

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

a) správní orgán vydávající změnu č. 1 ÚP Nezavětice	Zastupitelstvo obce Nezavětice
b) údaje o vydání změny datum nabytí účinnosti změny č. 1
c) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele změny č.1 ÚP Nezavětice jméno a příjmení : funkce: podpis a úřední razítko:	Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní Ing. Petra Štáhlová referentka oddělení územního plánování

Název dokumentace: Změna č. 1 územního plánu Nezavětice

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš

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

Obsah dokumentace

A. NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZAVĚTICE

A1. Textová část	2
A2. Grafická část	

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZAVĚTICE

B1. Textová část	
a) postup při pořízení změny územního plánu	7
b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 a 5, §53 stavebního zákona	7
b1) výsledek přezkoumání podle odstavce 4	7
b1.1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,	7
b1.2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,	7
b1.3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,	8
b1.4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozpor	8
b2) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto hodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	12
b3) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5	12
b4) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením	

závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	12
b5) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (odůvodnění koncepce zpracovatelem)	12
b6) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	13
c) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění	13
c1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,	13
c2) vyhodnocení splnění požadavků zadání	13
c2.1) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	13
c2.2) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,	14
c2.3) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,	14
c2.4) s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,	14
c2.5) s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,	15
c2.6) s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,	15
c3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,	15
c4) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,	15
c5) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.,	15
d) rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)	16
e) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)	21
B2. Grafická příloha odůvodnění	
B3. Příloha odůvodnění změny č. 2 územního plánu Letkov - Srovnávací text	23
C. Poučení	34
D. Účinnost	34

Zastupitelstvo obce Nezavětice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

vydává

tuto **změnu č. 1 územního plánu Nezavětice**, vydaného usnesením Zastupitelstva obce dne 12.6.2014 který nabyt účinnosti dne 17.7.2014

A. NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZAVĚTICE

A1. Textová část

V kapitole „**a) vymezení zastavěného území**“ se ruší text:

Zastavěné území bylo vymezeno v doplňujících průzkumech a rozbořech v roce 2011. Do územního plánu bylo vymezení převzato a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu. a nahrazuje se textem:

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

Ruší se název kapitoly „**c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**“

a nahrazuje se textem:

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

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

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

-plochy výroby a skladování

- plochy smíšené výrobní

V kapitole „**c1) urbanistická koncepce**“ se ve druhém odstavci ruší výraz: zalesnění

V kapitole „**c2) zastavitelné plochy**“ se ruší text:

1 – plochy bydlení (venkovské bydlení)

3 – plochy bydlení (venkovské bydlení)

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)

11 – plochy technické infrastruktury (čistírna odpadních vod)

20 – ochranný extravilánový příkop

U položek **25, 26, 27** a **28** se termín „plochy dopravy“ nahrazuje termínem: „plochy dopravní infrastruktury“

Doplňuje se text:

1.1 – plochy smíšené obytné

1.2 – plochy občanského vybavení (hasičská zbrojnice)

1.9 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)

1.13 – plochy dopravní infrastruktury (úprava křižovatky)

V kapitole „**d2) dopravní infrastruktura**“ se za text „Územní plán vymezuje plochy“ doplňuje: a koridory

Ruší text:

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

Doplňuje se text:

Vymezeny jsou:

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

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

Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití:

Koridory se vymezují zejména pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících, úprav dotčených sítí a zařízení technické infrastruktury, úprav krajiny souvisejících s umístěvanou dopravní stavbou a případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

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

3. Křížení koridorů:

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

4. Rozsah koridoru:

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

V kapitole „d3) vodní hospodářství, Zásobování vodou“ se ruší text:

Je navrženo zásobování pitnou vodou a vodou pro požární účely z vlastních vodních zdrojů HV1 a rezervy HV. Voda bude výtlačným řadem čerpána do vodojemu 2x25 m³ a odtud zásobovacím řadem do obce. Rozvod v obci bude zokruhován.

A nahrazuje se textem:

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

Do kapitoly „d4) energetika - Zásobování elektřinou“ se doplňuje text:

Vedení ZVN

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

1.16 – koridor technické infrastruktury

Podmínky využití koridorů technické infrastruktury

Koridory technické infrastruktury

1. Hlavní využití:

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

2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

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

3. Křížení koridorů:

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

4. Rozsah koridoru:

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

Vedení VN

Ruší se název kapitoly „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“

a nahrazuje se textem

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

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- koridory dopravní infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy ochranné zeleně

V kapitole „e1) krajina“ Se ruší text:

14 – ochranná zeleň

17 – ochranná zeleň

21 – zalesnění

a doplňuje se text:

1.15 – plochy přírodní (lokální biocentrum)

V kapitole „e4) vodní toky“ se ruší text:

12 – plochy vodní (rybník)

a doplňuje se text:

1.7 – plochy vodní a vodohospodářské (vodní plochy)

Do kapitoly „e5) protierozní opatření“ se doplňuje text:

1.3 – plochy protierozních opatření

1.6 – plochy protierozních opatření

1.14 – plochy protierozních opatření

V kapitole „f1) Regulační podmínky využití ploch“

V regulativu:

Plochy rekreace

se v odstavci „4) nepřipustné využití-v plochách je nepřipustné umísťovat:“ nahrazuje text:

užitkových zvířat textem drobného zvířectva

V regulativu:

Plochy veřejných prostranství

se do odstavce „2) přípustné využití“ doplňuje text:

- zařízení technické infrastruktury

V regulativu

Plochy smíšené obytné

se v odstavci „3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:“ nahrazuje slovo živnosti slovy: výroby a služeb

v odstavci „5) podmínky prostorového uspořádání“ se nahrazuje text „-minimální podíl zeleně - 20% z celkové plochy pozemku (pro rodinné domy v lokalitách 1 a 3 minimálně 60 %)“ textem: - minimální podíl zeleně - 40% z celkové plochy pozemku

V regulativu „**Plochy zemědělské**“ se ruší jeho text a nahrazuje se textem:

1) hlavní využití: Plochy vymezené samostatně za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití - nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

2) přípustné využití :

- obhospodařovaná orná půda a travní porosty

- pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb (např. přístřešků pro dobytek) - do max. přípustné plochy 100 m²

- trvalé travní porosty - agrotechnická opatření

- protipovodňová opatření (vsakovací travnaté pásy, suché zatravněné poldry)

- sady, zahrady, chmelnice, vinice

- zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodařovaná

- rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže

- závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.

- stavby pro skladování plodin (např. seníky) - do max. přípustné plochy 100 m²

- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků

- cyklostezky, turistické stezky, pěší cesty, lyžařské trasy

- přístřešky, odpočívadla - do max. přípustné plochy 40 m²

- zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny

- pozemky a vedení tras technické infrastruktury

- rozhledny, vyhlídkové věže

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

4) nepřipustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

V regulativu „**Plochy lesní**“ se v odstavci 3) text:

-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů

nahrazuje textem:

- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro lesnictví, vodní

hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace není přípustná. Podmínkou je zachování charakteru území a soulad s dalšími právními předpisy vztahujícími se ke konkrétnímu území.

V regulativu „**Plochy smíšené nezastavěného území**“ se v odstavci 3) ruší text:

v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

nahrazuje textem:

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

V odstavci 4) se ruší text:

plochách není přípustné umísťovat 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.

a nahrazuje se textem:

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

Doplňuje se text:

Plochy protierozních opatření

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

2. Přípustné využití

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

- suché poldry

- ochranné příkopy

- revitalizace vodních toků

- prvky ÚSES

3. Podmíněně přípustné využití:

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

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

V kapitole „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“

ruší se text:

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

WT1 – vodojem (lokalita 10)

a nahrazuje se textem:

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

WD2 – úpravy silnice I/19 a vedlejších staveb

WT1 – dvojitě vedení ZVN 400 kV

ruší se text:

WK1 – ochranná zeleň (lokalita 14)

WK4 – ochranná zeleň (lokalita 17)

WK10 – rybník (lokalita 12)

WK12 – ochranný extravilánový příkop (lokalita 20)

a doplňuje se text:

WD7 – úprava křižovatky

WT3 – koridor zdvojení vedení ZVN 400 kV

WK1 – protierozní opatření (lokalita 1.6)

WK4– vodní plocha (lokalita 1.7)

WK10 – protierozní opatření (lokalita **1.14**)

WK12 – protierozní opatření (lokalita **1.3**)

V kapitole „i) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona“ se ruší text:

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

se doplňuje text:

WO2 – veřejná zeleň (lokalita **1.9**) (dotčen p.p. č. 86/3 v k.ú. Nezabavětice), předkupní právo ve prospěch obce Nezabavětice

V kapitole „j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ se vypouští u položky **22** text:

Další podmínkou je výsadba ochranné zeleně (označení 17).

U položky **23** se text „územní studie“ nahrazuje textem „podrobnější dokumentace“

doplňuje se text:

1.8 – plochy smíšené obytné

1.10 – plochy smíšené obytné

1.11 – plochy veřejných prostranství

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

1.12 – plochy ochranné zeleně

Je podmíněno využitím plochy **1.10**.

1.17 – plochy technické infrastruktury (vodojem)

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

Ruší se kapitoly **k), l), m), n), a o)**.

V seznamu grafických příloh se ruší názvy grafických příloh:

b) hlavní výkres-urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000

c) koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000

d) výkres veřejně prospěšných staveb 1 : 5 000

a nahrazují se názvy:

b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000

b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

A2. Grafická část

a) výkres základního členění území 1 : 5 000

b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000

b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5 000

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZBAVĚTICE

B1. Textová část

a) postup pořízení

Zpráva o uplatňování ÚP včetně pokynů pro zpracování změny

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 vydalo zastupitelstvo obce dne 3.10.2014, územní plán nabyl účinnosti dne 17.7.2014.

V souladu s § 55 stavebního zákona přistoupil v roce 2018 Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako pořizovatel ÚP Nezavětice ke zpracování „Zprávy o uplatňování ÚP Nezavětice“ včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice v rozsahu zadání této změny.

Zpráva byla projednána s dotčenými orgány a veřejností dle § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona, a to před předložením ke schválení zastupitelstvu obce.

Zpráva byla schválena Zastupitelstvem obce Nezavětice usnesením dne 17. 10. 2019.

Změna ÚP je pořizována zkráceným postupem.

Veřejné projednání

Pořizovatel, obdržel od zpracovatele návrh změny č. 1 ÚP Nezavětice dne 2.2.2021.

V souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona v návaznosti na § 55b odst. 2 stavebního zákona pořizovatel dne 16.2.2021 oznámil konání veřejného projednání změny územního plánu Nezavětice.

Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Magistrátu města Plzně (odboru stavebně správní) a obci Nezavětice. Současně bylo oznámení o veřejném projednání vystaveno na úřední desce města Plzně (16.2.2021 – 28.4.2021) a obce Nezavětice (16.2.2021 – 27.4.2021) včetně elektronické úřední desky. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 27.4.2021 mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit námitky, dotčené orgány svá stanoviska a každý mohl uplatnit své připomínky. Veřejné projednání se konalo dne 20.4.2021 a byl z něj pořízen písemný záznam.

Dne 6.5.2021 zaslal pořizovatel stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky veřejnosti v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje k posouzení. Krajský úřad Plzeňského kraje vydal dne 31.5.2021 stanovisko, ve kterém konstatuje, že neshledal nedostatky podle požadavků § 55b odst. 4 stavebního zákona, které by bránily zahájení řízení o vydání územního plánu. Drobné úpravy textové části odůvodnění změny požadované Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem regionálního rozvoje byly do textové části návrhu změny č. 1 doplněny.

Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy rozhodnutí o námitkách a

vyhodnocení připomínek byly v souladu s § 53 stavebního zákona doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu k uplatnění stanovisek. Stanoviska bylo možno uplatnit do 30 – ti dnů od jejich obdržení. Dotčené orgány, které uplatnily svá stanoviska v zákonné lhůtě souhlasily s návrhem rozhodnutí o námitkách podaných k návrhu změny.

Následně pořizovatel zajistil pro obec úpravu návrhu změny územního plánu v souladu s výsledky projednání a s dalšími požadavky obce.

Vzhledem k tomu, že na základě veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu územního plánu, tak se návrh změny č. 1 ÚP Nezavětice projedná v rozsahu provedených úprav na opakovaném veřejném projednání.

Bude doplněno do dokumentace pro vydání.

b) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 a 5, §53 stavebního zákona

b1) výsledek přezkoumání podle odstavce 4

b1.1) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

Změna územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3., schválenou vládou ČR dne 20.7.2009, usnesením Vlády ČR č. 929 a její Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 a Aktualizacemi 2 a 3 vydanými 30.9.2019 ve Sbírce zákonů. Změna vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování jeho specifických podmínek. Podrobněji jsou požadavky PÚR upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, vydaných dne 2. 9. 2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje (dále jen „ZPK“) č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 3. 2014 usnesením ZPK č. 437/14, Aktualizace č. 2, vydané dne 10. 9. 2018 usnesením ZPK č. 815/18, a Aktualizace č. 4, vydané dne 17. 12. 2018 usnesením ZPK č. 920/18, s účinností ode dne 24. 1. 2019.

Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR. Jsou respektovány záměry stanovené v ZÚR. Ve změně č. 1 ÚP Nezavětice je vymezen koridor technické infrastruktury:

- koridor pro dvojité vedení ZVN 400 kV Chrást – Přeštice (v ZÚR PK koridor E17, ve změně lokalita 1.16)

Ostatní záměry a limity dle ZÚR PK vymezené v územním plánu nejsou jeho změnou dotčeny.

b1.2) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

Zpracování změny je v souladu s cíli územního plánování a požadavky na aktualizaci funkčního využití území dle současných znalostí o území.

b1.3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Změna je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a metodickými pokyny MMR ČR k pořizování změn územních plánů uveřejněných na stránkách ÚÚR Brno.

b1.4) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V Návrhu změny č. 1 územního plánu Nezabavětice byla zohledněna stanoviska vyplývající ze zvláštních právních předpisů, která byla uplatněna dotčenými orgány při řízení o územním plánu. Požadavky z jednotlivých stanovisek dotčených orgánů byly zpracovány do textové i grafické části této změny.

Vyhodnocení stanovisek DO k Návrhu změny č. 1 územního plánu Nezabavětice po veřejném projednání	
Magistrát města Plzně, Odbor životního prostředí, Kopeckého sady 11, Plzeň (26.4.2021)	vyhodnocení stanoviska:
Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí <u>Z hlediska vodního hospodářství:</u> 1) požaduje, podmínit převedení ploch územních rezerv do zastavitelných ploch, předchozím vybudováním vodovodu a splaškové kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod (ČOV). Uvedené požaduje z toho důvodu, že v poslední době došlo k poklesu hladiny podzemní vody v obci a obyvatelé jsou tak nuceni k prohlubování stávajících individuálních vodních zdrojů nebo budování nových studní. Další rozsáhlejší zástavba bez možnosti jejího zásobování vodou ze stabilního vodního zdroje pomocí vodovodu pro veřejnou potřebu by mohla problémy s vodou u stávajících zdrojů dále zvyšovat. Vybudování plánované splaškové kanalizace zakončené ČOV umožní odstranit stávající nevhodné způsoby odkanalizování objektů v obci. 2) požaduje prověření navrhovaných opatření na ochranu před přívalovými srážkami, především	Na základě obdrženo stanoviska proběhlo dne 11.6.2021 dohodovací jednání, na kterém bylo dohodnuto: Ad 1) Požadavek dotčeného orgánu bude uplatněn při další změně zemního plánu při vymezení nových zastavitelných ploch. Ad 2) Konkrétní umístění retenčních nádrží a ochranných příkopů nebude změnou určeno, budou vymezeny plochy opatření na ochranu zastavěného území před přívalovými srážkami. Ad 3) Revitalizace vodních toků nebude v regulativu plochy 1.14 uvedena Ad 4) Ze změny č. 1 bude plocha č. 1.6 pro umístění ČOV vypuštěna. Lokalita pro ČOV bude ponechána v rozsahu dle stávajícího územního plánu beze změny.

umístění navrhovaných ochranných příkopů č. 1.4 a 1.5 zakončených v retenčních nádržích č. 1.2 a 1.3. V textové části návrhu změny územního plánu je uvedeno, že opatření byla navržena v souladu se studií pořízenou obcí zdejšímu vodoprávnímu úřadu však žádný takový podklad předložen nebyl ani po jeho vyžádání od zástupce obce i zpracovatele změny ÚP. Z pohledu na topografickou mapu terénu do míst, kde jsou ochranné příkopy navrženy je zřejmé, že tyto by měly být vedeny téměř kolmo na vrstevnice což by znamenalo, že budou působit spíše jako svodné a odvodňovací a budou spíše urychlovat přítok extravilánové vody do obce. Dle našeho názoru by bylo vhodnější navrhnout zasakovací průlehy vedené souběžně s vrstevnicemi.

3) pouze upozorňujeme, že změnou územního plánu je navržena plocha protierozních opatření (organizační opatření) č. 1.14 na zemědělské půdě severozápadně od obce. Jako přípustné využití v této ploše jsou uvedeny mimo jiné také revitalizace vodních toků, přičemž v tomto území nejsou žádné vodní toky evidovány. Dále upozorňujeme na znění § 27 výše uvedeného vodního zákona, který ukládá vlastníkům pozemků povinnost zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Zejména jsou povinni za těchto podmínek zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny. Při respektování tohoto ustanovení tedy zůstává otázkou, zda je potřebné konkrétní plochy protierozních opatření vymezovat územním plánem.

z hlediska ochrany přírody a krajiny:

4) nesouhlasí s rozšířením plochy technické infrastruktury pro umístění ČOV směrem do funkčního lokálního biocentra „U Nezabavetic“ a

doporučuje rozšíření předmětné plochy 1.6 opačným směrem k obci.		- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy	č. 1 ÚP Nezavětice. Ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. je plně respektováno.
Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, Tychonova 1, Praha (27.4.2021) vyhodnocení stanoviska:	vyhodnocení stanoviska:	- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů	Požadavek na vyjmenování jednotlivých staveb do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ bude do textové části odůvodnění územního plánu zapracován.
<p>MO ČR souhlasí s návrhem změny č. 1 ÚP Nezavětice. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.</p> <p>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</p> <p>- Koridor RR směrů - zájmové území elektronického komunikačního zařízení pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.</p> <p>V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu a výsadbu vzrostlé zeleně jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.</p> <p>- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p>	<p>V územním plánu Nezavětice vydaném v roce 2014 nebyly některé požadavky Ministerstva obrany zapracovány. V rámci projednávání zprávy o uplatňování územního plánu Nezavětice za období 2014 – 2018 včetně pokynů pro zpracování změny č. 1 ÚP Nezavětice uplatnil dotčený orgán pouze souhlasné stanovisko. V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice uplatnilo Ministerstvo obrany stanovisko, kde požaduje zapracovat limity zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.</p> <p>Do koordinačního výkresu bude doplněn koridor – hranice území, ve kterém je veškerá nadzemní výstavba podmíněna stanoviskem ministerstva obrany a koridor – hranice území, ve které je nadzemní výstavba s výškou nad 50m podmíněna stanoviskem ministerstva obrany. a koridor – hranice území, ve které je nadzemní výstavba s výškou nad 100m podmíněna stanoviskem ministerstva obrany.</p> <p>Vedení radioreléové trasy bude v koordinačním výkresu zakresleno.</p> <p>Do koordinačního výkresu změny a úplného znění po změně č. 1 bude pod legendu koordinačního výkresu zapracována poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Ministerstvo obrany uplatnilo stanovisko k celému správnímu území obce, nikoliv pouze k projednávané změně č. 1 ÚP Losiná.</p> <p>Rozsah území byl Ministerstvem obrany předán v rámci dat pro ÚAP a tyto data byly převzaty do změny</p>	<p>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</p> <p>- výstavba vedení VN a VVN</p> <p>- výstavba větrných elektráren</p> <p>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)</p> <p>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</p> <p>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</p> <p>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</p> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>	
		Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, Plzeň (1.6.2021)	vyhodnocení stanoviska:
		Krajský úřad PK odbor RR požaduje doplnit do textové části odůvodnění kap. b 1.1) poznámku, že dílčí změna v území označená jako 1.16 koridor technické infrastruktury vyplývá z PÚR ČR, kde je zapracován jako koridor E17 pro dvojité vedení Chrást – Přeštice. Koridor E17 je v PÚR ČR vymezen kvůli navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a	Na základě uplatněného stanoviska bude návrh změny územního plánu upraven v souladu s uplatněným požadavkem.

<p>zajišťující zvýšení spolehlivosti v oblasti západních Čech.</p> <p>Z hlediska Zásad územního rozvoje PK je třeba také upravit výše zmíněnou kapitolu b 1.1). Koridor E17 je zpřesněný v ZÚR PK, proto není pravdou, že vzhledem k rozsahu řešených lokalit nejsou dotčeny záměry stanovené v ZÚR PK.</p>	
<p>Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, Praha (26.4.2021)</p>	<p>vyhodnocení stanoviska:</p>
<p>Ministerstvo dopravy z hlediska dopravy na pozemních komunikacích sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasí za následujících podmínek:</p> <p>V textové části, v kapitole 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“, požadujeme neuvádět koridor jako předmět vymezení veřejně prospěšné stavby. Z formálního hlediska toto požadujeme upravit minimálně u následujících položek staveb dopravní infrastruktury (WD):</p> <ul style="list-style-type: none"> - WD1 – koridor přeložky silnice I/20 včetně křižovatky s I/19 a vedlejších staveb; - WD2 – koridor úprav silnice I/19 a vedlejších staveb. 	<p>Na základě uplatněného stanoviska bude návrh změny územního plánu upraven v souladu s uplatněným požadavkem.</p>
<p>Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:</p> <p>Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, Škroupova 18, Plzeň (19.2.2021) sdělení – nejsou příslušní k vydání stanoviska</p> <p>Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, Plzeň (22.4.2021)</p> <p>Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, 17. Listopadu 1926/1, Plzeň (5.3.2021)</p> <p>Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova</p>	

<p>9, Plzeň (9.3.2021)</p>
<p>Státní pozemkový úřad, náměstí Generála Píky 2110/8, Plzeň (27.4.2021)</p>
<p>Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě stanoviska neuplatnily:</p>
<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu</p>
<p>Magistrát města Plzně, odbor krizového řízení</p>
<p>Magistrát města Plzně, odbor památkové péče</p>
<p>Magistrát města Plzně, odbor dopravy</p>
<p>Ministerstvo vnitra ČR</p>
<p>Ministerstvo životního prostředí</p>
<p>Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství</p>
<p>Krajská veterinární správa</p>
<p>Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje</p>
<p>Státní úřad pro jadernou bezpečnost</p>
<p>Státní energetická inspekce</p>
<p>Námítky oprávněných investorů:</p>
<p>Povodí Vltavy (11.3.2021) – nemá námítky</p>
<p>ČEPS, a.s – mailový požadavek na drobnou úpravu textu – doplnění seznamu ploch v kapitole e) textové části návrhu změny ÚP o koridory technické infrastruktury – bude doplněno</p>
<p>ČEZ DISTIBUCE, a.s. – ve stanovené lhůtě nebyla námítka uplatněna</p>
<p>GASNET, s.r.o – ve stanovené lhůtě nebyla námítka uplatněna</p>
<p>Připomínky sousedních obcí:</p>
<p>Obec Štáhlavy (27.4.2021) – připomínka vyhodnocena v rámci kapitoly „e“ textové části odůvodnění změny č. 1 ÚP Nezavětice</p>
<p>Město Starý Plzenec – ve stanovené lhůtě nebyla připomínka uplatněna</p>
<p>Obec Nezvěstice – ve stanovené lhůtě nebyla připomínka uplatněna</p>
<p>Obec Chválenice – ve stanovené lhůtě nebyla připomínka uplatněna</p>
<p>Obec Losiná – ve stanovené lhůtě nebyla připomínka uplatněna</p>

Řešení rozporů

Protokol z dohodovacího jednání k návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice

sepsaný dne 11.6.2021 na MMP odboru stavebně správním, Škroupova 4, Plzeň ve věci dohodovacího jednání, svolaného pořizovatelem na základě obdrženého stanoviska dotčeného orgánu MMP odboru životního prostředí č.j. MMP/056570/21 k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice.

Přítomni:

Ing. Luboš Sedlák – starosta obce Nezavětice

Ing. arch. Petr Tauš – zpracovatel změny územního plánu

Bc. Tříška Luboš, DiS – MMP odbor životního prostředí, oddělení ochrany přírody

Ing. Gita Berkovcová – MMP odbor životního prostředí, oddělení ochrany vod a ovzduší

Ing. Petra Štáhlavá – MMP odbor stavebně správním, oddělení územního plánování

Předmět jednání:

Obec Nezavětice pořizuje změnu č. 1 ÚP Nezavětice. V průběhu veřejného projednání změny uplatnil dne 26.4.2021 dotčený orgán MMP OŽP stanovisko pod č.j. MMP/056570/21, ve kterém požaduje:

Z hlediska vodního hospodářství:

1) podmínit převedení ploch územních rezerv do zastavitelných ploch, předchozím vybudováním vodovodu a splaškové kanalizace zakončené čistírnou odpadních vod (ČOV). Uvedené požaduje z toho důvodu, že v poslední době došlo k poklesu hladiny podzemní vody v obci a obyvatelé jsou tak nuceni k prohlubování stávajících individuálních vodních zdrojů nebo budování nových studní. Další rozsáhlejší zástavba bez možnosti jejího zásobování vodou ze stabilního vodního zdroje pomocí vodovodu pro veřejnou potřebu by mohla problémy s vodou u stávajících zdrojů dále zvyšovat. Vybudování plánované splaškové kanalizace zakončené ČOV umožní odstranit stávající nevhodné způsoby odkanalizování objektů v obci.

2) prověření navrhovaných opatření na ochranu před přívalovými srážkami, především umístění navrhovaných ochranných příkopů č. 1.4 a 1.5 zakončených v retenčních nádržích č. 1.2 a 1.3. V textové části návrhu změny územního plánu je uvedeno, že opatření byla navržena v souladu se studií pořizovanou obcí – zdejšímu vodoprávnímu úřadu však žádný takový podklad předložen nebyl ani po jeho vyžádání od zástupce obce i zpracovatele změny ÚP. Z pohledu na topografickou mapu terénu do míst, kde jsou ochranné příkopy navrženy je zřejmé, že tyto by měly být vedeny téměř kolmo na vrstevnice což by znamenalo, že budou působit spíše jako svodné a odvodňovací a budou spíše urychlovat přítok extravilánové vody do obce. Dle našeho názoru by bylo vhodnější navrhnout zasakovací průlehy vedené souběžně s vrstevnicemi.

3) pouze upozorňujeme, že změnou územního plánu je navržena plocha protierozních opatření (organizační opatření) č. 1.14 na zemědělské půdě severozápadně od obce. Jako přípustné využití v této ploše jsou uvedeny mimo jiné také revitalizace vodních toků, přičemž v tomto území nejsou žádné vodní toky evidovány. Dále upozorňujeme na znění § 27 výše uvedeného vodního zákona, který ukládá vlastníkům pozemků povinnost zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Zejména jsou povinni za těchto podmínek zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny. Při respektování tohoto ustanovení tedy

zůstává otázkou, zda je potřebné konkrétní plochy protierozních opatření vymezovat územním plánem.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

4) nesouhlasí s rozšířením plochy technické infrastruktury pro umístění ČOV směrem do funkčního lokálního biocentra „U Nezavětice“ a doporučuje rozšíření předmětné plochy 1.6 opačným směrem k obci.

Závěr dohodovacího jednání:

1) Požadavek DO bude uplatněn při další změně ÚP při vymezení nových zastavitelných ploch.

2) Konkrétní umístění retenčních nádrží a ochranných příkopů nebude změno, budou k výměřovým plochám opatření na ochranu ZU před přívalovými srážkami.

3) Revitalizace vodních toků nebude v regulačním plochy 1.14 uvedena

4) Ze změny č.1 bude plocha č.1.6 pro umístění ČOV vypuštěna. Lokality pro ČOV bude ponechána v rozsahu dle ÚP stávajícího bez změny.

Zapsala: Ing. Petra Štáhlavá dne 11.6.2021

Podpisy všech osob, které se jednání zúčastnily:

Civilní ochrana

Změna nemá významný vliv na požadavky CO, zůstává zachována koncepce stanovené ve stávající ÚPD.

Požární ochrana

Řešení změny č. 1 se nedotýká zásadním způsobem územní koncepce stanovené územním plánem a nemění podmínky požární ochrany stanovené ve stávající ÚPD.

Obrana státu

Na celém správním území obce Nezabavětice je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN, VVN a ZVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická), včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (například základnové stanice ...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 metrů a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny)

Ochrana ložisek nerostných surovin

Změnou nebudou dotčena ložiska nerostných surovin.

Ochrana před povodněmi

Lokality řešené změnou jsou ohrožené záplavami při přívalových srážkách. Do změny územního plánu jsou zapracována opatření plánovaná obcí k omezení možného ohrožení zastavěného a zastavitelného území obce.

b2) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto hodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí jako správní úřad věcně příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění vydal

stanovisko k upravenému zadání změny č. 1 územního plánu Nezabavětice ve kterém konstatuje:

„Změna č. územního plánu nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí“

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí jako správní úřad věcně příslušný dle §20 písm a) § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů, vydal podle §47 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko ve kterém konstatoval, že změnu č. 1 územního plánu Nezabavětice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Udržitelný rozvoj území

Změna územního plánu zohledňuje požadavky Politiky územního rozvoje a Zásad územního rozvoje. Jejím zpracováním a řešením jsou v souladu s výše uvedenými dokumenty vytvořeny podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území a rozvoj obytné funkce při udržení životního a obytného prostředí a zachování jeho hodnot.

Není proto v souladu se schváleným zadáním zpracováno vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj území.

b3) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5

Nebylo vydáno.

b4) sdělení, jak bylo stanovisko podle §50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko nebylo vydáno.

b5) komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (odůvodnění koncepce zpracovatelem)

Není dotčena základní urbanistická koncepce stávajícího územního plánu. Změna regulativů se neprojevuje v grafických přílohách územního plánu.

V souladu s požadavkem obce, který respektuje přání občanů zachovat charakter obce a její rozvoj omezit na nárůst počtu obyvatel, který je schopna stávající komunita obyvatel akceptovat (začlenit nově přichozí do komunity), byly lokality 1 a 3 dle původního ÚP převedeny do územní rezervy. Oproti požadavkům zadání byly do ploch územních rezerv převedeny lokality, ve změně označené 1.8 a 1.10. Pro ověření záměrů obce byla pro lokalitu 1.1 a 1.8 (dříve 1) zpracována územní studie řešící ponechání části lokality při stávající komunikaci v zastavitelných plochách a převedení větší části lokality oddělené

protierozními opatřeními do ploch územní rezervy. Na základě této studie pak zastupitelé požádali zpracovatele změny o převedení podstatné části lokality **1** dle stávající ÚPD včetně lokality **1.10** (dříve **3**) do ploch územních rezerv. Důvodem je požadavek na přednostní využití volných pozemků v ostatních lokalitách vymezených územním plánem (v ÚP označeny **2**). S převedením do ploch územních rezerv souvisí i převedení plochy ochranné zeleně (označení **1.12**) do ploch územní rezervy a vymezení plochy **1.9** jako veřejná zeleň, plnicí i funkci ochrany území před negativním vlivy dopravy.

Lokalita **1.11** zahrnuje přístupovou komunikaci do lokality **1.10**, byla proto převedena stejně jako lokalita **1.10** do ploch územní rezervy.

Úpravy technické infrastruktury vycházejí z upřesněných požadavků obce (napojení obce na vodovod Chválenice) nemění zásadním způsobem koncepci stanovenou stávajícím ÚPD. Plocha pro vodojem je vymezena jako územní rezerva pro případ, že nebude dostatečnou kapacitu vodojemu ve Chválenicích, nebo obec zřídí vlastní vodní zdroj (lokalita **1.17**)

Nově jsou vymezena opatření na ochranu před přívalovými srážkami v souladu se studií pořízenou obcí. Studie upřesňuje územně rozsah a umístění ochranných opatření, jejichž koncepce byla stanovena v původní ÚPD. Vymezena je plocha protierozních opatření (organizační opatření na plochách ZPF lokality **1.3**, **1.14**) k omezení negativních následků přívalových srážek (splach ornice ohrožující zastavěné území obce). Dále opatření na zadržení vody v krajině (vodní plochy lokalita **1.7**). Opatření na ochranu krajiny, protierozní opatření a opatření pro zadržení vody v krajině jsou vymezena jako veřejně prospěšná opatření.

Lokalita **1.13** zahrnuje změnu funkce z ploch ochranné zeleně na plochu dopravní infrastruktury v souladu s požadavkem obce.

V souladu se stanoviskem dotčeného orgánu bylo zrušeno plánované zalesnění v biocentru u křižovatky I/20 a I/19. Plocha bude ponechána přirozenému vývoji jako plocha přírodní (LBC K105/033). Lokalita označená **1.15**.

Textová část územního plánu byla upravena bez zásahu do koncepce urbanistického řešení po formální stránce tak, aby byla v souladu s platnou legislativou (názvy kapitol a jejich členění).

b6) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení je součástí zprávy o uplatňování ÚP v období 2014 – 2018. S ohledem na skutečný rozsah nové výstavby v tomto období i s ohledem na požadavky obce preferující omezený rozvoj se zachováním charakteru obce a komunity jejích občanů, byl omezen rozsah zastavitelných ploch jejich převodem do ploch územních rezerv (lokalita **1** dle původní ÚPD, nově lokalita **1.1** dle změny ÚP, lokalita **3** dle původní ÚPD, nově lokalita **1.10** dle změny ÚP). Ostatní plochy řešené změnou zajišťují kvalitu prostředí v obci. Jedná se o plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a opatření na ochranu

území při přívalových srážkách a před negativními vlivy dopravy po komunikaci I/20.

c) odůvodnění dle vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění

c1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

Změnou nebyla dotčena koordinace využívání území z hlediska širších vztahů. Většina lokalit řešených změnou se širších vztahů netýká (řešené lokality leží na území obce bez přesahu na území sousedních obcí).

Doplňný koridor technické infrastruktury (zdvojení vedení ZVN 400 kV – lokalita **1.16**) je převzat z dokumentace Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, je tak zajištěna koordinace z hlediska širších vztahů

Koridory dopravní infrastruktury nebyly změnou měněny, jsou tak v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.

c2) vyhodnocení splnění požadavků zadání

c2.1) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna byla zpracována v souladu se Zadáním schváleným ve Zprávě o uplatňování územního plánu Nezabavětice v období 2014 – 2018. Návrhem na pořízení změny č. 1 ÚP Nezabavětice byla změna v souladu s usnesením Zastupitelstva obce Nezabavětice pořízena zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona.

Konkrétní řešení změny bylo v konceptu projednáno v obci a upraveno podle jejích požadavků.

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

- umístění protierozních opatření (organizační opatření, ochranné příkopy, retenční nádrže) – *bylo provedeno v souladu s podklady poskytnutými obcí a podle výsledků projednání (nejsou vymežována konkrétní opatření)*
- aktualizace zastavěného území – *bylo upraveno, jako stabilizované plochy jsou vymezeny již využitě plochy vymezené v ÚP jako zastavitelné*
- úpravy koridorů silnic I/19 a I/20 – *na jednání 20.6.2019 bylo dohodnuto, že změna č. 1 nebude tyto úpravy řešit*
- úpravy v regulativech ploch (minimální podíl zeleně v plochách smíšených obytných, možnost umístění technické infrastruktury) – *regulativy ploch byly upraveny dle požadavku*
- změna funkce plochy 17 dle ÚP na plochu dopravní infrastruktury – *provedeno*
- *Snížení rozsahu zastavitelných ploch 1 a 3 dle ÚP – po prověření územní studií byly tyto plochy dle dodatečného požadavku obce převedeny do ploch územních rezerv (obec má zájem přednostně využít*

plochy již zainvestované)

- rozšíření území pro ČOV – bylo provedeno dle požadavku obce
- prověřit alternativní umístění vodojemu – pro vodojem byla vymezena plochy technické infrastruktury jako další plocha TI
- vymežit aktualizované umístění rybníku pod vsí – bylo provedeno
- oprava chyby na p.p.č. 187 – na dotyčném pozemku byl provedena oprava (pozemek vymezen jako plocha lesní stabilizovaná)

Požadavky pořizovatele na úpravu ÚP v rámci změny č. 1

- část požadavků se kryje s požadavky obce - byly splněny
- úprava souladu textové a grafické části ÚP (územní studie) – bylo provedeno
- doplnit do regulativu ploch smíšených výrobních zemědělský průmysl – bylo provedeno
- prodloužit lhůtu pro zpracování územních studií – po změně č. 1 nejsou vymezeny žádné plochy s požadavkem na zpracování zemních studií, požadavek je nadále bezpředmětný

Požadavky dotčených orgánů a oprávněných investorů ke změně č. 1 ÚP Nezavětice

- Ministerstvo dopravy za dne 25.7.2018, zn. 383/2018-910-UPR/2, KÚ Plzeňského kraje, odbor RR – požadavek na úpravu koridorů silnic I/19 a I/20 nebyly řešeny, viz projednání ze dne 20.6.2019, koridory dopravní infrastruktury jsou vymezeny v textové části po formální stránce jako koridory, nikoliv plochy a jsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba
- Magistrát města Plzně, OŽP – lokalita Skalky byla vymezena jako stabilizovaná plocha přírodní
- KÚ Plzeňského kraje, OŽP – , Nebylo provedeno posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (ve změně č. 1 nebyly řešeny úpravy koridorů silnic I/19 a I/20 které byly důvodem pro posouzení vlivů na ŽP)
- ČEPS, a.s. Koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV – koridor byl vymezen v souladu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

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

V souladu s požadavky Pokynu pro pořízení změny se změna zabývá pouze konkrétními požadavky. Do textové části ÚP bylo zasahováno jen z důvodu zajištění souladu ÚP s platnými právními předpisy (formální úpravy textu bez narušení základní koncepce územního plánu).

E2. vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V rozporu s pokynem byly vymezeny plochy územních rezerv, které zahrnují plochy převedené změnou z ploch zastavitelných. Oto řešení je v souladu s požadavkem obce. Záměrem je rezervovat tyto

plochy pro případný územní rozvoj obce po vyčerpání disponibilních ploch a ochrana těchto ploch před nevratnými zásahy, které by znemožnily jejich budoucí využití.

E3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací pro které může být uplatněno vyvlastnění nebo předkupní právo

Jako veřejně prospěšné stavby byly vymezeny stavby a koridory dopravní a technické infrastruktury. Upraveno bylo jejich plošné vymezení podle změny ÚP (vymezení celých koridorů silnic I/19 a I/20, koridor zdvojení vedení ZVN 400 kV, Nové umístění ČOV a vodojem) a opatření na ochranu před přívalovými srážkami a pro zadržetí vody v krajině (ochranné příkopy, retenční nádrže, upřesněná poloha a rozsah rybníku).

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

Tyto plochy nejsou změnou vymezeny, zrušeno bylo vymezení ploch převáděných do územních rezerv a koridorů dopravní infrastruktury. Vzhledem ke skutečnosti, že po změně č. 1 nevymezuje ÚP žádné plochy s podmínkou zpracování územní studie, je požadavek na prodloužení lhůt pro jejich zpracování bezpředmětný.

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

Změna byla zpracována v souladu s platnými právními předpisy (stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, metodické pokyny MMR ČR).

Počty vyhotovení v souladu s požadavky Pokynu pro pořízení změny.

c2.2) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu, nebylo požadováno řešení změny ve variantách.

c2.3) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c2.4) s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c2.5) s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c2.6) s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

Nebylo postupováno podle tohoto předpisu.

c3) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Ve změně nebyly řešeny záležitosti neřešené v ZÚR Plzeňského kraje.

c4) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,

Tyto prvky změna č. 1 ÚP Nezabavětice nevymezuje.

c5) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.,

Zemědělský půdní fond

Je provedena bilance změn v záboru ZPF oproti původnímu územnímu plánu.

Došlo k výrazné redukci zastavitelných ploch vymezených územním plánem jejich převodem do ploch územních rezerv (lokality **1.8, 1.10, 1.11 a 1.12**). Další plochy řešené změnou nahrazují původní plochy v jiném umístění a jiné velikosti (rybník – lokalita **1.7**). Změna funkce konkrétních ploch bez změny záboru ZPF tvoří lokality **1.9 a 1.13**. Nové lokality zahrnují vesměs plochy opatření na ochranu před přívalovými srážkami (protierozní opatření – lokality **1.3, 1.6 a 1.14**). Lokalita **1.15** je převáděna do ploch stabilizovaných, nemá vliv na rozsah záboru ZPF. Jedná se o upřesnění podle skutečného využití. Nejsou posuzovány plochy územních rezerv, jejichž využití je podmíněno změnou ÚP, ve které bude zábor nově posuzován.

Koridor technické infrastruktury pro zdvojení vedení ZVN 400 kV (lokalita **1.16**) není bilancován, jedná se o záměr převzatý ze Zásad územního rozvoje, skutečný zábor ploch bude zahrnovat pouze plochy stožárů vedení, jejichž umístění není dosud určeno.

Bilance záboru

Rušený zábor ZPF	-- 9,4917 ha
<u>Nový zábor</u>	<u>+ 3,7392 ha</u>
Bilance záboru	-- 5,7525 ha

Změnou tudíž došlo k výrazné redukci záboru ZPF oproti původnímu územnímu plánu.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

Nejsou změnou dotčeny.

Příloha vyhodnocení záboru ZPF

V „Tabulce 1/1-Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ jsou podrobně vyčísleny údaje o změnách v záboru ploch podle jednotlivých lokalit řešených změnou č. 1.

Tabulka 1/1-Výhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Katastrální území: Nezabavětice (763136)

Název části obce: Nezabavětice

ozn. lokality	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)			
			orná půda	chmelni-ce	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.		III.	IV.	V.
1	Plochy smíšené obytné (venkovské bydlení)	3,5372	3,1431							0,3941	0,0454	3,4918		
3	Plochy smíšené obytné (venkovské bydlení)	2,3535								2,3535		2,2359	0,1176	
12	Plochy vodní (rybník)	2,7854	0,3312							2,4542	2,6309		0,1545	2,5061
14	Ochranná zeleň	0,5583	0,1124							0,4459		0,1803	0,3780	
17	Ochranná zeleň	0,2573	0,2573								0,1204			
21	Zalesnění													
	Celkem zrušený zábor	9,4917	3,8440							5,6477	2,6763	6,0449	0,6501	2,5061
1.1	Plochy smíšené obytné	0,1802								0,1802		0,1802		
1.2	Plochy občanského vybavení	0,0998								0,0998		0,0998		
1.3	Protierozní opatření (organizační opatření)													
1.6	Protierozní opatření (organizační opatření)													
1.7	Plochy vodní a vodohospodářské (vodní plochy)	2,7993								2,7993	2,7993			2,2000
1.8	Plochy smíšené obytné (venkovské bydlení)													
1.9	Věřejná prostranství	0,4026	0,4026									0,0202	0,3824	
1.10	Plochy smíšené obytné													
1.11	Věřejná prostranství													
1.12	Ochranná zeleň													
1.13	Plochy dopravní infrastruktury	0,2573	0,2573								0,1204		0,1369	
1.14	Protierozní opatření (organizační opatření)													
1.15	Plochy přírodní													
1.16	Koridor technické infrastruktury													
	Celkem nový zábor	3,7392	0,6599							3,0793	2,8195	0,7993	-	2,2000
	Bilance změny	5,7525	3,1841							2,5684	0,1432	5,2456	0,6501	0,3061

Poznámka: Červeně označen rušený zábor ZPF

d) rozhodnutí o námitkách, včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.)

Námítky uplatněné při veřejném projednání dne 20.04.2021:

Námítky, které podal Jaroslav Šefl, trvale bytem Nezabavětice 52, který je zastupován na základě plné moci JUDr. Petrem Sladkým, se sídlem Veleslavinova 363/35, Plzeň dne 26.4.2021. Namítající je vlastníkem, mimo jiné, pozemků č. parc. 50 a č. parc. 89 v k.ú. Nezabavětice. Těchto pozemků se přímo týká navrhovaná změna územního plánu obce Nezabavětice.

Dne 20.04.2021 se konalo veřejné projednání návrhu změn č. 1 územního plánu Nezabavětice. V rámci návrhu změny č. 1 územního plánu obce Nezabavětice jsou definovány plochy, které mají být zahrnuty do tzv. **územní rezervy** ve smyslu ust. § 36 zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen stavební zákon). V těchto plochách se nachází i shora uvedené pozemky č. parc. 50 a č. parc. 89 v k.ú. Nezabavětice (dále jen „**dotčené pozemky**“). S touto navrhovanou změnou pan Jaroslav Šefl (dále jen „**dotčený vlastník**“) **zásadně nesouhlasí**. Konkrétně tedy nesouhlasí s vymezením územní rezervy v územích obce, kde se nachází jeho dotčené pozemky a podává proti návrhu změny územního plánu následující námítky.

1) Podle stávajícího územního plánu obce Nezabavětice, platného od 17.07.2014, jsou dotčené pozemky v rámci členění územní dle funkčních ploch zahrnuty do **ploch bydlení** (venkovské bydlení), označených č. **1 a č. 3**. Část pozemku č. parc. 50 je rovněž zahrnuta do ploch ochranné zeleně (označeno č. 14). V rámci rozvojových záměrů v území jsou oba dotčené pozemky zahrnuty **do ploch bydlení** (plochy označeny č. 1 a č. 3) s tím, že využití je podmíněno zpracováním územní studie. **Podle stávajícího územního plánu jsou tedy dle dotčeného vlastníka jeho dotčené pozemky stavební**, tj. určeny k zastavění. Dotčený vlastník tedy zásadně nesouhlasí s tvrzením Ing. arch. Touše, zpracovatele územního plánu i návrhu jeho změny, kterým dotčenému vlastníku při veřejném projednání změny územního plánu sdělil, že jeho dotčené pozemky **NEJSOU stavební**. Z veřejného projednání byl pořízen zvukový záznam, kde toto vyjádření bylo zaznamenáno. Podle výše uvedených skutečností je však zřejmé, že toto tvrzení není pravdivé a dotčené pozemky jsou až do okamžiku schválení změny územního plánu stavební, neboť jsou zahrnuty v plochách bydlení.

2) Dotčený vlastník nesouhlasí s vymezením územní rezervy, která se má týkat jeho dotčených pozemků. Má za to, že **k vymezení takové územní rezervy není důvod a není v souladu se zákonem**. Podle Záznamu o činnosti, části B. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Nezabavětice v bodu b5) je mimo jiné uvedeno: „*V souladu s požadavky obce, který respektuje přání občanů zachovat charakter obce a její rozvoj omezit na nárůst počtu obyvatel, který je schopna stávající komunita obyvatel akceptovat (začlenit nově příchozí do komunity), byly lokality 1 a 3 dle původního ÚP převedeny do územní*

rezervy. *Oproti požadavkům zadání byly do ploch územních rezerv převedeny lokality, ve změně označené 1.8 a 1.10. Pro ověření záměrů obce byla pro lokalitu 1.1. a 1.8 (dříve 1) zpracována územní studie řešící ponechání části lokality při stávající komunikaci v zastavitelných plochách a převedení větší části lokality oddělené protierozními opatřeními do ploch územní rezervy. Na základě této studie pak zastupitelé požádali zpracovatele změn o převedení podstatné části lokality 1 dle stávající ÚPD včetně lokality 1.10 (dříve 3) do ploch územních rezerv. Důvodem je požadavek na přednostní využití volných pozemků v ostatních lokalitách vymezených územním plánem (v ÚP označeny 2).*“ S tímto odůvodněním **dotčený vlastník nesouhlasí**, neboť se neopírá o relevantní důvody a skutečnosti. Předně není zřejmé, na podkladě čeho lze uvést, že se jedná o přání občanů. Rovněž není nijak podloženo, kdo chce zachovat charakter obce a co to vlastně znamená, stejně tak omezení počtu obyvatel, které je schopna stávající komunita obyvatel akceptovat. Dotčený vlastník je rodákem obce, převážnou většinu občanů obce zná, ale podobné „požadavky“ mu nikdo nepotvrdil. Dle jeho názoru by se z uvedeného důvodu dalo dovodit, že v obci by se nesmělo vůbec stavět. Každý nově vystavěný dům logicky navýší počet občanů. Kdo rozhoduje o tom, kolik obyvatel má obec mít a kdo posoudí, jaké množství může stávající komunita přijmout? Dle dotčeného vlastníka se uvedené „důvody“ neopírají o skutečnost, jedná se o nekonkrétní spekulace, které nelze jako důvod použít. Jako ryze diskriminační lze pak kvalifikovat argument, kterým jsou **zvýhodněni vlastníci „stavebních“ pozemků uvnitř obce před vlastníky pozemků o krajových částí. Odůvodnění vytvoření územní rezervy přednostním využitím volných pozemků v ostatních lokalitách je pro dotčeného vlastníka zcela nepřijatelné a bezpochyby diskriminační.** Dotčený vlastník upozorňuje, že jeho dotčené pozemky se nachází v těsné blízkosti dosud zastavených částí obce a v případě jejich zastavění by se nejednalo, ani vzhledem k jejich rozloze (výměře) jednat nemohlo, o vznik satelitní části obce tak, jak bylo dotčenému vlastníku prezentováno. V případě pozemku č. parc. 89, který má výměru sice 3 633 m² by přicházela v úvahu vzhledem ke tvaru pozemku výstavba pouze 1 domu, za určitých okolností by bylo možné z části pozemku udělat přístupovou cestu a vymežit maximálně 2 pozemky. Toto řešení by však již bylo velice složité, pozemek je velice úzký a jakýkoli zásah do něj kvůli přístupové cestě pozemek dále znehodnocuje. V případě pozemku č. parc. 50 je situace taková, že tento pozemek se nachází v těsné blízkosti dosavadní zástavby. Dosavadní zástavbu a pozemek č. parc. 50 dělí pouze pozemky ve vlastnictví obce. Část pozemku č. parc. 50 (cca 1/3) se nachází v plochách ochranné zeleně, tudíž není možné tuto část pozemku zastavět. Po odečtu plochy ochranné zeleně zbývá na zastavěnou plochu pozemku č. parc. 50 výměra něco kolem 4 000 m². Toto území by se snadno dalo využít tím způsobem, že stávající komunikace by se prodloužila až na pozemek č. parc. 50, na kterém by se následně mohla uskutečnit výstavba (vzhledem k ploše zastavitelnosti) cca max. 5 - 6 domů. I v tomto případě se tedy nedá říci, že by taková výstavba naplňovala shora uvedené, ničím nepodložené, důvody – tj. expanzi území a radikální navýšení počtu obyvatel. Nad rámec uvedeného dotčený vlastník poukazuje na nesrovnalosti uvedené ve výše uvedené části B. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu v

části b5). V této části je odkaz na územní studii, která měla být zpracována pro ověření záměrů obce, mimo jiné na lokalitu 1.8, tedy v území, kde se nachází pozemek č. parc. 89. Na veřejném projednání však bylo dotčenému vlastníku, že **žádná územní studie pořízena nebyla.** Dotčeného vlastníka rovněž zaráží konstatování, uvedené v citovaném bodu b5), a to „Oproti požadavkům zadání byly do ploch územních rezerv převedeny lokality, ve změně označené 1.8. a 1.10.“ Dotčenému vlastníku z toho vyplývá, že tyto lokality byly převedeny do územní rezervy, aniž by to někdo požadoval, resp. bylo to předmětem zadání. Uvedené je tedy potřeba dotčenému vlastníku zdůvodnit.

3) Dotčený účastník namítá, že přesunutím jeho dotčených pozemků do územní rezervy dojde k jejich znehodnocení, čímž mu vznikne značná majetková škoda. Dotčený vlastník měl v úmyslu tyto prodat, vzhledem však k jejich zamýšlenému přesunu do územní rezervy (bez relevantního důvodu a časového ohraničení – viz níže) jsou tyto pozemky neprodejně. Dotčený vlastník připomíná, že tzv. územní rezerva je definována v ust. § 36 stavebního zákona takto: „Zásady územního rozvoje mohou vymežit plochu nebo koridor a **stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit.** V územní rezervě jsou zakázány změny v území (§ 2 odst. 1 písm. a), které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené provedeno pro účel zvažovaného záměru s pozitivním výsledkem. Teprve poté mohou být činěny kroky k využití územní rezervy pro zvažovaný záměr.“ Podle Nejvyššího správního soudu (viz rozsudek NSS ze dne 30.10.2013, sp. zn. 4 AOs 2/2013-58) je základním předpokladem pro zřízení územní rezervy **existence určitého záměru využití území, který má být následně prověřen.** Dotčený vlastník namítá, že návrh zřízení územní rezervy v rámci změny ÚP zcela postrádá Nejvyšším správní soudem deklarovaný předpoklad, a to **existenci určitého záměru využití území, který má být následně prověřen.** V návrhu změny územního plánu není uveden žádný záměr využití území, který má být v rámci územní rezervy prověřen. Na veřejném projednání změny územního plánu bylo dotčenému vlastníku přesunutí dotčených pozemků do územní rezervy zdůvodněno pouze požadavkem obce, aby tato dále neexpandovala s tím, že mají být nejprve zastavěny pozemky uvnitř obce. Tyto zmíněné pozemky jsou ovšem ve vlastnictví soukromých osob a není tedy najisto postaveno, kdy či zda vůbec budou zastavěny. **Záměr na využití územní přesunutého do územní rezervy, jenž má být prověřen zcela absentuje. Dle citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu bez takového záměru nemá vytvoření územní rezervy žádné opodstatnění, tudíž není možné.** K záležitosti územní rezervy se několikrát vyjádřil také Ústavní soud, např. v usnesení ze dne 25.11.2015, sp. zn. I. ÚS 2152/15-1 kde uvedl, že: „V obecné rovině představuje územní rezerva ze své podstaty **dočasné** a relativně šetrné omezení vlastnického práva, neboť zakazuje pouze ty změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.“ Dle dotčeného vlastníka je územní rezerva navrhována bez řádného opodstatnění, neboť **nebyl stanoven záměr využití tohoto území, který se má prověřit.** S tím úzce souvisí i provádění změn v průběhu trvání územní rezervy. Jak

již bylo výše uvedeno, v souladu s ust. § 36 stavebního zákona, v územní rezervě jsou zakázány změny v území (§ 2 odst. 1 písm. a), které by mohly stanovené využití podstatě ztížit nebo znemožnit. **Vzhledem k tomu, že v návrhu změny územního plánu není stanoveno prověřované využití území v rámci územní rezervy, není možné vymezit ani změny, které lze či nelze provádět.** Vzhledem k tomu, že podle stávajícího územního plánu jsou dotčené pozemky zařazeny do ploch bydlení a v návrhu změny územního plánu **není stanoven pro dotčené pozemky záměr využití, který se má prověřit,** lze dle dotčeného vlastníka i v průběhu územní rezervy zahájit řízení o umístění stavby. **Územní rezerva není stavební uzávěrou.** Nesdílí tedy názor zpracovatele změny územního plánu ani Ing. Štáhlové, prezentovaný na veřejném projednání změny ÚP, kteří dotčenému vlastníku shodně uvedli, že jakékoli řízení o umístění stavby by bylo z důvodu územní rezervy zamítnuto. Nebylo však řečeno, z jakého důvodu, resp. nebyl uveden důvod, který by korespondoval s výše citovaným ustanovením stavebního zákona. **Pokud není vymezen záměr využití k prověření, pak nejsou dány ani změny, které by mohly využití územní ztížit nebo znemožnit.** Návrh změny územního plánu zcela postrádá konkrétní záměr využití území, které se má prověřovat. Dotčený vlastník má tedy z výše uvedených důvodů, tj. zejména absence záměru využití území, který se má prověřit, za to, **územní rezerva není řádně opodstatněna a nemůže být tedy do územního plánu zahrnuta.**

4) Dotčený vlastník dále namítá, že územní rezerva má být opatřením dočasným. Má se jednat o opatření, které má trvat co nejkratší dobu, neboť svým způsobem omezuje vlastnické právo. Aktuálnost územní rezervy by měla být prověřována nejpozději při zpracování zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace, tj. nejpozději **do 4 let** od vydání územně plánovací dokumentace. Na dotaz dotčeného vlastníka směrem ke zpracovateli změny územního plánu ohledně vymezení délky předpokládané územní rezervy se dotčenému vlastníku dostalo odpovědi, že **územní rezerva není časově omezená a bude trvat, dokud nebudou zastavěny pozemky uvnitř obce.** S takovým vymezením se dotčený vlastník pochopitelně nemůže spokojit. Podle jeho názoru nemůže být územní rezerva vymezena **bezdůvodně** (tj. bez stanovení záměru využití území, který má být prověřen) **a dlouhodobě** (tedy neurčitě, v závislosti na budoucí nejisté skutečnosti). K tomu např. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 14.02.2009, č.j. 7Aos 2/2012-53 stanovil, že „Územní rezerva je prostorem, jehož případné budoucí využití pro uvažovaný záměr se má teprve prověřit. Samotná územní rezerva je toliko dočasným opatřením pro případ, že dané území bude prověřeno pro účel zvažovaného záměru s pozitivním výsledkem.“ Dotčený vlastník má tedy za to, že případné přesunutí do územní rezervy musí být konkrétně časově vymezeno, a to na co nejkratší možnou dobu, tj. max. po dobu 4 let ve smyslu ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona. Dle shora citovaného usnesení Ústavního soudu sp. zn. I.ÚS 2152/15-1 zřízení nebo ponechání územní rezervy po delší dobu (tj. nad rámec vymezené ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona) **musí existovat závažné důvody.**

Na základě výše uvedeného dotčený vlastník navrhuje, aby dotčené pozemky byly vyjmuty z ploch územní rezervy, které vymezuje návrh změny č. 1 územního plánu obce Nezabavětice. Navrhuje zároveň, aby byla zachována (tedy nebyla zrušena) místní komunikace v lokalitách 1.8 (dříve 1) a 1.10 (dříve 3), jenž se zrušením územní rezervy souvisí.

Zastupitelstvo obce Nezabavětice námitku dotčeného vlastníka, Jaroslava Šefla, zamítá jako nedůvodnou.

Odůvodnění: Námitka byla podána písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání námitek. Tím bylo naplněno ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona. Námitka byla uplatněna k části řešení, které bylo předmětem změny č. 1 ÚP Nezabavětice. Větší část rozvojové lokality pro bydlení č. 1 a celá rozvojová lokalita č. 3 dle původního územního plánu byly převedeny do plochy územní rezervy. S touto změnou souvisí i převedení rozvojové plochy ochranné zeleně (označení dle původního plánu č. 14) do ploch územních rezerv pro ochranu zeleň.

Námitka byla posouzena dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona. Jaroslav Šefl je dle informací z katastru nemovitostí, vlastníkem pozemku parc. č. 50 a parc. č. 89 k.ú. Nezabavětice a byl proto osobou oprávněnou k uplatnění námitek k návrhu změny č. 1 ÚP Nezabavětice.

Ad. 1)

Pozemky parc.č. 50 a parc. č. 89 k.ú. Nezabavětice, jsou podle platného územního plánu Nezabavětice s nabytím účinnosti 17.7.2014 součástí plochy změn s funkčním využitím „plochy smíšené obytné“. Část pozemku parc. č. 50 k.ú. Nezabavětice je částečně umístěna v ploše změn s funkčním využitím „plochy ochranné zeleně“.

Slovní spojení „stavební pozemek“ je definováno v § 2 písm. b) stavebního zákona, kdy se stavebním pozemkem rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby:

- územním rozhodnutím,
- společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo
- regulačním plánem.

Uvedené podmínky k použití pojmu „stavební pozemek“ nebyly před veřejným projednáním změny č. 1 ÚP splněny ani nebyly ze strany dotčeného vlastníka učiněny žádné odpovídající kroky směřující k získání některého ze shora uvedených rozhodnutí. Teprve při splnění výše uvedených podmínek se z pozemku s druhem pozemku např. trvalý travní porost, orná půda, který je zařazen do plochy změn podle územního plánu, může stát stavební pozemek.

Na základě výše uvedeného, nelze tedy pozemky parc. č. 50 a parc. č. 89 k.ú. Nezabavětice podle

stávajícího územního plánu označit jako pozemky stavební ve smyslu ust. § 2 písm. b) stavebního zákona. Dotčené pozemky jsou územním plánem účinným od 17.07.2014 pouze vymezeny v zastavitelných plochách. Územní plán pouze stanovil, jak je možné dané pozemky funkčně využít. **V této souvislosti bylo zastupitelstvem obce Nezavětice deklarováno, že dotčený vlastník pozemků p.č. 50 a p.č. 89, k.ú. Nezavětice uvedené pozemky vlastní dlouhodobě, jak ostatně dotčený vlastník sám uvádí. Předmětné pozemky byly vymezeny v plochách určených k zastavění již v územním plánu obce Nezavětice z roku 2006 (plochy pro bydlení v rodinných domech). Byť je věcí každého vlastníka, jak s pozemky naloží, dotčený vlastník mohl svůj avizovaný záměr prodat pozemky, realizovat již od roku 2006. Případně mohl od roku 2006 vyvinout úsilí pro získání potřebného povolení, na základě kterého by se pozemky staly stavebními dle definice uvedené v ust. § 2 písm. b) stavebního zákona.**

Pozemky parc.č. 50 a parc. č. 89 k.ú. Nezavětice na základě výše uvedeného nenaplňují definici pozemku stavebního dle ust. § 2 písm. b) stavebního zákona.

Ad. 2)

V souladu s Politikou územního rozvoje ČR (kap. 2.2) a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (kap. 2.2.1 a kap. 3.1.1.2) jako nadřazené územně plánovací dokumentace navrhuje územní plán rozvoj bydlení přednostně uvnitř zastavěného území jako doplnění nezastavěných proluk a usměrňuje suburbanizační tendence rozvoje obce, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí). Plošný rozvoj bydlení mimo zastavěné území navrhuje územní plán výhradně v bezprostřední vazbě na zastavěné území a na stabilizované plochy bydlení s cílem vytvořit podmínky pro přirozenou integraci nových rozvojových ploch pro bydlení do organismu města resp. jednotlivých sídel na území města.

Pořízení změny územního plánu je výkonem samostatné působnosti obce Nezavětice. Je pravomocí zastupitelstva obce, aby z možných řešení území, která odpovídají zákonem stanoveným kritériím, vybralo to, které bude nejlépe vyhovovat. Na zařazení pozemku do zastavitelných ploch není právní nárok.

V lokalitě č. 3 dle územního plánu z roku 2014 je pozemek ve vlastnictví namítajícího parc. č. 50, k.ú. Nezavětice obklopen pouze pozemky ve vlastnictví obce Nezavětice a bez jejich zařazení do zastavitelné plochy pro bydlení nebude pozemek namítajícího navazovat na zastavěné území obce. Stejně tak pozemek namítajícího parc. č. 89 k.ú. Nezavětice umístěný v lokalitě č. 1 dle územního plánu z roku 2014 navazuje na pozemky ve vlastnictví obce a na pozemky ve vlastnictví jiného vlastníka, který neprojevil o ponechání pozemků v rozvojové ploše pro bydlení zájem. Pozemky namítajícího by se ponecháním v zastavitelných plochách pro bydlení a současného vyřazení ze zastavitelné plochy pro bydlení okolních pozemků, staly pohledově exponovanou lokalitou, bez návaznosti na zastavěné území

obce. Vznikly by ostrůvky rozvojových ploch pro bydlení obklopené plochou určenou pro zemědělství. Jednalo by se o odtržené lokality bez návaznosti a vazeb na okolí, což odporuje hlavním cílům a úkolům územního plánování.

Územní rezerva je vymezena v ust. § 23b stavebního zákona následovně:

(1) Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

(2) Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace.

(3) Územní rezerva se při jejím vymezení neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí, ani na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; uvedené vlivy se posuzují následně při aktualizaci nebo změně územně plánovací dokumentace, která má umožnit stanovené využití.

(4) V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V souladu s ust. § 55 stavebního zákona přistoupil v roce 2018 Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako pořizovatel ÚP Nezavětice ke zpracování „Zprávy o uplatňování ÚP Nezavětice“ včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice v rozsahu zadání této změny. V pokynech pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice, které nahrazují samostatné zadání změny č. 1 ÚP Nezavětice je již uveden požadavek obce na snížení rozsahu rozvojových ploch 1 a 3, část přesunout do rezervy.

Dle zprávy o uplatňování územního plánu Nezavětice za období 2014-2018 sp.zn. MMP/088973/18/STA má obec Nezavětice dostatečné plošné rezervy pro novou obytnou výstavbu, a to bez započtení lokalit 1 a 3 (dle označení uvedeného v platném územním plánu obce), ve kterých se nachází pozemky p.č. 50 a 89, k.ú. Nezavětice. Dle této zprávy bude vzhledem k počtu obyvatel obce Nezavětice a velikost zastavitelných ploch v roce 2028 potřeba cca 1,4 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Bez zahrnutí zast. ploch lokalit 1 a 3 je v obci Nezavětice cca 2,2 ha ploch určených pro bydlení.

Při započtení ploch lokalit 1 a 3 územního plánu z 17.07.2014 by bylo možno využít pro bydlení celkem 8,7 ha, což značně převyšuje vypočtenou potřebu ploch pro bydlení v roce 2028. Na základě uvedených

výpočtů jsou zastavitelné plochy vymezené v územním plánu z roku 2014 značně naddimenzovány.

Od doby schválení zprávy o uplatňování územního plánu Nezavětice tedy od 17.10.2019 do 1.10.2021, kdy pokračuje postupné naplňování rozvojových ploch určených k bydlení je možné stále zastavět 1,8 ha zastavitelné plochy (bez započtení rozvojových lokalit 1 a 3).

Požadavek na vymezení územní rezervy byl tedy na základě požadavku samosprávy zahrnut již v pokynech pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Nezavětice. Obec Nezavětice pověřila pana arch. Petra Tauše ke zpracování územní studie k prověření využitelnosti lokality č. 1 a jako podklad pro změnu č. 1 územního plánu Nezavětice (Nezavětice – územní studie lokality 1 ze srpna 2019), jedná se pouze o územně plánovací podklad pro budoucí rozhodování zastupitelstva obce. Nejedná se o územní studii zpracovanou a pořizovanou v souladu s ustanovením § 30 stavebního zákona. Tato problematika týkající se územní studie byla zástupci namítajícího na veřejném projednání návrhu změny několikrát vysvětlována. Na základě dlouhodobé diskuse zastupitelstva obce, se zastupitelstvo rozhodlo ponechat v územním plánu rozvojové plochy pro bydlení pouze v omezené míře. Tento požadavek zastupitelstva obce je jednoznačný, tedy ponechat k zástavbě především pozemky, které jsou připravené k zástavbě, bez dalších nákladných investic na dopravní a technickou infrastrukturu. Na základě jednání zastupitelstva obce a závěrů vycházejících z územní studie, jako územně plánovacího podkladu obce se zastupitelstvo obce rozhodlo ponechat část lokality č. 1 (ve změně územního plánu označena 1.1) při stávající komunikaci i nadále v zastavitelných plochách a převedení větší části lokality č. 1 a celé lokality č. 3 dle stávajícího územního plánu do ploch územní rezervy. Zastupitelstvo obce nemělo v úmyslu původně vymezené rozvojové plochy pro bydlení přesunout do ploch zemědělských bez vymezení územní rezervy pro plochu smíšenou obytnou.

Obec Nezavětice přistoupila k udělení pokynu pro pořizovatele změny územního plánu, aby pozemky v lokalitách 1 a 3 stávajícího územního plánu z roku 2014 (1.8. a 1.10. dle návrhu změny č. ÚP) vyjmul ze zastavitelných ploch a nově lokality 1.8. a 1.10. dle návrhu změny č. 1 ÚP vyznačil jako územní rezervu. Pozemky v lokalitách 1.8. a 1.10. dle návrhu změny č. 1 ÚP jsou totiž pozemky v okrajových částech obce, u nichž nelze v dohledné době předpokládat zástavbu. Obec Nezavětice ovšem nemůže předem vyloučit, že vzhledem k možnému budoucímu nedostatku zastavitelných ploch v rozvojové oblasti OB-5 dle Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, by mohly být pozemky v lokalitách 1.8. a 1.10. dle návrhu změny č. 1 ÚP převedeny do zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu obec Nezavětice považuje za vhodné, aby byly lokality 1.8. a 1.10. návrhu změny ÚP vymezeny jako plochy územní rezervy, u nichž se po potřebnou dobu budou vyhodnocovat, zda nenastala potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch v obci.

Územní rezerva byla zvolena s cílem prověřit v budoucnu (po naplnění větší části zastavitelných ploch obce rodinnými domy atp.) možnosti využití území pro bydlení, ale dosavadní využití pozemků v územní rezervě by nesmělo být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití. Pokud by v daném území nebyla územní rezerva vymezena, může být budoucí využití územní pro bydlení nevhodnou stavbou např. pro zemědělské účely znemožněno.

K námitce dotčeného vlastníka, že se s většinou obyvatel obce Nezavětice osobně zná a není mu známo, že by kdykoliv vyjádřil požadavky zachovat charakter obce a její rozvoj omezit nárůst počtu obyvatel, který je schopna stávající komunita obyvatel akceptovat, zastupitelstvo obce uvádí následující:

Dle údajů Českého statistického úřadu měla obec Nezavětice v roce 2004 168 obyvatel a tento počet se v podstatě neměnil až do roku 2010 (172 obyvatel). V roce 2019, kdy zastupitelstvo obce Nezavětice rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu z roku 2014 činil počet obyvatel 238 (v roce 2020 to bylo již 243 obyvatel). Za období 2010-2020 tedy došlo k nárůstu o 71 obyvatel, což znamená nárůst o 41,3 %

Pokud by došlo k okamžitému zastavění všech zastavitelných ploch dle územního plánu obce účinného od 17.07.2014 (přibližně 8,2 ha) došlo by nejméně ke zdvojnásobení počtu obyvatel oproti stavu k roku 2010. S tím souvisí též připravenost infrastruktury obce na takovýto skokový nárůst v počtu obyvatel a taktéž hrozba zpřetrhání vazeb občanů obce **a možnou destrukci aktuálního rázu komunity v obci**. Obec Nezavětice tedy musí dále prozkoumávat připravenost obce na výrazný nárůst obyvatel a prověřovat možnost budoucího zastavění dotčených lokalit i z tohoto důvodu.

Ad. 3)

U pozemků parc. č. 50 a 89 k.ú. Nezavětice nedošlo od nabytí účinnosti územního plánu Nezavětice v roce 2006 a též v roce 2014 ke změně vlastníka, pozemek byl územním plánem určen k zastavění a majitel toho nevyužil. Pokud zastupitelstvo obce změnou územního plánu rozhodne o zrušení zastavitelné plochy, ve které se pozemek nachází, tak se nejedná o případnou majetkovou újmu podle § 102 stavebního zákona, protože vlastník marně žádné náklady nevynaložil a nevznikne značná majetková škoda, jak uvádí namítající ve své námitce.

Změnit územní rezervu na plochu umožňující stanovené využití v tomto případě na rozvojovou plochu smíšenou obytnou lze následně jen na základě změny územně plánovací dokumentace. V ploše vymezené územní rezervou pro plochy smíšené obytné, lze v souladu s regulativy územního plánu umisťovat pouze stavby v souladu se stabilizovanou plochou „pod“ územní rezervou, v tomto případě se jedná o plochu zemědělskou. Územní rezerva je vyznačena v grafické části jako plocha překryvná (doplňující) vlastnost

plochy zemědělské. V ploše územní rezervy pro plochy smíšené obytné nelze zahájit řízení o umístění stavby, které by bylo v rozporu s regulativy plochy zemědělské a zároveň by ohrozilo budoucí využití plochy pro stanovený účel daný územní rezervou.

Pozemek zahrnutý do územní rezervy pro plochy smíšené obytné, tedy nelze využít pro umístění rodinného domu, takový záměr by nebyl v souladu s regulativy územního plánu Nezabavětice po vydání jeho změny č. 1. **Pokud má dojít k povolení prověřovaného účelu, pro který byla plocha územní rezervy vymezena, je potřeba změnou územního plánu převést pozemky z územní rezervy na navrhovanou, zastavitelnou plochu.** Územní rezerva nezajišťuje budoucí povolení určitého záměru. Plochu územní rezervy je nutno respektovat a povolovat v ní pouze takové záměry v území, které neznemožní nebo podstatně neztíží budoucí záměr. Plocha územní rezervy nemění stávající stav, ale naopak omezuje nežádoucí změny v prověřovaném území. Jak je uvedeno shora v tomto rozhodnutí, lokality 1.8. a 1.10. návrhu změny č. 1 územního plánu byly zahrnuty do plochy územní rezervy, aby se prověřil záměr možnosti budoucího zastavění, pokud by se v budoucnu ukázala jako nedostatečná kapacita ploch určených k zastavění ve změně územního plánu.

Územní rezervou vymezenou pro prověření ploch smíšených obytných je jasně dáno budoucí prověření dotčeného území pro možnost bydlení a územní rezervou vymezenou pro prověření plochy ochranné zeleně je dáno budoucí prověření dotčeného území pro možnost umístění veřejné zeleně. Záměr využití, který se má územní rezervou prověřit vyplývá jak z barevného rozlišení v grafické části s odkazem na legendu, tak z textové části kapitoly „j“.

Ad. 4)

Dočasnost omezení územní rezervou vyplývá z toho, že územní rezerva zanikne změnou územně plánovací dokumentace. Územní pod územní rezervou se po prověření buď převede do plochy změn pro plochy smíšené obytné, nebo dočasné omezení územní rezervou skončí a územní rezerva bude z územního plánu vypuštěna.

V souladu s § 55 stavebního zákona je povinností Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, jako pořizovatel ÚP Nezabavětice nejméně jednou za 4 roky vyhodnotit územní plán za uplynulé období a zpracovat „Zprávu o uplatňování ÚP Nezabavětice“. Územní plán se vyhodnotí z hlediska jeho uplatňování, mimo jiné i zhodnocení množství zastavitelných ploch a možnost převedení ploch územních rezerv do ploch změn, tedy do zastavitelných ploch.

Zpráva o uplatňování může ve svém závěru konstatovat, že je nutné rozšířit možnost zastavitelných ploch pro bydlení a navrhne změnu územního plánu, která pozemky z územní rezervy převede do zastavitelných

pozemků, nebo ze zprávy o uplatňování nevyplyne požadavek na nutnost převodu ploch z územních rezerv do zastavitelných ploch a územní rezerva se v územním plánu ponechá na další období 4 let, nebo se z územního plánu územní rezerva vypustí.

Konkrétní časové omezení prověření území územní rezervou nemusí být v územním plánu přímo určeno, neboť čtyřleté období prověřování územního plánu je dáno již v ustanovení stavebního zákona (§ 55). V textové části územního plánu je uvedeno, že podmínkou pro převedení územní rezervy do zastavitelných ploch je vyčerpání zastavitelných plochy vymezených v územním plánu minimálně ze 2/3. V územním plánu není nikde uvedeno a ani nebylo územním plánem zamýšleno, že by územní rezerva byla ponechána bez dalšího prověření s delší lhůtou, než je čtyřleté období dané § 55 stavebního zákona. Případná změna územního plánu na převedení územní rezervy do ploch zastavitelných může být zahájena kdykoliv, jak z podnětu obce, nebo občana obce a není vázána na max. čtyřleté období vyhodnocování územního plánu dané stavebním zákonem.

S ohledem na shora uvedené se námitka dotčeného vlastníka, Jaroslava Šefla, zamítá jako nedůvodná.

Námítky uplatněné při opakovaném veřejném projednání dne

Bude doplněno do dokumentace pro vydání.

e) vyhodnocení připomínek (§ 172 odst. 4 SŘ)

Připomínky uplatněné při veřejném projednání dne 20.04.2021:

Připomínka sousední obce Štáhlavy ze dne 27.4.2021

Obec Štáhlavy má velké problémy s vodou z polí od Nezabavětic, nejničivější záplavou byla záplava z r. 2016, kdy se právě z těchto polí od Nezabavětic, které se svažují směrem k obci Štáhlavy, valilo obrovské množství vody, které způsobilo v obci velké škody. Na základě rad odborníků obec nechala posoudit tuto lokalitu s tím, že je potřeba dle projektanta na hranici katastrů Nezabavětic a Štáhlav udělat protierozní opatření (remízky, průlehy apod.), aby bylo možné v budoucnu zabránit nejen záplavám, ale i odplavování kvalitní půdy. Jakožto předpokládaný investor těchto protierozních a protizáplavových úprav žádáme, aby v místě, které je návrhu změny územního plánu nově řešeno jako koridor technické infrastruktury, byla zároveň plocha protierozních opatření.

Připomínka bude akceptována.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka byla podána písemně ve lhůtě stanovené stavebním zákonem pro podání připomínek. Tím bylo naplněno ust. § 55b za použití § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Plocha protierozních opatření byla do návrhu změny zakreslena dle požadovaného rozsahu zároveň s koridorem technické infrastruktury č. 1.16.

Připomínky uplatněné při opakovaném veřejném projednání dne

Bude doplněno do dokumentace pro vydání.

B2. Grafické přílohy odůvodnění

- | | |
|---|-----------|
| a) koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

B3. Příloha odůvodnění změny č. 1 územního plánu Nezavětice

SROVNÁVACÍ TEXT

Zrušený text je podbarven červeně, nový text je podbarven žlutě.

ÚZEMNÍ PLÁN NEZAVĚTICE

Změněný změnou č. 1

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.

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

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

b1) rozvoj území obce

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

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

b2) ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

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

Kulturní hodnoty

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

Řešením územního plánu nejsou dotčeny památkově chráněné objekty.

c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou vymezeny:

- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- koridory dopravní infrastruktury
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené výrobní

c1) urbanistická koncepce

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

Ve volné krajině pak jsou navrženy pouze plochy dopravní infrastruktury a opatření na ochranu přírodního prostředí a krajiny (ÚSES, 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

25 – plochy dopravy plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace)

26 – plochy dopravy plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace)

27 – plochy dopravy plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace)

28 – plochy dopravy plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklé účelové komunikace),

1.1 – plochy smíšené obytné

1.2 – plochy občanského vybavení (hasičská zbrojnice)

1.9 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň)

1.13 – plochy dopravní infrastruktury (úprava křižovatky)

c3) plochy přestavby

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

Vymezeny jsou:

6 – plochy veřejných prostranství (úprava návsi)

24 – plochy smíšené obytné (změna z plochy výroby)

c4) Sídelní zeleň

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

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d1) veřejné občanské vybavení

Zůstávají zachována stávající plochy veřejného občanského vybavení.

d2) dopravní infrastruktura

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

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

- koridor pro přeložku silnice II/19 včetně řešení křižovatky se silnicí II/183 ve směru do Starého 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.

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

Vymezeny jsou:

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

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

Podmínky využití koridorů dopravní infrastruktury

Koridory dopravní infrastruktury

11. Hlavní využití:

Koridory se vymezují zejména pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících, úprav dotčených sítí a zařízení technické infrastruktury, úprav krajiny souvisejících s umístěvanou dopravní stavbou a případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

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

3. Křížení koridorů:

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

4. Rozsah koridoru:

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

Pěší a cyklistická doprava

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

Hromadná doprava osob

Návrh předpokládá zachování linek autobusové dopravy. Zastávky jsou ponechány ve stávajících

lokality 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. Voda bude výtlačným řadem čerpána do vodojemu 2x25 m³ a odtud zásobovacím řadem do obce. Rozvod v obci bude zokruhován.

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

Kanalizace, likvidace odpadních vod

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

Do doby realizace je přípustné v nových objektech řešit čištění odpadních vod v domovních čistírnách na kvalitu užitkové vody využívané k zalévání nebo v jímkách na vyvážení.

d4) energetika

Zásobování elektřinou

Vedení ZVN

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

1.16 – koridor technické infrastruktury

Podmínky využití koridorů technické infrastruktury

Koridory technické infrastruktury

1. Hlavní využití:

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

2. Regulace využití území vymezeném koridorem:

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

3. Křížení koridorů:

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

4. Rozsah koridoru:

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

Vedení VN

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

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

Zásobování plynem

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

Zásobování teplem

Zůstane zachována stávající koncepce.

d5) spoje

Nejsou navrhována nová zařízení spojů.

d6) nakládání s odpady

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

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

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před

povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny plochy v nezastavěném a nezastavitelném území obce:

plochy dopravní infrastruktury

- plochy technické infrastruktury

- koridory dopravní infrastruktury

- koridory technické infrastruktury

- plochy vodní a vodohospodářské

- plochy zemědělské

- plochy lesní

- plochy přírodních

- plochy smíšené nezastavěného území

- plochy ochranné zeleně

e1) krajina

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

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

14 – ochranná zeleně

15 – ochranná zeleně

16 – ochranná zeleně

17 – ochranná zeleně

18 – ochranná zeleně (s funkcí krajinné zeleně)

21 – zalesnění

1.15 – plochy přírodní (lokální biocentrum)

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

e2) územní systém ekologické stability

Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (NR) k regionální (R) a

lokální úrovni (L) jsou v širším zájmovém území prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém (biotopovém) základě. V řešeném území byly proto naznačeny návaznosti do všech sousedních území.

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

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NRaR ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z Generelu regionálního ÚSES Plzeňského kraje (Hájek, Bílek et al. 2005) resp. z platných ZÚR Plzeňského kraje (2008). Nadregionální hierarchie byla vymezena v detailu skladebných částí již v rámci revize a aktualizace Generelů ÚSES Staropltzenecko (Hájek, Bílek et al. 2006) a v rámci zpracování nového ÚP obce Nezabavětice 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 Nezabavětice je ve veřejném zájmu. Chybějící (nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES obce Nezabavětice jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO) s možností vyvlastnění.

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

Nadregionální úroveň ÚSES

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

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

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

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

Regionální úroveň ÚSES

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

Lokální úroveň ÚSES

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

Přehled vymezených hygromofilních až hydrofilních systémů ES:

- 1..... (RBK Úslavy ve Štáhlavech) – **“Štáhlavský“ potok – sedlo „Šůska“ – Losinský potok** – (RBK Úhlavy v Nezvěsticích);
- 2..... (RBK Úslavy nad Štáhlavicemi) – **Nezabavětický potok – sedlo „Za skalama“ – Čížický potok** – (RBK Úhlavy v Čížicích);

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

Přehled vymezených mezofilních systémů ES:

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

Tento vymezený systém ES je v lesních porostech převážně jen částečně funkční (kulturní lesy).

Na zorných plošinách jsou části LBC i delší úseky mezofilních LBK na orné půdě nefunkční (tyto části bude nutné založit jako dřevinné porosty s druhovou skladbou podle místních stanovišť a v minimálních prostorových parametrech).

Podpůrná síť lokálního ÚSES

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

e3) prostupnost krajiny

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

e4) vodní toky

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

Vymezeny jsou:

12 – plochy vodní (rybník)

13 – revitalizace vodoteče

1.7 – plochy vodní a vodohospodářské (vodní plochy)

e5) protierozní opatření

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

14 – ochranná zeleň

15 – ochranná zeleň

16 – ochranná zeleň

19 – ochranný extravilánový příkop

20 – ochranný extravilánový příkop

1.3 – plochy protierozních opatření

1.6 – plochy protierozních opatření

1.14 – plochy protierozních opatření

e6) ochrana před povodněmi

Území obce není ohroženo povodněmi.

e7) rekreace

V obci je rekreace umožněna ve stávajících plochách a dále v souladu s regulačními podmínkami v plochách bydlení a smíšených obytných (využití stávajících objektů). Není přípustný vznik nových objektů určených pro individuální rekreaci ve volné krajině.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních

podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

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 do 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** drobného zvířectva

5) podmínky prostorového uspořádání

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

-minimální podíl zeleně - 70% z celkové plochy pozemku

-maximální výška zástavby – přízemní objekty s možností využití podkrovní

Plochy občanského vybavení

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

2) přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

-staveb pro výchovu a vzdělávání

-zdravotnictví, sociální péče a péče o rodinu

-kultury

-sportovních areálů

-pro veřejné stravování a ubytování

-služeb

-veřejné administrativy

-hřbitovy

-veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především

dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

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

-ubytování obsluhy pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

5) podmínky prostorového uspořádání

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

-minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku

- maximální výška zástavby – do 10 metrů od nejvýše položeného stávajícího terénu přilehlého k zástavbě

Plochy veřejných prostranství

1) hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

2) přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

-obslužné komunikace

-pěší a cyklistické komunikace

-parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách

-veřejnou zeleň, parky

- ochrannou zeleň

- **zařízení technické infrastruktury**

3) podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

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

Plochy smíšené obytné

1) hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-obytné nízkopodlažní objekty

-garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území

-zařízení občanské vybavenosti a sportu

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

-pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

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

-zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí okolních pozemků v dosahu možného ovlivnění

-zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné **živnosti výroby a služeb** a zařízení soukromého podnikání za podmínky,

že nenarušují obytnou funkci

4) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-pozemky pro stavby a zařízení narušující obytné prostředí sousedních pozemků

5) podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku (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 %)

-minimální podíl zeleně - 40% z celkové plochy pozemku

- maximální výška zástavby – nízkopodlažní objekty so maximální výšce 10 metrů nad nejvýše položeným stávajícím terénem na hranici objektu

Plochy dopravní infrastruktury

1) hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2) přípustné využití-plochy se člení na:

-plochy silniční dopravy (silnice I., II. a III. třídy, mosty, ochranná zeleň,odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, zařízení pro obsluhu dopravy, pěší a cyklistické komunikace)

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

-stavby související technické infrastruktury

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

Plochy technické infrastruktury

1) hlavní využití-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 související dopravní infrastruktury

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

Plochy výroby a skladování

1) hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umístit v jiných plochách. Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-pozemky pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství

-pozemky pro sklady a skladové areály

-související zařízení dopravní a technické infrastruktury

-ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

-zařízení pro vědu a výzkum

3) nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-pozemky pro bydlení

4) podmínky prostorového uspořádání

-maximální podíl zastavěné plochy - 40% z celkové plochy pozemku

-minimální podíl zeleně - 15% z celkové plochy pozemku

-maximální výška zástavby – do 12 metrů od nejvýše položeného stávajícího terénu přilehlého k zástavbě

Plochy smíšené výrobní

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

2) přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-pozemky pro výrobní zařízení

-pozemky skladů

-pozemky velkoobchodu a logistiky

-pozemky maloobchodu včetně nákupních středisek

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

- zařízení občanské vybavenosti pro obsluhu tohoto území
- zařízení sportu a cestovního ruchu, pokud jejich funkce nebude narušena ostatním využitím plochy

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

5) podmínky prostorového uspořádání

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

Plochy vodní a vodohospodářské

1) hlavní využití-jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

2) přípustné využití-plochy zahrnují:

- vodní toky
- vodní plochy (přirozené i umělé)
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

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

- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím plochy

4)Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

1) hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce

2) přípustné využití-plochy zahrnují:

- zemědělský půdní fond
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu

-prvky ÚSES

-související dopravní a technickou infrastrukturu

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

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro lesnictví a těžbu nerostů

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

1) hlavní využití :Plochy vymezené samostatně za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití - nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce

2) přípustné využití :

- obhospodařovaná orná půda a travní porosty
- pastviny, ohrazené pastevní plochy včetně jednoduchých staveb (např. přístřešků pro dobytek) - do max. přípustné plochy 100 m²
- trvalé travní porosty - agrotechnická opatření
- protipovodňová opatření (vsakovací travnaté pásy, suché zatrávněné poldry)
- sady, zahrady, chmelnice, vinice
- zemědělská půda dočasně zemědělsky neobhospodařovaná
- rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže
- závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze, ochranné terasy apod.
- stavby pro skladování plodin (např. seníky) - do max. přípustné plochy 100 m²
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu zemědělských pozemků
- cyklostezky, turistické stezky, pěší cesty, lyžařské trasy
- přístřešky, odpočívadla - do max. přípustné plochy 40 m²
- zakládání přírodních opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny
- pozemky a vedení tras technické infrastruktury
- rozhledny, vyhlídkové věže

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

4) nepřípustné využití :

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Plochy lesní

1) hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití

2) přípustné využití-plochy zahrnují:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- prvky ÚSES
- související dopravní infrastrukturu

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

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a těžbu nerostů

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

- chov včel

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

Plochy přírodní

1) hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny

2) přípustné využití-plochy zahrnují:

-pozemky biocenter

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

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů

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

Plochy smíšené nezastavěného území

1) hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území

2) přípustné využití-plochy zahrnují např.:

- zemědělský půdní fond

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

-nezastavěné krajinné plochy

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

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

-ochrannou zeleň

- související stavby dopravní a technické infrastruktury

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství,

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

4) nepřipustné využití-v plochách není přípustné umísťovat 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.

v plochách je nepřipustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3)

Plochy ochranné zeleně

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

2) přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

- ochrannou zeleň

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

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

- související dopravní a technickou infrastrukturu

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

Plochy protierozních opatření

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

2. Přípustné využití

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

- suché poldry

- ochranné příkopy

- revitalizace vodních toků

- prvky ÚSES

3. Podmíněně přípustné využití:

- v souladu s charakterem území lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství,

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

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

f2) vymezení pojmů

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

2) **Drobnou výrobou a službami** - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 25 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 20 tun hmotnosti nebo 100 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 0,2 hektaru plochy.

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

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

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

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

f3) podmínky využití ploch

V zastavěném území a plochách určených ke změně funkce je možno 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 podmíněně možno umísťovat objekty nezbytné pro jejich využívání a obsluhu.

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

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

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

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

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

WD2 – úpravy silnice I/19 a vedlejších staveb

WD3 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 25)

WD4 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 26)

WD5 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 27)

WD6 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 28)

WD7 – úprava křižovatky

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT1 – vodojem (lokalita 10)

WT1 – dvojité vedení ZVN 400 kV

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 extravilánový příkop (lokalita 19)

WK12 – ochranný extravilánový příkop (lokalita 20)

WK1 – protierozní opatření (lokalita 1.6)

WK4 – vodní plocha (lokalita 1.7)

WK10 – protierozní opatření (lokalita 1.14)

WK12 – protierozní opatření (lokalita 1.3)

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

Plochy veřejných prostranství (WO)

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

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

WO2 – veřejná zeleň (lokality 1.9) (dotčen p.p. č. 86/3 v k.ú. Nezabavětice), předkupní právo ve prospěch obce Nezabavětice

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

Kompenzační opatření nebyla požadována.

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

22 – plochy smíšené výrobní (územní rezerva)

Podmínkou je ověření, že provoz nenaruší kvalitu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných. 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 podrobnější dokumentace prověřující jak trasu komunikace, tak i její vliv na okolí, na krajinu a na životní prostředí podle platných předpisů.

1.8 – plochy smíšené obytné

1.10 – plochy smíšené obytné

1.11 – plochy veřejných prostranství

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

1.12 – plochy ochranné zeleně

Je podmíněno využitím plochy 1.10.

1.17 – plochy technické infrastruktury (vodojem)

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

k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Tyto plochy územní plán nevymezuje.

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Jsou vymezeny plochy rozsáhlejší výstavby rodinných domů označené 1 a 3.

Podmínky pro pořízení studie

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

Územní studie budou zpracovány, projednány, schváleny pořizovatelem a data o nich vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územního plánu.

m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Tyto plochy a koridory nejsou územním plánem vymezeny.

n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán nevymezuje etapizaci využití ploch.

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

Tyto stavby nejsou vymezeny.

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

- 11 listů textu formátu A3

- 4 grafické přílohy formátu 780/560 mm

2. Grafická část územního plánu

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

C. POUČENÍ

Proti změně č. 1 územního plánu Nezabavětice, vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

D. ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Ing. Jan Vyskočil
místostarosta obce

.....
Ing. Libor Sedlák
starosta obce