajinné a ochranné zeleně). Upřesnění konkrétního řešení bude možné až po definitivní stabilizaci trasy přeložek a řešení křižovatek.

- vodní hospodářství - v územním plánu je navržena koncepce zásobování vodou a odkanalizování v souladu se studií pořízenou obcí v roce 2011

- ochrana území při přívalových srážkách - je řešeno návrhem ochranných opatření (ochranná zeď a svedení přívalových srážek ochrannými příkopy)

- řešení vlastnických vztahů a ochrany ZPF u ploch bydlení - jsou převzaty rozvojové plochy z původního územního plánu u kterých již byl posouzen zábor ZPF, plochy jsou dlouhodobě pro výstavbu vymezeny a majitelé informováni (proti vymezení ploch nebyly ze strany majitelů pozemků ve fázi zadání územního plánu vzneseny námitky, podrobnější řešení majetkových vztahů přesahuje rámec územního plánu)

10) 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,

Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vymezeny v souladu se zadáním. Doplněny byly plochy vyplývající z urbanistického řešení (opatření na ochranu před hlukem, protierozní opatření a opatření na ochranu před přívalovými srážkami) a dále plochy přestavby vycházející z požadavků obce.

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

V územním plánu byly vymezeny plochy bydlení pro výstavbu rodinných domů většího rozsahu včetně stanovení požadavků na územní studie. Dále stavby dopravní infrastruktury zasahující do krajinného rázu (přeložka silnice I/20 a úpravy silnice I/19). Pro územní studie byly dále stanoveny požadavky na dobu jejich pořízení, projednání a vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti.

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

Jejich vymezení nebylo požadováno.

13) 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,

Nebylo v zadání požadováno.

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

Koncept nebyl požadován.

15) 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

Dokumentace byla zpracována v požadovaném počtu vyhotovení a členění podle požadavku pořizovatele.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

c1) rozvojové předpoklady

Demografie

Vývoj počtu obyvatelstva

rok	1991	1994	2001	2011	návrh
počet obyvatel	167*	168	181	175	220

* vznik obce

Věková skladba (2001)

Skupina	absolutně	%
0 – 14 let	21	11,6
Produktivní	129	71,3
Poproduktivní	31	17,1
celkem	181	100,0

Věková skladba (2011)

Skupina	absolutně	%
0 – 14 let	21	
15-64	117	
65-Poproduktivní	37	
celkem	175	100,0

Z těchto údajů je zřetelná tendence ke stárnutí obyvatelstva bez možnosti stabilizace nebo růstu velikosti přirozenou měnou. Rozvoj obce je tak zcela závislý na doplňování obyvatel aktivním saldem migrace s možným zlepšením věkové skladby přílivem mladších obyvatel.

Bytový fond (údaje ze sčítání 2001)

domy	trvale obydlené		Neobydlené	
	celkem	RD	celkem	%
68	51	51	17	25

byty	trvale obydlené		Neobydlené	
	celkem	%	celkem	%
85	63	74	22	26

Neobydlené domy a byty jsou využívány většinou k rekreaci a netvoří tak rezervu pro možný rozvoj obce

Ekonomická aktivita

Většina ekonomicky aktivního obyvatelstva vyjíždí za prací do okolních sídel v rámci okresu Plzeň město a Plzeňského kraje. Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti Plzně zůstane tato tendence zachována. Obec tak bude i nadále plnit především funkci bydlení v kvalitním prostředí pro větší sídla v okolí.

Odůvodnění požadavků na rozvojové plochy

Plochy bydlení

obec (část obce)	počet obyvatel stav	počet obyvatel návrh	potřeba bytů pro nárůst počtu obyvatel	počet bytů pro řešení nechtěného soužití	celkem potřeba	rezerva
Nezbavetice	175	220	17	10	27	18*

* Rezerva pro nespecifikovatelné vlivy dané možným rozvojem výrobní zóny při dálnici D5 na území Plzně.

Celkové zhodnocení

Zajištění rozvoje obce a stabilizace, případně znárůst počtu obyvatel je zcela závislý na aktivním saldu migrace. Obec proto musí vytvořit podmínky k příchodu nových obyvatel, především pak mladších. Této snaze napomáhá i dobrá dostupnost obce z Plzně, málo narušené životní prostředí s atraktivním okolím. Proto jsou navrhovány rozvojové plochy pro bydlení a opatření na zkvalitnění obytného prostředí (doplnění technické infrastruktury, ochrana území před negativními vlivy dopravy a výroby, ochrana před ohrožení území při přívalových srážkách)

c2) ochrana hodnot území

Přírodní hodnoty

Územím obce prochází lokální rozvodí dělicí katastr obce na dvě části:
-jižní část s vlastním sídlem leží na mírném svahu skloněném k východu do údolí Úslavy, protéká jím Nezbavetický potok pramenící v obci a ústící nad Šťáhlavicemi do Úslavy
- severní část leží na severovýchod s výhledem na Šťáhlavy. Je odvodňována místní bezejmennou vodotečí ústící ve Šťáhlavech do Úslavy.

Územní plán svým řešením zajišťuje ochranu přírodních kvalit území. K tomu jsou navrženy plochy vymezené pro územní systém ekologické stability, ochranná zeleň, která kromě funkce ochrany obytného území před hlukem má i funkci krajinnotvornou. K zlepšení retenčních schopností území je navržena revitalizace místních vodotečí pod obcí.

Kulturní hodnoty

První zmínka o obci pochází z roku 1379. Zůstal zachován historický půdorys obce s návší obestavěnou výstavnými zemědělskými usedlostmi, původně většinou barokními. Ty jsou dotčeny řadou pozdějších stavebních zásahů, které do značné míry setřely jejich původní výraz. Na návši je dochovalá kaplička a pomník obětem světové války z roku 1924. Na místním hřbitově je pomník obětem 2. světové války. Památkově chráněn smírčí kříž pod Skalami (evidenční číslo 35135). Z kulturního hlediska má pro obraz obce význam zachovalá urbanistická struktura a zachovalý venkovský ráz zástavby v centru

obce.

Centrum obce je místem možných archeologických nálezů souvisejících s původní výstavbou.

Požární ochrana

Ke všem objektům a areálům na území obce je umožněn přístup pro požární techniku. V současnosti je jako zdroj vody pro požární účely možno využívat dvě vodní nádrže (na návsi a na jihozápadním okraji obce. V územním plánu je navrženo vybudování vodovodu, který zajistí i potřebu vody pro požární účely (v další projektové přípravě této investice bude řešeno odpovídající dimenzování potrubí, kapacita vodojemu a umístění hydrantů v souladu s platnými předpisy).

Civilní ochrana

V souladu s § 12 zákona č. 239/2006 Sb. se ochrana obyvatelstva řídí požadavky dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce není ohroženo zvláštní povodní.

- zóny havarijního plánování

Nejsou vyhlášeny.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Není předpokládán vznik mimořádné události a tudíž nejsou ani stanoveny požadavky na ukrytí obyvatelstva v jejím důsledku.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Vzhledem k nízké hustotě osídlení není uvažováno s evakuací obyvatelstva.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V objektech Obecního úřadu případně Sboru dobrovolných hasičů.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události

Není předpokládán vznik havárií s kontaminací okolí.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Zásobování vodou cisternami. Na území obce nejsou zařízení vyžadující nouzové zásobování elektrickou energií.

Obrana státu

Nejsou známy požadavky z hlediska obrany státu

Ochrana veřejného zdraví

Obec leží mimo hlavní dopravní tahy. Možné ohrožení hlukem z provozu na silnici I/20 bude zcela eliminováno po realizaci přeložky této komunikace západním směrem do větší vzdálenosti od obce. V územním plánu je po západním okraji zastavěného území a nyvržených ploch bydlení vymezena ochranná zeleň (označení v ÚP 14, 15, 16). Tato zeleň plní současně funkci protierozní a s navrženým ochranným extravilánovým příkopem i funkci ochrany před ohrožením území při přívalových srážkách.

Doprava po silnici I/19 má podstatně nižší intenzitu a vzhledem k obci je vedena za horizontem, který významně omezuje vliv na zastavěné území obce.

Pro omezení negativních vlivů stávajícího výrobního areálu je navržena v rezervní ploše pro jeho rozšíření ochranná zeleň, plocha pro rozšíření výrobního areálu je vymezena jako rezerva pro smíšené plochy výrobní, u kterých je menší zatížení okolí negativními vlivy.

Nerostné suroviny

Na území obce nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

Poddolování

Na území obce se nevyskytují poddolovaná území.

c3) urbanistická koncepce

Při návrhu urbanistické koncepce byly respektovány požadavky na rozvoj území stanovené v předchozí ÚPD. Záměry této dokumentace byly v územním plánu doplněny o záměry vyplývající z dokumentace ZÚR Plzeňského kraje a dále o návrh opatření na ochranu území před negativními vlivy dopravy a ohrožení území erozí a přívalovými srážkami. Řešení územního plánu dále zajišťuje zlepšení kvality bydlení doplněním dopravní a technické infrastruktury.

S ohledem na racionální využití stávající dopravní a technické infrastruktury a minimalizaci budoucích nákladů na údržbu i zkrácení docházkových vzdáleností byla dodržena koncepční zásada rozvoje uceleného kompaktního sídelního útvaru bez vzniku nových sídelních lokalit a rekreačních objektů ve volné krajině. Tato koncepce je v souladu s požadavky ZÚR Plzeňského kraje. Území obce je důsledně zónováno s umístěním výrobních ploch při silnici odděleně od ploch bydlení, na hranici výrobních ploch je navržena ochranná zeleň a pro výrobní plochy je stanovena regulace vylučující umístění zvlášť závadných provozů (plochy smíšené výrobní).

V územním nebyla stanovena etapizace využití ploch. Vzhledem k jejich rozsahu a a menšímu počtu ploch se stejnou funkcí i vzhledem ke skutečnosti, že není v možnostech obce významně ovlivnit zájem stavebníků o konkrétní lokality, se jeví závazné stanovení etapizace jako neúčelná.

Tím není vyloučena možnost stanovení etapizace využití větších lokalit pro výstavbu rodinných domů v rámci územních studií těchto ploch.

c4) vyhodnocení požadavku na plochy veřejných prostranství (§7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů)

V nových plochách bydlení nad 2 ha jsou předeepsány územní studie, pro které je stanovena podmínka řešení dostatečných ploch veřejných prostranství..

Stávající území obce s funkcí bydlení, občanského vybavení a ploch smíšených obytných zahrnuje plochu cca 14 ha. Stávající plochy veřejné zeleně v plochách veřejných prostranství činí cca 7 000 m² což vyhovuje požadavku výše uvedeného předpisu. Bilanci dále s ohledem na malou velikost obce zlepšují dostupné plochy krajinné a navržené ochranné zeleně přímo navazující na zastavěné území.

c5) regulace využití ploch

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze znění vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II – Plochy s rozdílným způsobem využití)

Nově byl vymezen regulativ pro:

- plochy ochranné zeleně

Důvodem je nutnost vymezení ploch oddělujících obytné a výrobní plochy bez možnosti jiného využití.

Dále územní plán vymezuje pojmy používané v regulaci využití území a stanovuje další podmínky využití ploch.

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 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použití 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.

Podmínky využití ploch

V zastavěném území a plochách určených ke změně funkce je možno umísťovat 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 umísťovat stavby, s výjimkou liniových staveb a staveb technické infrastruktury a dopravních staveb určených k obsluze území. Na plochách ZPF je podmíněčně možno umísťovat objekty nezbytné pro jejich využívání a obsluhu.

c6) dopravní infrastruktura

Řešení dopravní infrastruktury bylo zpracováno v souladu s požadavky ZÚR Plzeňského kraje. **I/22**-Pro přeložku silnice I/20 byla zpracována v minulosti podrobná variantní studie včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vybrána konečná varianta převzatá do územního plánu Nezabavětic. V souladu s požadavkem zadání a na základě projednání koncepce na Ministerstvu dopravy ČR dne 14.5.2012 byl v územním plánu vymezen koridor komunikaci v šíři 200 metrů pro přeložku a 100 metrů pro úpravy křižovatek a ostatní silnice při respektování požadavku na nepřekročení rozsahu koridoru vymezeného v ZÚR PK.

I/19- po dohodě s MD ČR je vymezen pro úpravy směrového vedení silnice I/19 v souladu se ZÚR Plzeňského kraje koridor v šíři 50metrů směrem k obci od osy navržené přeložky silnice I/19 a 100 metrů směrem severním od obce. V tomto koridoru bude řešena i křižovatka se silnicí III/1771 a doplněna krajinná zeleň podél silnice využívající plochy po zrušené trase silnice a zbytkové plochy mezi původní a novou trasou.

III/1771- Na silnici III/1771 je vymezen koridor územní rezervy pro její úpravy.

silnice Starý Plzenec - Nezabavětice- požadované řešení územní rezervy dle ZÚR leží mimo území obce Nezabavětice, nemůže proto být do řešení ÚP zahrnuto.

MK-Je navrženo doplnění místních komunikací pro zajištění přístupu do navržených ploch bydlení a přístupu k vodojemu.

c7) technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Při řešení koncepce vodního hospodářství byla využita studie zpracovaná VPÚ Plzeň v roce

2011. Z variant řešení v této studii byla vybrána pro zásobování vodou varianta samostatné vodovodní soustavy obce s vlastním zdrojem vody. V územním plánu je ponechán i druhý zdroj vody HV2 jako rezerva pro případné posílení zdrojů pitné vody. Pro nakládání s odpadními vodami byla vybrána varianta ČOV v Nezabaveticích, když napojení na ČOV Chválenice již nepřipadá v úvahu a odvedení odpadních vod do Štáhlav dle původního ÚP není možné pro absenci kanalizační soustavy v této obci. Umístění čistírny ve vzdálenější poloze od zastavěného území obce bylo zvoleno po projednání v obci s ohledem na požadavek zachování kvalitního obytného prostředí bez rušivých vlivů možného zápachu.

Navržené řešení tak vyhovuje potřebám obce a umožňuje realizaci bez vazby na možnosti sousedních obcí. Výběr variant byl řešen ve spolupráci s obcí Nezabavětice.

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 v souladu se stanoviskem Odboru životního prostředí. Magistrátu Města Plzně zn. MMP/181512/11-Les ze dne 15.11.2011. Důvodem je skutečnost, že stávající kanalizační síť v obci nemá vydáno povolení k vypouštění odpadních vod do Nezabavětického potoka z volných kanalizačních výustí a vodoteč má nízký průtok vody v průběhu roku. Stávající jkanalizace slouží pouze k odvádění dešťových srážek.

Zásobování elektřinou

V řešeném území se nachází tři stávající transformační stanice 22/0,4 kV. Pro zásobování navržených lokalit bydlení je pokrytí území stávajícími transformačními stanicemi dostatečné, navrženo je místní navýšení - přezbrojení stanic. V částech řešeného území, kde dochází k návrhu zástavby budou využity stávající přezbrojené trafostanice, které jsou vhodně umístěny a je jimi dobře pokryto i zástavbové území, příkon jednotlivých transformátorů navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanic.

Návrhové lokality:

1	plochy bydlení-cca 120kW	rekonstrukcí TS1 (stanice o vyšším typovém příkonu ve stávající trase vedení vn)
2	plochy bydlení-cca 75kW	z rezervy/navýšení TS2
3	plochy bydlení-cca 60kW	z rezervy/navýšení TS2
5	plochy výroby a skladování-cca 40kW	z rezervy/navýšení TS3
24	plochy bydlení-cca 20kW	z rezervy/navýšení TS1
22	rezervní plocha – výrobní území-cca 50kW	z rezervy/navýšení TS3

Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na

napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území. Stávající rozvody nízkého napětí v obcích jsou provedeny převážně venkovním vedením. Současný stav sekunderních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

Řešeným územím prochází trasy sdělovacích vedení spojů, tato nejsou v kolizi s návrhovými lokalitami, nejsou tedy navrženy přeložky, stávající kabelové trasy budou respektovány dle zákona.

Zásobování plynem

Na území obce se nenacházejí zařízení vysokotlakých plynovodů ani regulační stanice plynu. Ta je umístěna ve Chválenicích. Z ní je pak plyn vyveden středotlakým rozvodem do Nezabavetic. Obec je zásobována zemním plynem stávající sítí distribučních středotlakých plynovodů. Kapacita distribuční sítě je dostatečná pro napojení navržených ploch, rozvody budou umístěny v plochách veřejných prostranství (obslužné komunikace).

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

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

zařízení	průměr [mm]	ochranné pásmo [m]	Bezpečnostní pásmo [m]
VTL plynovod	80 až 100	4	10
VTL plynovod	100 až 250	4	15
VTL plynovod	nad 250	8	40
VTL RS	-	4	10
NTL a STL plynovod v obci	Všechny průměry	1	Není stanoveno
NTL a STL plynovod mimo obec	Všechny průměry	4	Není stanoveno

Spoje

Územním plánem nejsou navrhována ani dotčena zařízení spojů.

c8) Krajina

Zůstává zachován charakter krajiny s výhledy do údolí Úslavy a na hřeben zalesněných kopců nad zámkem Kozel s hřebenem Brd v pozadí. Z hlediska krajinného rázu je obec Nezabavětice položena ve svahu pod horizontem. Možné narušení horizontu z bližších pohledů od severu ze silnice I/19 je tak

možné pouze u areálu zemědělské farmy a jejího zastavby. V regulativu plochy je proto omezena výška možné zastavby na 8 metrů a územní plán jako podmínku využití plochy označené **5** požaduje výsadbu ochranné zeleně s krajinnotvornou funkcí (lokality **18**).

c9) územní systém ekologické stability

Na území obce Nezavětice a v jeho nejbližším navazujícím okolí byl územní systém ekologické stability vymezen již velmi dávno podle Generelu lokálního ÚSES (Marek 1993). V této dokumentaci byly shledány některé metodické chyby systematického charakteru. Generel rovněž ještě nemohl řešit vyšší hierarchii ÚSES podle ÚTP (především později navrženou nadregionální úroveň). Tato velmi stará dokumentace ÚSES byla proto relativně nedávno koncepčně revidována a upřesněna do podrobnosti Plánu ÚSES pro další potřeby územně plánovacích dokumentací (Hájek, Bílek et al. 2006). Z této dokumentace ÚSES vychází i nový ÚP obce Nezavětice.

Již starší ÚPNSÚ Štáhlavy (Frei 1994) nerespektoval v nejbližším okolí obce návrh na vymezení lokálního biokoridoru „vlhkého“ typu (podle Marek 1993) a plochy byly postupně zastavěny. Rovněž v roce 2006 (Frei 2006) nedošlo k žádnému reprezentativnímu vymezení LBK, které by jednoznačně podpořilo veřejný zájem na vymezení ÚSES. Vzhledem k dalším novým rozsáhlým rozvojovým záměrům obce, které znemožňují reálné propojení existujících vodních a mokřadních biotopů do systému ekologické stability, muselo být navrženo nové propojení mokřadních biokoridorů vymezených nad a pod obcí až nyní v rámci protipovodňového opatření do tzv. intravilánového záchranného příkopu podél zastavby. Zde musí být biokoridor realizován v minimální šířce 20m a jeho funkční propojení s odtokem vody v mírném spádu musí být předmětem projektu protipovodňové ochrany sídla. Toto nové řešení bylo aktuálně zahrnuto i do revize generelů ÚSES Staroplanecko (Hájek, Bílek et al. 2006). Na území některých sousedních obcí byla zpracovaná revize generelů ÚSES Staroplanecko již dále upřesňována v rámci nových ÚP nebo KPÚ (Losiná, Nezavětice).

Podklady:

Marek J. (1993): LÚSES Plzeň-jih (k.ú. Vodokrty, Knihy, Krasavce, Háje u Vodokrt, Lišice, Nebílovy, Štěnovický Borek, Nebílovský Borek, Štěnovice, Losiná, Chválenice, **Nezavětice**, Štáhlavice, Štáhlavy, Zdemyslice, Chlum u Blovic, Seč, Libákovice, Chocenický Újezd, Kotousov, Dražkov, Dolce, Kbelnice a Letiny. - MS, Zemědělská projekční kancelář, Plzeň.

Hájek M., Bílek O. et al. (2006): Staroplanecko. Revize Generelů ÚSES (obce Letkov, Týmákov, Mokrouše, Lhůta, Starý Plzenec, Štáhlavy, Nezavětice, Chválenice, **Nezavětice**, Losiná a Štěnovický Borek). - MS, GeoVision, Plzeň.

Frei P. (1994): ÚPNSÚ Štáhlavy. - Freiprojekt, Plzeň.

Frei P. (2006): ÚP obce Nezavětice. - Freiprojekt, Plzeň.

c10) protierozní ochrana

Jako opatření protierozní ochrany území jsou navrženy:

- doplnění krajinné zeleně na plochách po původní trase silnice I/19 po realizaci navržených úprav včetně ploch mezi původní a novou trasou silnice
- výsadba ochranné zeleně na západním okraji sídla podél nových ploch bydlení (lokality **14**, **15**, **16**)

c11) ochrana před přívalovými srážkami

Jsou chráněny nové plochy bydlení na západním okraji obce. Tato opatření chrání současně i stávající zastavěné území ohrožené odtokem vod ze svažitých pozemků nad obcí. Jsou navrženy:

- ochranná zeď (lokality **14**, **15**, **16**), zeď omezuje splach půdy a chrání navržené příkopy před zanášením a zpomaluje odtok srážkových vod při přívalových deštích
- ochranné extravilánové příkopy odvádějící srážkové vody do stávajících vodních nádrží a dešťovou kanalizací do vodotečí

d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, případně zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

d1) Vliv na životní prostředí

Podle vyjádření Odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje zn. ŽP/11282/11 ze dne 11.11.2011 nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů (dokumentace SEA).

d2) Vliv na chráněná území přírody

Odbor životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje ve svém vyjádření zn. ŽP/11282/11 ze dne 11.11.2011 vyloučil vliv územního plánu na evropsky významné lokality a ptáčích oblasti. Na území obce nejsou chráněná území přírody s výjimkou významných krajinných prvků dle zákona, ty nejsou navrženým řešením územního plánu dotčeny..

d3) vyhodnocení vlivu na vývoj území

Navržené řešení v souladu s požadavky na řešení území v rozvojové oblasti OB5-Plzeň zajišťuje podmínky pro rozvoj území především jako obce spřevažující obytnou funkcí. Jsou vymezeny plochy pro rozvoj bydlení a navržena opatření pro zkvalitnění bydlení:

- ochrana před hlukem

- ochrana před erozí a přívalovými srážkami
- zlepšení dopravní dostupnosti
- doplnění technické infrastruktury v území (zásobování vodou a odkanalizování včetně likvidace odpadních vod)

d4) předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území

Snížení hrozeb v území:

- ochrana před hlukem
- ochrana před erozí a přívalovými srážkami

Posílení slabých stránek řešeného území

- doplnění technické infrastruktury v území (zásobování vodou a odkanalizování včetně likvidace odpadních vod)
- úprava ploch veřejných prostranství a jejich doplnění

Využití silných stránek a příležitostí řešeného území

- dopravní dostupnost
- kvalitní obytné prostředí

Vliv na stav a vývoj hodnot území

- začlenění obce do krajiny
- územní plán zajišťuje možnost racionálního rozvoje území, je podmínkou pro územní a stavební řízení a pro jednání o dotacích pro obec

d5) přínos k naplnění priorit územního plánování

Zpracování územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona, Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Zpracování územního plánu je podmínkou pro možný územní rozvoj obce Cekov.

d6) rozbor vlivu na udržitelný rozvoj území

Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území obce, který zahrnuje ochranu přírodních a kulturních hodnot území, stabilizaci a rozvoj osídlení a využití specifických podmínek území (dostupnost, kvalitní přírodní prostředí).

d7) celkové zhodnocení

Nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivu urbanistické koncepce na životní prostředí ani samostatné vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj území.

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

e1) zábor ZPF

Úvod

Územní plán Nezavětice – Vyhodnocení důsledků záboru ZPF je zpracována podle zák.č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.10/1998 Sb a zákona č.98/1999 Sb., prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011.

Stanovení kvality zemědělské půdy určenou BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j.OOPL/1067/96.

Územní plán Nezavětice – Vyhodnocení důsledků záboru ZPF (grafická část) je zakreslen do situace v měřítku 1 : 5 000.

Grafická část mimo jiné obsahuje , hranice lokalit navržených k záboru s uvedením čísla lokality, hranice katastrálních území, hranice zastavěného území, zakreslení ploch provedených investic do půdy (odvodnění, závlahy...) hranice BPEJ, třídy ochrany jednotlivých půd.

Dále jsou v situaci barevně zvýrazněny druhy pozemků v lokalitách územního rozvoje, v nichž dochází k záboru.

Kvalita ZPF a zemědělská výroba

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ , která zároveň charakterizuje klimatický region , šterkovitost a hloubku půdního profilu.

Zemědělská živočišná výroba v oblasti je vhodná především pro chov skotu a prasat. Rostlinná výroba v oblasti je zaměřena na tradiční plodiny např.obilí , kukuřice , řepka , řepa.....

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat , že :

2,2873 ha záborových ploch patří do třídy II. Do II.třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy , které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně

zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné.

Zpracovatel předesílá, že záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany se nebylo možné zcela vyhnout z důvodů návaznosti na ostatní obory urbanistického plánování a že se zpracovatel snažil v rámci možností zábor těchto ploch minimalizovat.

4,5557 ha záborových ploch patří do třídy III. Do III. třídy jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuelní výstavbu.

4,0053 ha záborových ploch patří do třídy IV. Do IV. třídy jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

12,4940 ha záborových ploch patří do třídy V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“), které představují zejména půdy s nízkou produkční schopností včetně půd, mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíc ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulka číslo 1 a Tabulka číslo 2 – „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“, která je nedílnou součástí textové části.

Charakteristika klimatického regionu

Záborové plochy patří do klimatického regionu mírně teplého, mírně vlhkého, který se označuje kódem 5 (Symbol MT 2)

Suma teplot nad + 10 °C	: 2200 - 2500
Průměrná roční teplota	: 7 - 8 °C
Průměrný roční úhrn srážek	: 550 – 650 mm

Pravděpodobnost suchých veget.období : 15 - 30

Základní charakteristika hlavních půdních jednotek

Záborové plochy se rozprostírají na ploše těchto hlavních půdních jednotek :

HPJ 15 : Illimerizované půdy, hnědozemě illimerizované, hnědé půdy, hnědé půdy illimerizované včetně slabě oglejených forem na svahovinách se sprašovou příměsí; středně těžké až těžké; s příznivým vodním režimem.

HPJ 26 : Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité; s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením.

HPJ 38 : Mělké hnědé půdy na všech horninách; středně těžké až těžší, v ornici většinou středně štěrkovité až kamenité, v hloubce kolem 0,3 kamenité nebo pevná hornina; relativně málo výsušné.

HPJ 39 : Nevyvinuté půdy na všech horninách, s velmi mělkou humusovitou vrstvou (do 0,1m) na málo zvětralé skále; většinou výsušné.

HPJ 46 : Hnědozemě illimerizované oglejené a illimerizované půdy oglejené na svahových hlínách se sprašovou příměsí; středně těžké, až středně štěrkovité nebo slabě kamenité; náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 48 : Hnědé půdy oglejené, rendziny oglejené a oglejené půdy na různých břidlicích, na lupcích a siltovcích; lehčí až středně těžké, až středně štěrkovité či kamenité; náchylné k dočasnému zamokření.

HPJ 64 : Glejové půdy a oglejené půdy zbažínělé, avšak zkulturněné, na různých zeminách i horninách; středně těžké až velmi těžké; příznivé pro trvalé travní porosty; po odvodnění i pro ornou půdu.

Odtokové a hydrogeologické poměry

Na přehledné situaci Územní plán Nezabavětice – Vyhodnocení důsledků záboru ZPF (grafická část) je graficky znázorněno odvodnění v obci a jejím nejbližším okolí. Odtokové a hydrogeologické poměry novou výstavbou podle předloženého návrhu narušeny nebudou.

Co se dalších informací o poloze a stavu odvodnění je nutno jednat přímo s vlastníky (eventuelně uživateli) jednotlivých pozemků, neboť odvodnění spadá do jejich správy.

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF

Plánovanou zástavbou ÚP Nezabavětice dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 23,3423 ha zemědělské půdy (vše mimo zastavěné území). Záborové

plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú.Nezbavětice).

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů poskytnutých Katastrálním úřadem se jedná o zábor 23,3423 ha zemědělské půdy a to v kultuře :

orná půda -	11,2395 ha
chmelnice -	0,0000 ha
vinice -	0,0000 ha
zahrady -	0,1239 ha
ovocné sady -	0,000 ha
<u>travní porosty -</u>	<u>11,7491 ha</u>
Zábor ZPF celkem :	23,3423 ha

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části (Tabulka 1 a Tabulka 2), která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů

ÚP Nezabavětice předpokládá pro další období rozvoj především v oblasti :

Funkční využití	Zábor ZPF
Bydlení	8,7106 ha
Smíšeného území	0,6555 ha
Veřejných prostranství	0,3646 ha
Dopravy	7,3857 ha
Technické infrastruktury	0,5847 ha
Vodního hospodářství	3,3381 ha
Zeleně	2,3031 ha
Zalesnění	0,0000 ha

Tato výstavba si vzhledem ke specifickým podmínkám vyžádá zábor orné půdy, zahrad a trvalých travních porostů, přestože byly vybrány plochy s přímou návazností na stávající zástavbu.

U staveb dopravy je vykázan zábor ploch ZPF orientačně. Skutečný zábor bude možno zjistit až po definitivním vyřešení trasy, řešení křižovatek stanovení využití zblých ploch v koridorech pro dopravní stavby (ochranná a krajinná zeleň plochy ÚSES).

Soupis lokalit

k.ú.Nezabavětice

Rozvojové plochy

1,2,3,4	Plochy bydlení (venkovské bydlení)
5	Plochy smíšené výrobní
6	Plochy veřejných prostranství (Úprava návsi)
7	Plochy veřejných prostranství (Přístup do lokality)
8,9	Plochy dopravy
10	Plochy technické infrastruktury (Vodojem)
11	Plochy technické infrastruktury (ČOV)
12	Plochy vodní (Rybník)
13	Revitalizace vodoteče
14,15,16,17	Ochranná zeleň
18	Ochranná zeleň (s funkcí krajinné zeleně)
19,20	Ochranný extravilánový příkop
21	Zalesnění
22	Plochy smíšené (Územní rezerva)
23	Koridor pro úpravu silnice II/183 (Územní rezerva)
24	Plochy smíšené obytné

Poznámka

Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :

- rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou , v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích , kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
- upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území
- urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části města využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- minimálně zasahovat do ZPF, především do I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy
- maximálně využít stávající areály, stávající manipulační plochy.....

e2) zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa

Úvod

ÚP Nezabavětice – Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky PUPFL je zpracován

podle platných předpisů zák.č.289/1995 Sb.o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon).

Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Zákon dále stanoví , že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa , musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak , aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů.

Vlastník je povinnen usilovat při hospodaření v lese o to , aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa , aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP)zpracovávané na období 10 let.

Zájmové plochy se nalézají na území jednoho katastru (k.ú.Nezbavětice).

Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu PUPFL

Urbanistickým návrhem dochází k minimálnímu záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa .

Zábor LPF celkem : 2 , 2518 ha

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části, která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

Soupis lokalit

viz.I.Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF

e3) rekapitulace vyhodnocení záboru

Požadavky na zábor ZPF celkem :	23,3423ha
Požadavky na zábor PUPFL celkem :	2,2518 ha
Požadavky na zábor vodních ploch celkem :	0,2779 ha
Požadavky na zábor ostatních ploch celkem :	1,1181 ha
Změna kultury (bez záboru) :	0,0000 ha

e4) Přílohy

01.2. ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM

Bude doplněno do dokumentace pro vydání územního plánu.

2. Grafická část

a) výkres širších vztahů 1 : 50 000

b) koordinační výkres 1 : 5 000

c) zábor ZPF 1 : 5 000

Poučení

Proti územnímu plánu Nezavětice, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....
Ing. Libor Sedlák
místostarosta obce

.....
Jan Vyskočil
starosta obce