

Návrh určený k projednání

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZBAVĚTICE**

v období 2014 – 2018

včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice

Návrh zprávy o uplatňování určený ke konzultaci s dotčenými orgány, Krajským úřadem Plzeňského kraje a veřejností dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Předkládaná:

Zastupitelstvu obce Nezavětice ke schválení dle ustanovení § 55 stavebního zákona

Předkladatel a zhotovitel zprávy o uplatňování:

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní

Ing. Petra Štáhlová, referentka odboru stavebně správního

Tel. 378031118, e-mail: stahlova@plzen.eu

Datum zpracování:

Květen 2018

Obsah:

Úvod

- A. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Nezavětice včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- B. Problémy k řešení v územním plánu a změně vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu Územního plánu Nezavětice s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje
- D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Nezavětice v rozsahu zadání změny
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je – li zpracování variant vyžadováno
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplynou potřeby změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- J. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Závěr

Úvod

Správní územní obce Nezavětice leží ve správním obvodu obce z rozšířenou působností Plzeň. S obcí Nezavětice sousedí obec Chválenice, obec Losiná, město Starý Plzeňec, obec Štáhlavy, a obec Nezavětice. Celková rozloha správního území obce Nezavětice je 475 ha a zahrnuje jedno katastrální území Nezavětice.

Územní plán Nezavětice (dále jen ÚP Nezavětice) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). ÚP Nezavětice schválilo zastupitelstvo obce opatřením obecné povahy dne 12.6.2014, územní plán nabyt účinnosti dne 17.7.2014. ÚP Nezavětice byl pořízen pro celé území obce.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Nezavětice vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění (dále jen stavební zákon) a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen vyhláška).

V souladu s § 55 stavebního zákona přistoupil Magistrát města Plzně odbor stavebně správní jako pořizovatel ÚP Nezavětice (dále jen pořizovatel) ke zpracování „Zprávy o uplatnění ÚP Nezavětice za období 2014 - 2018“ dále jen (zprávy o uplatňování). Předložený návrh zprávy o uplatňování řeší období od schválení opatření obecné povahy – ÚP Nezavětice do doby sepsání tohoto návrhu zprávy o uplatňování (květen 2018). Při projednávání návrhu zprávy o uplatňování bude postupováno dle § 47 odst. 1. – 4. Stavebního zákona.

Ve zprávě o uplatňování jsou mimo jiné uvedeny pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice v rozsahu zadání této změny (kapitola „E“).

Podklady pro zpracování zprávy:

- Územní plán Nezavětice
- Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje
- Politika územního rozvoje ČR
- Územně analytické podklady
- Doplnující podklady pořizovatele

A. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Nezavětice včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

A1. Vyhodnocení uplatňování ÚP

V ÚP Nezavětice byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení a výrobu se způsobem využití plochy smíšené obytné č. 1, 2, 4 a dále zastavitelná plocha se způsobem využití plocha smíšená výrobní č. 5. U rozvojových ploch č. 1 a 3, které jsou vymezeny pro rozsáhlejší výstavbu rodinných domů, bylo rozhodování v území podmíněno pořízením územních studií (dále jen ÚS) s podmínkou zpracování, schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územního plánu. Do současné doby nebyly tyto studie zpracovány. Prozatím neprojevil o výstavbu v rámci těchto zastavitelných ploch zájem žádný investor s konkrétním podnikatelským záměrem, a proto není prozatím žádoucí zpracování výše

Zpráva o uplatňování územního plánu Nezabavětice za období 2014 – 2018
Spisová značka: MMP/088973/18/STA

uvedených územních studií. Z tohoto důvodu je důvodné lhůtu pro pořízení územních studií prodloužit, a to minimálně do schválení „Zprávy o uplatnění ÚP Nezabavětice“ v roce 2022. Tento požadavek bude zpracován do požadavků na návrh změny č.1 ÚP Nezabavětice. Obec Nezabavětice předpokládá pořízení územní studie pro rozvojovou lokalitu č. 1 ihned v návaznosti na změnu č. 1 ÚP Nezabavětice.

Požadavky na rozvoj obce na úseku bydlení jsou řešeny postupným využitím zastavitelných ploch, které nemají podmínku zpracování územní studie uvedenu.

Tabulka 1 Vývoj počtu obyvatel (zdroj: Český statistický úřad, www.czso.cz)

k 1.1.roku	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel	211	213	209	217

Ve sledovaném období je vidět celkově mírně narůstající tendenci počtu obyvatel, který lze předpokládat i v dalších obdobích.

Využití jednotlivých zastavitelných ploch:

Tabulka č. 2 - Využití rozvojových ploch v ÚP - RD:

označení plochy v ÚP (výkres základ. členění území)	druh plochy	Výměra (ha)	výměra (ha), kterou není možno využít pro výstavbu v 3/2018	z toho využito (ha)	z toho využito (%)	poznámka
1	Plochy smíšené obytné	3,8	3,8	0	0	Prozatím není zpracována územní studie
2	Plochy smíšené obytné	2,4	-	0,4	17	
3	Plochy smíšené obytné	2,7	2,7	0	0	Prozatím není zpracována územní studie
4	Plochy smíšené obytné	0,5	-	0,3	60	
Celkem návrhových ploch bydlení		9,4 ha				
V současné době nelze využít pro výstavbu			6,5 ha			

Tabulka č. 3 - Využití rozvojových ploch v ÚP - výroba:

označení plochy v ÚP (výkres základ. členění území)	druh plochy	výměra (ha)	výměra (ha), kterou není možno využít pro výstavbu v 3/2018	z toho využito (ha)	z toho využito (%)	poznámka
5	Plocha smíšená výrobní	0,6	-	0	0	
Celkem návrhových ploch výroby		0,6 ha				

Souhrnné vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení a výrobu:

Zastavitelné plochy bydlení

Obec má v územním plánu navrženo poměrně velké množství rozvojových ploch pro bydlení. Celkem je územním plánem určeno pro bydlení 9,4ha plochy, kdy lze v současné době zastavět 2,2ha. Po vypracování a zaevidování územní studie pro lokalitu č. 1 a 3 bude možno využít dalších celkem 8,7ha nových zastavitelných ploch pro bydlení.

Zastavitelné plochy výroby

Celkem je územním plánem určeno pro výrobu 0,6ha plochy – lokalita č. 5, která v současné době není zastavěna. Dle sdělení společnosti AG Produkt a.s. jako vlastníka zdejšího zemědělského areálu není pro jejich plánovaný záměr výstavby nového kravína rozsah této rozvojové plochy dostačující.

Závěr

Na základě údajů uvedených v kapitole A) a tabulce č. 2 této zprávy jsou návrhové plochy pro bydlení určené ÚP Nezabavětice vymezeny v dostatečné míře a není třeba vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení. Dle vyhodnocení uvedeného v kapitole A) nabízí platný územní plán dostatečné množství rozvojových ploch pro bydlení. Možné rozšíření rozvojové plochy pro výrobu smíšenou z důvodu její nedostatečné kapacity bude zpracovatelem změny č. 1 ÚP prověřeno. Pro občanskou vybavenost nevymezuje ÚP Nezabavětice samostatné plochy, ale zařízení občanské vybavenosti lze umisťovat v rámci ploch smíšených obytných.

A2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst 6 stavebního zákona)

Právní předpisy a aktualizace nadřazených územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů:

Dne 1.1.2018 nabyt účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dne 29.1.2018 nabyt účinnosti vyhláška č. 13/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně

plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Dne 15.4.2015 byla schválena usnesením vlády č. 276 aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PUR ČR). Dne 10.3.2014 byla vydána Zastupitelstvem Plzeňského kraje Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK), která nabyla účinnosti 1.4.2014. Dne 11.9.2017 byla zastupitelstvem Plzeňského kraje provedena 4. Úplná aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje (dále jen ÚAP PK). Ke dni 31.12.2016 byla provedena 4. Úplná aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Plzeň (dále jen ÚAP ORP Plzeň).

ÚP Nezavětice je v souladu s výše uvedenými právními předpisy a aktualizacemi. V rámci řešení změny č. 1 ÚP Nezavětice je nutno zaktualizovat současné zastavěné území obce a zaktualizovat mapu katastru nemovitostí, jako podklad územně plánovací dokumentace obce.

Souhrn zjištěných rozporů v platné územně plánovací dokumentaci:

Územní plán je závazný pro rozhodování o změnách v území. Nesmí obsahovat věcné chyby a vnitřní rozpory a proto je nutné nepřesnosti opravit. Příkladný výčet rozporů a nepřesností:

- v textové části územního plánu v kapitole „I“ jsou vymezeny plochy 1 a 3, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V grafické části ve výkrese základního členění jsou graficky označeny plochy v nichž je využití podmíněno zpracováním územní studie nejen zastavitelné plochy 1 a 3, ale i přeložky silnic I/20 a I/19. Jedná se o nesoulad grafické a textové části územního plánu.
- v grafické části územního plánu v koordinačním výkrese není v legendě uvedeno stávající elektrické vedení 400kV.
- doplnit do regulativů ploch veřejných prostranství přípustné využití „zařízení dopravní a technické infrastruktury“

V rámci řešení změny č. 1 ÚP Nezavětice je nutné odstranit chyby a opravit rozpory v platné územně plánovací dokumentaci obce Nezavětice.

A3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V územně analytických podkladech ORP Plzeň aktualizovaných k 31.12.2016 bylo provedeno hodnocení vyváženosti územních podmínek obce na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (sociální soudržnost společenství obyvatel – hospodářské podmínky – podmínky pro příznivé životní prostředí) se záměrem především na dosažený stav, existující problémy a předpoklady dalšího rozvoje sídla z hlediska zajištění udržitelného rozvoje správního území hodnocené obce. Obce byly v souladu s výše uvedeným hodnocením zařazeny do kategorií charakterizujících stav vyváženosti územních podmínek. Obec Nezavětice je zařazena do kategorie „1“, kde má obec kladné hodnocení ve všech třech pilířích.

Od doby vydání a uplatňování územního plánu Nezavětice do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B. Problémy k řešení v ÚP Nezavětice vyplývající z územně analytických podkladů

V současné době jsou územně plánovacím podkladem ÚAP PK projednané Zastupitelstvem Plzeňského kraje (dále jen ZPK) 15.6.2009 usnesením č.145/09, ve znění poslední aktualizace z 11.9.2017 a ÚAP ORP Plzeň pořízené pro správní území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Plzeň v prosinci 2008 ve znění poslední aktualizace z 31.12.2016.

B.1. ÚAP PK úplná aktualizace 2017

Z ÚAP PK úplné aktualizace 2017 vyplývají pro řešené území zejména následující problémy:

- problémy suburbanizace: způsob řešení je stanovení limitů resp. omezení vymezení zastavitelných ploch; podrobnější a důslednější regulace zastavitelných ploch a tím zamezení vzniku suburbanizace
- bezpečnost dopravy – požadavkem pro řešení problému je návrh přeložek silnic, obchvatů sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy.
- nedostatky v oblasti řešení dopravy v klidu – požadavkem na řešení je vymezení parkování a odstavování nákladních i osobních vozidel
- vysoká hluková zátěž z dopravy: návrh přeložky průjezdných úseků silnice mimo sídlo, návrhy protihlukových opatření
- nízký počet obcí napojených na kanalizaci a zakončených ČOV – vymezení nových ČOV včetně hlavních kanalizačních řadů
- nízká retenční schopnost krajiny, náchylnost k erozi: způsobem řešení je navržení opatření směřujících ke zlepšení odtokových poměrů v krajině
- ohrožení území povodněmi – způsobem řešení je doplnění aktualizace vymezení záplavových území a jejich průmět do územně plánovací dokumentace, návrh a vymezení protipovodňových opatření včetně území přirozeného rozlivu a opatření ke zlepšení retence v území.
- snížená průchodnost krajiny – řešením je vymezení koridorů pro průchod krajinou a ochrana krajiny před fragmentací
- nízká kapacita zařízení pro seniory – vymezení ploch pro výstavbu zařízení pro seniory ve vazbě na předpokládaný demografický vývoj.

B.2. ÚAP ORP Plzeň úplná aktualizace prosinec 2016

Z ÚAP ORP Plzeň 4. úplné aktualizace 2016 vyplývají pro řešené území zejména následující návrhy a doporučení pro územní plánování:

- rozhodovat se při přípravě územního plánu z pohledu potřeb obce a nepodléhat tlakům vlastníků pozemků
- chránit nezastavěná území a nepovolovat účelovou přeměnu ploch na okraji obce a které jsou součástí zemědělského půdního fondu, v zastavitelném území
- nevymezovat v územním plánu plochy k zastavění, které přímo nenavazují na stávající zástavbu, respektovat kompaktnost zástavby a dobré propojení dopravními

komunikacemi

- předem řešit vliv nárůstu výstavby a počtu obyvatel na kapacitu technické, dopravní a sociální infrastruktury a zajistit plochy pro případné rozšíření
- vymežit veřejné prostory (veřejnou zeleň, dětská hřiště apod.) Areál sportoviště je právě renovován a v příštím roce by mělo být vybudováno další menší hřiště.
- smluvně ošetřit, kdo bude vlastnit komunikace a technické sítě v nové zástavbě (popř. zajistit bez-platný převod)
- vhodně definovat regulativy a součinnost se stavebním úřadem a dbát na jejich dodržování
- používat další nástroje: situační plán, územní studie, architektonická studie, komunitní plánování
- při lokalizaci záměrů zajistit ochranu přírodních a estetických hodnot v území, respektovat krajinné prvky a zajistit jejich ochranu
- při realizaci záměrů především využívat stávajících ploch, které jsou již vyjmuty ze ZPF a minimalizovat zábory zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany nebo vysokou bonitou
- při dočasných záborech půd je třeba co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF a po ukončení stavby nebo jiné nezemědělské činnosti rychle provést úpravu či rekultivaci dotčené půdy
- při realizaci záměrů je potřeba minimalizovat zábory lesní půdy
- posilovat retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť a podporovat jejich hospodárné využívání
- přispívat k prevenci a snižování znečišťování povrchových a podzemních vod v důsledku zemědělské činnosti
- identifikovat pozemky sklonité orné půdy a navrhnout opatření vedoucí k eliminaci negativních vlivů (změna hospodaření, zatravnění, protierozní opatření, retenční nádrž...)
- oddělit cyklistickou dopravu od automobilové – vymežit cyklistům vlastní pruh na silnici II/183, popř. zřídit oddělenou cyklostezku
- křižovatky silnic třetí třídy a místní komunikace se silnicí I/19 jsou nepřehledné, naštěstí v posledních letech nedošlo k nehodám s fatálními následky. Na křižovatce I/19 a I/20 stále citelněji chybí odbočovací pruh a jedná se též o velice nebezpečné místo, na něž si občané často stěžují.
- vyznačení nových cyklostezek, popř. cyklotras polními cestami směrem na okolní obce
- zvážit vybudování chodníků kolem frekventovanějších úseků komunikace v obci
- výsadba zeleně mezi silnicemi I/19, I/20 a obcí pro zajištění ochrany před hlukem a emisemi
- obnova a výsadba veřejné zeleně a u zemědělského areálu
- rekultivace lokality Skalky do původního stavu (bez vegetace)
- vybudování kanalizace napojené na ČOV – obec nemá finanční prostředky

- zvýšit napojení domácností na technickou vybavenost (na kanalizaci a plynovod), včetně nových rozvojových ploch
- hledat a realizovat programy na zlepšení sociálního prostředí obce, udržování tradic a vztahů obyvatel, využívat principů komunitního plánování při realizaci záměrů v obci
- zvážit realizaci chybějících školských a zdravotnických zařízení – mateřské školy a ordinace praktického lékaře

Územní plán Nezabavětice problémy k řešení uvedené v ÚAP PK a v ÚAP ORP Plzeň týkající se jeho území respektuje a průběžně řeší.

Např. bylo částečně rekonstruováno cca 500m kanalizace a nově byla vybudovaná zpevněná plocha hřiště na volejbal.

ÚP Nezabavětice respektuje limity a hodnoty v území vyplývající z ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň. Z aktuálních ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají žádné zásadní střety ani problémy k řešení, které by vyžadovaly pořízení nového územního plánu.

Případné dílčí problémy se budou řešet v rámci změny č.1 ÚP Nezabavětice. Pokyny pro zpracování této změny je součástí zprávy o uplatňování ÚP Nezabavětice (kap. E).

C. Vyhodnocení souladu Územního plánu Nezabavětice s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

C1. Vyhodnocení souladu ÚP Nezabavětice s Politikou územního rozvoje ČR

Obec Nezabavětice se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Plzeň, ve které je platná Politika územního rozvoje ČR (dále jen PUR ČR), která byla schválena usnesením Vlády ČR č.929 dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády č. 276 ze dne 15.4.2015.

Z PUR ČR nevyplývají pro správní územní obce Nezabavětice žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. ÚP Nezabavětice je zpracován v souladu s požadavky PUR ČR v rámci republikových priorit. Obec Nezabavětice je součástí vymezené rozvojové oblasti republikového významu OB5 rozvojová oblast Plzeň. Podrobněji jsou požadavky na rozvoj území upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

ÚP Nezabavětice byl vydán v souladu s PÚR ČR ve znění první aktualizace. Do PÚR ČR nebyly pro rozvojovou oblast OB5 zařazeny žádné zásadní nové požadavky a změny; ÚP Nezabavětice je s PÚR ČR i nadále v souladu.

C2. Vyhodnocení souladu ÚP Nezabavětice se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje (dále jen ZUR PK) 2.9.2008, č. Usnesení 834/08. Nabyly účinnosti 17.10.2008. Dne 10.3.2014 byla vydána Zastupitelstvem Plzeňského kraje Aktualizace č.1 ZUR PK, která nabyla účinnosti 1.4.2014. Řešené správní území obce Nezabavětice je v platné územně plánovací dokumentaci Plzeňského kraje zařazeno do zpřesněné republikové rozvojové oblasti OB5- rozvojová oblast. Z této skutečnosti vyplývají požadavky na vymezení ploch pro komplexní rozvoj území včetně dopravní a technické infrastruktury.

Ze ZÚR PK konkrétně pro území obce Nezabavětice vyplývá:

- požadavek na umístění koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu - návrh komunikace I. třídy I/20 sloužící také jako alternativní spojení západní hranice ČR s územím jižně od dálnice D1 uvedený jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění (SD 20/07)

- požadavek na koridor dopravní infrastruktury I/19 - Losiná – (Milevsko – Tábor – Pelhřimov) - mimoúrovňová křižovatka s I/20 - Nezabavětice – Nezvěstice – Žákava, přeložka, uvedený jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění (SD 19/01)

Tyto záměry uvedené v nadřazené územně plánovací dokumentaci stávající ÚP Nezabavětice respektuje. ÚP Nezabavětice vymezuje koridor pro přeložku silnice I/20 včetně křižovatky se silnicí I/19. Přeložka silnice I/20 včetně křižovatky s I/19 je v ÚP Nezvěstice vymezena jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

- územím prochází nadregionální biokoridor K 105 vyznačen jako osa a ochranné pásmo

Do území obce Nezabavětice zasahuje biokoridor nadregionálního významu K105 Běleč – K64 vymezený v území osou mezofilní hájovou s ochrannou zónou 2 km po obou stranách. Do tohoto území zasahuje úsek mezi vloženými biocentry regionálních parametrů č. 883 Prusiny a 884 Radyně. Na řešené území v ÚP Nezabavětice žádné z těchto biocenter nezasahuje.

- požadavek na respektování limitu vedení v území, konkrétně vedení VVN 400 kV

Vedení VVN 400 kV je do územního plánu zaneseno, jeho trasa protíná území obce po jeho východním okraji bez vlivu na rozvojové záměry v řešeném území.

Veškeré požadavky vyplývající pro dané území ze ZÚR PK jsou v územním plánu Nezabavětice zohledněny a je možno konstatovat, že ÚP Nezabavětice je v souladu se ZÚR PK.

Závěr: Po vyhodnocení souladu ÚP Nezabavětice s PÚR ČR a ZÚR PK nevyplývá nutný požadavek na pořízení nového územního plánu.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Navržený územní rozvoj obce Nezabavětice územním plánem byl během čtyřletého cyklu realizován pouze částečně. Jedná se především o plochy bydlení v rodinných domech, které tvoří většinu zastavitelných ploch. Obec Nezabavětice má dostatečné plošné rezervy pro novou obytnou výstavbu.

Na základě údajů uvedených v kapitole A) a tabulce č. 2 této zprávy jsou návrhové plochy pro bydlení určené ÚP Nezabavětice vymezeny v dostatečné míře a není třeba vymezovat nové zastavitelné plochy. Dle vyhodnocení uvedeného v kapitole A) nabízí platný územní plán dostatečné množství rozvojových ploch pro bydlení i pro občanské vybavení. Možné rozšíření rozvojové plochy pro výrobu smíšenou z důvodu její nedostatečné kapacity bude zpracovatelem změny č. 1 ÚP prověřeno.

Dle vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci Nezavětice, které bylo vypočteno dle urbanistické kalkulačky „Urbanka“ (tabulka č. 4) bude potřeba zastavitelných ploch pro bydlení v roce 2028 cca 1,4ha. Dle tabulky č. 2 lze aktuálně využít cca 2,2 ha ploch pro bydlení. Po vypracování územních studií lokality č. 1 a 3 bude možno využít pro bydlení celkem 8,7ha, což značně převyšuje vypočtenou potřebu ploch pro bydlení v roce 2028. Na základě uvedených výpočtů jsou stávající zastavitelné plochy pro bydlení v obci značně naddimenzovány.

Tabulka č. 4 – Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

provedené v souladu s § 53, odst. 5, písm. f) stavebního zákona

Výpis z urbanistické kalkulačky URBANKA

Datum výpisu:	19.2.2018
Lokalizace obce:	
Obec:	Nezavětice
Obec s rozšířenou působností:	Plzeň
Okres:	Plzeň-město
Kraj:	Plzeňský
Vstupní údaje:	
Výchozí rok vyhodnocení:	2018
Výchozí počet obyvatel v bytech:	217
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	79
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	2,75
Vyhodnocení potřeby bytů:	
Cílový rok vyhodnocení:	2028
Předpokládaný počet obyvatel:	228
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,27 %
Vypočtený odpad bytů:	2
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,56 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	2,59
Potřeba nových bytů do cílového roku:	10 bytů

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	80 %
Podíl nových bytů v rodinných domech:	100 %
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	1440 m²
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	290 m²
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	20 %
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:	1,38 ha

Tento výpis byl pořízen z internetové aplikace URBANKA - urbanistická kalkulačka. URBANKA je nástrojem pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v územních plánech obcí.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem mají stále dostatečné rezervy a předpokládá se, že dojde k jejich postupnému využití pro daný účel po vyčerpání snáze řešitelných ploch, které jsou zastavovány buď bez nutnosti zpracování územní studie, nebo na základě již zpracované územní studie či bez náročnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury.

Vymezení rozvojových ploch v územním plánu Nezavětice je pro udržení dlouhodobého rozvoje plně dostačující, dá se říci že spíše naddimenzované.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 Územního plánu Nezavětice (dále jen změnč.1) v rozsahu zadání uvedené změny

Důvody pro pořízení změny č.1 Územního plánu Nezavětice

Územní plán Nezavětice (dále jen ÚP Nezavětice) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). ÚP Nezavětice nabyt účinnosti dne 17.7.2014. ÚP Nezavětice byl pořízen pro celé území obce. Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní jako pořizovatel ÚP Nezavětice pořizuje v souladu s ustanovením § 55 (1) stavebního zákona jednou za 4 roky zprávu o uplatňování ÚP Nezavětice v období 2014 - 2018, v rámci které jsou zpracovány pokyny pro návrh změny č. 1 v rozsahu zadání výše uvedené změny (§ 52 stavebního zákona).

Pokyny pro pořízení změny č. 1

- návrh této zprávy bude sloužit jako návrh zadání změny č.1 Územního plánu Nezavětice, pokyny pro zpracování návrhu změny nahrazují zadání změny územního plánu Nezavětice

- změna č. 1 územního plánu bude pořízena zkráceným způsobem podle § 55 a) stavebního zákona

Požadavky obce na úpravu územního plánu v rámci změny č. 1

- prověřit možnost umístění nového protierozního opatření na cca 20ha lánu nade vsí, zhruba na pozemku 93/9 k.ú. Nezavětice a zařadit jej do veřejně prospěšných opatření
- navržení protierozních opatření v rozvojové lokalitě č. 1 a na pozemku par. č. 93/18 k.ú. Nezavětice k ochraně zástavby před přívalovými dešti ústící do obou navržených retenčních nádrží včetně zařazení do veřejně prospěšných opatření

- aktualizace zastavěného území
- aktualizace projektu silnice I/20
- září 2019 – úprava přeložky silnice I/19 a jejího koridoru v návaznosti na studii zpracovanou ŘSD; v případě nutnosti SEA nebude součástí této změny
- minimální podíl zeleně v plochách smíšených obytných zvýšit z 20% na 40%
- oprava chyby, v plochách veřejných prostranství není možno umístit technickou infrastrukturu
- plocha 17 – změna z ploch ochranné zeleně na dopravní infrastrukturu, viz výhledová úprava přílehlé křižovatky
- snížit rozsah rozvojových ploch 1 a 3 nejméně o 1,2 ha, část přesunout do rezervy
- umístit do rozvojové plochy 1 na pozemek par.č. 91/2 retenční nádrž (grafická příloha č. 1)
- umístit na parcele kat.č. 93/18 retenční nádrž (grafická příloha č. 2)
- rozšíření území, kde lze umístit ČOV
- prověřit alternativní umístění vodojemu
- vnést do ÚP zpřesněnou polohu rybníka pode vsí (grafická příloha č. 3)
- oprava chyby, parcela kat.č. 187 je zakreslena jako zemědělská plocha, třebaže se jedná o les
- prověření možnosti rozšíření rozvojové plochy smíšené výrobní – lokalita č. 5

Požadavky pořizovatele na úpravu územního plánu v rámci změny č. 1

- zaktualizovat současné zastavěné území obce (převést již zastavěné zastavitelné plochy do zastavěného území)
- aktualizovat využití území v územním plánu (prověřit stavové, návrhové plochy)
- zaktualizovat mapu katastru nemovitostí, jako podklad územně plánovací dokumentace
- prověřit případně upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v ÚP Nezabavětice (dle § 43 odst. 3 stavebního zákona)
- zpracovat aktualizaci důležitých limitů v území z územně anal. podkladů
- dát do souladu nutnost zpracování územní studie pro silniční koridor I/19 a I/20 ve výkrese základního členění je zakreslena nutnost územní studie jako podkladu pro rozhodování v území a v textové části kap. „I“ tento požadavek zahrnut není.
- doplnit do regulativů ploch veřejných prostranství přípustné využití „zařízení technické infrastruktury“
- doplnit do ploch smíšených výrobních zemědělský průmysl
- prodloužit lhůtu pro pořízení územních studií lokality č. 1 a 3 a to minimálně do schválení „Zprávy o uplatnění ÚP Nezabavětice“ v roce 2022.

E1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

Projektantem bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce pouze v rozsahu výše uvedených požadavků na změnu. Základní urbanistická koncepce nebude měněna. Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch, realizovanou výstavbu převede z ploch návrhu do stavu. Bude-li stanovené stávající využití plochy v rozporu se skutečným využitím, Změna č. 1 může na daném místě prověřit stanovení nové plochy s rozdílným využitím, odpovídající skutečnému využití ploch. Zpracovatel změny územního

plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s ohledem na již uplatněné nabytí práv. V rámci Změny č. 1 mohou být prováděny formální úpravy textové i grafické části Územního plánu, které nebudou mít podstatný dopad na věcné řešení a povedou k větší přehlednosti dokumentu při rozhodování o změnách v území. Změna č. 1 nebude vzhledem k naddimenzování zastavitelných ploch pro bydlení vymezovat žádné nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu. Možnost rozšíření ploch pro výrobu smíšenou – lokalita č. 5 bude projektantem prověřena a případně navržena.

E2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Plochy a koridory územních rezerv nebudou nově vymezeny.

E3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Nepředpokládá se žádný nový požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb a asanací, pro které bude možné uplatnit předkupní právo. Zpracovatel změny územního plánu prověří požadavky na vymezení veřejně prospěšného opatření z důvodu navrhovaných protierozních opatření v krajině.

Případné požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, vznesené v průběhu projednání zadání budou posouzeny a případně vymezeny v návrhu změny územního plánu.

E4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Vymezení ploch a koridorů, u nichž by byla stanovena podmínka vydání regulačního plánu, nebo uzavření dohody o parcelaci není změnou požadováno.

Na základě vypracované zprávy o uplatňování je potřeba lhůtu pro pořízení územních studií plochy smíšené obytné lokality č. 1 a 3 prodloužit, a to minimálně do schválení „Zprávy o uplatnění ÚP Nezabavětice“ v roce 2022.

E5. Požadavky na uspořádání obsahu změny č.1 ÚP Nezabavětice a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- obsah Změny č. 1 a jejího odůvodnění bude v rozsahu měněných částí odpovídat požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění.

- textová část Změny č. 1 bude obsahovat samotnou Textovou část („výrok“), Odůvodnění a Srovnávací text.

- textová část („výrok“) Změny č. 1 bude zpracována formou doplňků textů platného Územního plánu, tj. bude obsahovat pouze informace o tom, které části původního textu se vypouští a které se doplňují. Doplňované a vypuštěné texty budou vizuálně odlišeny od uvozujících textů.

Zpráva o uplatňování územního plánu Nezabavětice za období 2014 – 2018
Spisová značka: MMP/088973/18/STA

- grafická část Změny č. 2 bude obsahovat pouze ty části, které se mění. Podkladem výkresů bude katastrální mapa. Bude členěno na výkresy včetně měřítek výkresů, které se mění a jsou obsaženy ve výrokové části územního plánu. Koordinační výkres bude mít formu úplného znění s využitím aktuálních dat z ÚAP se zvýrazněním případných změn.

- počet vyhotovení

návrh pro veřejné projednání	3x
případná úprava návrhu pro opakované veřejné projednání	3x
finální změna č.1 ÚP Nezabavětice	4x

Kromě požadovaného počtu výtisků bude každá etapa předána v digitální podobě ve formátu „pdf“ (pro zveřejnění elektronickou formou na úřední desce)

Pro účely vydání bude doplněno i úplné znění územního plánu Nezabavětice ve 4 kompletních vyhotoveních. Každé tištěné vyhotovení bude doplněno o CD s kompletní dokumentací v PDF. Pro potřeby obecního úřadu Nezabavětice bude CD doplněno o textové zprávy ve formátu DOC nebo DOCx a vektorová data ve formátu DWG, DXF nebo SHP. Pořizovateli bude předáno úplné znění územního plánu Nezabavětice v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu (viz. § 3 odst.7 zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím).

Úplné znění územního plánu Nezabavětice bude zpracováno v následujícím rozsahu:

- textová část (bez odůvodnění)

- grafická část:

- Výkres základního členění 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Koncepce veřejné infrastruktury 1:5000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Koordinační výkres 1 : 5 000

Koordinační výkres bude obsahovat aktuální limity využití území vycházející z aktualizovaných ÚAP.

Případné požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č.1 a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, vznesené v průběhu projednání zadání, budou posouzeny a případně zapracovány do návrhu změny územního plánu.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že dotčený orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pořizovatel se domnívá, že se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Vzhledem k tomu, že není uvažováno se změnou urbanistické koncepce,

případně se změnou koncepce veřejné infrastruktury a na základě výčtu konkrétních dílčích předložených podnětů na prověření změny v území se pořizovatel domnívá, že nevzniká nutnost pořídit dokumentaci posouzení vlivu změny Územního plánu Nezavětice na životní prostředí. V katastrálním území podle podkladů, které má úřad územního plánování k dispozici není evidována evropsky významná lokalita Natura 2000 ani ptačí oblast. Nové zastavitelné plochy nebudou změnou navrhovány.

Tento požadavek případně stanoví ve svém stanovisku orgán ochrany přírody v rámci projednávání návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Nezavětice v období 2014 – 2018, kdy součástí zprávy o uplatňování je zadání změny č.1 ÚP Nezavětice.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je – li zpracování variant požadováno

Zpracování variant řešení návrhu není požadováno.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplynou potřeby změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Ze zjištěných skutečností uvedených pod body A) – D) návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Nezavětice v období 2014 – 2018 nevyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci ÚP Nezavětice a která by vyvolala nutnost pořízení nového územního plánu.

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Ve vyhodnocení ÚP Nezavětice nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Není požadován žádný návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

Závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Nezavětice za uplynulé období od schválení opatření obecné povahy – Územního plánu Nezavětice dne 12.6.2012 doposud bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce konzultován z dotčenými orgány a krajským úřadem. V době konzultací bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách města Plzně a obce Nezavětice, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost. Součástí této zprávy jsou v kapitole „E“ „Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Nezavětice“ v rozsahu zadání změny. Změna územního plánu bude následně pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a stavebního zákona, pokud z projednávání návrhu zadání nevyplývá požadavek na zpracování variant řešení.

Návrh zprávy doplněný a upravený o výsledky konzultací, bude předložen Zastupitelstvu obce Nezavětice ke schválení.

Použité zkratky

PUR ČR – Politika územního rozvoje České republiky

ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

ÚP – územní plán

ÚAP PK – územně analytické podklady Plzeňského kraje

ÚAP ORP – územně analytické podklady obce s rozšířenou působností

ÚP Nezavětice – Územní plán Nezavětice

ÚS – územní studie

ČOV – čistírna odpadních vod

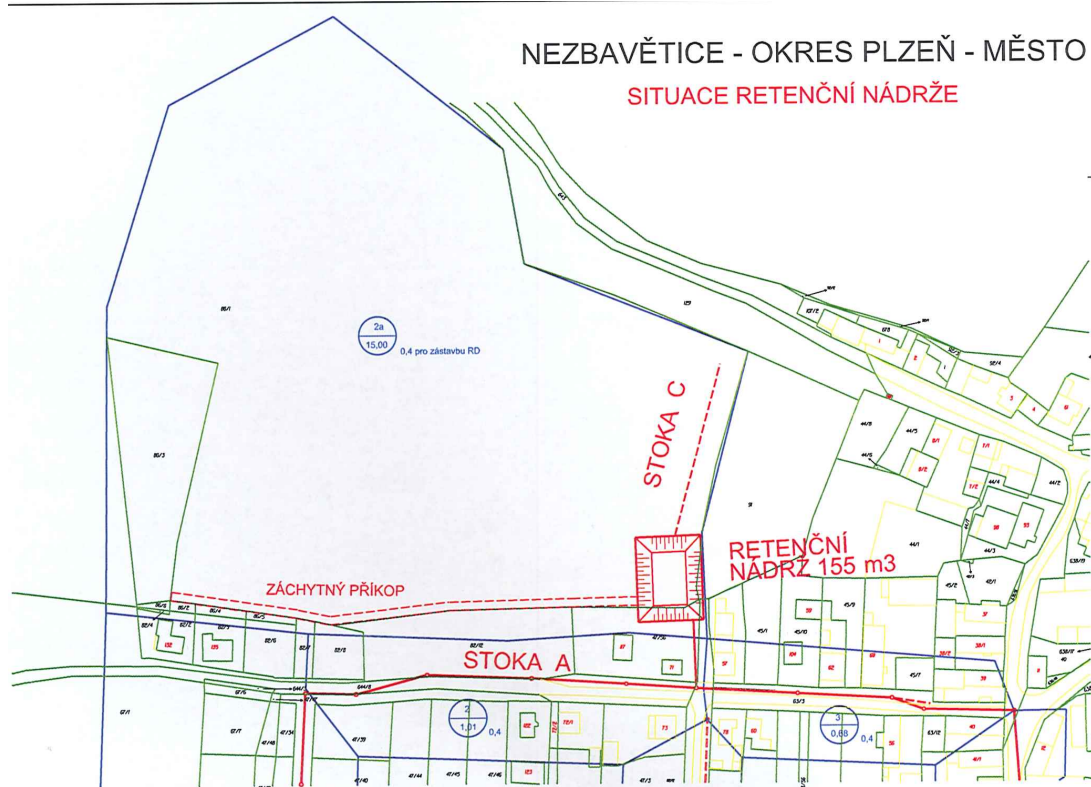
DI – dopravní infrastruktura

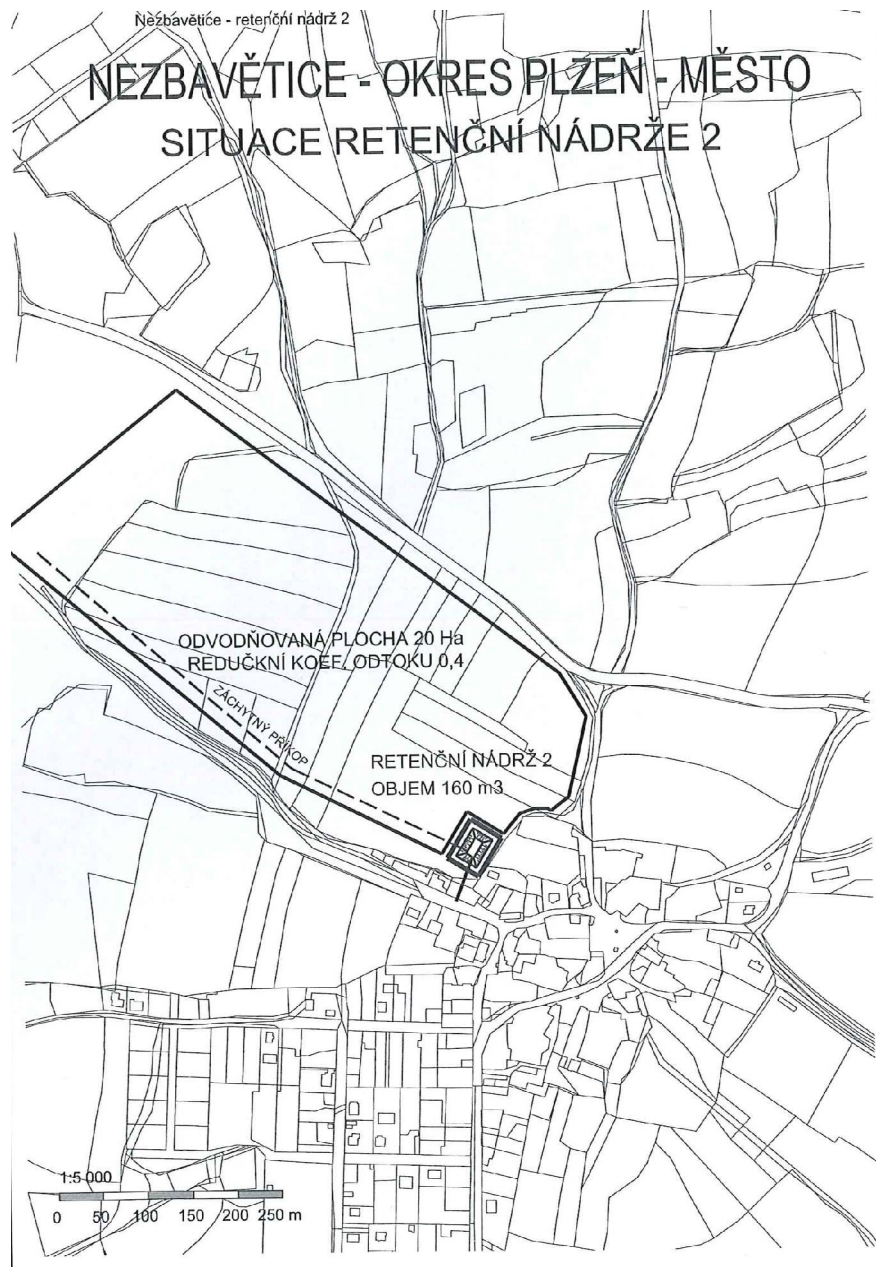
TI – technická infrastruktura

ZO – zastupitelstvo obce

MMP STAV – Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní

Grafická příloha č. 1





Grafická příloha č. 3

Zpráva o uplatňování územního plánu Nezavětice za období 2014 – 2018
Spisová značka: MMP/088973/18/STA

