

ÚZEMNÍ PLÁN

NEZVĚSTICE

Zpracoval:
Ing. arch. Milan MAURITZ
projektová kancelář
U Bachmače 12, 326 00 Plzeň

s kolektivem

Datum: březen 2016

(podklad pro veřejné projednání)

Identifikační údaje:

Zadavatel:	Obec Nezvěstice Nezvěstice 277, 332 04 Nezvěstice
Pořizovatel:	Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, Škroupova 4, Plzeň
Zpracovatel:	Ing. arch. Milan MAURITZ M projekt – URBIARCH projektová kancelář U Bachmače 12, 326 00 Plzeň
Odpovědní specialisté:	Ing. Karel Nedvěd, Věra Pejřimovská D projekt Plzeň – koncepce dopravy Ing. Josef Krásný – ZPF, ÚSES, krajina, digitalizace grafiky Ing. Václav Chvátal – vodovod, kanalizace, vodní toky Ing. Petr Leitl – el. energie, spoje Ing. Pavel Korecký – plynofikace
Písařské práce:	Martina Galášová

OBSAH ELABORÁTU ÚP NEZVĚSTICE

A.) ÚZEMNÍ PLÁN

A1 Textová část

A2 Grafická část

A2a) výkres základního členění území	1:5000
A2b) hlavní výkres	1:5000
A2c) výkres uspořádání krajiny	1:5000
A2d) výkres VPS a VPO	1:5000
A2e) výkres řešení dopravy	1:5000
A2f) výkres zásobování vodou a odkanalizování	1:5000
A2g) výkres zásobování el. energií, plynem a telekomunikace	1:5000

B.) ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

B1 Textová část

B2 Grafická část

B2a) koordinační výkres	1:5000
B2b) výkres širších vztahů	
B2c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A1 TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A1a Vymezení řešeného a zastavěného území... str. 7

- A1a1 Vymezení řešeného území
- A1a2 Vymezení zastavěného území

A1b Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot... str. 7

- A1b1 Koncepte rozvoje území obce
- A1b2 Koncepte ochrany a rozvoje hodnot

A1c Urbanistická koncepte, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně... str. 9

- A1c1 Návrh urbanistické koncepte
- A1c2 Zásady návrhu plošného a prostorového uspořádání území
- A1c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- A1c4 Návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití

A1d Koncepte veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování... str. 13

- A1d1 Dopravní infrastruktura
 - A1d1.1 Železniční doprava
 - A1d1.2 Silniční doprava
 - A1d1.3 Autobusová doprava a doprava v klidu
 - A1d1.4 Komunikace pro pěší a cyklistické trasy
- A1d2 Technická infrastruktura
 - A1d2.1 Zásobování vodou a odkanalizování
 - A1d2.1.1 Zásobování vodou
 - A1d2.1.2 Kanalizace a čištění odpadních vod
 - A1d2.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace
 - A1d2.3 Zásobování plynem
 - A1d2.4 Ukládání a zneškodňování odpadů
- A1d3 Občanské vybavení
 - A1d3.1 Občanské vybavení veřejné infrastruktury
 - A1d3.2 Občanské vybavení ostatní
- A1d4 Veřejná prostranství

A1e Koncepte uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, péče o povrchové vody (vodní toky, vodní plochy) a podzemní zdroje... str. 20

- A1e1 Územní systém ekologické stability
- A1e2 Zvláště chráněná území
- A1e3 Významné krajinné prvky
- A1e4 Prostupnost krajiny
- A1e5 Zeleň a rekreace

- A1e6 Protierozní opatření
- A1e7 Ochrana před povodněmi
- A1e8 Dobývání ložisek nerostných surovin
- A1e9 Péče o povrchové vody (vodní toky a plochy)
- A1e10 Péče o podzemní vodu a vodní zdroje

A1f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)... str. 24

A1g 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... str. 34

- A1g1 Veřejně prospěšné stavby
 - A1g1.1 Dopravní infrastruktura
 - A1g1.2 Technická infrastruktura
- A1g2 Veřejně prospěšná opatření
 - A1g2.1 Snižování ohrožení území povodněmi
 - A1g2.2 Zvyšování retenčních schopností území
 - A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability
 - A1g2.4 Ochrana archeologického dědictví
- A1g3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
- A1g4 Asanace (ozdravění) území

A1h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 5, odst. 1 katastrálního zákona... str. 35

- A1h1 Veřejně prospěšné stavby
 - A1h1.1 Dopravní infrastruktura
 - A1h1.2 Technická infrastruktura
- A1h2 Veřejná prostranství

A1i Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... str. 36

A1j Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření ... str. 36

A1k Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ... str. 37

All 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 ... str. 37

A1a Vymezení řešeného a zastavěného území

A1a1 Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezené dvěma k. ú. (Nezvěstice a Olešná), které tvoří administrativní území obce Nezvěstice. Sousední k. ú. jsou: Štáhlavice, Nezavětice, Chválenice, Želčany, Vlčejn a Žákava.

A1a2 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území Nezvěstice bylo nově vymezeno v roce 2014 a upraveno v roce 2015 za účasti zástupců obce v souladu s bodem d) Zadání aktualizací hranic zastavěného území stanoveného v doplňujících průzkumech a rozborech k ÚAP v březnu 2010.

Zastavěné území je vymezeno v grafické části návrhu územního plánu i v grafické části odůvodnění s výjimkou výkresu širších vztahů.

A1b Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce vychází z jeho současné charakteristiky (rozlohy, druhu zástavby, rozvrhu funkčních ploch, polohy sídla v terénu – morfologických a vodohospodářských poměrů, základní krajinné struktury, vegetačního pokryvu, celkového využívání území) a z jeho významu, funkce a polohy v sídelní struktuře Plzeňského kraje.

A1b1 Koncepce rozvoje území obce

Ze širších územních vazeb jsou respektovány tyto dokumenty:

- aktualizace č. 1 PÚR ČR, jakožto aktuální verze dokumentace (PÚR 2015)
- zásady územního rozvoje regionu stanovené v aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK)
- požadavky na rozvoj území, obsažené v Zadání ÚP Nezvěstice schváleném zastupitelstvem obce dne 17. 10. 2011

V širším kontextu se obec Nezvěstice jeví jako perspektivní sídlo s výraznou funkcí bydlení na významných dopravních tazích (silnici č. I/19 a železniční trati č. 190), v němž se předpokládá stabilizace trvale žijícího obyvatelstva s možným nárůstem z dnešních cca 1.400 obyvatel na cca 1.600 obyvatel, přičemž urbanistická koncepce umožňuje výhledově i vzhledem ke kapacitám technického vybavení růst na cca 1.800 obyvatel.

Územní plán vytváří územně technické podmínky pro přiměřený rozvoj obce a tím podporuje stabilizaci trvale žijících obyvatel. Koncepcí územního plánu nedochází ke změně významu a funkce obce Nezvěstice ve struktuře osídlení.

Urbanistická koncepce obce sleduje zachování zbytků původního historického obrazu osídlení v jižní části Olešné mezi komunikací na Želčany a Olešenským potokem, dále severně od této komunikace, též v centrální části Nezvěstic mezi současnou komunikací I/19, Olešenským potokem a řekou Úslavou a rovněž ve východní části centra směrem k bývalé tvrzi. Rozsáhlejší navržené lokality výstavby jsou situovány převážně v okrajových částech sídla – v jihovýchodní části v samostatné lokalitě Malá Strana – Varta, ve východní části mezi zemědělskou farmou a současnou zástavbou, v lokalitě Pod Zámečkem, v severní části v místech ohybu trati č. 175 a v severozápadní části severně od sportovního areálu. Menší lokality se nacházejí v centrální části Olešné (dostavba obytné lokality) a

v severozápadní části sídla mezi hřbitovem a čerpací stanicí PHM. Navržené lokality jsou vymezeny především pro bydlení, pro výrobu a skladování.

V technické a dopravní infrastruktuře je zdůrazněna její funkce pro zabezpečení komplexního územního rozvoje obce.

Na úseku ochrany přírody a krajiny se respektuje a zdůrazňuje význam těchto ploch pro celkový rozvoj obce.

Orientační návrhový horizont je stanoven na rok 2025.

Hlavní cíle rozvoje:

Hlavní cíle rozvoje obce jsou řešením ÚP naplněny takto:

- je stanoveno urbanistické a územně technické uspořádání sídla
- jsou vymezeny rozvojové plochy pro novou bytovou výstavbu na bázi rodinného bydlení, případně smíšeného území a pro výrobní činnosti
- je stanovena koncepce dopravní řešení obce
- je stanovena koncepce technického vybavení
- jsou zachovány přírodní hodnoty řešeného území
- je vymezena hranice zastavitelného území obce (zastavitelných ploch)
- jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby

A1b2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot

Přírodní hodnoty

Územní plán vytváří optimální podmínky pro ochranu a regeneraci všech přírodních hodnot území. Vychází přitom zejména ze ZÚR Plzeňského kraje a dále pak ze zpracovaných generelů regionálních ÚSES a odsouhlasených komplexních pozemkových úprav pro řešené území.

Přírodní a krajinné hodnoty tvoří významné krajinné prvky ze zákona, jimiž jsou především údolní polohy řeky Úslavy, Bradavy a Olešenského potoka s příslušnými vegetačními doprovody. Sem patří i lesní partie ve svazích nad pravým břehem Úslavy východně a severovýchodně od sídla.

Protože tyto významné krajinné prvky jsou zároveň součástí přírodního parku Kornatický potok a zároveň regionálních biocenter a biokoridorů, je zapotřebí tyto skutečnosti v maximální míře respektovat, chránit přírodní a krajinařské hodnoty a posilovat ekologickou stabilitu území.

Kulturní hodnoty

Mezi kulturní hodnoty, které je třeba chránit, patří zejména kostel Všech svatých a dále zbytky bývalé tvrze nad řekou Úslavou; zbytky tvrze je třeba zachovat alespoň v dnešní podobě, zeleň kolem zrekultivovat a prostor upravit pro návštěvníky. Ve východní části sídla při silnici k Milínovu se nacházejí tři mohyly; místo je třeba chránit před jakýmkoli zásahy investičního charakteru. Historicky zajímavý je i bývalý mlýn a most přes řeku Úslavu.

Mezi hodnoty, které je třeba rovněž chránit, je i původní zástavba obce Nezvěstice a její části Olešná nacházející se zejména ve svažitých polohách nad levým břehem Úslavy a Olešenského potoka. Kulturně historický a urbanistický význam této zástavby je nesporný a bude zapotřebí v maximální míře toto dědictví ochránit a zachovat s tím, že konkrétní náplň (bydlení, drobné podnikání, občanská vybavenost, rekreace apod.) musí odpovídat charakteru zástavby, a to i v případě rekonstrukcí či výjimečně dílčí nové zástavby v prolukách, na místě nezbytných demolic apod.

V souvislosti s tím je třeba upozornit i na skutečnost, že poměrně rozsáhlá území obce je třeba respektovat jako území s archeologickými nálezy, kde platí oznamovací povinnost dle § 22, odst. 2 zákona ČNR č. 20/87 Sb. To se týká především již zmíněných historických částí zástavby.

A1c Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A1c1 Návrh urbanistické koncepce

Územní plán respektuje historický a urbanistický vývoj obce Nezvěstice a sleduje její harmonický vývoj. Obec Nezvěstice se rozvíjí jako koncentrický sídelní útvar především v návaznosti na zastavěné území obce s využitím několika málo proluk v současné zástavbě a bez zásahu do cenných území přírody.

Je respektována historicky vzniklá výšková hladina zástavby (převážně rodinné domky a venkovská zástavba), která je poněkud narušena bytovou zástavbou (3 n. p.) v centrální části sídla (narušení panoramatu a dálkových pohledů především z jižní strany s akcentem na kostel Všech svatých).

Zástavba nových obytných lokalit vychází z předpokladu nízkopodlažní zástavby rodinnými domy, přičemž zástavba bytovými domy není obcí uplatněna.

Rekreační lokality jsou zachovány beze změny s tím, že lokalita „Na vršku“ postupně vstřebává i lokální přestavbu na rodinné bydlení – území smíšené rekreační a obytné. Lokalita koupaliště má i charakter sportovního zařízení. Nevýhodou je zde údolní poloha s možností záplavy v období přívalových dešťů.

Koncepce rozvoje výroby a skladování je dána v rámci podmínek využití pro navržené plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se především o plochy v severozápadním sektoru řešeného území v návaznosti na stávající zařízení, ČS PHM a sportovní areál.

Nová výstavba občanského vybavení na nových plochách (ať veřejného, či komerčního) není uplatňována (dle obce při event. dostavbě stávajících zařízení budou i v rámci nárůstu počtu obyvatel současné kapacity postačovat).

Plochy dopravní infrastruktury jsou v řešeném území poměrně významným faktorem spoluurčující celkový obraz (rozložení) urbanistické koncepce všech funkcí obce Nezvěstice.

Obcí prochází významné železniční a silniční koridory, přičemž trať č. 190 (Plzeň – České Budějovice) bude zdvoukolejněna a silnice I/19 Plzeň – Losiná – Milevsko – Tábor – Pelhřimov přeložena do nového koridoru severně od současné zástavby obce.

Všechny navržené plochy s rozdílným způsobem využití území jsou zobrazeny v rozsahu grafické části ÚP.

A1c2 Zásady návrhu plošného a prostorového uspořádání území

Zastavěné území a zastavitelné plochy lze podle funkce členit především na:

Plochy bydlení čistého – rodinné domy (BR)

Současné plochy této funkce jsou stabilizované; rozvoj tohoto typu bydlení je navržen na nových plochách, především v návaznosti na zastavěné území a v malé míře na plochách uvnitř zastavěného území. Velká rezervní plocha pro výstavbu RD vznikne po výhledovém zrušení zemědělského areálu. Pro zachování krajinného

rázu a celkové charakteristiky sídla je nutno navrhovanou zástavbu rodinných domů doplnit vhodnou zelení.

Plochy bytových domů – (BD)

Současné plochy této funkce jsou rovněž stabilizované a do budoucna se nepředpokládá žádná výstavba bytových domů.

Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – (SD)

Stávající zástava prakticky až na drobnou výjimku neobsahuje tento druh bydlení; nové plochy této funkce jsou navrženy v těsné návaznosti na současný areál zemědělské výroby, který je navržen na dožití. Podmínkou je, že drobná výroba a výrobní služby nesmí obtěžovat stávající i nově navržené bydlení hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem apod. a musí respektovat hygienické předpisy.

Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – (SR)

Tato stávající funkční plocha se nachází v jihozápadní části území (lokalita „Na vršku“) jako samostatná, od současné zástavby odtržená lokalita původně s funkcí individuální rekreace (chaty, zahradní domky), kde byla postupně část těchto objektů přestavěna na objekty vhodné pro celoroční bydlení; tento trend zde bude zřejmě pokračovat.

Plochy bydlení venkovského – (SV)

Plochy tohoto charakteru dokumentující nejstarší historické osídlení obce se nachází především v jižní části Olešné kolem komunikace na Želčany, dále mezi současným průtahem komunikace I/19, řekou Úslavou a Olešenským potokem a rovněž východně od současného centra obce. Tyto plochy lze považovat za stabilizované s potřebou zachování i do budoucna při zajištění vhodné funkční náplně odpovídající tomuto typu zástavby a současným potřebám (bydlení, drobná zemědělská výroba, event. ale i drobná občanská vybavenost, výrobní služby, rekreace).

Plochy pro rodinnou rekreaci – (RI)

V obci se v čisté podobě tato plocha vyskytuje pouze v okrajových částech (lokalita „Pod zámečkem“ a drobná lokalita při železniční trati na Rokycany v SV části území); všechny tyto plochy lze považovat za stabilizované.

Plochy pro občanské vybavení - veřejnou infrastrukturu – (OV) a komerční zařízení – (OK)

Občanské vybavení (veřejná infrastruktura, komerční zařízení) zahrnuje správu a řízení, obchod, veřejné stravování, nevýrobní služby, školství, zdravotnictví, sociální péči a kulturu, ČS PHM a hřbitov. Kapacity zařízení jsou dostačující i pro mírný nárůst obyvatelstva, v případě potřeby je možno doplnit kapacity na plochách BR a SD event. zvětšením současných zařízení na stávajících plochách.

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – (OS)

Územní plán vymezuje plochy tělovýchovy a sportu s převažujícím charakterem zařízení letních na stávajících plochách v SZ části sídla; zařízení veřejného koupaliště mezi komunikací na Spálené Poříčí a říčkou Bradavou by mělo po

rekonstrukci plnit zčásti i funkci hromadné rekreace především pro místní obyvatele.

Plochy veřejných prostranství – (VP)

Poměrně hustá zástavba v zastavěném území obce nevytváří dostatek vhodných ploch pro setkávání obyvatel. Územní plán vymezuje dvě větší plochy pro tyto účely; je to jednak plocha mezi Olešenským potokem a průtahem páteřní komunikace v centru obce (možnost vytvoření menšího polootevřeného „náměstí“ v návaznosti na zástavbu, roztroušenou zeleň a vybavenost centra) a dále rozsáhlejší plocha veřejné zeleně v ohybu trati v severní části sídla. Jako veřejný prostor lze označit všechny plochy veřejné zeleně na území sídla a obecně všechny veřejně přístupné plochy.

Plochy výroby a skladování, lehká výroba – (VL)

V současné době sem patří jediná větší plocha reprezentovaná areálem bývalého mlýna, dnes využívaného jako přípravná (míchárna) krmiv. Do budoucna i v souvislosti s předpokládaným nárůstem počtu stálých obyvatel jsou vymezeny plochy pro tyto účely v severozápadní části sídla v návaznosti na sportovní areál a dále pak mezi současnou ČS PHM a plochou hřbitova. Převážná část této plochy je předurčena pro umístění sběrného dvora.

Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – (VZ)

V obci dnes existuje jediná areál zemědělské výroby v SV části sídla – stavby a zařízení Alimexu. Územní plán navrhuje ponechat areál na dožití a příslušnou plochu ponechat do budoucna po celkové sanaci území jako rezervu pro obytné účely.

Plochy urbanizované zeleně veřejné – (ZV), zeleně vyhrazené – (ZS) a zeleně ochranné – (ZO) jsou roztroušeny po celém sídelním útvaru. Důležitou funkci plní zejména v centrální části (před školou, kolem kostela, obecního úřadu, v prostoru bývalého tvrziště a v prostoru sportovního areálu jako jeho součást. Územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně především jako veřejná prostranství (velká plocha v ohybu trati v severní části území, menší plocha v navrhovaném areálu rodinného bydlení na JV území v prostoru Malá Strana – Varta). Jako veřejné prostranství lze považovat i některé navržené plochy ZO (zeleně ochranné) v severní a západní části sídla (kolem hřbitova, nad trasou skupinového vodovodu mezi současnou zástavbou a rezervou pro bydlení).

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – (DP) a doprava železniční – (ŽD)

V řešeném území jsou v grafické části zahrnuty všechny plochy silnic I. a III. třídy, místních komunikací, účelových komunikací, doprovodných a parkovacích ploch, okružních křižovatek a železničních drah. Plochy zasahují i mimo zastavěné a řešené území. To se týká zejména přeložky silnice I/19 a trasy železniční tratě č. 190 včetně rektifikace oblouků a zdvojkolejnění.

Plochy technické infrastruktury – (TI)

Jedná se o koridory (včetně těch, které vznikají průmětem nadzemních vedení do terénu včetně event. ochranných pásem) a plochy se zařízeními příslušných

inženýrských sítí na úseku vodního hospodářství, energetiky, spojů, jak současně stabilizované, tak plochy změn.

Nezastavitelné plochy lze podle funkce členit na:

Plochy zeleně mimolesní, krajinné – (ZP)

Nacházejí se především v nezastavěné a nezastavitelné části řešeného území. Jde o protierozní zatravnňovací pásy, remízy, meze, doprovody komunikací a vodních ploch apod.

Plochy přírodní – ÚSES

Jde především o územní systém ekologické stability v nadregionální, regionální, event. i lokální podobě.

Smíšené plochy nezastavěného území – (SN)

Tyto plochy jsou tvořeny např. neobdělávanou zemědělskou půdou, náletovou zelení, drobnými vodotečemi a vodními plochami, rekultivovanými skládkami apod.

Plochy lesů – (PL)

Významné plochy lesa se nachází ve východní části řešeného území; ostatní lesní plochy jsou evidovány v okrajových částech území, zejména v jeho západní části.

Plochy zemědělské půdy – (PZ)

Tvoří převážnou část řešeného území a rozhodující měrou ovlivňují charakter území; zábor ZPF je minimalizován a vyskytuje se pouze v těsné návaznosti na zastavěné území.

Vodní toky a plochy – (VT)

Údolními partiemi řešeného území protékají vodní toky Úslava (která tvoří spolu se železničí páteří území), Bradava a Olešenský potok; říční profily jsou stabilizované, částečná úprava koryta byla v minulosti provedena na Olešenském potoce (narovnání toku, zvýšení břehů jako součást protipovodňového opatření).

A1c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Plochy bydlení – rodinné domy (BR)

Nachází se na zastavitelných plochách Z1, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10. Plochy převážně navazují na stávající zástavbu nebo vyplňují volné plochy ve stávající zástavbě. Umožní výstavbu rodinných domů pro stabilizaci, event. úměrný nárůst obyvatel. U lokality Z1 bude potřeba při jejím využití, resp. při umístění objektů v ní respektovat plnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora (nikoliv ŘSD ČR).

Plochy bydlení – bytové domy (BD)

V sídle není uvažováno do budoucna s výstavbou bytových domů; určitá možnost výstavby nízkopodlažních bytových domů (do 2 pater + podkroví) by mohla být v případě potřeby po posouzení z hlediska usazení do terénu a celkového obrazu sídla realizována v části rezervní plochy R1 v delším výhledu.

Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb (SD)

Nachází se na zastavitelné ploše Z2. Umožní společný rozvoj bydlení a nerušícího drobného podnikání.

Plochy veřejných prostranství (VP)

Nová plocha veřejného prostranství je navržena v centrální části sídla na místě bývalé skládky inertního materiálu; předpokládá se úprava terénu a vytvoření terasy nad údolím Olešenského potoka.

Plochy výroby a skladování (VL)

Jsou navrženy nové plochy na zástavbovém území Z4 a Z5. Předpokládá se plné zachování stávající zeleně obklopující sportovní areál a její případné doplnění v rámci ploch Z4. Plocha mezi ČS PHM a hřbitovem (Z5) zahrne i zařízení sběrného dvora. Zastavitelné plochy Z4 a Z5 budou napojeny komunikacemi z budoucí okružní křižovatky. Realizace okružní křižovatky je podmínkou pro využití rozvojových lokalit Z4 a Z5.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Stávající plochy jsou stabilizovány a předpokládá se pouze částečně rozšíření hřbitova na ploše Z7.

Plochy dopravní infrastruktury silniční (DP) a železniční (ŽD)

Plochy umožňují částečné odstranění dopravních závad především odvedením dálkové nadřazené silniční dopravy mimo zastavěné území obce a dílčí nalepšení poměrů v železniční dopravě. Silnice a místní komunikace umožňují zpřístupnění navržených ploch i zkvalitnění přístupu k plochám stávajícím včetně. Zlepšení je navrženo i úpravou směrových poměrů stávající silnice I. třídy v SZ části řešeného území a návrhem kruhové křižovatky tamtéž. Tato úprava by měla předcházet výstavbě přeložky I/19.

Plochy technické infrastruktury (TI)

Jedná se zejména o malé zařízení na úseku vodního hospodářství (čerpací stanice, ČOV), energetiky (trafostanice), případně zařízení radio či telekomunikací apod.

A1c4 Návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití

Sídelní zeleň je jak součástí ploch vymezených pro jiné funkce (bydlení, rekreace, smíšená obytná, občanské vybavení, výroba a skladování) jako zeleň vyhrazená (ZS), tak i jako zeleň na samostatných plochách jako zeleň veřejná (ZV) a zeleň ochranná (ZO) plnící funkci estetickou a ochrannou. Plochy ZO umožní výsadbu ochranné zeleně zejména v návaznosti na občanské vybavení, výrobní plochy, technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu. Zeleň veřejná a částečně i ochranná jsou i součástí ploch veřejných prostranství.

A1d Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

A1d1 Dopravní infrastruktura

A1d1.1 Železniční doprava

- řešené území rozděluje jednokolejná železniční trať č. 190 Plzeň – České Velenice. V návrhu ÚP jsou dle ÚTS Modernizace traťového úseku České Budějovice - Plzeň zakresleny plochy umožňující rozšíření železniční trati na dvoukolejnou s úpravou směrových oblouků a výstavbou protihlukových stěn. K úpravám stanice v rámci zdvoukolejnění trati dochází na stávajících plochách Českých drah, v širé trati pak dochází k oboustrannému rozšíření ve směru na České Budějovice a k levostrannému ve směru na Plzeň.
- ze železniční stanice Nezvěstice odbočuje trať č. 175 směr Rokycany. V ZÚR Plzeňského kraje je jako výhled zakreslena přeložka této trati se zaústěním do stanice Šťáhlavy. Trasa této přeložené trati nezasahuje do katastru obce Nezvěstice.

A1d1.2 Silniční doprava

- řešené území obce Nezvěstice se nachází cca 10 km jihovýchodně od hranic města Plzeň;
- katastrem obce prochází silnice I. a III. třídy, které tvoří hlavní kostru obce. Na ně pak navazují místní a účelové komunikace, které zpřístupňují lokality obytných objektů a okolní zemědělské i lesní pozemky;
- v návrhu ÚP je zakreslena silnice I/19 jako navrhovaný obchvat obce, čímž dochází k převedení dnešního průtahu silnice I/19 mezi silnice krajské silniční sítě.

Silnice I. třídy

- I/19

- v návrhu územního plánu je vedena jako obchvat obce od severu po východním okraji řešeného území. Veškerá křížení se železnicí (trať č. 190 a 175), silnicí III/11731 i účelovými komunikacemi jsou řešena mimoúrovňově. Podél obchvatu směrem k obci je ponechána plošná rezerva pro případný ochranný val. Trasa byla převzata ze ZÚR Plzeňského kraje jako vybraná varianta z původních 4 variant přeložek (Studie přeložky I/19, zpracovatel Valbek Plzeň);
- napojení obce na obchvat je už mimo řešené území.

Silnice krajské silniční sítě

- v extravilánových úsecích silnic krajské silniční sítě budou postupně dle šířkových možností provedeny úpravy technických parametrů dle kategorizace silniční sítě.

- stávající I/19

- na stávající silnici I/19, která bude převedena mezi silnice krajské silniční sítě, se navrhuje směrové a šířkové úpravy trasy. Od severní hranice katastru obce Nezvěstice se stávající nepřehledné protisměrné oblouky nahrazují novou trasou silnice, na které je v místě před začátkem obytné zástavby navržen kruhový objezd. Kruhový objezd jednak zpomalí dopravu na vjezdu do obce a jednak umožní napojení dalších místních či účelových komunikací pro obsluhu navrhovaných ploch. V dalším průběhu obcí se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají.

- III/1774

- odbočuje z průtahu v centru obce naproti kostelu a v místech s přiléhající obytnou zástavbou má komunikace naprosto nevyhovující technické parametry a je bez doprovodných chodníků pro pěší. Úzký koridor mezi stávající zástavbou však neumožňuje radikálnější zlepšení stavu bez zásahu do zástavby. V návrhu ÚP se zásadnější úpravy v trase nepředpokládají;

- pod železniční tratí podchází úzkým nepřehledným podjezdem, kde je doporučena snížená rychlost a upravena přednost před protijedoucími vozidly. Zde by muselo dojít k rozšíření podjezdu v drážním tělese, což se vzhledem k hustotě provozu na silnici III/1774 nepředpokládá.

- III/1777

- neprochází obytnou zástavbou obce. Technické parametry komunikace jsou vyhovující pro stávající dopravní zatížení. V návrhu ÚP se navrhuje podél silnice cyklostezka propojující obec se Žákavou.

- III/1731

- je sběrnou komunikací pro jižní okraj zastavěného území. Navrhuje se šířková úprava s doplněním minimálně jednostranného chodníku pro pěší v místech dotyku s obytnou zástavbou a vybudováním zálivu pro zastávku autobusů.

Místní komunikace

- umožňují přímou dopravní obsluhu celého řešeného území. Další úseky místních komunikací (nové trasy, rozšířené či směrově upravené úseky) zpřístupňují navržené plochy pro obytnou zástavbu či plochy drobné výroby a služeb. Upravují napojení na nadřazenou silniční síť;

- v obci se navrhuje úprava technických parametrů na hlavní kostře místních komunikací, která zpřístupňuje stávající zástavbu. V úsecích, kde to šířkové parametry umožňují, se předpokládá doplnění o jednostranný doprovodný chodník pro pěší.

Účelové komunikace

- slouží jako přístupové komunikace k zemědělským a lesním pozemkům, propojují sousední katastry. V návrhu ÚP je hlavní kostra účelových komunikací (polních cest) převzata z Návrhu polních cest v rámci pozemkové úpravy. Pouze v severní části řešeného území je trasa cesty směřována podél případného zemního valu obchvatu silnice I/19.

návrhové kategorie silnic: silnice I. třídy – S 9,5/70 – mimo zastavěné území
silnice III. třídy – S 7,5/60 - mimo zastavěné území

typ příčného uspořádání: silnice III. třídy – MO2 11/7,5/50 – C – v zastavěném území
místní komunikace MO2 10/7/30 – C
místní komunikace D1 8/6,5 (4,5/20) se smíšeným provozem

A1d1.3 Autobusová doprava a doprava v klidu

- Nezvěstice mají autobusové spojení s okolím a s vazbou na Plzeň. Počet linek je dán potřebami přemístovacích vztahů vzhledem k pracovním příležitostem a k potřebám vazby na sídlo s vyšší občanskou vybaveností. Umístění autobusových zastávek je ponecháno přibližně ve stávající poloze s předpokladem vybudování zastávkových zálivů s nástupní hranou chodníku;
- stávající vyhrazené plochy pro parkování a řadové garáže se zachovávají, nové lokality řadových garáží a plochy parkovišť se v řešeném území nenavrhují s výjimkou ostatních dopravních ploch (viz kapitola A1f). Garáže jsou převážně umístěny na plochách individuální rodinné zástavby;
- čerpací stanice pohonných hmot je při silnici (dnes I/19) před obcí ve směru od Plzně. V návrhu ÚP se předpokládá nové napojení na přeložku silnice krajské silniční sítě.

A1d1.4 Komunikace pro pěší a cyklistické trasy

- podél všech komunikací obslužných (MK C) v zastavěném území a při silnicích III. třídy ve vytipovaných úsecích budou postupně realizovány minimálně jednostranné chodníky pro pěší, v odpovídajících parametrech a kapacitách; kromě pohybu pěších podél komunikací obslužných, územní plán předpokládá smíšený pohyb pěších a cyklistů po smíšených stezkách, cyklistů a silničních motorových vozidel na MK D1;
- podklady pro zákres cyklistických tras byly čerpány z portálu Plzeňského kraje – Koncepce rozvoje cykloturistiky a cyklodopravy Plzeňského kraje (2012);
- významná nadregionální trasa č. 31 vede od Blovic a Žákavé po silnici III/1777 do Nezvěstic, kde v centru obce u kostela v návrhu odbočuje z průtahu po místních komunikacích, dále při trati č. 175 a řece Úslavě směrem na Štáhlavice a Plzeň;
- v úseku Žákava – Nezvěstice je v návrhu uvažováno s cyklostezkou při silnici III/1777;
- stávající místní trasa CT 2125 pak vede po silnici III/1774 směrem na Želčany;
- jako návrh je vyznačena nová místní cyklotrasa odbočující na západním okraji obce směrem na Nezavětice;
- v návaznosti na ÚP Žákava je jako návrh nakresleno i propojení obce Žákava přes louky a řeku Úslavu do Nezvěstic.

A1d2 Technická infrastruktura

A1d2.1 Zásobování vodou a odkanalizování

A1d2.1.1 Zásobování vodou

Navrhujeme dokončit výstavbu vodovodních řadů a jejich účelné zokruhování ve všech částech obce, zejména v centrální a východní části sídla i v místní části Olešná a prodloužit vodovod do všech lokalit uvažované nové výstavby ve smyslu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského

kraje (PRVKPK) tak, aby všechny obyvatele bylo možno zásobovat pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu.

Navrhujeme chránit místa připojení současné sítě vodovodu pro veřejnou potřebu na vodovodní přivaděč skupinového vodovodu Plzeň – Starý Plzenec – Blovice s možností připojení na tento skupinový vodovod v budoucnu.

A1d2.1.2 Kanalizace a čištění odpadních vod

V souladu s PRVKPK navrhujeme dobudovat síť splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu včetně nezbytných čerpacích stanic s výtlaky splaškových odpadních vod a mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod na levém břehu Úslavy pod obcí podle projektu zpracovaného v r. 2011 (VPÚ Plzeň, s. r. o. – Ing. Černý).

Současnou nesoustavnou jednotnou kanalizační síť sídla provozovat po kompletaci splaškové kanalizace pouze jako kanalizaci dešťovou. V okresech nové výstavby budovat zásadně kanalizaci oddílnou, případně pouze splaškovou. Dešťové vody akumulovat a zadržovat v krajině, případně vsakovat do horninového prostředí.

A1d2.2 Zásobování elektrickou energií, telekomunikace a radiokomunikace

Vedení zvláště vysokého napětí

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení velmi vysokého napětí napětíové hladiny 400 kV. Trasy obcházejí obec po západním okraji. Vedení nemají přímou návaznost na řešené území, pouze svým ochranným pásmem omezují využití dotčeného území. V souběhu se stávající trasou ZVN je v návrhu vyznačeno nové plánované vedení.

Vedení velmi vysokého napětí

V řešeném území jsou vedeny trasy vedení velmi vysokého napětí napětíové hladiny 110 kV. Trasy obcházejí obec po východním a jižním okraji. Vedení nemají přímou návaznost na řešené území, ale výrazně svým ochranným pásmem omezují využití dotčeného území.

Vedení vysokého napětí

Předmětné území je zásobováno elektrickou energií z vedení vn napětíové hladiny 22 kV. Hlavní napájecí vedení prochází řešeným územím severo – jižním směrem. Vedení se dále větví a z tohoto vedení jsou samostatnými odbočkami napojeny stávající transformační stanice.

Kabelové rozvody 22 kV na území nejsou zastoupeny.

Nově je navrženo propojení venkovním vedením po jižním okraji obce na nové kabelové propojení k trafostanici TS2 a dílčí přeložky venkovních vedení vn do kabelových vedení v rámci intravilánu a napojení nových kabelových transformačních stanic tam, kde stávající venkovní vedení zásadně omezují kvalitu využití lokality.

Ochranné pásmo venkovního vedení vn je určeno zákonem č. 458 Sb. z roku 2000, tj. 7 (10) m od krajního vodiče pro vedení 22 kV.

Návrh řešení napojení nové zástavby

V řešeném území se nachází jedna stávající transformační stanice 22/0,4 kV v majetku odběratele a deset stanic distribučních – RZ ČEZ. Bude využita stávající kapacita a možné navýšení výkonu stávajících transformačních stanic pro potřeby návrhu před následným vybudováním nových kapacit, jimiž jsou čtyři nové trafostanice.

Nově jsou navrženy trafostanice TS-A a TS-B, a to včetně přírodních vedení vn, určená pro napojení zástavby bydlení a ostatních návrhových lokalit. Pro uvolnění plochy pro výstavbu kruhové křižovatky a návazné dopravní infrastruktury a zrušení venkovního vedení intravilánem obce je navržena přeložka venkovní přípojky pro trafostanici TS-1 do kabelového vedení mezi TS-2 a TS-1 s dalším propojení s navrhovanou trafostanicí TS-A a odbočkou k nové trafostanici pro plochy podnikání TS-B.

Ve stavu i návrhu budou zdejší bytové jednotky rozděleny do třídy odběrů T2 – T4. Ve výkonech transformačních stanic se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. Příkony pro podnikání jsou v návrhu pouze odhadnuty, skutečné požadavky na napojení budou upřesněny dle konkrétního využití území.

Rozvody nízkého napětí

Stávající rozvody nízkého napětí v obcích řešeného území jsou provedeny ve většině venkovním vedením. Současný stav sekunderních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby.

Návrh rozvodů nn bude prováděn v následné projektové dokumentaci podle probíhající výstavby. Přípojkové skříně lze osadit do společných pilířků s měřením elektrické energie a umístit je v oplocení objektů. V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti.

Veřejné osvětlení

V sídlech řešeného jsou rozvody veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech s rozvodem nn 0,4 kV. Ve středu obce a nové zástavbě jsou samostatné opěrné body s kabelovým rozvodem. Veřejné osvětlení se navrhuje rozšířit v rámci stávající zástavby a doplnit o osvětlení nových komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

Telefon

Řešené území včetně ostatních m. č. je součástí UTO Plzeň, ATÚ je v Nezvěsticích. Telefonní rozvody UPS jsou provedeny místními kabelovými rozvody a hlavním kabelovým vedením – přírodním. Zákres hlavních tras sdělovacích kabelů v obci je uveden ve výkresové části. Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telefonica O2. V návrhu nových lokalit bude síť provedena zemními kabelovými rozvody.

Telefonní kabely

Řešeným územím prochází trasy telefonních kabelů. Zdrojem informace byly podklady UAP. Zákres ve výkresech nelze použít pro další stupně projektové dokumentace. Trasy kabelů je třeba respektovat dle zákona.

Pokrytí území signálem mobilních operátorů

Řešené území je pokryto signálem mobilních operátorů, tento signál je přístupný bez instalace dalšího anténního systému na straně zákazníka, translační body jednotlivých operátorů se nachází v řešeném území a jeho blízkosti.

Radioreléové trasy

Řešeným územím prochází radioreléové trasy telekomunikací. Tyto trasy je třeba dle zákresu respektovat, omezují stavební řízení vyšších staveb a případné používání výškové dočasné techniky (jeřáby a konstrukce) je nutno odsouhlasit se správcem.

Pokrytí území televizním signálem

České televizní programy jsou v řešené obci přijímány z RS Krašov na digitálních multiplexech. TVP není nutné navrhovat.

A1d2.3 Zásobování plynem

Stávající distribuční plynovodní síť bude prodloužena do rozvojových ploch, kde je předpokládána spotřeba zemního plynu.

Ochranná a bezpečnostní pásma

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

zařízení	průměr (mm)	ochranné pásmo (m)	bezpečnostní pásmo (m)
VTL plynovod	DN 100	4	15
VTL RS	-	4	10
STL plynovod v obci	všechny průměry	1	není stanoveno
STL plynovod mimo obec	všechny průměry	4	není stanoveno

A1d2.4 Ukládání a zneškodňování odpadů

Pokud se týče odpadového hospodářství, je evidována nízká produkce komunálního odpadu a poměrně nízká separace odpadů. Odvoz zajišťuje firma AVE na dočasnou skládku. V průběhu roku je zajišťován sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu 2 x do roka sdružením obcí. Je třeba vyřešit dlouhodobé ukládání běžného komunálního odpadu mimo řešené území, vyšší podíl separace odpadu a realizaci sběrného dvora.

A1d3 Občanské vybavení

A1d3.1 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Mezi občanské vybavení veřejné infrastruktury patří zejména zařízení veřejné správy, vzdělání a výchovy, zdravotních služeb a sociální péče a hřbitovy. Obec považuje současnou nabídku těchto zařízení v současnosti za dostačující. Při mírném nárůstu počtu obyvatel lze rozsah (kapacitu) těchto zařízení zvětšit jejich rozšířením (přístavba, nástavba).

A1d3.2 Občanské vybavení komerční

Mezi komerční zařízení lze řadit veřejné stravování a ubytování, obchod, výrobní a nevýrobní služby a sport. Obec rovněž považuje nabídku těchto služeb s ohledem na současné potřeby za dostačující. V případě potřeby je možno (vyjma sportu) zajistit jejich rozšíření (doplnění kapacit) v rámci navržených ploch obytných (bydlení čisté) či smíšených obytných, pokud budou dodrženy podmínky využití pro konkrétní plochu.

A1d4 Veřejná prostranství

Všechny prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému využívání, vymezené § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů, jsou součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v zastavěném území obce. Jejich rozšíření je navrhováno v rámci navrhovaných ploch zastavitelného území v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V případě obce Nezvěstice je jako specifická plocha veřejného prostranství navrhována plocha rekultivované skládky v centru obce za účelem vytvoření vhodného prostoru ke shromažďování, setkávání a relaxaci obyvatel, přispívajícího k vnitřní orientaci a společenskému životu v sídle. Jde o doplnění veřejného prostranství, které dnes v obci evidentně chybí.

A1e Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostů, péče o povrchové vody a podzemní zdroje

A1e1 Územní systém ekologické stability

V rámci aktualizace ÚSES „Staroplzenecko“ na správní obvody Starý Plzenec, Letkov, Týmákov, Lhůta, Šťáhlavy, Chválenice a Nezvěstice byla zpracována revize generelů. Zpracovatel GEO-Vision s r. o. Ing. Hájek a Ondřej Bílek v roce 2006.

Takto zpracovaný dokument byl podkladem pro zpracování KPÚ Nezvěstice a dále ÚP Nezvěstice. V procesu prací na ÚP byla provedena některá zpřesnění hranic jak u biokoridorů, tak biocenter. Jsou vypuštěny oplocené zahrady rodinných domků

v obytné části sídla. K závažným úpravám ÚSES nedochází, neboť v procesu KPÚ v tomto území jsou skladebné prvky zpracovány na vlastnické parcely, které je nutno zachovat. V návrhu KPÚ jsou řešeny další ekostabilizační prvky v zemědělsky obdělávaném území, zejména protierozní opatření (zatravnovací pásy, terénní meze), vodohospodářská opatření za účelem zadržení vody v krajině (vodní nádrž V1, suchý poldr) včetně úprav vodotečí. Za účelem protipovodňových opatření v údolní nivě řeky Úslavy prochází od Žákavé regionální biokoridor (24401-24402) s pravostranným přítokem toku Bradavy s ochranou NATURA 2000. Všechny skladebné prvky ÚSES Nezvěstice mají zajištěnou návaznost do sousedních k. ú. , jak je podchyceno v grafické části ÚP A2c.

A1e2 Zvláště chráněná území

Zvláště chráněná území v řešeném obvodu Nezvěstice a Olešná se nachází tyto přírodní útvary:

Přírodní park Kornatický potok

NATURA 2000 – tok Bradava

A1e3 Významné krajinné prvky (krajinný ráz)

Na řešeném území jsou významné krajinné prvky (VKP) podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění o ochraně přírody a krajiny (např. lesy, vodní toky, rybníky, mokřady a údolní nivy) dále krajinné prvky k registraci podle §6 zákona (remízky). Z VKP podle §3 zákona je to lesní komplex Nezvěstická hora a další izolované lesíky zejména nad Olešnou, tok Bradava, Olešenský potok a Úslava s výraznými břehovými porosty.

K registraci jsou další krajinné prvky, které byly převzaty z evidence prvků podle KPÚ Nezvěstice (VKP1 až VKP 10) nebo prvky IP jako interakční prvky v krajině rostoucí mimo les (IP1 – IP7).

Přehledná tabulka (BK, BC)

Poř. č.	Název	Popis
1	RBK 244 01-244 02	Údolní niva toku Úslavy s propojením BC
2	RBK 244 02-244 03	Údolní niva toku Úslavy s propojením BC
3	LBK PM014-PM015	V polní trati do sousedního kat. území
4	LBK PM014-BL054	V polní trati s propojením Nezvěstické hory
5	LBK 244 01-PM015	Údolní niva Olešenského potoka
6	LBK 244 04-PM014	V polní trati při hranici kat. území
7	LBC PM014	V polní trati s přechodem do sousedního kat. území
8	LBC PM015	Údolní niva Olešenského potoka a přilehlé pozemky
9	LBC 244 01	Údolní niva toku Úslavy
10	LBC 244 02	Údolní niva toku Úslavy, včetně PP Kornatického potoka

Přehledná tabulka (IP)

Poř. č.	Název	Popis
1	IP1	Přírodní zeleň smíšených porostů
2	IP2	Břehový porost u řeky Úslavy
3	IP3	Přírodní zeleň při železniční trati
4	IP4	Mimo řešené území
5	IP5	Přírodní zeleň na svažitém území nad tokem řeky Úslavy
6	IP6	Přírodní zeleň, hraniční meze
7	IP7	Přírodní zeleň, hraniční meze

Přehledná tabulka (VKP)

Poř. č.	Název	Popis
1	VKP1	Přírodní zeleň (kultura smrku)
2	VKP2	Přírodní zeleň při trati a podél potoka cesty
3	VKP3	Bývalá jáma s náletem dřevin
4	VKP4	Břehový porost u řeky Úslavy
5	VKP5	Stromořadí podél silnice do Žákavé
6	VKP6	Břehový porost u řeky Úslavy
7	VKP7	Přírodní zeleň při trati
8	VKP8	Přírodní zeleň U Nezvěstické hory
9	VKP9	Přírodní zeleň (křoviny) při hranici kat. území
10	VKP10	Přírodní zeleň smíšených porostů

Ochrana ostatních lokalit nelesní zeleně bude zajištěna regulativy územního plánu pro funkční využití uvedeno v grafice (ZV, ZS, ZP). Přestože na území obcí zasahují lesní komplexy v malém rozsahu (jihovýchodně Nezvěstická hora) a také na straně lesní komplex tzv. „Varta“ směrem k Milínovu. V krajinném rázu se projevují velmi výrazně, neboť zde větší komplexy lesa chybí.

Pozitivně se projevují plochy nelesní zeleně a vegetační doprovody zejména podél vodních toků Úslavy a Olešenského potoka i Bradavy u koupaliště.

Předností je výšková členitost reliéfu území, umožňující otevřené pohledy na dominantní hrad Radyně i vzdálené pásmo Brdských vrchů.

Pro další rozvoj Nezvěstic a Olešné je žádoucí udržet charakteristickou kompaktnost zastavěného území vhodného jak pro rodinnou zástavbu, tak pro rekreaci bez zbytečných výběžků do okolní krajiny.

Do ucelených polních honů bude vhodné doplnění polních cest s doprovodnou zelení listnatých dřevin, jak navrhuje Komplexní pozemková úprava Nezvěstice.

V rámci připomínkového řízení (ze dne 2. 9. 2015 MMP – OŽP) zpracovatel provedl doplňující úpravy týkající se zejména úpravy hranice LBC 15, přemístění trasy lokálního biokoridoru mimo těleso polní cesty, úprava a posunutí obvodové

hranice lokálního biokoridoru 244 04 – PMO 14 mimo vodní hladinu navrhované vodní nádrže a vymezení hranic lokálního biokoridoru v lesním komplexu LBK PM 015 – PM 045 tak, jak je zpracováno v grafickém výkresu č. B2a.

A1e4 Prostupnost krajiny

V současnosti je hlavní bariérou trasa silnice (I/19), která bude v dohledné době přesunuta do nové polohy západního obchvatu Nezvěstic (viz grafická část výkresu č. A2e), také železniční těleso tratě č. 190 Plzeň – České Budějovice. V případě nové trasy silnice bude nutné vyřešit vzniklé problémy, a to jak emigrace živočichů (biokoridoru), tak provozní potřeby zemědělského hospodářství.

V hlavním výkresu a výkresu dopravy je zakreslena zcela nová vybraná síť polních cest, která zajišťuje přístupnost ke všem zemědělským pozemkům. Je otázka, jak tento návrh polních cest řeší problematiku rozdělení honů obchvatem sídla Nezvěstic, co se týká přístupnosti pozemků, vodohospodářských (odtokových) poměrů v krajině atd.

V současnosti je také vymezena trasa navrhované cyklostezky Plzeň – Starý Plzenec – Nezvěstice (viz výkres č. A2e).

A1e5 Zeleň, rekreace

V krajinné zeleni jsou dominantní útvary lesních komplexů (Nezvěstická hora, jihozápadně Varta) a izolované menší fragmenty lesních ploch, které příznivě doplňují plochy nelesní zeleně. Bohaté jsou vegetační doprovody vodních toků a některých cest a komunikací.

V liniových porostech podél cest a zejména vodních toků se nachází bohatá zastoupení různých druhů dřevin od vrby, olše, břízy, také topoly i duby včetně stromů ovocných s převahou jabloní.

Menší sadovnický upravené plochy jsou vázány v Nezvěsticích zejména v okolí základní školy a místního kostela, v obci převažují rodinné domy či bývalé zemědělské usedlosti se zahradami.

V souladu se záměry obce je v návaznosti na koupaliště a sportovní areál s fotbalovým hřištěm, kde se předpokládá další rozšíření a úprava parkové zeleně pro užívání volného času místních občanů.

A1e6 Protierozní opatření

Toto opatření nutno brát v úvahu z hlediska dlouhodobého procesu, a to tak, aby sloužila nejen k omezení vodní eroze, ale i k prospěchu těch, kdo na nich hospodaří. Návrhy těchto opatření přináší na ohrožených pozemcích ochranu přirozené produkční schopnosti půd, udržují jejich kvalitu a cenovou úroveň pozemků.

Návrh v rámci KPÚ je zpracován tak, aby opatření byla kompatibilní s dalšími systémy v krajině jako jsou hydrografická síť, polní cestní síť a prvky ÚSES.

V našem případě protierozní řešení ÚP Nezvěstice dochází k převzetí navrhovaných opatření podle již zpracovaných propočtů erozního ohrožení území na svažitém terénu a vymezení převzatých biotechnických prvků v grafické části barevně zvýrazněných. Jedná se o protierozní zatravnovací pásy a protierozní meze, které vedle základní protierozní funkce mají velký význam i z hlediska krajinně estetického a ekologického.

V místech svažitých pozemků nad zastavěnou částí obce (zejména nad místní částí Olešná) pro ochranu proti erozi doporučujeme zemědělské výrobě nepěstovat na těchto svažitých pozemcích širokořádkové plodiny a vytvořit u hranice zástavby na přilehlých pozemcích ochranný pás trvalých travních porostů o šířce 30 – 50 m,

případně svažité pozemky orné půdy se svahy delšími než 100 – 150 m přerušovat pásy trvalých travin o šířce 15 – 20 m.

A1e7 Ochrana před povodněmi

KPÚ Nezvěstice navrhuje realizovat jednu suchou nádrž (poldr) a jednu vodní plochu (nádrž V1) k zadržení vody z přívalových srážek. Cílem je omezit nepříznivý vliv zejména bleskových povodní. Hlavní zásadou hospodaření s vodou v krajině je v co největší možné míře srážkové vody v krajině zadržovat pro udržení zdravého vodního režimu, nezvyšovat rychlé odtoky z území, provádět opatření k jejich postupnému zbrzděnému odtoku do vodotečí a zamezit kontaminaci podzemních vod nežádoucími látkami a škodlivinami.

A1e8 Dobývání ložisek nerostných surovin

Řešeného území se tato problematika netýká, nenachází se zde žádná ložiska nerostných surovin.

A1e9 Péče o povrchové vody

Koryta vodotečí i malé vodní nádrže udržovat v dobrém technickém stavu, chránit je před nežádoucím znečištěním, splaveninami z výše položeného území.

A1e10 Péče o podzemní vody a vodní zdroje

Ve spolupráci s obcí Žákava pečovat o dodržování režimu pásma hygienické ochrany vodního zdroje pro úpravnu vody na řece Bradavě.

A1f 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) popř. stanovení podmíněčně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Území obce Nezvěstice bude využíváno v souladu s vymezením funkčního využití ploch, které je specifikováno v grafické části elaborátu (zejména hlavní výkres územního plánu a koordinační výkres odůvodnění ÚP).

Plochy bydlení čistého – rodinné domy – BR

(platí i pro plochy stabilizované)

- | | |
|--------------------|--|
| Hlavní využití: | - bydlení v rodinných domech samostatně stojících
- zcela výjimečně v bytových domech do 2 podlaží v lokalitě Z1 |
| Přípustné využití: | - drobné občanské vybavení lokálního významu (veřejná infrastruktura či komerční zařízení – např. holičství, kadeřnictví, krejčovství, knihařství, |

hodinářství, fotoateliér, malá prodejna, ordinace lékaře apod.), drobná hřiště, drobné stavby související s bydlením, zahrady

- chov drobného hospodářského zvířectva v malém množství pro vlastní potřebu (několik slepic, králíků,.....)
 - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
 - veřejná prostranství, veřejná zeleň
- Nepřípustné využití:
- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití (zejména stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad únosnou míru (hluk, prach, exhalace apod.)

Podmínky prostorového uspořádání:

- platí jak pro plochy stabilizované (s několika výjimkami, zejména v části Malá Strana – Varta, pokud se týče plošné výměry pozemků z důvodů terénních poměrů), ale zejména pro plochy změn – zastavitelné plochy (Z1, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10) při respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext s okolní zástavbou)

Pozn.: u lokality č. 9 stanovena podmínka oddělení plochy bydlení od sousední plochy VL zelenou cesurou s tím, že v případě hlukové zátěže bude zapotřebí řešit technická opatření u investora bytové výstavby.

V následující tabulce jsou uvedeny orientační plošné a prostorové parametry zástavby pro jednotlivé lokality zastavitelných ploch.

lokality	plocha pozemku m ²	půdorysná plocha objektu	koeficient zástavby	koeficient podlažních ploch	koeficient zeleně	podlažnost	
						min	max
Z1	cca 800	100	0,13	0,25	0,87	1	2
		- 120	0,15	0,30	0,85	1	2
Z2	cca 800 výjimečně až 2400 (okraje)	100	0,13	0,13	0,87	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
		180	0,08	0,08	0,92	1	1
		225	0,09	0,09	0,91	1	1
Z3	cca 600 - 800	100	0,17	0,33	0,83	1	1+p
		- 120	0,20	0,40	0,80	1	1+p
		120	0,15	0,30	0,85	1	1+p
		- 150	0,19	0,38	0,81	1	1+p
Z6	cca 600 - 800	100	0,17	0,17	0,83	1	1
		- 120	0,20	0,20	0,80	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
		- 150	0,19	0,19	0,81	1	1

Z8	cca 800	100	0,13	0,13	0,87	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
Z9	cca 800 - 1200	100	0,13	0,13	0,87	1	1
		120	0,15	0,15	0,85	1	1
		100	0,08	0,08	0,92	1	1
		120	0,10	0,10	0,90	1	1
Z10	cca 600 -800	100	0,17	0,33	0,83	1	1+p
		- 120	0,20	0,40	0,80	1	1+p
		120	0,15	0,30	0,85	1	1+p
		- 150	0,19	0,38	0,81	1	1+p

Plochy bytových domů – BD

- Hlavní využití: - bydlení v bytových domech
- Přípustné využití: - jde téměř výhradně o plochy stabilizované s eventuelní, či spíše výjimečnou možností drobné občanské vybavenosti v některém objektu
- drobná dětská hřiště, drobné stavby související s bydlením
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní či přípustné využití
- Podmínky prostorového uspořádání: - max. podlažnost je 3 podlaží, jsou vyloučeny stavební úpravy typu přístavby či nástavby

Plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a výrobních služeb – SD

- Hlavní využití: - bydlení v rodinných domech
- občanské vybavení komerční převážně místního významu charakteru drobné výroby a výrobních služeb (např. výroba a opravy sportovních potřeb, výroba a opravy obuvi, opravy RTV, opravy elektrospotřebičů a plynospotřebičů, opravy jízdních kol, výroba a oprava prádla apod.) bez výrazného negativního vlivu na okolí, zejména bydlení. Jedná se o lokalitu Z2, přičemž výměra parcel se pohybuje kolem 1500 - 2500 m². Území je event. možno přeparcelovat na menší výměry.
- dětská hřiště
- Přípustné využití: - výjimečně výstavba bytových domů do 2 nadzemních podlaží
- výstavba zařízení veřejné občanské vybavenosti
- nezbytné liniové stavby a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Plochy smíšeného území obytného a rekreačního – SR
(platí pro plochy územně stabilizované)

- Hlavní využití: - souvislá území s objekty rodinných domů a rekreačních objektů rodinného charakteru včetně zahrad, drobných staveb (garáže, altány apod.)
- Přípustné využití: - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, veřejná zeleň
- Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní, přípustné, či podmíněčně přípustné využití

Plochy bydlení venkovského – SV
(platí pro plochy územně stabilizované)

- Hlavní využití: - území smíšené venkovské; bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru (chalupách) event. s bývalými hospodářskými objekty, zahrady, drobné stavby související s bydlením
- Přípustné využití: - drobná občanská vybavenost
- chov drobného hospodářského zvířectva v malém množství pro vlastní potřebu (např. slepice, králíci,)
- využití stáv. staveb fondu nebytového charakteru pro uložení drobných mechanizačních prostředků a skladování plodin
- drobné podnikání tj. drobná výroba, výrobní služby bez negativního vlivu na okolí (obdoba viz plochy SD); možná výjimka existuje pro stávající provozy, patřící svým charakterem spíše do ploch VL (stabilizované plochy) vč. případného rozšíření manipulačních ploch a skladovacích prostor bez negativního vlivu na okolí a při respektování současné zástavby v kontextu s okolím
- rodinná rekreace
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, veřejná zeleň
- Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití
- Podmínky prostorového uspořádání: - zachování současného charakteru zástavby

Pozn.: předpokládá se plnění limitů stanovených orgány hygienické služby z hlediska hluku, prachu, zápachu, otřesů apod.

Plochy pro rodinnou rekreaci – RI
(platí pro plochy územně stabilizované)

- Hlavní využití: - objekty a souvislá území rekreační rodinné zástavby (chaty) – stávající stav
- Přípustné využití: - objekty a plochy spojené se zahrádkářskými aktivitami (altány, zahradní přístřešky)
- drobná hřiště, pobytové louky
- plochy krajinné struktury (mimolesní krajinná zeleň)
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití
- Podmínky prostorového uspořádání: - respektování současné prostorové kompozice předmětných lokalit (měřítko objektů a kontext s okolím)

Plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura) – OV
(platí převážně pro plochy územně stabilizované)

- Hlavní využití: - stavby a zařízení pro vzdělání a výchovu, zdravotní služby, sociální péči a veřejnou správu, hřbitovy
- Přípustné využití: - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně v nezbytně nutné míře, dané velikostí, lokalizací a tvarem pozemku
- bydlení
- Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití
- Podmínky prostorového uspořádání: - respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané oblasti a lokalitě)

Plochy občanského vybavení (komerční zařízení malá a střední) – OK
(platí pro plochy územně stabilizované i plochy změn)

- Hlavní využití: - plochy a zařízení pro maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytování, kulturu a služby nevýrobní
- Přípustné využití: - výrobní služby včetně skladů malého rozsahu, pokud nebudou nad přípustnou míru (splnění hygienických limitů) obtěžovat okolní obytnou zástavbu a ostatní zařízení občanského vybavení, vyžadující pro svou funkci zvýšenou pohodu prostředí (viz občanské vybavení veřejné – hlavní využití)
- bydlení (služební byty)
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury

- Nepřípustné využití:
Podmínky prostorového uspořádání:
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
 - vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití
 - respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS

- Hlavní využití:
- objekty (stavby a zařízení) spojené se sportovními aktivitami včetně zázemí
- Přípustné využití:
- bydlení (služební byt)
 - plochy pro tělovýchovu a sport
 - otevřená sportoviště, koupaliště
 - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
 - plochy vyhrazené či ochranné (izolační) zeleně
- Nepřípustné využití:
Podmínky prostorového uspořádání:
- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití
 - respektování měřítka a kontextu okolní zástavby v dané lokalitě

Plochy veřejných prostranství – VP

- Hlavní využití:
- všechny významné plochy veřejného prostoru v rámci zastavěných, či zastavitelných ploch sídla, které jsou vymezeny samostatně nebo které jsou také součástí ploch s rozdílným způsobem využití a slouží společenskému, kulturnímu a obchodnímu životu společnosti, jsou místem setkávání obyvatel a výrazně působí na soudržnost obyvatel daného území (náměstí, hlavní ulice, tržiště, plochy veřejné zeleně, parky apod.)
- Přípustné využití:
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
 - stavby a zařízení, sloužící užívání a kultivaci veřejných prostranství
- Podmínky prostorového uspořádání:
- VP mají převážně plošný charakter; pro jakékoli větší úpravy současných VP či pro zařízení nového VP se doporučuje zpracovat územní studii či realizovat urbanisticko – architektonickou soutěž

Plochy výroby a skladování- lehká výroba - VL

- Hlavní využití:
- výroba a skladování – stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu, výrobní služby a pro průmyslovou výrobu bez závažných vlivů na ŽP

(hluk, prach, doprava, emise); patří sem např. malé autoopravny a servisy, truhlářství, čalounictví, lakýrnictví, zámečnictví, klempířství, vodoinstalatérství, elektroinstalatérství, sklenářství, pokrývačství, kominictví, malířství, výroba nábytku, výroba potravin, tiskárny, truhlárny, pekárny apod. včetně skladů a manipulačních ploch a parkování; s ohledem na svou náplň a charakter sem řadíme i zařízení sběrného dvora

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt), kanceláře, administrativa
- prodej výrobků
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- vyhrazená zeleň jako součást areálu

Nepřípustné využití:
Podmínky prostorového uspořádání:

- vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití
- respektování měřítka objektů v kontextu s okolní zástavbou; výška výrobních a skladových objektů v rozmezí 4 – 6 m (max), zastavěná plocha (koeficient zastavění pozemku) cca 0,4 – 0,6 (manipulační plochy a zeleň cca 0,6 – 0,4)

Vodní toky a plochy – VT

Hlavní využití:

- vodní toky a nádrže přirozené i umělé pro vodohospodářské, rekreační a účelové využití, pro ekologickou stabilizaci v krajině a dotváření krajinného rázu

Přípustné využití:

- zařízení pro stabilizaci odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod, jezy (hráze, výpusti, přepady, přemostění vodních toků apod.)
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury (např. přemostění vodních toků), doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení – VZ

Hlavní využití:

- zemědělská výroba (živočišná a rostlinná)
- výrobní služby a skladování

Přípustné využití:

- bydlení (služební byt)
- obchodní prodej
- administrativa
- nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Plochy a zařízení technické infrastruktury – TI

Hlavní využití: - plochy a zařízení technické infrastruktury (VH – zdroje vody, úpravný, čerpací stanice, vodojem, ČOV; energetika – trasy VN a VVN, trafostanice, regulační stanice plynu apod.)

Přípustné využití: - nezbytné trasy a plochy dopravní infrastruktury
- nakládání s odpady
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno v hlavním, či přípustném využití

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – DP

Hlavní využití: - přeprava osob a nákladů
- dopravní vybavení silniční dopravy (kategorizované silnice a komunikace, cyklotrasy a cyklostezky, zastávky hromadné dopravy, zařízení pro dopravu v klidu, ostatní dopravní plochy); pozn.: ostatní dopravní plochy jsou stávající či navrhovaná parkoviště, jejichž umístění a velikost nutno prověřit podrobnější dokumentací

Přípustné využití: - nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň
- zařízení ke snížení hlukové zátěže z tranzitní dopravy

Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání: - citlivé začlenění do krajiny zejména u navržené přeložky silnice I/19

Plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční – ŽD

Hlavní využití: - přeprava osob a nákladů
- zařízení pro dopravu v klidu

Přípustné využití: - sklady a dílny pro činnost spojenou s dopravní vybaveností drážní dopravy
- nezbytné liniové trasy a plochy technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní, či přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání: - citlivé začlenění do krajiny, doprovodná zeleň

Plochy lesů (PUPFL) – PL

- | | |
|----------------------|--|
| Hlavní využití: | - produkce dřevní hmoty
- zabezpečení funkcí lesa včetně pěstební činnosti a činnosti spojené s režimem přírodního parku
- ochrana půdního profilu |
| Přípustné využití: | - stabilizace odtokových poměrů v území
- stavby a zařízení pro potřeby správy a provozu lesnicko hospodářské činnosti
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury |
| Nepřípustné využití: | - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona)
- dále vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití |

Zeleň urbanizovaná, veřejná, součást veřejného prostranství – ZV

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Hlavní využití: | - dotváření urbanistické kompozice (travnaté plochy s porosty střední a vysoké zeleně, parkově upravené) |
| Přípustné využití: | - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci |
| Nepřípustné využití: | - vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití |
| Podmínky prostorového uspořádání: | - respektování současné prostorové kompozice sídla a kontext s okolní zástavbou |

Zeleň urbanizovaná, soukromá vyhrazená – ZS

- | | |
|----------------------|--|
| Hlavní využití: | - součást ploch s rozdílným způsobem využití vyjma ploch krajinné zeleně a ostatních ploch urbanizované a ochranné zeleně a veřejných prostranství; patří sem např. větší samostatné zahrady bez zástavby uvnitř i vně zastavěného i zastavitelného území (možno ev. po posouzení oplotit) |
| Přípustné využití: | - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury |
| Nepřípustné využití: | - vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití |

Zeleň izolační a ochranná – ZO

- | | |
|-----------------|---|
| Hlavní využití: | - plochy a pásy zeleně plnicí clonící izolační a ochrannou funkci zejména u komunikací, tras a zařízení TI a u provozů s rušivými vlivy na okolí, |
|-----------------|---|

- zejména v ochranných pásmech; patří sem i doprovodná zeleň vodních toků jako součást prvků ÚSES, příp. i svahová zeleň jako součást protierozních opatření
- Přípustné využití: - nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury
- Nepřípustné využití: - vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Plochy zemědělské půdy – PZ

- Hlavní využití: - zemědělská rostlinná prvovýroba
- stabilizace odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod)
- Přípustné využití: - doplňkové účelové objekty pro zemědělskou prvovýrobu a pastevectví
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň pro ekologickou stabilizaci krajiny
- Nepřípustné využití: - v souladu s dikcí § 18, odst. 5 stavebního zákona nelze v nezastavěném území umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- dále sem patří vše, co není uvedeno jako hlavní a přípustné využití

Zeleň mimolesní, krajinná – ZP

- Hlavní využití: - stabilizace odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod)
- liniová a plošná nelesní zeleň pro ekologickou stabilizaci krajiny
- krajinná zeleň, tvořící lokální či souvislé plochy mimo evidovaných ploch lesa (roztrošená zeleň v krajině, doprovod liniových, zejména dopravních staveb, cest, doprovodů vodních toků, remízy, aleje, meze apod.)
- v návaznosti na zastavěné území charakter veřejné zeleně
- Přípustné využití: - stabilizace ekosystému
- revitalizace krajiny
- nezbytné liniové trasy a plochy dopravní a technické infrastruktury
- Nepřípustné využití: - v souladu s dikcí § 18, odst. 5 stavebního zákona nelze v nezastavěném území umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- vše, co není uvedeno v hlavním, či přípustném využití

Podmínky prostorového

- uspořádání: - respektování současné prostorové kompozice sídla a krajiny (měřítko a kontext okolní zástavby a charakter krajiny)

Plochy přírodní – ÚSES

- Hlavní využití: - pozemky územního systému ekologické stability, zejména biocenter
- Přípustné využití: - zemědělská půda s trvalým travním porostem
- krajinná zeleň mimolesní
- Podmínečně přípustné využití: - zcela výjimečně taková zařízení technické infrastruktury, která nenaruší režim ÚSES, pěší cesty
- doprovodná zeleň vodních toků

Plochy smíšené nezastavěného území – SN (oproti vyhl. 501/2006 Sb. zde jiný způsob využití)

- Hlavní využití: - neplodná zemědělská půda
- náletové porosty
- travní zeleň
- lokality místní (lokální) maloplošné těžby (hliníky, písňíky)
- pozemky dopravní a technické infrastruktury, zejména pěší komunikace a účelové cesty
- Přípustné využití: - rekultivace lokálních skládek
- Nepřípustné využití: - vše, co souvisí s plochami s rozdílným způsobem využití (viz kapitola A1f)

Pozn.:

Obecná podmínka podmíněného využití:

Negativní vlivy nesmí nad míru přípustnou (hlučnost, prašnost zápach, vibrace, elektromagnetické vlnění, světelné záření, biologické znečištění) ovlivnit hlavní využití.

A1g Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

A1g1 Veřejně prospěšné stavby

A1g1.1 Dopravní infrastruktura

WD1 – přeložka silnice I/19

WD2 – zdvoukolejnění trati ČD včetně směrové rektifikace

WD3 – kruhová křižovatka

WD4 – narovnání souč. silnice I/19 od kruhového objezdu severně na hranice řešeného území

A1g1.2 Technická infrastruktura

WT1 – úsek vedení VVN Přeštice – Kočín

A1g2 Veřejně prospěšná opatření

A1g2.1 Snižování ohrožení území povodněmi

Dle zkušeností obce není v současnosti nutno budovat žádná opatření; potřeba bude ještě zvážena po ev. definitivním stanovení zátopových čar na Úslavě a Bradavě.

A1g2.2 Zvyšování retenčních schopností území

WR1 – zvyšování retenčních schopností území – vodní nádrž

WR2 – zvyšování retenčních schopností území – suchý poldr

A1g2.3 Založení prvků územního systému ekologické stability – ÚSES

WU

A1g2.4 Ochrana archeologického dědictví

WO – rozsah hranic bude ev. nutno upřesnit

A1g3 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V územním plánu nejsou taková opatření navrhována.

A1g4 Asanace (ozdravění) území

V územním plánu není řešeno; v případě vymístění zemědělského areálu ve výhledu bude nutno jeho současnou plochu asanovat v plném rozsahu.

A1h Vymezení VPS a veřejných prostranství (VPR), pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 5, odst. 1 katastrálního zákona

A1h1 Veřejně prospěšné stavby

A1h1.1 Dopravní infrastruktura

WD1, WD2, WD3 a WD4 – viz bod A1g1.1

A1h1.2 Technická infrastruktura

WT1 – viz bod A1g1.2

A1h2 Veřejná prostranství

VPR – srovnání území (rekultivace) bývalé skládky ve prospěch zřízení VPR

Druh VPS	Funkční využití	Předkupní právo bude vloženo do KN na:	Seznam dotčených pozemků dle parcelních čísel dle KN a k.ú.
WD1	obchvat silnice I/19	kraj	k. ú. Nezvěstice: 863, 865, 875, 698, 871, 872, 873, 874, 876, 907, 906, 905, 879, 914, 908, 917, 913, 911, 918, 987

WD2	železnice – zdvoukolejnění a směrová rektifikace	stát	k. ú. Nezvěstice: 878, 879, 860, 880, 888, 889, 890, 1210, 1219, 1218, 1216, 1231, 1239, 1238, 1237, 1236 k. ú. Olešná: 278/20, 278/10, 272/1, 437, 249/1
WD3	kruhový objezd	Plzeňský kraj	k. ú. Nezvěstice 857, 852, 835, 849, 641/41, 278/135, 898, 858, 534/20
WD4	narovnání trasy současné silnice I/19 severně od kruh. objezdu	Plzeňský kraj	k. ú. Nezvěstice 898, 849, 850, 848, 902, 859, 903, 847, 904, 892, 845, 851, 843, 842, 841, 858, 892, 851, 841, 859, 891, 888, 887, 886, 860, 866, 865, 863, 864, 862, 822, 821, 823, 861, 824
WT1	trasa VVN 400 kV Přeštice – Kočín	stát	k. ú. Nezvěstice: 812, 811, 806, 805, 802, 801, 798, 797, 796, 795, 1222, 1223, 1225, 1226, 1243, 1244, 1246, 1248, 1254, 1253 k. ú. Olešná: 372, 371, 368, 389, 397, 398, 399, 400, 405, 406, 407, 423, 426, 493, 494, 496, 486, 502, 455, 454, 450, 440/1, 441, 499
VP	veřejné prostranství v centru sídla	obec	k. ú. Nezvěstice: 28/2, 77/4, 77/7

AIi Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů ÚP 67, počet výkresů návrhu ÚP 7, počet výkresů odůvodnění ÚP 3.

AIj Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán stanovuje 4 rezervní plochy, vesměs pro možnost výstavby rodinných domů.

- Plocha R1 se nachází v místě současného areálu zemědělské výroby – ALIMEX a s jejím případným využitím se počítá pro dožití stavebního fondu areálu po jeho vymístění a po nutné sanaci území.
- Plochy R2 a R3 navazují na západní straně na současnou zástavbu sídla; území se jeví pro výstavbu rodinných domků mimořádně vhodné, a to zejména pro jeho polohu a svažitou jižní expozici; jeho využití bude ještě potřeba prověřit z hlediska napojení na systémy technické infrastruktury, zejména s ohledem na možnost odkanalizování.
- Plochy R4 je složena ze 2 částí se svažitou severní expozicí do údolí Olešenského potoka; z hlediska technického zabezpečení, dopravního napojení a poněkud odtažené polohy ve vztahu k celku se jeví tato plocha jako nejméně vhodná.

A1k Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

V rámci řešeného území se jeví jako nezbytně nutné přeparcelovat plochu Z9 pro výstavbu rodinných domů. Dnes je území parcelováno (8 parcel) pro současné využití – zahrádky s drobnou zahradní architekturou (altány, chatky, objekty pro zahradní náčiní apod.). Pro budoucí využití (předpokládaná výstavba 4 RD) je nutno vytvořit podmínky sloučením, resp. přerozdělením současných parcel na pozemky s větší výměrou odpovídající potřebám umístění budoucích objektů.

V širším kontextu řešení územního plánu (převážně v rámci řešení krajinného celku mimo zastavěné a zastavitelné území) je přeparcelace území navržena a schválena v komplexních pozemkových úpravách zohledňujících budoucí potřeby využití území s ohledem na budoucí rozvoj sídla, dopravní infrastruktury, přístupnost krajiny a ekologický aspekt zejména ve vztahu k hospodaření s vodou v rámci krajinné struktury.

A1l 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 v této studii do evidence územně plánovací činnosti

V rámci řešení územního plánu jsou navrženy 3 plochy, na které bude zapotřebí zpracovat územní studii. Jedná se o plochu Z3 pro výstavbu rodinných domků a plochy Z10 a Z1 se stejným zaměřením.

- Plocha Z3 se nachází v poměrně rovinném terénu v ohybu vedlejší železniční trati č. 175 (Nezvěstice – Rokycany) a je vymezena na severu touto tratí, jejím ochranným pásmem, veřejnou a ochrannou zelení a z jižní strany stávající zástavbou rodinných domků, obslužnou komunikací a odvodňovací rýhou ze systému ekologických opatření. Pro plochu Z3 se doporučuje zpracovat územní studii do 4 let od vydání územního plánu a vložit data o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
- Plocha Z10 se nachází na západním okraji sídla v návaznosti na stávající zástavbu; společně s rezervami R2 a R3 (nutnost ochrany ZPF vysoké kvality) tvoří lokalita prakticky jeden funkční celek. Protože je navržena zároveň úprava trasování místní komunikace, jeví se jako potřebné zpracovat podrobnější dokumentaci (územní studii) s přihlédnutím k řešení dopravní obsluhy celku vč. řešení inženýrských sítí a k budoucímu možnému zapojení územních rezerv. Pokud se týče lhůty pořízení studie, doporučuje se zpracovat ji do 5 let od vydání územního plánu vč. vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
- Plocha Z1 se nachází na východním okraji sídla v části Malá Strana – Varta jako pokračování stávající rodinné zástavby. S ohledem na brzký zájem realizace výstavby v této lokalitě, bylo by vhodné zaměřit pozornost na řešení způsobu zástavby v území co nejdříve, neboť dříve zpracovaná studie již nevyhovuje současným představám a potřebám. Lhůta pořízení studie se předpokládá max. do 2 let od vydání územního plánu vč. vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

B1 TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- B1a Postup pořízení územního plánu... str. 39*
- B1b Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem... str. 40*
- B1c Soulad návrhu územního plánu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území... str. 41*
- B1d Soulad návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů... str. 42*
- B1e Soulad návrhu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů ... str. 44*
- B1f Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území... str. 46*
- B1g Stanovisko krajského úřadu dle § 50, odst. 5 stavebního zákona... str. 46*
- B1h Sdělení, jak bylo stanovisko dle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno... str. 47*
- B1i Komplexní zdůvodnění přijatého řešení... str. 47*
- B1j Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch... str. 53*
- B1k Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území... str. 54*
- B1l Vyhodnocení splnění požadavků zadání... str. 54*
- B1m Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeb jejich vymezení... str. 61*
- B1n Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa... str. 61*
- B1o Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění... str. 62*
- B1p Vyhodnocení připomínek... str. 62*

Bla Postup pořízení územního plánu

Na základě žádosti obce Nezvěstice ze dne 12. 6. 2008 a usnesení zastupitelstva obce Nezvěstice ze dne 2. 6. 2008 o pořízení Územního plánu Nezvěstice (dále jen ÚP Nezvěstice) byl zpracován návrh zadání ÚP Nezvěstice, který byl dokončen v srpnu 2010. Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), (dále jen pořizovatel), zaslal opatřením ze dne 24. 9. 2010 obci Nezvěstice, dotčeným orgánům (dále jen DO), Krajskému úřadu Plzeňského kraje (dále jen KÚPK) a sousedním obcím návrh zadání ÚP Nezvěstice. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání ÚP mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky, ve stejné lhůtě mohly uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce. U dotčených orgánů to mohly být požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, případně požadavky na vyhodnocení vlivů Územního plánu Nezvěstice na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu.

Pořizovatel opatřením ze dne 24. 9. 2010 zajistil dle § 47 stavebního zákona zveřejnění návrhu zadání ÚP Nezvěstice na úřední desce obce a pořizovatele a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí v zákonné lhůtě (včetně elektronického vyvěšení). Veřejná vyhláška byla vyvěšena od 30. 9. 2010 do 16. 11. 2010. V uvedené lhůtě mohl každý uplatnit své připomínky.

Na základě požadavků dotčených orgánů na obsah ÚP Nezvěstice bylo zadání ÚP upraveno a předloženo zastupitelstvu obce Nezvěstice (dále jen ZO) ke schválení. Zastupitelstvo obce dne 17. 10. 2011 schválilo zadání ÚP Nezvěstice.

Návrh ÚP

Dne 21. 4. 2015 předal zpracovatel Návrh územního plánu Nezvěstice pořizovateli. Společné jednání o Návrhu územního plánu Nezvěstice se konalo dne 4. 6. 2015. Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona oznámil místo a dobu konání společného jednání opatřením ze dne 4. 5. 2015 obci Nezvěstice, dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů ode dne jednání mohly dotčené orgány uplatnit svá stanoviska, ve stejné lhůtě mohly uplatnit u pořizovatele své připomínky i sousední obce.

Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel doručil Návrhu územního plánu Nezvěstice veřejnosti veřejnou vyhláškou. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MMP od 6. 5. 2015 do 23. 6. 2015 a úřední desce obce Nezvěstice od 7. 5. 2015 do 22. 6. 2015 včetně elektronického vyvěšení umožňující dálkový přístup. Do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele své připomínky. Připomínky veřejnosti byly uplatněny a jejich vyhodnocení je součástí odůvodnění Územního plánu Nezvěstice.

Dne 20. 8. 2015 zaslal pořizovatel návrh územního plánu Nezvěstice a stanoviska dotčených orgánů v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje k posouzení. Krajský úřad Plzeňského kraje vydal dne 24. 9. 2015 souhlasné stanovisko a neshledal nedostatky podle požadavků § 50 odst. 7 stavebního zákona, které by bránily zahájení řízení o vydání změny územního plánu.

Na základě stanovisek dotčených orgánů a připomínek veřejnosti byl Návrh územního plánu Nezvěstice upraven.

B1b Soulad návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Koordinace s Politikou územního rozvoje 2008

Politika územního rozvoje ČR jako nástroj územního plánování byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009 (aktualizace č. 1 PÚR byla schválena vládou ČR 15. 4. 2015). Z PÚR plyne pro řešené území mj. následující:

- území patří do OB 5 – rozvojové oblasti Plzeň
- územím prochází koridor konvenční železniční dopravy ŽD 4 Plzeň – Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR – Wien. Předpokládá se zkapacitnění (zdvoukolejnění) železničního koridoru zařazeného do evropské železniční sítě TEN-T.
- je sledována veřejná infrastruktura mezinárodního a republikového významu; v souladu s tím prochází územím silniční tah I. třídy č. 19 Plzeň – Rožmitál p. Třemšínem – Milevsko – Tábor – Pelhřimov. Koncepce řešení území vychází jednoznačně z příslušných ustanovení PÚR.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK) byly vydány zastupitelstvem Plzeňského kraje v aktualizované formě (aktualizace č. 1) dne 1. 4. 2014 (právní stav).

Cíle a požadavky, zásady a úkoly stanovené v aktualizaci č. 1 ZÚR Plzeňského kraje byly respektovány návrhem územního plánu takto:

1. Rozvoj dopravní infrastruktury – návrh ÚP řeší obchvat silnice I/19 a bere v úvahu modernizaci a přestavbu železniční trati č. 190
2. Rozvoj technické infrastruktury – územně jsou stabilizovány koridory TI nadmístního významu
3. Ochrana krajinných hodnot – je plně respektována stávající základní krajinná struktura; byly převzaty komplexní pozemkové úpravy, v rámci návrhu protierozních opatření doplněna krajinná zeleň, pro zvýšení retenčních schopností území je navržen poldr a vodní nádrž
4. Protipovodňová ochrana
Dle znalostí obce není nutno v současnosti přijímat žádná mimořádná opatření; bude ještě přezkoumáno po stanovení zátopových čar
5. Úkoly pro ÚP obcí vyplývající z OB 5 Rozvojová oblast Plzeň
 - je vymezen s přihlédnutím k potřebám a velikosti sídla dostatek zastavitelných ploch pro bytovou výstavbu
6. Úkoly pro ÚP obcí vyplývající z ploch a koridorů mezinárodního a republikového významu
 - v územním plánu je řešen koridor ŽD 4, trať č. 190 Plzeň – České Budějovice (zdvoukolejnění a směrová rektifikace)
 - v územním plánu je zpřesněn a vymezen koridor celostátní silnice I. třídy č. 19 Losiná – Milevsko – Tábor – Pelhřimov
 - územní rezerva pro koridor trati č. 175 Rokycany – Nezvěstice – úprava, propojení na Štřáhlavy se dotýká řešeného území jen okrajově (širší vztahy)
 - v územním plánu je vymezen koridor zdvojení vedení 400 kV Kočín – Přeštice
 - v územním plánu jsou vymezena území ÚSES (biocentra a biokoridory)
7. Úkoly plynoucí z územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

- ke všem podmínkám zakotveným v ZÚR PK je v návrhu ÚP přihlédnuto
- 8. Úkoly plynoucí z vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - a) VPS
 - v návrhu územního plánu je zakotvena přeložka týkající se trasy silnice I/19 v úseku Nezbavětice – Nezvěstice – Žákava
 - v návrhu je rovněž zakotvena úprava železniční trati č. 190 – úsek Plzeň – Nepomuk – zdvoukolejnění a směrová rektifikace
 - návrh obsahuje i zdvojení vedení 400 kV Kočín - Přeštice
 - b) VPO
 - územní plán obsahuje návrh založení skladebných částí ÚSES

B1c Soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh územního plánu Nezvěstice jednoznačně vychází z cílů a úkolů územního plánování zakotvených v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění jeho pozdějších úprav a pracovně pro potřeby zpracování územních plánů metodicky v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (včetně změn provedených vyhláškou č. 458/2012 Sb.).

V obci Nezvěstice nejsou evidovány žádné mimořádné architektonické hodnoty zástavby (vyjma kostela Všech svatých a několika dochovaných zajímavých stavení v jižní a severovýchodní části sídla včetně zděných bran a v jihozápadní části – údolní část Olešné). Ve východní části jsou ještě patrné zbytky hospodářského dvora. Na pravém břehu řeky pod částí obce Malá Strana stojí bývalý mlýn dnes zčásti využívaný jako míchárna krmiv. Zajímavý je i dvouobloukový most (původně kamenný) překlenující řeku Úslavu mezi centrální částí sídla a částí Malá Strana. Převážná část sídla Nezvěstice je charakterizována rodinnou zástavbou severně a severozápadně (za tratí) od centrální části převážně v pravidelné půdorysné osnově. Pokud se týče archeologického dědictví, je evidována bývalá tvrz nacházející se na terénní hraně nad levým břehem Úslavy jižně od bývalého dvora. Na území obce se nachází rovněž mohyly milavečské kultury.

Detailní vyhodnocení kapitoly B1c – soulad s cíly územního plánování (§18 stavebního zákona)

- ad 1) Územní plán Nezvěstice vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území s ohledem na životní prostředí a hospodářský rozvoj (ochrana kvalitního ZPF, návrh ploch pro výrobu, řešení krajiny).
- ad 2) Je respektováno účelné využití a prostorové uspořádání území s ohledem na místní podmínky, charakter a velikost sídla .
- ad 3) Netýká se
- ad 4) Územní plán rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a ochrany krajiny; územní plán svým řešením podporuje ochranu nezastavěného území využitím

- zastavěného území a optimálním rozvržením zastavitelných ploch v úzké vazbě na zastavěné území.
- ad 5) Ochrana nezastavěného území je územním plánem zabezpečena tím, že v kapitole A1f je u ploch nezastavěného území vždy stanovena podmínka možného využití v souladu s § 18, odst. 5 stavebního zákona.
- ad 6) Podmínka je splněna.

Detailní vyhodnocení kapitoly B1c – soulad s úkoly územního plánování (§ 19 stavebního zákona)

- ad 1a) Bylo splněno v rámci ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů
- ad 1b) Urbanistická koncepce byla stanovena a je obsažena v rámci kapitoly A1c.
- ad 1c) Potřeba změn území je zakotvena ve schváleném Zadání územního plánu a je předmětem hodnocení splnění Zadání; problémy a rizika se v koncepci územního plánu nevyskytují; navržené využití území by mělo být přínosem.
- ad 1d) Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území jsou stanoveny jednak v kapitole A1b2 a A1c, jednak v kapitole A1f.
- ad 1e) Dtto, co v bodě 1d)
- ad 1f) Etapizace není stanovena; předpokládá se, že prioritní investicí jsou stavby na úseku vodního hospodářství (viz kapitola A1d2.1).
- ad 1g) Podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof jsou dány především nápravnými opatřeními v krajině (suchý poldr, vodní nádrž, doplnění krajinné zeleně, stanovení ÚSES).
- ad 1h) Koncepci ÚP neřešeno; má se za to, že navržené plochy bydlení a drobné výroby a služeb tvoří relativně vyváženou koncepci rozvoje území s ohledem na jeho velikost a postavení ve struktuře osídlení.
- ad 1i) Vše je obsaženo v řešení urbanistické koncepce (kap. A1c a A1f).
- ad 1j) Koncepce ÚP byla konzultována s objednatelem v průběhu prací.
- ad 1k) Nebyly stanoveny, v případě potřeby bude řešení doplněno do kapitoly A1c, A1f a A1g3.
- ad 1l) Asanační zásahy do území nebyly jednoznačně stanoveny; bude-li nutno některé objekty v údolí Olešenského potoka a řeky Úslavy asanovat, bude stanoveno až po upřesnění zátopové čáry Q100 pro oba toky současně.
- ad 1m) V rámci územního plánu neřešeno, neboť se nevyskytl žádný podnět pro taková opatření.
- ad 1n) Vodním zdrojem pro řešené území je vrt a studna s úpravou vody, které se nacházejí mimo řešené území (k. ú. Žákava); vodní zdroj má vyhlášené ochranné pásmo (PHO).
- ad 1o) Požadované poznatky jsou uplatňovány v rámci stanovení urbanistické koncepce sídla a krajiny v řešeném území.
- ad 2) Vyhodnocení vlivu Politiky územního rozvoje, ZÚR a územního plánu na udržitelný rozvoj území není pro ÚP Nezvěstice požadován.

B1d Soulad návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh územního plánu plně respektuje a je v souladu s dikcí stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (vyhláška č. 500/2006 Sb., § 13, příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a vyhláška č. 501/2006 Sb.) s tím, že jsou modifikovány, resp. blíže členěny plochy

s rozdílným způsobem využití uvedené v § 4 – 19 vyhlášky. S ohledem na velikost obce, její dosavadní členění, potřebu podrobnějšího členění využití území a měřítko dokumentace využil územní plán možnost podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití včetně uvedení ploch s jiným způsobem využití než stanoví vyhláška.

§ 4 – Plochy bydlení:

byly dále členěny na:

- bydlení v rodinných domech (BR)
- bydlení v bytových domech (BD)
- bydlení venkovské (SV)

§ 5 – Plochy rekreace:

v řešeném území tyto plochy jednoznačně zahrnují pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

§ 6 – Plochy občanského vybavení:

jsou v řešeném území dále členěny na:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury (OV)
- občanské vybavení komerční (OK)
- občanské vybavení pro tělovýchovu a sport (OS)

§ 7 – Plochy veřejných prostranství:

aby bylo možno odlišit typické plochy veřejných prostranství (ulice, návsi apod.) od ploch jiného charakteru (zejména zeleně), byla veřejná prostranství rozčleněna na:

- veřejná prostranství typem ulice, náves apod..... (VP)
- zeleň veřejná (ZV)
- zeleň izolační, ochranná (ZO)

§ 8 – Plochy smíšené obytné:

jsou dále podrobněji členěny z hlediska bydlení v kombinaci s dalšími aktivitami zejména na:

- plochy smíšené obytné včetně drobné výroby a služeb (SD)
- plochy smíšené obytné a rekreační (SR)

§ 9 – Plochy dopravní infrastruktury:

jsou dále členěny z hlediska přehlednosti samostatně na:

- doprava silniční (DP)
- doprava železniční (ŽD)

§ 10 – Plochy technické infrastruktury:

zahrnují jen větší plochy TI (zde vodojem a ČOV)

§ 11 – Plochy výroby a skladování:

jsou z hlediska přehlednosti a potřeby odlišení pro budoucí využití členěny na:

- plochy výroby a skladování – lehká výroba a výrobní služby (VL)
- plochy zemědělské výroby – stavby a zařízení (VZ)

§ 12 – Plochy smíšené výroby

- nevyskytují se

§ 13 – Plochy vodní a vodohospodářské (VT)

- jsou v souladu s dikcí vyhlášky

§ 14 – Plochy zemědělské

- jsou v souladu s vyhláškou

§ 15 – Plochy lesní (PL)

- jsou v souladu s vyhláškou

§ 16 – Plochy přírodní

- z hlediska výkladu vyhlášky jsou v řešeném území uplatněny – ÚSES (požadavek OŽP Plzeňského kraje)

§ 17 – Plochy smíšené nezastavěného území (SN)

v návrhu ÚP jsou uplatněny; v nich je definována z různého důvodu evidovaná a nevyužívaná zemědělská půda, náletové porosty, drobné vodní toky a plochy lokality místní maloplošné těžby atp.

§ 18 – Plochy těžby nerostů

- nejsou v ÚP obsaženy

§ 19 – Smíšené specifické

- nejsou v ÚP obsaženy

Do funkčního řešení území (ploch s rozdílným způsobem využití) byly navíc začleněny plochy zeleně (s ohledem na jejich charakter a funkci), z nichž zeleň veřejná a ochranná mohou plnit též funkci veř. prostranství.

- zeleň veřejná (ZV) – zeleň na veřejných prostranstvích, parkově upravená
- zeleň vyhrazená (ZS) – většinou plochy větších zahrad nezahrnutých do jiných funkčních ploch
- zeleň izolační (ochranná) (ZO) – chrání obytné části sídla před škodlivými účinky výroby, dopravy apod. a naopak chrání zařízení TI před možností poškození
- zeleň mimolesní krajinná (ZP) – veškerá krajinná zeleň s funkcí ekologicko – stabilizační (zatravnovací pásy, meze, aleje, remízy apod.)

Samostatně jsou uvedeny plochy zemědělské půdy obecně:

- zemědělská půda (PZ)

Ble Soulad návrhu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Jednotlivé kapitoly týkající se zejména dopravní a technické infrastruktury, řešení krajiny a dalších dílčích specifíků jsou řešeny v souladu s příslušnými zákony a vyhláškami, týkajícími se odborných profesí (silniční zákon, zákon o drahách, zákon o ochraně krajiny a přírody, zákon o vodách, zákon o ochraně ZPF, zákon o státní památkové péči, zákon o lesích apod.).

V návrhu Územního plánu Nezvěstice byla zohledněna stanoviska vyplývající ze zvláštních právních předpisů, která byla uplatněna dotčenými orgány při projednávání

návrhu zadání a návrhu ÚP. Požadavky z jednotlivých stanovisek byly zapracovány do textové i grafické části této změny.

Vyhodnocení stanovisek DO k Návrhu územního plánu Nezvěstice po společném jednání	
MMP odbor krizového řízení (19. 5. 2015)	vyhodnocení stanoviska:
Požaduje v Návrhu územního plánu zpracovat požadované potřeby dle § 20 vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva	Uvedené požadavky budou do návrhu ÚP zapracovány zpracovatelem.
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje (23. 6. 2015)	vyhodnocení stanoviska:
Umístění zastavitelné plochy Z10 (bydlení) se jeví jako problematické v sousedství výrobního areálu, zejména z hlediska hlukové situace. Dochází zde ke kolizi výrobní činnosti a bydlení. Nutno vyvrhnout taková opatření, aby nedocházelo k nezákonnému ovlivnění obytného objektu výrobní činností.	V textové části územního plánu bude uvedena podmínka týkající se řešení hluku na pozemcích určených k bydlení. Ochrana před hlukem bude řešená v rámci územního řízení k umístění budoucí výstavby. Za plochou Z10 bude na části pozemku č. 1112 plocha zeleně ZS.
Ministerstvo dopravy (2. 7. 2015)	vyhodnocení stanoviska:
Návrhové plochy Z1, Z5 a Z6 zasahující do ochranného pásma stávající silnice I/19, kde je nutné povolení příslušného silničního správního úřadu. Dopravní napojení těchto ploch požadují řešit prostřednictvím sítě silnic nižších tříd, nikoliv připojením na stávající silnici I/19.	U lokality Z1 bude řešeno dopravní napojení až v podrobnější dokumentaci – Územní studii, případně v dokumentaci pro územní řízení. V územním plánu nebude komunikace v lokalitě Z1 zakreslena. Plochy Z5 a Z6 budou napojeny komunikačně z budoucí kruhové křižovatky.
Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí (3. 7. 2015)	vyhodnocení stanoviska:
Místní biocentrum PM015 by bylo vhodné ve východní části upravit tak, aby končilo u cesty. Pokud probíhají cesty souběžně s koridorem, je nutno biokoridor vymezit vedle cesty, nikoliv cestu umístit do středu biokoridoru. Místní biokoridor v severní části území (LBK 244 04 – PM014) by bylo vhodné v místě navržené vodní plochy rozšířit na celou tuto plochu. V zákresu chybí místní biokoridor PM015 – BL014, který prochází lesním porostem na Nezvěstické hoře. Dále oddělit kategorie VKP ze zákona a navržené k registraci. ŽP dále upozorňuje, že VKP podle zákona není jen samotný vodní tok a jeho břehový porost, ale celá údolní niva vodního toku.	Požadavky MMP odboru životního prostředí budou do návrhu územního plánu zapracovány.
Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:	

Ministerstvo průmyslu a obchodu (14. 5. 2015)	
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu (28. 5. 2015)	
Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková (22. 5. 2015)	
České dráhy (8. 7. 2015)	
Ministerstvo životního prostředí (1. 7. 2015)	
Dotčené orgány, které ve stanovené lhůtě stanoviska neuplatnily:	
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí	
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství	
Magistrát města Plzně, odbor památkové péče	
Magistrát města Plzně, odbor dopravy	
Krajská veterinární správa	
Státní energetická inspekce	
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského	
Státní pozemkový úřad	
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje	
Vyhodnocení připomínek sousedních obcí:	
Sousední obce (Šťáhlavy, Nezavětice, Chválenice, Vlčejn, Žákava) neuplatnily ve stanovené lhůtě žádné připomínky.	
Vyhodnocení připomínek v souladu s § 50, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu:	
Ředitelství silnic a dálnic (1. 7. 2015)	Vyhodnocení:
Návrhové plochy Z1, Z5 a Z6 zasahující do ochranného pásma stávající silnice I/19, kde je nutné povolení příslušného silničního správního úřadu. Dopravní napojení těchto ploch požadují řešit prostřednictvím sítě silnic nižších tříd, nikoliv připojením na stávající silnici I/19. V plochách Z1 a Z3 požadují zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do podmíněně přípustného využití tak, že využití lokalit, resp. umístění objektů v lokalitách bude podmíněno prokázáním, že v budoucnu budou splněny hygienické limity a tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou řešena na náklady investora, nikoliv ŘSD ČR.	U lokality Z1 bude řešeno dopravní napojení až v podrobnější dokumentaci – Územní studii, případně v dokumentaci pro územní řízení. V územním plánu nebude komunikace v lokalitě Z1 zakreslena. Plocha Z8 (namítajícím špatně označena jako Z3) bude použita na rozšíření hřbitova bez napojení na silnici I/19. Plocha Z5 a Z6 budou napojeny komunikačně z budoucí kruhové křižovatky. Realizace kruhové křižovatky bude uvedena jako podmínka pro využití rozvojových lokalit Z5 a Z6. U plochy Z1 bude v regulativu uvedena podmínka týkající se hlukových limitů. U plochy Z8, která slouží jako rozšíření hřbitova, je podmínka týkající se hlukových limitů bezpředmětná.

B1f Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

B1g Stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po veřejném jednání dle § 50 zákona.

B1h Sdělení, jak bylo stanovisko dle § 50, odst. 5 stavebního zákona zohledněno

Není vyžadováno

B1i Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Řešení uplatněné v návrhu územního plánu Nezvěstice vychází především z územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů k územnímu plánu (2010) a ze zadání územního plánu (2011) a dále pak z Politiky územního rozvoje ČR (2009) a její aktualizace (2015) a aktualizace ZÚR PK z roku 2014. Vodítkem ke stanovení urbanistické koncepce byla i dokumentace předchozího ÚP a dílčí podklady získané v průběhu zpracování, návrhu, jakož i informativní pracovní projednání s obcí včetně seznámení občanů s navrhovanou koncepcí.

1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce řešeného území vychází především z faktu, že jde pouze o jeden sídelní útvar rozkládající se koncentricky na dvou katastrálních územích (Nezvěstice a Olešná) v souladu s historickým vývojem. Krajinný reliéf je poměrně členitý s přírodní osou, kterou tvoří řeka Úslava s přítokem Bradavou protékající v poměrně mělkém údolí na východě a severovýchodě ohraničeném převýšenou ostřejší hranou lesního komplexu. Druhou (umělou) osu území tvoří železniční trať celostátního významu procházející územím v severojižním směru.

Celkově je možno charakterizovat území jako zemědělskou krajinu.

Dominantní funkcí z hlediska celkového pojetí řešení a potřeb území je bydlení. Vychází z předpokladů uplatněných již v předchozí ÚPD (zastavitelné plochy Z1 a Z3) doplněných o využití některých ploch preferovaných obcí z hlediska dobré dopravní obsluhy i terénních poměrů (jižní svah). Jde především o plochu Z10 a o rezervní plochy na západní straně sídla (plochy R2 a R3) s výraznou jižní expozicí. Z hlediska ochrany ZPF však tyto rezervy přichází v úvahu až v dlouhodobém výhledu. Obdobně přichází v úvahu využití ploch R4 se severní expozicí až po vyčerpání všech ostatní ploch. V bližším časovém horizontu je možno uvažovat s realizací bydlení na rezervní ploše R1 po vymístění zemědělského areálu a po celkové sanaci území. Na jižním okraji zemědělského areálu je možno uplatnit smíšené území bydlení a drobného podnikání (plocha Z2).

Občanská vybavenost veřejná i komerční je zastoupena především v centrální části sídla a dle vyjádření obce v současné době i v menším časovém horizontu vyhovuje. V případě potřeby je možno v některých případech (zvláště u školství) kapacitu navýšit přístavbou či nástavbou, některá zařízení lze uplatnit i u ploch bydlení (obchod, holičství, pohostinství, lékařská ordinace apod.), a to buď vestavbou nebo na samostatných plochách. Plochy drobné výroby a výrobních služeb budou do budoucna rozvíjeny především v severozápadní části sídla (plochy označené Z4 a Z5). Výhodou je skutečnost, že téměř nebudou obtěžovat obytná území svým provozem ani dopravou. V případě plochy Z2 je nutno důsledně dbát na realizaci takových zařízení, která vyloučí možnost rušení bydlení jako dominantního prvku v území.

Rekreační plochy jsou vymezeny ve stávající podobě (rodinná rekreace – RI) v SV části sídla (Pod zámečkem) a v JZ části v kombinaci s bydlením (Na vršku). Lokalizace zůstává zachována a další plochy nejsou předurčeny. Lokalita plaveckého bazénu zůstává zachována. Do budoucna bude zapotřebí areál zrekonstruovat pro plnění rekreační a sportovní funkce.

Krajinný rastr (matrice) zůstává zachován; do řešení byly převzaty schválené komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) včetně doplňkových zařízení směřujících k retenci vody a ke stabilizaci vodního režimu v půdě a proti vodní erozi (poldr, vodní nádrž, protierozní meze).

K řešení nezastavěného území (krajiny) přispívá i mimolesní krajinná zeleň, které zde není v současné době nazbyt. Řešení ÚP navrhuje dílčí plochy krajinné zeleně za účelem stabilizace ploch zemědělské půdy i jako součásti územního systému ekologické stability.

- 2) Řešení dopravní infrastruktury reaguje především na nadřazené dopravní systémy silniční a železniční dopravy (silnice I/19 a trať č. 190). V období nedávno minulém byly zpracovány celkem 4 varianty možného obchvatu silnice I/19 za účelem zlepšení silničního provozu a zároveň zlepšení obyvatelnosti sídla (dopravní zátěž, hluk, exhalace, bezpečnost). Studii zpracoval Valbek Plzeň. Studie byly posouzeny v procesu EIA a byla doporučena k realizaci nejsevernější varianta označená jako S1 (nejdále od současné zástavby), naopak nebyly doporučeny varianty západní a jihozápadní, které představovaly „otevření“ provozu zejména k jižní a centrální části sídla, nutnost vedení části obchvatu v zářezu a po estakádě (terén, vizuální blokace), hluk (obtížné odhlučení v údolních polohách kolem Úslavy), narušení přírodního prostředí, dílčí překážka pro odtok vody v případě povodní, nesouhlas obce Žákava. Superseverní varianta S1 znamená naopak lepší možnost odhlučení provozu (zemní val), vzdálenost od obytných částí sídla, nejsou přímo zasaženy rekreační lokality v severovýchodním sektoru území, není vizuální blokace (zátěž) jižních částí sídla; fragmentace půdního fondu je přijatelná.
Na úseku železniční dopravy územní plán zapracoval do řešení návrh na zdvoukolejnění a směrovou rektifikaci železniční trati.
- 3) Problematika řešení technické infrastruktury spočívá zejména v poměrně rozsáhlých investicích na úseku vodního hospodářství.

Zásobování vodou

Zhruba 70% z celkového počtu obyvatel Nezvěstic je zásobováno vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu v majetku obce. Provozovatelem vodovodu je podle smlouvy s obcí KaV Starý Plzenec – Sedlec. Zbývající část obyvatel využívá k zásobování vodou vlastní studny.

Hlavním zdrojem vody pro veřejný vodovod je břehové jímání z říčky Bradavy, pomocným zdrojem je vrtaná studna o hloubce 18 m. Kvalita surové vody odpovídá kategorii A2. Úpravna vody na pravém břehu Bradavy, nedávno modernizovaná, má kapacitu 3 l.s⁻¹ a upravuje vodu chemickým srážením síranem hlinitým v čističi a následnou dvoustupňovou filtrací pískovými rychlofiltry. Pokud je upravována pouze voda z Bradavy, může úpravna pracovat s výkonem až 4 l.s⁻¹. Hygienické zabezpečení je prováděno dávkováním chlornanu sodného. Upravená voda je dopravována výtlačkem o celkové délce 1060 m do vodojemu Varta s akumulací 150 m³ nad východním okrajem zástavby na kótě 418/414,7 m n. m. Jímání včetně objektu úpravní vody leží v katastrálním území obce Žákava.

Celková délka vodovodní sítě v obci činí cca 7,8 km, na rozvodných řadech je vybudováno zhruba 150 přípojek.

Místní částí Olešná a jižním okrajem Nezvěstic prochází odbočka ze skupinového vodovodního přivaděče Plzeň - Starý Plzenec – Blovice pro zásobování obce Žákava jižně od Nezvěstic (PVC 150 mm). V původním záměru se uvažovalo s připojením

Nezvěstic na tento přívaděč, obec však vystoupila ze „Sdružení obcí na přívaděči“ a tento způsob zásobování nevyužívá.

Základní bilanční rozvaha a zdůvodnění návrhu

Současný počet trvale bydlících obyvatel v obci je 1360, demografický vývoj do r. 2015 předpokládá mírný nárůst na 1380 obyvatel a cca 200 osob s časově omezeným pobytem (rekreace). Počet obyvatel připojených na vodovod je dnes cca 950 a můžeme předpokládat, že ve výhledu se počet obyvatel připojených na vodovod pro veřejnou potřebu zvýší přibližně na 1300. Průměrnou denní potřebu vody včetně potřeb občanské vybavenosti můžeme uvažovat (s pomocným použitím směrných čísel potřeby vody dle přílohy č. 12 k vyhl. č. 428/2001 Sb.) hodnotou $140 \text{ l (os.den)}^{-1}$. Pak s použitím koeficientů nerovnoměrnosti dle Plzeňského standardu 2004 bude:

$$\text{denní potřeba vody} \quad Q_d = 1300 \times 140 = 182\,000 \text{ l.d}^{-1} = 182 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} = 2,1 \text{ l.s}^{-1}$$

$$\text{denní maximum} \quad Q_m = 1,5 Q_d = 1,5 \times 182 = 273 \text{ m}^3 \cdot \text{d}^{-1} = 3,16 \text{ l.s}^{-1}$$

$$\text{hodinové maximum} \quad Q_h = 2,2 Q_m = 2,2 \times 3,16 = 6,95 \text{ l.s}^{-1} = 25 \text{ m}^3 \cdot \text{h}^{-1}$$

Z této hrubé základní bilance vyplývá, že stávající úpravna vody postačí svojí kapacitou až 4 l.s^{-1} pro zásobování obce i ve výhledovém období až do počtu připojených obyvatel cca 1600. Kapacita vodovodní sítě je rovněž dostatečná za předpokladu realizace plánované postupné rekonstrukce starých nevyhovujících částí zásobovacích řadů.

Navrhujeme v souladu se zadáním dokončit výstavbu vodovodních řadů a jejich účelné zokruhování ve všech částech obce, zejména v centrální a východní části sídla i v místní části Olešná a prodloužit vodovod do všech lokalit uvažované nové výstavby ve smyslu Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (PRVK PK) tak, aby všichni obyvatelé bylo možno zásobovat pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu.

Navrhujeme provést revizi, eventuálně novelu vyhlášení pásma hygienické ochrany vodního zdroje v údolní nivě řeky Bradavy a ve spolupráci s obcí Žákava, v jejímž katastru plocha pásma hygienické ochrany leží, pečovat o dodržování režimu ochranného pásma.

Pro další výhled rozvoje obce (až 1800 obyvatel) navrhujeme chránit místa připojení současné sítě vodovodu pro veřejnou potřebu na vodovodní přívaděč skupinového vodovodu Plzeň – Starý Plzenec – Blovice s možností připojení na tento skupinový vodovod v budoucnu.

Nouzové zásobování vodou v případě krizové situace je možno předpokládat:

- pitnou vodou – dovozem cisternami nebo dočasným připojením na přívaděč Plzeň – Blovice,
- užitkovou vodou – odběrem z řeky Úslavy či Bradavy a z vybraných domovních studní.

Kanalizace a čištění odpadních vod

V obci Nezvěstice je vybudována síť veřejné kanalizace, která byla budována nesoustavně, po částech, některé její úseky jsou z betonových trub, bez řádných revizních šachet a bez záruk těsnosti potrubí. Nicméně tato kanalizace je využívána

jako jednotná pro odvádění dešťových i splaškových vod (vesměs přepady ze septiků a žump) a je na ni v současnosti připojeno cca 84% obyvatelstva obce. Uspořádání jednotlivých částí stávající kanalizace bylo ovlivněno značně složitou konfigurací terénu, která je dána vytvořenými koryty a údolními nivami místních vodotečí, hlubokým údolím Úslavy se strmým zastavěným levým břehem, řekou Bradavou a jejím mlýnským náhonem, Olešenským potokem a také trasou tělesa železnice. Kanalizace je vyústěna sedmi vodohospodářsky povolenými volnými výustmi do koryt vodních toků – tři do Olešenského potoka, dvě do Bradavy (do náhonu) a dvě do Úslavy (z toho jedna do občasné vodoteče pod zemědělskou farmou cca 1 km od koryta Úslavy).

V obci pracují tři malé mechanicko – biologické čistírny odpadních vod – jedna ve středu obce (2 x PESL 25 – připojena škola a restaurace), druhá v části Olešná (44 bytových jednotek, cca 110 E.O.), třetí u Domova klidného stáří (dům s pečovatelskou službou, BC 35). Dále je v obci cca 34 lokálních domácích ČOV (započítány i biologické septiky). Zbytek objektů (asi 16% obyvatel obce) má pouze jímky na vyvážení s odvozem na ČOV Štáhlavy.

Současný technický stav kanalizační sítě je nevyhovující, kanalizace neodpovídá normám pro kanalizaci pro veřejnou potřebu, není ani známa přesná poloha jednotlivých stok, neexistuje věrohodná dokumentace pro zákres stávající sítě do situace ÚP. Některé úseky kanalizace nelze ani čistit tlakovým vozem bez nebezpečí totální destrukce stok z nestabilních betonových trub. S dalším dlouhodobým provozem stávající kanalizace nelze uvažovat bez rizika kontaminace podzemních vod v okolí stok odpadními vodami. Rekonstrukce, která by zabezpečila těsnost stok a možnost řádného provozu (např. relining, doplnění šachet apod.), bude značně finančně náročná, náklady obvykle dosahují výše nákladů na vybudování zcela nových stok, někdy jsou i vyšší.

Návrh řešení

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Západočeského kraje (PRVKK), aktualizovaný v r. 2010 uvažuje s vybudováním nové sítě řádné splaškové kanalizace v celé obci a s odvedením všech odpadních vod na novou centrální mechanicko – biologickou čistírnu odpadních vod, situovanou východně od obce na levém břehu řeky Úslavy, nad hladinou Q_{100} . S ohledem na poměrně složitou konfiguraci terénu v intravilánu obce bude nezbytné pro dopravu splašků na centrální ČOV vybudovat tři čerpací stanice odpadních vod v lokalitách, které nelze gravitačně odkanalizovat k čistírně. Předpokládá se vybudování ČOV s kapacitou cca 1500 E.O. postupně ve dvou etapách výstavby. Celková předpokládaná délka sítě nové splaškové kanalizace činí cca 10 km v profilech DN 250 a 300 mm, délka výtlačů splašků od čerpacích stanic (PE 90) celkem 2,8 km. Členění a termíny možné postupné realizace investice jsou uvedeny v aktuálním znění PRVKK.

Podkladem pro dobudování systému splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu včetně řádného čištění odpadních vod budiž projektová dokumentace (DSP) odkanalizování obce, zpracovaná v roce 2011 VPÚ s. r. o. Plzeň (Ing. Černý).

V současnosti je již stavba centrální čistírny odpadních vod včetně sítě splaškové kanalizace téměř dokončena, realizace v intencích schváleného projektu pokračuje. S dalším využíváním stávající kanalizační sítě v obci lze uvažovat pouze pro odvádění dešťových vod.

Vodní režim v území – povrchové vody, podzemní vody

a) vodoteče a vodní plochy

Obec Nezvěstice leží jihovýchodně od města Plzně na soutoku tří vodních toků, jejichž údolí výrazně modelují mírně zvlněný reliéf území v nadmořských výškách zhruba od 357 do 410 m n. m. Hlavním recipientem území je řeka Úslava (číslo hydrologického pořadí 1-10-05-043 až 045), významný tok IV. řádu, meandrující v řešeném území v poměrně široké údolní nivě od jihu k severu. Ze západu přitéká kolem místní části Olešná Olešenský potok od Střížovic a Želčan (č. h. p. 1-10-05.044) a ústí zleva do Úslavy v řkm 26,2. Z východu přitéká pod střed obce říčka Bradava (č. h. p. 1-10-05-050) ze západních svahů Brdského polesí (Míšov) a ústí zprava do Úslavy v jejím řkm 26,0. Bradava nad Nezvesticemi přijímá zprava ze severovýchodu drobný Milínovský potok. Proti jeho ústí na levém břehu napájí Bradava u obce Žákava rybník s plochou hladiny cca 1,5 ha a v Nezvesticích na pravém břehu pod čtvrtí Malá Strana napájí Bradava koupaliště. Na vodních tocích byla v minulosti vybudována řada vodních děl a vodohospodářských objektů – jezy, stupně, mlýnské náhony. Zejména Bradava je takto vodohospodářsky značně využívána, v trati od Nezvestic (pod Malou Stranou) nad rybník u Žákavy je vybudováno pět jezů s náhony. Na Úslavě pod obcí Žákava je větší pevný jez o délce koruny 40 m a výšce 1,4 m, z jezové zdrže je veden náhon do údolí Bradavy ke koupališti.

Současný stav vodních toků a ploch v řešeném území lze označit za dobrý. Koryta vodotečí i malé vodní nádrže v území vyžadují soustavnou péči a pravidelnou kontrolu technického stavu a provádění nezbytných oprav. Předpokládaný vývoj obce zatím nevyžaduje v problematice ochrany povrchových a podzemních vod stanovení limitů či jiných potřeb kromě pravidelné údržby a ochrany před nežádoucím znečištěním zdrojů, koryt a nádrží.

b) ochrana před povodněmi

V údolní nivě řeky Úslavy je vyhlášeno zátopové pásmo (aktivní i pasivní zóna). Záplavové území pasivní zátopy při stoleté povodni zaujímá celou oblast poměrně široké údolní nivy nad obcí a mezi jejími dvěma částmi (vlastní Nezvěstice a Malá Strana – Varta) a jeho rozsah byl potvrzen zaznamenanou čarou zátopy při povodni 2002. Pod Nezvesticemi na pravém i levém břehu koryta Úslavy je při povodních ohroženo záplavou několik rekreačních objektů. Celá nezastavěná údolní niva Bradavy je rovněž při vysokých vodních stavech zaplavována a je zde rovněž vyhlášeno zátopové pásmo Q_{100} (Povodňový plán Plzeňského kraje). Vlastní koryta toků Úslavy a Bradavy v řešeném území jsou poměrně dobře vyvinuta, takže výskyt velkých vod nepředstavuje pro souvislou zástavbu obce významné ohrožení.

V povodňovém plánu Plzeňského kraje je evidováno na území obce Nezvěstice celkem 19 objektů ohrožených povodní – z toho v údolní nivě Úslavy 10 objektů, v údolní nivě Bradavy 3 objekty a u Olešenského potoka 6 objektů. Evidované objekty, většinou obytné budovy a rekreační chaty, jeden objekt služeb, koupaliště a jeden průmyslový objekt, jsou ohroženy záplavou na řekách při průtoku povodní stoletou a vyšší, na Olešenském potoce spíše při bleskových povodních z příválových srážek. Počet povodní ohrožených osob je v povodňovém plánu vyčíslen na 59, evakuační místa jsou v obci určena v Sokolovně a v tělocvičně školy č. p. 69.

Podle textu zadání nejsou povodňové jevy na řekách tak závažné, aby bylo nutno přijímat mimořádná technická protipovodňová opatření.

Povodňový plán Plzeňského kraje také eviduje na území Nezvěstic místa omezující odtokové poměry. Jsou to na řece Bradavě silniční most 19/005, na Olešenském potoce most pod tratí ČD, na řece Úslavě silniční mosty I/19, I/19/004 a 19/003 a malá vodní elektrárna firmy Fink. U těchto míst je třeba pečlivě udržovat průtočné profily v čistém stavu a dbát na to, aby nedošlo k jejich zanesení a dalšímu možnému snížení kapacity průtoku.

Hlavní zásadou hospodaření s vodou v krajině je v co největší možné míře srážkové vody v krajině zadržovat pro udržení zdravého vodního režimu, nezvyšovat rychlé odtoky vody z území, provádět opatření k jejich postupnému zbržděnému odtoku do vodotečí a zamezit kontaminaci podzemních vod nežádoucími látkami a škodlivinami. K tomu účelu navrhujeme realizovat 1 retenční nádrž a 1 suchý poldr pro zachycení vody z přívalových srážek.

Pozn.: v současnosti se připravuje upřesnění zátopových čar, které může ovlivnit způsob využití přilehlých pozemků.

c) péče o podzemní vodu a vodní zdroje

V údolních nivách vodních toků a na jejich okrajích se nachází v řešeném území řada sledovaných i využívaných vodních zdrojů. V zastavěném území je řada studní individuálního zásobování vodou, které využívá pro svoje potřeby asi 40% obyvatelstva obce. Voda v těchto studních vesměs nesplňuje kritéria pro vodu pitnou, zejména zvýšeným obsahem železa a někde i zvýšeným výskytem bakteriálního znečištění. Pro obecní vodovod pro veřejnou potřebu je surová voda jímána jednak vrtanou studnou, jednak povrchovým jímáním z říčky Bradavy. Kolem vodních zdrojů nejsou vyhlášena žádná rozsáhlá ochranná pásma, tím spíše je nutno pečlivě dodržovat všechna místní opatření k jejich hygienické ochraně. Všechny studny jsou vodními díly a musí být řádně zabezpečeny a chráněny před znečištěním, aby nedošlo ke znehodnocení některého z horizontů podzemních vod. Nesmí být také svévolně rušeny, neboť mohou sloužit jako náhradní zdroje při nenadálé poruše zásobování z veřejného vodovodu.

Zdroje minerálních vod v řešeném území nejsou, území není zařazeno ani do chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani nepatří do povodí vodárenského vodního toku.

Na úseku zásobování elektrickou energií se jedná o následující opatření:

Podmínkou výstavby v lokalitě Z2 je posílení stávající stanice TS-5. Plocha bydlení Z3 bude napojena ze stávající trafostanice TS-3. Z důvodu zajištění spolehlivosti dodávky je navrženo kabelové zokruhování vedení vn mezi stávajícími stanicemi TS-6 a TS-2 přes trafostanici TS-1. Do tohoto vedení, které na jižním okraji obce bude provedeno venkovním vedením AIFe, bude vložena návrhová trafostanice TS-A, která bude sloužit pro napojení lokalit Z6, Z8 a Z10 a přepojení stávající zástavby v tomto okraji obce. Pro lokalitu návrhu Z1 je navrženo posílení kapacity rozvodné sítě a stávajících trafostanic TS-8 a TS-9. Pro plochy podnikání Z5 se navrhuje vlastní kabelová stanice TS-B, která umožní vyřešit konkrétní požadavek odběratele a kabelové vedení smyčkou od TS-2, neomezí využití území. Plocha bydlení Z9 v intravilánu bude napojena z rezervy TS-11. Posílená stávající trafostanice TS-2 bude sloužit pro napojení lokality Z4.

Navržené řešení umožní výstavbu v návrhových lokalitách a současně řeší i posílení a rezervu stávající rozvodné sítě vn.

Návrhové lokality:

Z1, Z2, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10... (cca 78 RD)
 plochy bydlení..... 370 kW
 Z2, Z4, Z5
 plochy výrobní a smíšené..... cca 200 kW

Rezervní plochy:

R1, R2, R3 a R4... (cca 100 RD)
 plochy bydlení..... 500 kW

Zásobování plynem

Obec je zásobována zemním plynem stávající sítí distribučních plynovodů. Kapacita distribuční sítě je dostatečná pro napojení rozvojových ploch.

plocha	popis	rodinná potřeba m ³ /h	roční spotřeba tis.m ³ /rok
Z1	bydlení 25 RD	33,20	43,83
Z2	bydlení 12 RD	17,79	23,49
Z3	bydlení 12 RD	17,79	23,49
Z4	drobná výroba	32,77	43,25
Z5	drobná výroba	17,09	22,56
Z6	Bydlení 2 RD	5,22	6,90
Z7	rozšíření hřbitova		
Z8	bydlení 5 RD	9,75	12,87
Z9	bydlení 4 RD	7,53	9,93
Z10	bydlení 20 RD	27,16	35,85
R1	bydlení 60 RD	73,01	96,37
R2	bydlení 15 RD	20,97	27,67
R3	bydlení 10 RD	14,56	19,21
R4	bydlení 15 RD	20,97	27,67
Celkem		298	393

Blj Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Současné zastavěné území se vyznačuje poměrně homogenní zástavbou bez výrazných proluk, zejména u rodinné zástavby v uliční síti (severně od centra, Varta – Malá Strana a v severozápadní části). Pro rozšíření možnosti bytové výstavby v následujícím období je kalkulováno následovně:

V plochách Z1, Z2, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10 je předpokládána možnost realizace cca 80 RD, v prolukách cca 10 – 15 RD, celkem tedy 80 +15 = 95 RD. Při předpokládané obloženosti

cca 3 obyvatel na 1 RD vychází cca 285 obyvatel navíc oproti současnosti, tedy celkový počet obyvatel v návrhovém období cca $1400 + 285 = 1685$ obyvatel (zaokrouhleno na 1600). Bereme-li v úvahu snížení počtu obyvatel ve stávající zástavbě z různých důvodů (odhad cca 100 – 150 obyvatel), je reálná velikost sídla v návrhu cca $1600 - 100 = 1500$ obyvatel. V rezervách je možno realizovat do budoucna cca 110 RD = 330 obyvatel. Pro ostatní funkce (zejména pro výrobu a výrobní služby) jsou určeny návrhové lokality v těsné návaznosti na současné zastavěné území; návrh tudíž sleduje maximální koncentraci zástavby, a to i s ohledem na ochranu ZPF.

Pozn.:

Orientační kapacity jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení jsou následující:

Z1 – cca 25 RD

Z2 – cca 12 RD + drobná výroba a výrobní služby

Z3 – cca 10 – 12 RD

Z6 – 1 – 2 RD

Z8 – cca 5 RD

Z9 – cca 4 RD

Z10 – cca 10 – 20 RD

Σ 80 RD

Plochy pro lehkou výrobu a skladování jsou: Z4, Z5 a Z7

B1k Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Jako základ koordinace využívání území je vzata 1. aktualizace ZÚR Plzeňského kraje. Porovnány a koordinovány jsou zejména trasy nadřazené dopravní sítě, nadřazených inženýrských sítí (zásobování vodou, oblastní vodovod, rozvody VVN, trasa VTL plynovodu a návaznosti na systémy ÚSES. Pro detailní zobrazení návazností jednotlivých tras inženýrských sítí dopravních systémů a ÚSES bude v konečné fázi případně využita dostupná územně plánovací dokumentace okolních obcí včetně event. konzultací v případě neexistence této dokumentace.

B1l Vyhodnocení splnění požadavků zadání

ad a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popř. z širších územních vztahů

a1) Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje jsou beze zbytku splněny.

a2) Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK):

ad kap. 2.2.5 Protipovodňová ochrana

- V územním plánu je zakreslena přibližná zátopová čára (Q100) překreslená z mapového podkladu menšího měřítka; pokud bude v době zpracování územního plánu k dispozici podrobnější materiál, bude zpracován do konečné verze návrhu ÚP; grafický zakres by měl odpovídat výčtu ohrožených, ohrožujících a

- omezujících objektů, který je tabulkově zpracován jako součást Povodňového plánu Plzeňského kraje (25. 1. 2014).
- Součástí návrhu ÚP je ÚSES, který je koordinován s materiálem komplexních pozemkových úprav (KPÚ).
 - Rezervy pro event. nezbytné vymístění zástavby ze zátopových území jsou součástí návrhových ploch bydlení.
 - Součástí návrhu jsou i opatření ke zlepšení retenčních schopností krajiny (suchý poldr, vodní nádrž a doplňková krajinná zeleň).

ad kap. 5.2.6 Úprava trati č. 175 – řešeného území se netýká

ad kap. 6.1 Požadavky na zpracování jednotlivých prvků ochrany přírody jsou v územním plánu obsaženy (NATURA, ÚSES....).

ad kap. 6.3 Ochrana památek (zde kostel a zbytky tvrze) je řešením ÚP naplněna (respektována); rozsah území s archeologickými nálezy bude nutno event. upřesnit s Archeologickým ústavem ČSAV (dosavadní rozsah dle ÚAP se zdá nepřiměřený); podle možností je chráněn historický půdorys sídla včetně charakteru zástavby (nutno upřesnit hranice zátopy Q100 a z toho event. upřesnit nezbytné demoliční zásahy).

ad kap. 6.6 Stanovenou koncepcí ÚP je požadavek splněn.

ad kap. 8 Jsou vymezeny VPS a VPO – silniční a železniční stavby, stavby TI, založení prvků ÚSES; řešením ÚP jsou stanoveny další VPO, které se zdají nezbytné pro další rozvoj obce.

ad kap. 9.3 Do ÚP byly zpracovány záměry stanovené plénum rozvoje VaK Plzeňského kraje s průmětem do řešeného území; dtto navrhované vedení el. energie (územní rezerva pro navržené vedení VVN Přeštice – Kočín); byly doplněny požadavky plynoucí z řešení ÚP (voda, kanalizace, elektro, plyn).

ad b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Rozvoj obytné funkce v podstatě souhlasí s řešením návrhu ÚP s tím, že:

- Malá Strana – Varta – splněno
- Olešná a Nezvěstice západ – zčásti převedeno do územních rezerv (R2 a R3)
- Na vršku – převedeno do územních rezerv (R4)
- východní část sídla – zrušeno
- severní část – splněno bez speciálně vymezených ploch občanské vybavenosti (drobná vybavenost v rámci ploch bydlení)

Navíc jsou vymezeny malé plochy pro rodinnou zástavbu v severní části Malé Strany (plocha Z9 – nutno ještě prověřit z hlediska záplav) a v západní části sídla (plocha Z6 a Z8 – zde RD místo bytového domu na přání obce).

Ve výhledu bude k dispozici i plocha rezervy R1 po sanaci území Alimexu.

Samostatné plochy drobné výroby a výrobních služeb jsou vymezeny severně od sportovního areálu (plochy Z4).

Ochranné pásmo vodního zdroje (zdroj mimo řešené území) je stanoveno – viz ZÚR PK.

Na úseku odpadového hospodářství nebylo prozatím řešeno kompostování biologického odpadu (nevyjasněnost problematiky, zejména vzhledem k ŽP – zejména organoleptický zápach); byla navržena lokalizace sběrného dvora.

Problematika využití koupaliště včetně event. autokempu bude definitivně dořešena po upřesnění hranice zátopy.

Z hlediska řešení krajinného fenoménu je mj. řešeno zpřístupnění krajiny (byly převzaty zásady řešení KPÚ) včetně doplnění krajinné mimolesní zeleně, návrhu protierozních opatření a retence vody v krajině.

ad c) Požadavky na rozvoj území obce

Byla vymístěna silnice I. třídy mimo zastavěné území obce;
pro novou bytovou výstavbu byly vymezeny plochy v celkovém rozsahu cca m² pouze pro rodinné domy; o bytové domy není v obci zájem.

Plochy pro bydlení – Nezvěstice	Zastavitelná plocha m ² (přibližná výměra)
lokalita Z1	32000
lokalita Z2	22000
lokalita Z3	16000
lokalita Z6	1600
lokalita Z8	5000
lokalita Z9	4000
lokalita Z10	20000
Celkem	100600 m ²

Požadavky plynoucí z demografického vývoje	10 b. j.
Požadavky plynoucí z nechtěného soužití	20 b. j.
Požadavky plynoucí z event. demolic (zátopy apod.)	10 b. j.
Požadavky plynoucí z polohy obce (OB5)	50 b. j.
	90 b. j.

100% bytů v RD

1 b. j. v RD = cca 800 m² plochy

Potřeba ploch pro bydlení v RD

95 x 800 = 72.000 m²

Plochy vymezené lokalitami Z1, Z2, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10 (sumárně cca 100.600 m²) odpovídají požadavkům realizace 95 b. j. s mírnou rezervou do budoucna.

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

Výšková zonace nové zástavby zachovává předpoklad 1 n. p. + podkroví, výjimečně 2 n. p. v lokalitě Z1; velikost pozemků pro rodinnou zástavbu je v rozmezí 800 – 1000 (1200) m², výjimečně dle terénních poměrů více; ostatní předpoklady jsou řešením naplněny.

ad e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešením ÚP jsou téměř beze zbytku naplněny.

ad f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Jsou téměř beze zbytku naplněny.

ad g) Požadavky na VPS, VPO a asanace

Výčet uvedený v zadání je v řešení ÚP zahrnut; důležité investice jsou uvedeny v kapitolách A1g a A1h návrhu ÚP.

ad h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany obyvatelstva v územním plánování jsou specifikovány ve vyhlášce MV ČR č. 380/2002 Sb. (k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva) v platném znění.

Základní údaje:

plocha řešeného území: 643 ha

počet obyvatel - stav: 1373 (2007)

- návrh: cca 1600 obyvatel (2025)

počet domů: 364 (2007)

a) Návrh ploch pro ochranu území před průchodem průlomové vody vzniklé zvláštní povodní

Přirozená povodeň je povodeň způsobená přírodními jevy. Je to situace, při které hrozí zaplavení území. Vodoteče v řešeném území nemají jednoznačně stanoveno záplavové území vodoprávním úřadem (k dispozici jsou přibližné zátopové čáry v měřítku 1:25000 korigované zkušenostmi obce ze záplav v roce 2002). Většina zastavěného území a navržené zastavitelné plochy jsou mimo dosah záplav.

Zvláštní povodeň je povodeň způsobená umělými vlivy (situace, jež mohou nastat při stavbě nebo provozu VH děl, která vzdouvají nebo mohou vzdouvat vodu – havárie vodních děl).

Řešené území není ohroženo průchodem povodňové vlny.

b) Návrh ploch pro zóny havarijního plánování

Nejdůležitějším dokumentem havarijního plánování je Havarijní plán kraje. Tento účelový dokument představuje soubor opatření k provádění záchranných a likvidačních prací k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení ohrožení vzniklých mimořádnou událostí a k odstranění vzniklých následků způsobených mimořádnou událostí. Je základním dokumentem kraje pro řešení mimořádných událostí v případě živelných pohrom nebo jiných nebezpečí, která ohrožují životy, zdraví, značné majetkové hodnoty nebo životní prostředí. Je závazným dokumentem pro všechny obce, správní úřady, právnické a fyzické osoby nacházející se na území kraje.

Území řešené územním plánem není součástí zóny havarijního plánování, není ohroženo únikem nebezpečné látky ani v dosahu důsledků potenciální jaderné havárie.

c) Návrh ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Způsob a rozsah kolektivní ochrany obyvatelstva ukrytím se stanovuje plánem ukrytí, který je součástí Havarijního plánu kraje. Ukrytí v obci se zabezpečuje podle Plánu ukrytí obce.

Ukrytí obyvatelstva se na území obce zajišťuje ve stálých úkrytech postavených pro tyto účely v době míru a v improvizovaných úkrytech budovaných svépomocí obyvatelstva.

Stálé úkryty (SÚ)

Jsou ochranné stavby trvalého charakteru, které byly projektovány a postaveny tak, aby poskytovaly účinnou ochranu ukryvaných osob proti účinkům střepin, tlakové vlny, světelného záření a pronikavé radiace. Tvoří je stálé tlakově odolné úkryty, stálé tlakově neodolné úkryty (protiradiační úkryty) a ochranné systémy podzemních dopravních staveb.

V řešeném území se stálé úkryty nenacházejí a nejsou územním plánem navrhovány.

Improvizované úkryty (IÚ)

Jsou podzemní nebo nadzemní prostory ve stavbách určené k ukrytí obyvatelstva. Budují se k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a částečně proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě krizového stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. Vhodnými prostory pro zřízení IÚ jsou podzemní prostory v budovách nebo prostory částečně zapuštěné pod úroveň terénu nejlépe se vstupem do úkrytu z budovy. Podlahová plocha pro ukryvanou osobu se volí asi 1,5 m². Doporučuje se, aby 1 IÚ neměl větší kapacitu než 50 ukryvaných osob.

Přehled o umístění a kapacitách IÚ na území obce mají obce, které vedou evidenci IÚ.

Ve stávajících rodinných domech starších i novějších se počítá s možností zřízení IÚ.

Úkryty v objektech zaměstnavatelů (Alimex) zřízeny nejsou, nejsou zde koncentrovaně zaměstnány větší počty osob.

d) Návrh ploch pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování

Evakuací se zabezpečuje přemístění osob, zvířat, předmětů kulturní hodnoty, technického zařízení, popř. strojů a materiálu k zachování nutné výroby a nebezpečných látek z míst ohrožení mimořádnou událostí. Evakuace se provádí z míst ohrožení mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

V řešeném území se nenacházejí objekty vhodné k ubytování evakuovaných osob.

V případě nutnosti evakuovat obyvatele z řešeného území bude postupováno podle platných předpisů a havarijního plánu kraje.

e) Návrh ploch pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci

V případě nutnosti budou některé stávající pozemky a objekty dočasně využívány pro potřeby CO. Materiál civilní ochrany se skladuje pro plnění úkolů ochrany obyvatelstva zařízeními civilní ochrany, ostatními složkami integrovaného záchranného systému a k individuální ochraně vybraných kategorií obyvatelstva (§ 17 vyhl. Č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva).

HZS kraje organizuje hospodaření s materiálem civilní ochrany ze zákona. Ke skladování materiálu CO využívá své sklady.

Na území obce se nenacházejí sklady materiálu CO MV ČR ani HZS Plzeňského kraje, ani obce a právnických a podnikajících fyzických osob.

- f) Návrh ploch pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěné území a zastavitelné území obce

V řešeném území se nenacházejí ani nepřeppravují materiály a látky ohrožující v případě havárie bezpečnost nebo lidské zdraví. Územní plán jejich existenci v návrhovém období nepředpokládá.

- g) Návrh ploch pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění škodlivých účinků kontaminace, vzniklé při mimořádné události

Záchrannými pracemi se rozumí činnost k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení rizik vzniklých mimořádnou událostí ohrožující život, zdraví, majetek nebo životní prostředí.

Likvidačními a obnovovacími pracemi pak činnost k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí (i za válečného stavu).

Aby mohly základní složky integrovaného záchranného systému plnit své úkoly, musí mít k dispozici stavby dotčené požadavky CO, jejichž stávající technologické vybavení je po úpravách využitelné k dekontaminaci (dále stavby pro dekontaminaci) a chemické laboratoře.

Ke stavbám pro dekontaminaci patří:

- hygienické propusti stálých úkrytů
- stavby pro dekontaminaci osob
- stavby pro dekontaminaci zvířat
- stavby pro dekontaminaci oděvů
- stavby pro dekontaminaci věcných prostředků a dekontaminační plochy

Hygienické propusti stálých úkrytů

V řešeném území se nenacházejí a nejsou navrhovány stavby pro dekontaminaci osob. Zřizují se přizpůsobováním zařízení jako jsou lázně, bazény, umývárny, sprchy a jiné k dekontaminaci osob.

V obci se vhodné objekty pro tento účel nenacházejí.

Stavby pro dekontaminaci zvířat

Stavby pro dekontaminaci zvířat se zřizují zpravidla přizpůsobením budov nebo zpevněných ploch mimo budovu. Vlastní místo je opatřeno výtoky a hadicemi s odvodem kontaminované vody.

Plochy využitelné pro dekontaminaci zvířat se v řešeném území nenacházejí.

Stavy pro dekontaminaci oděvů

K dekontaminaci většího množství oděvů, prádla a drobných předmětů budou přizpůsobovány chemické čistírny, prádelny, dezinfekční komory zdravotnických zařízení apod. nacházející se na území obce.

V řešeném území se nenacházejí a nebudou navrhovány stavby pro dekontaminaci věcných prostředků (vozidel) a dekontaminační plochy.

Zřizují se přizpůsobením zařízení garáží, umýváren vozidel, dopravních vozoven apod. napojených na kanalizaci a vodovod apod.

V řešeném území se nenacházejí a nejsou navrhovány.

- h) Návrh ploch pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
V řešeném území se nevyskytují ani nejsou územním plánem navrhovány plochy nebo objekty, kde by byly skladovány a používány nebezpečné látky. Tyto látky nejsou přes řešené území ani přepravovány.
- i) Návrh ploch pro nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
Nouzové zásobování obyvatel pitnou vodou při zachování jejího nezbytného množství a nezávadných vlastností se bude zajišťovat v případě, pokud nelze zabezpečit běžné zásobování pitnou vodou pro veřejnou potřebu.
Hromadné zásobování obyvatel pitnou vodou zajišťují provozovatelé vodovodů.
Nouzové zásobování vodou je součástí krizových a havarijních plánů podle zvláštních předpisů.

Stanoviště pro cisterny pro havarijní zásobování pitnou vodou:

Nezvěstice u školy

Nezvěstice – Varta u býv. prodejny

Nezvěstice – Olešná na křižovatce silnice III/1774 a ul. V Jamách

Nouzové zásobování el. energií není centrálně navrhováno.

Požární voda pro účely hašení požáru bude použita z umělé vodní nádrže (koupaliště).

- ad i) Požadavky na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Zemědělský areál Alimex je řešením ÚP do budoucna předurčen k likvidaci a jeho území bude po nutné sanaci předurčeno jako dlouhodobá rezerva pro bydlení (rezervní plocha R1); řešení omezení vlivu modernizované železniční tratě č. 190 na okolí se předpokládá technickými opatřeními k odhlučnění provozu na této trati (protihlukové stěny).

- ad j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti či ose

Kromě ploch pro výstavbu rodinných domků (plochy Z1, Z3, Z6, Z8, Z9 a Z10) resp. bydlení ve smíšeném území (plocha Z2) a ploch pro drobnou výrobu a výrobní služby nejsou v ÚP obsaženy žádné větší plochy pro další možnou výstavbu.

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

Plochy vhodné pro prověření územní studií jsou Z3 a Z10; parcelace dohodou se předpokládá u plochy Z9; plocha Z1 je převzata z dříve zpracované urbanistické studie a nutno ji aktualizovat.

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

Zpracování regulačního plánu pro některou rozvojovou lokalitu se nepředpokládá.

ad m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu a udržitelný rozvoj území

Požadavek nebyl uplatněn.

ad n) Požadavky na zpracování konceptu včetně požadavku na zpracování variant

Z důvodů jednoznačnosti dopravního řešení stanoveného v Zadání nebyly zpracovány varianty řešení ÚP.

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

Požadavek je splněn.

B1m Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje s odůvodněním politiky jejich vymezení

V územním plánu se nevyskytují.

B1n Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚP Nezvěstice na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Většina pozemků v okolí zastavěné části obce je užívána pro rostlinnou zemědělskou výrobu. Nejlepší půdy, t. j. I. třída ochrany ZP, jsou soustředěny severně až severovýchodně od Nezvěstic, kde zauímají převážně svoji rozlohu s přímou návazností na zastavěné území. Rovněž pozemky navazující na současně zastavěné území Nezvěstic a Olešné jsou ve II. třídě ochrany ZP a vyžadují také zvýšenou ochranu před možnou zástavbou.

Zásady řešení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) vychází ze společné metodické příručky (MMR 2013), která se týká stavebního zákona a projednání v ÚP a jeho pořizovacího procesu, zvláště na zábory ZPF ve srovnání s dalšími možnými variantami.

Zásah do zemědělského půdního fondu je hodnocen ve 21 lokalitách, které jsou určeny pro plochy bydlení, dopravní infrastruktury a veřejného prostranství.

V navrhovaném řešení ÚP zpracovatel vychází ze zásady co nejméně narušovat organizaci obdělávání zemědělského půdního fondu, hydrogeologické a odtokové poměry v území a podle daných možností sít' zemědělských účelových komunikací je řešena v procesu zpracovaných komplexních pozemkových úprav.

Z daného návrhu ÚP je patrné, že požadavky na nové funkční využití území pro potřeby ÚP jsou zajištěny využitím především volných (nezastavěných) pozemků v zastavěné části sídla s minimálními zásahy do extravilánu se zastavitelným územím. Větší zásah do organizace zemědělského půdního fondu je dán návrhem silničního obchvatu sídla (přeložka I/19). Tato dopravní stavba prošla variantním řešením (viz dopravní studie zpracované ŘSD Plzeň) a tato východní trasa přeložky byla vybrána jako nejoptimálnější. Zábory zemědělského půdního fondu jsou vypočteny tak, jak předpokládá nová příručka s tím, že lokality v zastavěném území do výměry 2000 m²

nejsou vyhodnoceny jako územní rezervy pro bydlení. Pozemky určené k plnění funkcí lesa ÚP Nezvěstice nejsou dotčeny.

Vymezené části systému ekologické stability a pásy zeleně i k zatravnění podél polních cest nebyly zahrnuty do hodnocení. Zhodnocení záborových ploch je dokumentováno v tabulkách č. 1 a 2 včetně změn a úprav provedených v návrhu a ve výkresu č. B2c.

B1o Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno po řízení o územním plánu (viz § 52 stavebního zákona).

B1p Vyhodnocení připomínek

Připomínky veřejnosti uplatněné k Návrhu územního plánu Nezvěstice při společném jednání podle § 50, odst. 3 stavebního zákona.

1. **Připomínka Ing. arch. Korčáka Lubomíra obdržena dne 4. 6. 2015** týkající se zařazení pozemků č. 3/1, 3/2 a 7/2 v k. ú. Olešná u Nezvěstic do ploch bydlení čisté.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka bude akceptována; pozemky č. 3/1, 3/2 a 7/2 k. ú. Olešná u Nezvěstic budou zařazeny do ploch bydlení čistého BR.

2. **Připomínka Marie Harasimovičové, Nezvěstice 87, obdržena dne 24. 6. 2015** týkající se lokality ZV u parcel č. 112/1 a 112/5 k. ú. Nezvěstice a navržení přesunu této lokality ZV po celé výměře pozemků.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka bude akceptována. V lokalitě Z1, do které patří i pozemky č. 112/1 a 112/5 k. ú. Nezvěstice bude řešeno veřejné prostranství a komunikace až v rámci podrobnější dokumentace – Územní studie, případně v dokumentaci pro územní řízení. Řešení umístění veřejného prostranství v této lokalitě nebude součástí návrhu územního plánu.

3. **Připomínka Venduly Láskové, Nezvěstice 5 obdržena dne 23. 6. 2015** týkající se převedení pozemku č. 41/1 a 709 a 710 z SV (plocha bydlení venkovského obytného a rekreačního) na SD (plochu smíšenou obytnou vč. drobné výroby a výrobních služeb).

Vyhodnocení připomínky: Připomínka bude akceptována. Pozemky sice nebudou převedeny do plochy SD, ale bude upraven regulativy k ploše SV. Regulativ plochy bydlení venkovského bude doplněn o možnost drobného podnikání, drobné výroby a výrobních služeb s uvedením podmínky možného dalšího rozvoje již stávajících drobných (maloplošných) výrobních areálů umístěných v ploše SV.

4. **Připomínka Pavla Harasimoviče, Nezvěstice 87 obdržena dne 23. 6. 2015** týkající se převedení pozemku č. 46/1 a 46/2 v k. ú. Nezvěstice z plochy SV – plochy bydlení venkovského obytného a rekreačního do plochy veřejná zeleně.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka bude částečně akceptována. Celý pozemek č. 46/2 k. ú. Nezvěstice a cca 1/2 pozemku č. 46/1 k. ú. Nezvěstice bude převedena z plochy bydlení venkovského obytného a rekreačního do plochy veřejné zeleně.

5. **Připomínka Jiřího Lásky obdržena dne 23. 6. 2015** týkající se převedení pozemku č. 41/3 k. ú. Nezvěstice z plochy SV – plochy bydlení venkovského obytného a rekreačního do plochy SD – plocha smíšená obytná vč. drobné výroby a výrobních služeb.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka bude akceptována. Pozemek sice nebude převeden do plochy SD, ale bude upraven regulativy k ploše SV. Regulativ plochy bydlení venkovského bude doplněn o možnost drobného podnikání, drobné výroby a výrobních služeb s uvedením podmínky možného dalšího rozvoje již stávajících drobných (maloplošných) výrobních areálů umístěných v ploše SV.

6. **Připomínka Petra Brumla – Vzduchotechnika, s. r. o., IČO 26367971, Nezvěstice 117 obdržena dne 22. 6. 2015** týkající se převedení pozemku č. 66/3, 729/2, 28/5 a 28/6 se stávající zámečnickou dílnou z plochy SV – plochy bydlení venkovského obytného a rekreačního do plochy SD – plocha smíšená obytná vč. drobné výroby a výrobních služeb.

Vyhodnocení připomínky: Připomínka bude akceptována. Pozemky sice nebudou převedeny do plochy SD, ale bude upraven regulativy k ploše SV. Regulativ plochy bydlení venkovského bude doplněn o možnost drobného podnikání, drobné výroby a výrobních služeb s uvedením podmínky možného dalšího rozvoje již stávajících drobných (maloplošných) výrobních areálů umístěných v ploše SV.

7. **Námítka Ing. Bedřicha Česala, Olešná 6 obdržena dne 26. 6. 2015** týkající se zařazení pozemku č. 8/6 k. ú. Olešná u Nezvěstic do plochy VZ – plochy zemědělské výroby, stavby a zařízení. Dále zakreslení vodoteče na pozemku 8/6 a snížený pruh pozemku podél této vodoteče (odvodňovací rýhu). Plochu bydlení čistého lokalita 21 ponechat eventuálně pouze na jedno stavební místo až u pozemku st. p. č. 34. Dále navrhuje část pozemku 8/1 a část pozemku 425 zakreslit jako retenční plochu, na které vyústí meliorační svody. Parcely 278/17 a 278/18 žádá zařadit jako RI popř. jako BR.

Vyhodnocení připomínky: Podatel podal k návrhu územního plánu námitku, což je v rozporu se stavebním zákonem. V procesu projednání územního plánu dle § 50, odst. 3 stavebního zákona může každý u pořizovatele uplatnit pouze písemné připomínky. Námitka byla proto překvalifikována a vyhodnocena jako připomínka. Připomínka bude částečně akceptována. Lokalita Z7 označená namítajícím jako lokalita 21 bude převedena do plochy zemědělské výroby cca 1/2 plochy Z7, která sousedí s plochou SV. Zbytek lokality zůstane v ploše bydlení pro cca jeden rodinný domek. Pozemky č. 278/17 a 278/18 k. ú. Olešná u Nezvěstic budou zařazeny do plochy RI - plochy pro rodinnou rekreaci. V měřítku výkresů územního plánu nelze řešit zakreslení vodoteče, snížení pozemku a meliorační svody.

8. **Žádost Miroslava Vimmra, Nezvěstice 78 obdržena dne 10. 7. 2015** týkající se zařazení pozemku č. 402 k. ú. Olešná u Nezvěstic do kategorie pozemky pro výstavbu (plochy čistého bydlení – obytné domy).

Vyhodnocení připomínky: Připomínka byla podána po zákonem stanoveném termínu pro podání připomínek k návrhu územního plánu. Připomínky může každý uplatnit ve

lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MMP od 6. 5. 2015 do 23. 6. 2015 a úřední desce obce Nezvěstice od 7. 5. 2015 do 22. 6. 2015. Mezní termín pro podání připomínky veřejnosti byl tedy 22. 6. 2015. Připomínka nebude akceptována. Pozemek č. 402 k. ú. Olešná u Nezvěstic nebude zařazen do návrhové plochy pro výstavbu (plochy čistého bydlení – obytné domy) na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí. Důvodem je umístění předmětného pozemku na zemědělské půdě s nejvyšší kvalitou ochrany „I“ a nemožnost záboru této zemědělské půdy.

Žádost, kterou podala dne 10. 7. 2015 Miroslava Vimmerová, Nezvěstice 78 týkající se zařazení pozemku č. 358 k. ú. Olešná u Nezvěstic do kategorie pozemky pro výstavbu (plochy čistého bydlení – obytné domy).

Vyhodnocení připomínky: Připomínka byla podána po zákonem stanoveném termínu pro podání připomínek k návrhu územního plánu. Připomínky může každý uplatnit ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MMP od 6. 5. 2015 do 23. 6. 2015 a úřední desce obce Nezvěstice od 7. 5. 2015 do 22. 6. 2015. Mezní termín pro podání připomínky veřejnosti byl tedy 22. 6. 2015. I přes podání připomínky po stanoveném termínu bude připomínka akceptována. Pozemek č. 358 k. ú. Olešná u Nezvěstic bude zařazen do návrhové plochy BR – bydlení čisté (nizkopodlažní) – rodinné domy.

9. **Žádost, kterou podal dne 13. 7. 2015 Tezler Carol a Tezler Ana, Olešná 62** týkající se zařazení pozemku č. 357 k. ú. Olešná u Nezvěstic do kategorie pozemky pro výstavbu (plocha čistého bydlení – obytné domy).

Vyhodnocení připomínky: Připomínka byla podána po zákonem stanoveném termínu pro podání připomínek k návrhu územního plánu. Připomínky může každý uplatnit ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce MMP od 6. 5. 2015 do 23. 6. 2015 a úřední desce obce Nezvěstice od 7. 5. 2015 do 22. 6. 2015. Mezní termín pro podání připomínky veřejnosti byl tedy 22. 6. 2015. I přes podání připomínky po stanoveném termínu bude připomínka akceptována. Pozemek č. 357 k. ú. Olešná u Nezvěstic bude zařazena do návrhové plochy BR – bydlení čisté (nizkopodlažní) – rodinné domy.

