

ÚZEMNÍ PLÁN NEZDICE

ZMĚNA Č.1

Záznam o účinnosti:

Vydalo: Zastupitelstvo obce Nezdice

Datum nabytí účinnosti:.....

Pořizovatel: MěÚ Přeštice, odbor výstavby a Ú

Oprávněná osoba pořizovatele:

Petr Rybín

MěÚ Přeštice, odbor výstavby a ÚP

Zpracovatel:

Ing. arch. Irena Langová

Ing. Petra Malotínová

ÚZEMNÍ PLÁN NEZDICE – ZMĚNA Č. 1

Pořizovatel: MěÚ Přeštice
odbor výstavby a ÚP
Masarykovo náměstí 107
334 01 Přeštice

Objednatel: Obec Nezdice
Nezdice46, 334 01 Přeštice
zastoupená
paní starostkou Ing. Hanou Bouchnerovou
IČO: 00256749

Zhotovitel: Ing. arch. Irena Langová
Částkova 91, 326 00 Plzeň
IČO: 12456969

Ing. Petra Malotínová
Lísková 1373/11, 312 00 Plzeň
IČ:1359941

Název : Územní plán Nezdice Změna č. 1
Datum : červen 2022

Zastupitelstvo obce Nezdice

příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (účinnost k 1. 1. 2018), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, svým usnesením č. ze dne.....

vydává

formou opatření obecné povahy

Změnu č. 1 Územního plánu Nezdice,

kterou se mění Územní plán Nezdice takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V úvodním textu se za písmenem c) doplňuje text, který zní *"stanovení urbanistické struktury zástavby a"*
2. V kapitole a) Vymezení území v části a. 1. Vymezení zastavěného území se za větu druhou vkládá věta třetí, která zní: *„Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice se mění hranice zastavěného území, nově je zastavěné území vymezeno k datu 30. 6. 2020“.*
3. V kapitole b. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot, části b.2 Rozvoj obce, zohlednění hodnot jejího území se doplňuje nová odrážka *"nadále zachovat strukturu území zastavěné části obce a její výrazně venkovský charakter v zastavitelné části dbát na harmonické doplnění charakteristické struktury zástavby"* a nová odrážka *"potvrdit rozvoj dalšího občanského vybavení veřejné infrastruktury - občanského vybavení - vzhledem k poloze obce vůči centrům osídlení (Švihov, Klatovy nebo Přeštice).*
4. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.1. Urbanistická koncepce se doplňuje nová odrážka *"Je řešena struktura zástavby pro posílení důrazu na urbanistickou koncepci sídla"*
5. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.1. Urbanistická koncepce se doplňuje nová kapitola c.1.1 *"Struktura zástavby"*, která zní:

Důraz na urbanistickou strukturu

Urbanistická struktura nebo struktura zástavby je jednou z významných charakteristik území. Vznikala harmonicky s historickým rozvojem obce a je dlouhodobě rozvíjena. Je charakterizována uspořádáním vzájemných proporcí prostoru a staveb. V některých částech obce převažuje daný typ struktury daný polohou místa nebo dobou vzniku zástavby. V částech obce je stanoven typ převládající urbanistické struktury, který má své měřítko, typické charakteristické stavby nebo jejich soubory. Pro rozvoj a novou zástavbu v jednotlivých částech obce jsou stanoveny požadavky ve vztahu ke struktuře zástavby.

Je požadováno, aby „nová zástavba doplnila svým měřítkem stávající strukturu dané části obce a navázala na výškovou hladinu zastavění.“ Jde tedy o to, aby nová zástavba harmonicky reagovala na stávající strukturu, doplnila ji objekty, které budou úměrné dané zástavbě včetně její výškové hladiny.

Urbanistická koncepce se v pojetí tohoto Územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch a vychází z analýzy historického vývoje a současného stavu obce. Urbanistická koncepce byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce.

Na území obce Nezdice se stanovují následující charakteristické urbanistické struktury zástavby:

Venkovská rostlá - sevřená zástavba uzavřených usedlostí uspořádaných v těsné vzájemné vazbě zpravidla kolem návsi jako hlavního veřejného prostranství

Venkovská bloková izolovaná- nízkopodlažní zástavba izolovaných domů venkovského charakteru drobnějšího měřítka v typickém uspořádání kolem dvora s vymezenou zahradou

Bloková izolovaná - nízkopodlažní zástavba izolovaných domů drobnějšího měřítka se zahradou a pozemky uspořádanými do bloků

Areálová volná – většinou drobné halové objekty v menších areálech zejména výroby a služeb, velký podíl zpevněných ploch, značná část zůstává nezastavěná.

Koncepce prostorového uspořádání

Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání stanovené v kapitole f. 2), které se týkají:

- charakteru a struktury zástavby,
- intenzity využití ploch,
- výškové hladiny.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny:

- nová zástavba naváže na stávající zástavbu a nenaruší její charakter a strukturu, ve svém půdorysném uspořádání bude navazovat na převažující venkovský charakter sídla,
- dostavby proluk a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, tedy zejména její výšku, celkové hmotové řešení staveb a jejich umístění na pozemku,
- formy nízkopodlažní zástavby budou výškovou hladinou odpovídat stávající zástavbě,
- rozvoj obce a nová zástavba nenaruší celkový obraz obce.

6. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.2 Vymezení zastavitelných ploch a kapitole c.2.2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch je v odstavci A.1. Bydlení venkovské smíšené doplněna o text "struktura zástavby: bloková izolovaná". Dále je doplněna

první odrážka "odkanalizování" větou "srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku", v odstavci A.2. Bydlení venkovské pro plochy N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N12 doplněn text "struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná". Dále je doplněna první odrážka "odkanalizování" větou "srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku"

7. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.2 Vymezení zastavitelných ploch a kapitole c.2.2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch je v odstavci A.2. Bydlení venkovské pro plochu N7 v části dopravní obsluha rušena část "a navrženou páteří obsluhovou komunikací napojenou přes lokalitu N6", je nahrazena textem "prostřednictvím nové účelové nebo místní komunikace navržené regulačním plánem". Dále je text "územní studie" nahrazen textem "regulační plán" a "s důrazem na venkovský charakter zástavby".
8. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.2 Vymezení zastavitelných ploch a kapitole c.2.2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch je v odstavci A.2. Bydlení venkovské pro plochu N8 doplněna věta "Pro plochu N8 bude zpracován regulační plán (viz odst. c.2.3.), který prověří využití území s důrazem na venkovský charakter zástavby".
9. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.2 Vymezení zastavitelných ploch a kapitole c.2.2 Přehled a charakteristika zastavitelných ploch je v odstavci B. Plochy pro výrobu zemědělskou, služby a skladování – VZ a C. Plochy tělovýchovy a sportu - OV, pro plochy N9 a N10 doplněna první odrážka "odkanalizování" větou "srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku".
10. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.2 Vymezení zastavitelných ploch a kapitole c.2.3 Vymezení ploch, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování je rušen odstavec "Pro plochu N7 bude zpracována územní studie, která prověří využití území. Lhůta pro pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do Evidences o územně plánovací činnosti se stanovuje na 2 roky od požádání o pořízení územní studie pořizovatelem" a je nahrazen odstavcem "Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice nejsou vymezeny plochy, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování".
11. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.3 Vymezení ploch přestavby je v odstavci pro plochu P1 doplněn text "struktura zástavby: areálová volná". Dále je doplněna první odrážka "odkanalizování" za slovem "napojením" výrazem "splaškových vod" a dále větou "srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku".
12. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.3 Vymezení ploch přestavby doplněn text:

plocha P2

Jedná se o přestavbovou plochu pro občanské vybavení určené pro rozšíření stávajícího areálu hostince, která bude sloužit jako jeho rekreační zázemí.

výměra: cca 0,17 ha

struktura zástavby: venkovská rostlá

dopravní obsluha: z místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením splaškových vod na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku.
 - zásobování vodou: rozšířením stávající vodovodní sítě
 - elektrická energie: 10kW z rezervy TS2;
 - zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
 - teplo: dominantní bude využití zemního plynu
13. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.4 Vymezení systému sídelní zeleně je rušen text: „č. A1 Základní členění území, jeho členění je zřejmé z výkresu“ a nově zní: „*Systém sídelní zeleně je vymezen v grafické části územního plánu ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres*“.
14. V kapitole c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v části c.4.1. Přehled a charakteristika systému sídelní zeleně je rušen text: *Plocha zahrady, která je součástí nemovité kulturní památky areálu hostince, dotváří charakter památky a je tedy nutné ji chránit před zástavbou.*“
15. V kapitole d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění v části d. 1. 2 Veřejná, cyklistická a pěší doprava je doplněn nový odstavec "*Změnou č.1 územního plánu Nezdice je zpřesněn a územně vymezen koridor pro dálkovou cyklotrasu Plzeň - Klatovy - Železná Ruda dle aktualizace č.4 ZÚR PK. Koridor prochází správním územím obce*".
16. V kapitole d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění v části d. 2. 1 Odkanalizování území je doplněn nový odstavec "*Z hlediska významu hospodaření s dešťovými vodami budou srážkové vody přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku.*"
17. V kapitole d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění v části d. 3 Občanská vybavenost je doplněn nový odstavec "*Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je stanoven obecný funkční regulativ pro plochy s rozdílným způsobem využití pro občanské vybavení. Všechny plochy v územním plánu Nezdice dosud označené jako OV - občanská vybavenost veřejného charakteru a OK - občanská vybavenost komerčního charakteru - je přejmenována na jednotný regulativ - OV - občanské vybavení.*" a nový odstavec "*Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je vymezena plocha občanského vybavení v části stávajícího hostince včetně celého areálu a zahrady. Plocha původní zahrady je vymezena jako přestavbová plocha P2. Plocha zahrady, která je součástí nemovité kulturní památky areálu hostince, dotváří charakter památky a je určena pro rekreační zázemí areálu. Na ploše zahrady lze umožnit doplnění hlavního objektu drobnými doplňkovými stavbami sloužícími k podpoře dané funkce (např. altán, mobiliář) při převažujícím zachování původní funkce zahrady.*"
18. V kapitole e. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod. se vkládá nová část "*e.9 Územní studie krajiny ORP Přeštice*", která zní: "*Změnou č.1 územního plánu Nezdice je zohledněna Územní studie krajiny ORP Přeštice*".
- zobrazit revitalizační, retenční a akumulární vodohospodářské úpravy - protierozní zatravnění a zalesnění
- Revitalizační, retenční a akumulární vodohospodářské úpravy vyjádřené návrhem ploch pro zalesnění scelují komplex pozemků lesa, čímž je zvýšena schopnost plnění

funkce lesa a ekologicko-stabilizační funkce krajiny. Je vymezena v takovém rozsahu, aby v souladu s krajinným rázem harmonicky doplnila pohledový horizont.

Revitalizační, retenční a akumulaci vodohospodářské úpravy vyjádřené návrhem ploch pro zatravnění zvyšují ekologicko-stabilizační funkci krajiny, vzhledem ke sklonovým poměrům v území se jedná o vhodné protierozní opatření v souladu s krajinným rázem.

- novou zástavbou nebudou narušeny zalesněné krajinné veduty Loupenska a Skalky
- chránit památný strom Nezdická lípa u hřbitova
- zpřesnit prvky ÚSES
- zpřesnit koridor *pro vedení cyklostezky Plzeň - Šumava*.

19. V kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) se upravují regulativy způsobu využití ploch takto:

Ve větě "*Celkový výčet typů ploch s rozdílným funkčním využitím*" se nahrazuje slovo "*funkčním využitím*" termínem "*způsobem využití*". Ve větě "*Plochy funkčního využití*" území se slovo "*funkčního*" nahrazuje termínem "*rozdílného způsobu*". V plochách občanského vybavení ruší odrážky "*Občanská vybavenost veřejného charakteru a Občanská vybavenost komerčního charakteru*" a nahrazují se odrážkou "*Občanské vybavení*".

Ve funkčním regulativu pro Plochy občanského vybavení se sjednocuje regulativ pro Občanskou vybavenost komerčního charakteru a Občanskou vybavenost veřejného charakteru na funkční regulativ „*Občanské vybavení OV*“. V části Obsah se doplňuje "*a komerčního charakteru, tj., obchodu a služeb*", který nově zní „*Plochy veřejného vybavení nekomerční náplně, tj. veřejná administrativa, školství, zdravotnictví, sociální služby a komerčního charakteru, tj., obchodu a služeb*“. V části *Hlavní využití se za odrážkou veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem doplňují odrážky:*

- *zařízení pro veřejné stravování (hostince, restaurace, občerstvení)*
- *prodejny (s celkovou prodejní plochou do 100m²)*
- *penziony s kapacitou do 30 lůžek*
- *provozovny drobné řemeslné výroby, drobných oprav a služeb bez vlivu na okolí*
- *zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)*
- *zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)*
- *veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem*
- *zařízení administrativní (kanceláře)*

Dále se doplňuje část NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

Ve funkčním regulativu pro Vodní plochy, vodoteče s doprovodnou zelení doplňuje v části *Přípustné využití* odrážky:

- vodohospodářská zařízení a úpravy (např. jezy, jímání vody, výpusti, hráze aj.)
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- přístřešky, odpočívadla

Za odstavec "*Pro návrhové plochy s rozdílným způsobem využití platí následující plošné a prostorové uspořádání*". Způsob prostorového uspořádání je definován pro stavby uvedené v hlavním využití, pro stavby uvedené v přípustném, event. podmíněně přípustném využití je nutno postupovat přiměřeně dle účelu stavby a konkrétního staveniště" se doplňuje nový text.

obecné podmínky prostorového uspořádání

Pro plochy bydlení venkovského (BV), plochy bydlení venkovského smíšeného (SV), plochy občanského vybavení (OV), plochy výroby zemědělské, služby, skladování (VZ) jsou stanoveny obecné podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky jsou stanoveny z důvodu uchování charakteru zástavby území jednotlivých částí obce a také z důvodu ochrany krajinného rázu.

*Základní podmínkou, která platí pro všechny plochy umožňující zástavbu je požadavek **respektovat prostorové parametry okolní zástavby**, zejména její výšku, měřítko staveb a kontext. Tento požadavek nevyjadřuje snahu o rigidní „kopírování“ staveb okolní zástavby, směřuje k hmotově a tvarově vyváženému charakteru zástavby. Užití soudobých architektonických prvků není vyloučeno. Výška zástavby je stanovena s ohledem na stávající charakter zástavby se shodným využitím.*

*Další podmínkou je **procento zastavění** vyjádřené jako maximální z celkové plochy pozemku. Maximální zastavění je stanoveno s ohledem na charakter stávající zástavby se shodným využitím. Míra zastavění zohledňuje nejen plochu zastavitelnou hlavní stavbou (např. rodinným domem), ale i doprovodnými stavbami a nezbytným zázemím (např. garáž, zahradní domy).*

*Pro plochy bydlení venkovské smíšené je stanovena **minimální velikost parcely** 1000 m². Tento regulativ je stanoven z důvodu zachování venkovského charakteru území okrajových částí obce i při nové výstavbě.*

*Pro zastavitelné plochy bydlení je stanoven závazný požadavek na **vymezení veřejných prostranství** a to v rozsahu 1000 m² plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Tento požadavek vychází z ustanovení §7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

*Pro plochy výroby zemědělské, služby a skladování jsou stanoveny požadavky na **uplatnění zeleně** v rámci areálů či farem. Tento požadavek je uplatněn z důvodu ochrany krajinného rázu a začlenění ploch do krajiny.*

struktura zástavby

Jednou z obecných podmínek pro plochy bydlení venkovského (BV), plochy bydlení venkovského smíšeného (SV), plochy občanského vybavení (OV), plochy výroby zemědělské, služby a skladování (VZ) je struktura zástavby.

- venkovská rostlá
- venkovská bloková izolovaná
- bloková izolovaná
- areálová volná

V části A. Plochy bydlení je za nadpis A.1 Bydlení venkovské (BV) vložen text "Struktura zástavby: venkovská rostlá".

V části A. Plochy bydlení je za nadpis A.2 Bydlení smíšené venkovské (SV) vložen text "Struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná a min. velikost parcely 1000 m²"

V části B. Plochy občanského vybavení je rušen nadpis Tělovýchova a sport (OV) a za něj je vložen text "Struktura zástavby: areálová volná/venkovská rostlá" a za text v zátopové části je vložen text "/ v blízkosti památky".

V části D. Plochy zemědělské je za nadpis D1. Plochy výroby zemědělské, služby, skladování (VZ) vložen text "Struktura zástavby: areálová volná".

20. Za kapitolu h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo je nově vložena nová kapitola i. ve znění:

i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 s uvedením zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost

- Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je stanoveno zpracování regulačního plánu na návrhové ploše N7 a N8 na základě požadavku Obce Nezdice.
- Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jedná se o pozemky parcelní č. 154/1,25,26,28, 153/1,3, a 246/5, všechny k.ú. Nezdice, které jsou součástí ploch N7, N8. Regulačním plánem je třeba:
 - definovat prostorové podmínky nové zástavby vyplývajících z ochrany hodnot a respektování limit, návrhem zachovat venkovský ráz obce.
 - definovat zejména strukturu nové zástavby a její harmonický soulad s koncepcí ochrany krajinného rázu daného území, rozvoj obce a nová zástavba nenaruší celkový obraz obce
 - definovat podmínky napojení na stávající sítě dopravní a technické infrastruktury.

21. Kapitola i. Údaje o počtu listů návrhu územního plánu, počtu tabulek v textové části a počtu výkresů k němu připojené grafické části je nově vloženou kapitolou změněna na kapitolu j. V textu je termín "návrh" zrušen a jsou upřesněny počty listů a stran v textové části.

Textová část – úplné znění po Změně č. 1 obsahuje 19 listů.

I. GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část změny č. 1 ÚP Nezdice obsahuje výřezy výkresů:

01 - Základní členění území - v měřítku 1 : 5 000,

02 - Hlavní výkres - v měřítku 1 : 5 000,

03 - Koncepce dopravy a technické infrastruktury - v měřítku 1 : 5 000.

ODŮVODNĚNÍ

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZDICE

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZDICE

1.1. ÚVOD

Územní plán Nezdice (dále jen ÚP Nezdice) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). ÚP Nezdice vydalo Zastupitelstvo obce Nezdice formou opatření obecné povahy dne 19. 3. 2012, územní plán nabyl účinnosti dne 7. 4. 2012.

V souladu s § 55 stavebního zákona, ve kterém je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce pravidelně 1x za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, přistoupil Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a ÚP, jako pořizovatel ÚP Nezdice ke zpracování „Zprávy o uplatňování ÚP Nezdice“ (dále jen zpráva). V souladu s tímto ustanovením zpracoval Městský úřad Přeštice, Odbor výstavby a územního plánování jako pořizovatel Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Nezdice za uplynulé období 4/2016 – 1/2020.

Jedná se o druhé vyhodnocování ÚP Nezdice, první Zpráva o uplatňování ÚP Nezdice za období 2012-2016 byla Zastupitelstvem obce Nezdice schválena usnesením č. 145/216, bod č. 12 ze dne 14. 3. 2016. Na základě této zprávy nevyplývala potřeba ÚP Nezdice měnit a platí beze změny do dalšího posouzení. Zpráva byla projednána s dotčenými orgány a veřejností dle § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona, a to před předložením ke schválení zastupitelstvu obce.

Pořízení změny č. 1 Územního plánu Nezdice bylo rozhodnuto usnesením č. Ad 5) z veřejného zasedání Zastupitelstva obce Nezdice konaného dne 17. 2. 2020.

Tento návrh Změny č. 1 ÚP Nezdice pro veřejné projednání předal dne 14.04.2021 zpracovatel pořizovateli.

1.2. ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU

Pořizovatel zahájil řízení o návrhu změny a oznámil konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 stavebního zákona dne 09.06.2021 pod č. j.:PR-OVÚP-RYP/36410/2021. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Přeštice (odbor výstavby a územního plánování) a Obecním úřadě Nezdice. Současně bylo oznámení o veřejném projednání vystaveno ke zhlédnutí na internetových stránkách města Přeštice a obce Nezdice. Veřejné projednání se konalo dne 22.07.2021 ve velkém sále Kulturního a komunitního centra Přeštice, Masarykovo nám. 311, Přeštice a byl z něj pořízen písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky projednání a konstatoval, že ve stanovené lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání byly uplatněny námitky dotčených osob vymezených v § 52 odst. 2 stavebního zákona a připomínky. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

Připomínky k návrhu změny byly uplatněny ze strany oprávněného investora, které byly vyhodnoceny a zapracovány do návrhu změny.

K uplatněným námitkám a připomínkám k návrhu změny zpracoval pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem, s ohledem na veřejné zájmy, návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek ze dne 10.02.2022 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/11203/2022 a doručil je

dotčeným orgánům, oprávněným investorům a krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska s tím, že pokud dotčený orgán, oprávněný investor či krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí. Pořizovatel obdržel písemnou formou dvě souhlasné stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu bez připomínek. Ostatní dotčené orgány a oprávnění investoři tak vyjádřili souhlas mlčky.

Pořizovatel na základě výsledku projednání dal pokyn zpracovateli k doplnění návrhu změny. Dalším krokem bylo předložení změny společně s odůvodněním a návrhem na vydání změny Zastupitelstvu obce Nezdice dle § 54 odst. 1 stavebního zákona včetně úplného znění.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

2. 1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Jako závazný dokument pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území (§31, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) schválila vláda ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009 „Politiku územního rozvoje ČR“ (PÚR ČR).

Dne 15. 4. 2015 byla usnesením Vlády ČR č. 276 schválen aktualizovaný dokument, „Aktualizace č. 1 PÚR ČR“, která doplnila a upřesnila některé kapitoly, především v částech týkajících se rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

Aktualizace nadřazené dokumentace neměla vliv na koncepci územního plánu ani na jeho věcný ani plošný rozsah.

Změna č. 1 ÚP Nezdice je tedy v souladu tímto aktualizovaným dokumentem.

2. 2. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro obec Nezdice jsou „Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje“, ve znění jejich „Aktualizace č. 4“ (dále jen ZÚR PK), účinné od 24.1.2019.

ZÚR PK vymezují na území obce Nezdice vymezených částí nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (regionální biocentra RBC 891 a RBC 868 a regionální biokoridor RK 207). Dotčeným územím prochází osa nadregionálního biokoridoru.

Změna č. 1 ÚP Nezdice respektuje vymezené skladebné prvky ÚSES.

ZÚR PK vymezují na území obce Nezdice koridor pro vedení cyklotrasy Železná Ruda - Plzeň. Úkolem pro ÚP Nezdice je tento koridor vymezený v ZÚR PK zpřesnit a vymezit. ÚP Nezdice tento koridor respektuje a zpřesňuje. Koridor je v ÚP Nezdice navržen jako veřejně prospěšná stavba SD20/06.

Změna č. 1 ÚP Nezdice tento koridor zpřesňuje.

2. 3. SOULAD S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY PLZEŇSKÉHO KRAJE

Aktualizace nadřazené dokumentace neměla vliv na koncepci územního plánu ani na jeho věcný ani plošný rozsah.

Změna č. 1 ÚP Nezdice je v souladu tímto aktualizovaným dokumentem.

2. 4. SOULAD S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY ORP PŘEŠTICE

Aktualizace nadřazené dokumentace neměla vliv na koncepci územního plánu ani na jeho věcný ani plošný rozsah.

Změna č. 1 ÚP Nezdice je v souladu tímto aktualizovaným dokumentem.

2. 5. KOORDINACE VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Pokud se týká širších vztahů v území, Změna č. 1 ÚP Nezdice – vzhledem k jejímu charakteru – na ně nemá žádný vliv.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Nezdice je v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a úkoly územního plánování uvedenými v § 19 téhož zákona. Změnou není narušen udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Změna č. 1 Územního plánu Nezdice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chrání a dále rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro ochranu krajiny jsou vymezeny jednotlivé kategorie ploch s rozdílným způsobem využití s jasně stanovenými podmínkami využití.

Změna doplňuje stanovenou koncepci ochrany a dalšího rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, doplňuje stanovenou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území; vytváří podmínky pro snižování ekologických a přírodních katastrof vymezením takových druhů ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínek, které umožňují toto nebezpečí nezhoršovat i omezovat, a to přírodě blízkým způsobem.

Změna nemění obecné podmínky pro zajištění civilní obrany.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 ÚP Nezdice je zpracována a pořizována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 1 Územního plánu Nezdice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SESE STANOVISKY PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Ve Změně č. 1 Územního plánu Nezdice byla respektována stanoviska vyplývající ze zvláštních právních předpisů, která byla uplatněna dotčenými orgány při projednávání „Zprávy o uplatňování ÚP Nezdice“.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněná k návrhu změny č. 1 ÚP Nezdice.

Vyhodnocení stanovisek DO k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nezdice
Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska bez připomínek:
<ul style="list-style-type: none"> - Stanovisko Ministerstva vnitra ČR ze dne 22.07.2021, č.j.: MV-40374-5/OSM-2020 - Stanovisko OBÚ Plzeň ze dne 14.06.2021, č.j.: SBS 24382/2021/OBÚ-06 - Stanovisko Sekce s nakládáním s majetkem Ministerstva obrany ze dne 29.07.2021, sp. zn.: 125766/2021-1150-OÚZ-PHA - Stanovisko Státního pozemkového úřadu ze dne 21.07.2021, zn.:SPU 211341/2021 - Koordinované stanovisko HZS PK ze dne 15.6.2021, č.j.:HSPM-1782-12/2011 ÚPP
Stanoviska bez připomínek byla vzata na vědomí.
Dotčené orgány, které uplatnily ve stanovené lhůtě souhlasná stanoviska
<ul style="list-style-type: none"> - Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor ŽP, ochrana ZPF ze dne 23.7.2021 pod č.j.:PK-ŽP/10444/21 - souhlasné stanovisko - Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor ŽP, ochrana ZPF, jednání ze dne 04.11.2021 a sdělení ze dne 7.12.2021
Vyhodnocení připomínek sousedních obcí a oprávněných investorů
<ul style="list-style-type: none"> - Povodí Vltavy, s.p. závod Berounka ze dne 16.6.2021,zn.: PVL-44273/2021/340/Li a PVL-3997/2020/SP
Připomínkám bylo vyhověno, byl dán pokyn k prověření a případnému doplnění do návrhu změny.

5.1 PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP NEZDICE PODLE USTANOVENÍ § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM:

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

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 2 Územního plánu Nezdice s Politikou územního rozvoje České republiky, schválené dne 20.7.2009 usnesením vlády ČR č. 929, ve znění Aktualizace č. 1, schválené dne 15.4.2015 usnesením vlády ČR č. 276, dále ve znění Aktualizací č. 2 a 3, schválené dne 2.9.2019 usnesením vlády ČR č. 629 a č. 630, dále ve znění Aktualizace č. 5, schválené dne 17.8.2020 usnesením vlády ČR č. 833 a dále ve znění Aktualizace č. 4, schválené dne 12.7.2021 usnesením vlády ČR č. 618 (dále jen „PÚR ČR“) a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, vydanými dne 2.9.2008 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10.3.2014 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 437/14, s účinností ode dne 1.4.2014 usnesením ZPK č. 437/14 a Aktualizace č. 2, vydané dne 10.9.2018 usnesením ZPK č. 815/18, s účinností od 29.9.2018 a dále Aktualizace č. 4, vydané dne 17.12.2018 usnesením ZPK č. 920/18 s účinností od 24.1.2019. (dále jen „ZÚR PK“).

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

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 1 Územního plánu Nezdice s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

3) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 1 Územního plánu Nezdice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

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

Pořizovatel konstatuje, že přezkoumal soulad návrhu změny č. 1 Územního plánu Nezdice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Nezdice v rozsahu zadání změny jsou stanoveny v kapitole E „Zprávy o uplatňování ÚP Nezdice“.

Změna č. 1 ÚP Nezdice je zpracována přiměřeně rozsahu a významu změny v souladu s platnou legislativou, tj. se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dále s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace ve znění pozdějších předpisů.

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Nezdice naplňuje v plném rozsahu pokyny pro pořízení Změny č. 1 ÚP Nezdice:

- aktualizovat hranice současně zastavěného území obce
- aktualizovat mapu katastru nemovitostí jako podklad ÚPD
- dle aktualizace č. 4 ZÚR PK zpřesnit a územně vymežit koridor pro dálkovou cyklotrasu Plzeň – Klatovy - Železná Ruda, jež prochází správním územím obce Nezdice
- ve změně č. 1 ÚP zohlednit „Územní studii krajiny ORP Přeštice“
- prověřit možnost provedení obsahu změn požadovaných obcí Nezdice (usnesení č Ad5 z veřejného zasedání zastupitelstva, konaného dne 17. 2. 2020
 - o zpracování regulačního plánu na návrhových plochách N7, N8
 - o doplnění struktury zástavby a její charakteristiky ve stávajícím ÚP Nezdice – tzn. Doplnění ÚP regulačními prvky pro zachování venkovského rázu obce).

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

Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Podkladem pro Změnu č. 1 Územního plánu Nezdice byla PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR PK v aktuálním znění, územně analytické podklady v aktuální podobě, požadavek obce.

Ve Zprávě o uplatňování byly uplatněny následující požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky, omezení ani doporučení na urbanistickou koncepci

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky, omezení ani doporučení na urbanistickou koncepci

Územně analytické podklady ORP Plzeň (Aktualizace ÚAP ORP 2016)

- změna ÚP respektuje limity a hodnoty v území, problémy jsou průběžně řešeny
bylo respektováno

Podrobněji k předchozím bodům:

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) jsou naplněny, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, rozvržení ploch s rozdílným způsobem využití, základní provozní a komunikační řešení stanovené územním plánem nejsou Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice narušeny.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou naplněny, koncepce technické infrastruktury zůstala zachována. Vzhledem k charakteru a rozsahu Změny č. 1 ÚP Nezdice nevznikají nároky na rozšíření či změnu veřejné infrastruktury.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území jsou naplněny, současné historické, kulturní, architektonické, urbanistické ani přírodní hodnoty obce nejsou Změnou č. 1 ÚP Nezdice dotčeny.

Byl vyhodnocen zábor ZPF dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Změna č. 1 ÚP Nezdice co nejméně narušuje organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Další požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

- bude provedena aktualizace hranice současně zastavěného území obce
bylo provedeno
- bude provedena aktualizace mapy katastru nemovitostí, jako podkladu ÚPD
bylo provedeno
- bude dle aktualizace č. 4 ZÚR PK zpřesněn a územně vymezen koridor pro dálkovou cyklotrasu Plzeň – Klatovy - Železná Ruda, jež prochází správním územím obce Nezdice
bylo provedeno
- bude zohledněna „Územní studie krajiny ORP Přeštice“
bylo zohledněno částečně
- prověřit možnost provedení obsahu změn požadovaných obcí Nezdice (usnesení č. Ad5 z veřejného zasedání zastupitelstva, konaného dne 17. 2. 2020)
 - o zpracování regulačního plánu na návrhových plochách N7, N8
bylo podrobněji prověřeno a provedeno
 - o doplnění struktury zástavby a její charakteristiky ve stávajícím ÚP Nezdice – tzn. Doplnění ÚP regulačními prvky pro zachování venkovského rázu obce)
bylo podrobněji prověřeno a provedeno

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Ve Zprávě o uplatňování byly uplatněny následující požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky, omezení ani doporučení týkající se veřejné infrastruktury

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- pro změnu ÚP Nezdice vyplývá požadavek zpřesnit a územně vymežit koridor pro dálkovou cyklotrasu Plzeň – Klatovy - Železná Ruda, jež prochází správním územím obce Nezdice
bylo podrobněji prověřeno a provedeno

Územně analytické podklady ORP PK a ORP Přeštice

- pro změnu ÚP nevyplývají požadavky týkající se veřejné infrastruktury
bylo respektováno

Další požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

- další požadavky mohou vyplynout z projednávání

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území

Ve Zprávě o uplatňování byly uplatněny následující požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- změna ÚP bude respektovat republikové priority územního plánování
bylo respektováno

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- změna ÚP bude respektovat priority na ochranu krajinných hodnot ze ZÚR PK
bylo respektováno

Územně analytické podklady ORP PK (Aktualizace ÚAP ORP 2016) a ORP Přeštice

- pro změnu ÚP nevyplývají požadavky

Další požadavky na řešení změny ÚP Nezdice

- změna ÚP bude respektovat Územní studii krajiny ORP Přeštice
bylo respektováno, bylo prověřeno a provedena částečná úprava ploch určených pro zatravnění i zalesnění:
 - plocha v územním plánu vymezená jako zastavitelná plocha N7 nebyla zahrnuta do ploch zatravnění,
 - část pozemků určených Územní studii krajiny ORP Přeštice pro zalesnění v části Horních Nezdic v pohledově exponovaném horizontu byla navržena pro zatravnění,
 - plocha v poloze nad nivou řeky Úhlavy nebyla zahrnuta do ploch zalesnění z důvodu zachování krajinného rázu a kulturní krajiny (meze a sad zvýrazňující terasovité uspořádání),
 - plocha v poloze krajinného horizontu nebyla zahrnuta do ploch zalesnění z hlediska zachování krajinného rázu.

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

Ve Zprávě o uplatňování byly uplatněny následující požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územně analytické podklady ORP PK (Aktualizace ÚAP ORP 2016) a ORP Přeštice

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Další požadavky na řešení změny ÚP Nezdice

- další požadavky mohou vyplynout z projednávání

c) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Ve Zprávě o uplatňování byly uplatněny následující požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Územně analytické podklady ORP PK (Aktualizace ÚAP ORP 2016) a ORP Přeštice

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Další požadavky na řešení změny ÚP Nezdice

- další požadavky mohou vyplynout z projednávání

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

Ve Zprávě o uplatňování byly uplatněny následující požadavky na Změnu č. 1 ÚP Nezdice:

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky

Územně analytické podklady ORP PK (Aktualizace ÚAP ORP 2016) a ORP Přeštice

- pro změnu ÚP Nezdice nevyplývají konkrétní požadavky

Další požadavky na řešení změny ÚP Nezdice, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

- změnou ÚP Nezdice u lokality N7 pozbývá platnost pořízení územní studie z důvodu nejednoznačného stanovení lhůty pro její pořízení **bylo provedeno**
- změnou ÚP Nezdice bude navrženo prověření ploch N7, N8 regulačním plánem **bylo provedeno, zastavitelné plochy N7 a N8 jsou vymezeny jako plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu**
- další požadavky mohou vyplynout z projednávání

Ze Změny č. 1 ÚP Nezdice nevyplývala potřeba dohody o parcelaci vzhledem k jejímu charakteru a rozsahu.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Nebyl uplatněn.

f) Požadavky na uspořádání obsahu Změny č. 1 ÚP Nezdice a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky byly naplněny jak v textové, tak v grafické části.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIÁNTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Přehled jednotlivých dílčích samostatných změn územního plánu v rámci návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nezdice“:

ZMĚNY S GRAFICKÝM PRŮMĚTEM

Návrhy změn číslo:

- 01 **změna způsobu využití** z plochy s rozdílným způsobem využití „ostatní urbanistická zeleň“ na přestavbovou plochu „občanské vybavení – OV“.

Důvodem změny je požadavek obceo přičlenění původní zahrady historicky tvořící s objektem hostince jeden celek.

Změnou se nemění urbanistická koncepce, dochází k rozšíření již vymezené stávající plochy.

02 **změna způsobu využití** z plochy s rozdílným způsobem využití „plochy občanského vybavení komerční občanská vybavenost KO“ na plochu „občanské vybavení - OV“.

Důvodem změny je požadavek obce.

Změnou se nemění urbanistická koncepce, nedochází k rozšíření již vymezené zastavitelné plochy.

03 **změna dopravní infrastruktury** - úprava trasy dálkové cyklotrasy

Důvodem změny je požadavek ze „Zprávy o uplatňování...“.

Změnou se nemění koncepce veřejné infrastruktury, dochází k potvrzení již zobrazené trasy.

04a,b,c **změna kategorie využití zemědělské půdy** z nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské – orná půda“ – na nezastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití plochy zemědělské „trvalé travní porosty“.

Důvodem změny je požadavek ze „Zprávy o uplatňování...“o zpracování Územní studie krajiny ORP Přeštice.

05a,b **změna způsobu využití** z nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „plochy zemědělské– orná půda“ na plochu „les“

Důvodem změny je požadavek ze „Zprávy o uplatňování...“o zpracování Územní studie krajiny ORP Přeštice.

ZMĚNY S TEXTOVÝM PRŮMĚTEM

Všechny změny jsou patrné ze srovnávacího textu. Důvodem byly jak požadavky ze „Zprávy o uplatňování...“, tak požadavky obce.

8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení bylo provedeno v rámci schválené „Zprávy o uplatňování ÚP Nezdice“.

V období 2016–2020 byly povoleny v zastavitelných plochách pro bydlení 4 rodinné domy:

plocha N2 - 1 RD,

plocha N3 - 1 RD,

plocha N5 - 1 RD,

plocha N6 - 1 RD,

Další výstavba se ve sledovaném období odehrávala především v rámci proluk a dosud nezastavěných částí vymezeného zastavěného území obce (2 RD).

Pro plochy tělovýchovy a sportu, plochy výroby zemědělské, služby a skladování a plochy technické infrastruktury nedošlo k využití navržených ploch ani z části.

Pro udržení dlouhodobého rozvoje je vymezení rozvojových ploch vzhledem k jejich rozsahu dostačující a není nutné Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice navrhovat nové rozvojové plochy a v tomto ohledu měnit územní plán.

Vzhledem k charakteru a rozsahu Změny č. 1 ÚP Nezdice, kdy dochází pouze k drobným úpravám rozsahu přestavbových ploch, není vyhodnocování vzhledem k charakteru změny a rozsahu zastavitelných ploch zpracováno.

9. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Pro předmětné území nebyl -- vzhledem k charakteru a rozsahu -- Změny č. 1 Územního plánu Nezdice uplatněn požadavek zpracování dokumentace na vyhodnocení vlivů změn územního plánu na životní prostředí a na území Natura 2000.

10. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50, ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno, a tedy ani zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Nezdice (viz kapitolu 9), nebylo vydáno stanovisko KÚ PK.

11. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50, ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Viz kapitolu 10.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43, ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné nejsou vymezeny.

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Zábor ZPF představuje celkovou výměru 9,95 ha pozemků v třídě ochrany V.

Změna č. 01, zábor plochy s rozdílným způsobem využití „ostatní urbanistická zeleň“ (původní zahrady náležející k hostinci) o velikosti 0,55 ha je určen pro **změnu způsobu využití** na přestavbovou plochu „občanské vybavení – OV“ na základě požadavku obce pro využití původní zahrady jako rekreačního zázemí stávajícího hostince, který bude po rekonstrukci sloužit jako spolkový dům. Změna potvrzuje historickou stopu hostince se zahradou

a umožňuje doplnění hlavního objektu drobnými doplňkovými stavbami sloužícími k podpoře dané funkce (např. altán, mobiliář) při převažujícím zachování původní funkce zahrady (záměr doplnění stávajících dřevin novou výsadbou původními druhy ovocných stromů). Jedná se rozsahem o malou změnu. Změnou na OV nebude zásadně změněn charakter obce ani její krajinný ráz.

Změna č. 05a,b se týká nově navržených ploch určených k zalesnění, které byly navrženy Územní studií krajiny ORP Přeštice. Územní studie krajiny ORP Přeštice byla pořízena Městským úřadem Přeštice jako územně plánovací podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a jejích změn. Navržená změna způsobu využití je v souladu s krajinným rázem, a zároveň zvyšuje ekologicko-stabilizační funkci krajiny. Vzhledem ke sklonovým poměrům v území se jedná o vhodné protierozní opatření. Rozšířením lesních pozemků dojde ke zvětšení lesního celku „Velký les“ – PP Loupensko. Bude zvýšena ekostabilizační funkce lesa, druhová diverzita a schopnost retence srážkových vod.

Změna č. 05a se týká nově navržené plochy zahrnující pozemky parc. číslo 150/172, 150/175, 150/178, 150/179, 150/181 a 150/183 k. ú. Nezdice určené k zalesnění o velikosti 1,97 ha. Tato plocha sceluje komplex pozemků lesa, čímž zvyšuje jeho schopnosti plnění funkce lesa a také zvyšuje ekologicko-stabilizační funkci krajiny. Vzhledem ke sklonovým poměrům v území se jedná o vhodné protierozní opatření.

Změna č. 05b se týká nově navržené plochy zahrnující pozemky parc. číslo 150/85, 150/86, 150/87 a 150/88 k. ú. Nezdice určené k zalesnění o velikosti 1,1 ha. Tato plocha doplňuje komplex pozemků lesa Skalky. Oproti Územní studii krajiny je vymezena v menším rozsahu tak, aby v souladu s krajinným rázem harmonicky doplnila pohledový horizont. Stejně jako změna 5a zároveň zvyšuje ekologicko-stabilizační funkci krajiny. Vzhledem ke sklonovým poměrům v území se jedná o vhodné protierozní opatření.

Zábor zemědělského půdního fondu je navržen na půdních celcích nízkého bonitního stupně, tj. stupně V. třídy ochrany. Vzhledem k charakteru změn nedojde ke zhoršení erozních podmínek v území, zvýšení smyvu svrchní vrstvy půdy ani ke snížení retenční kapacity území.

Zábor ZPF v důsledku Změny č. 1 ÚP Nezdice je zřejmý z následující tabulky. Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice nedochází k záboru PUPFL.

Tab. 1 Nezdice – celkový souhrn zásahů do ZPF												
Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ¹⁾					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
01	Občanské vybavení	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,55	0,00				
03	Doprava - cyklostezka	-	-	-	-	-	-	-				
05a	Les	1,97	0,00	0,00	0,00	0,00	1,97	0,00				
05b	Les	1,1	0,00	0,00	0,00	0,00	1,1	0,00				
	Celkem	3,62					3,62					

14. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu změny č.1 územního plánu Nezdice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH uplatněných k návrhu změny č.1 územního plánu Nezdice

Opatřením odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice ze dne 09.06.2021 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/36410/2021 byl v souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona doručen upravený a posouzený návrh změny č.1 územního plánu Nezdice. Současně bylo oznámeno konání jeho veřejného projednání a to veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se konalo dne 22.07.2021 ve velkém sále Kulturního a komunitního centra Přeštice, Masarykovo nám. 311. Byl stanoven termín pro možnost uplatnění písemných námitek, připomínek a stanovisek. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby – vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky k návrhu změny č.1 územního plánu Nezdice.

Námítka

Podatel: Petr Kouřil, nar. 31.01.1970 a Jana Kouřilová, nar. 15.03.1973, oba bytem (dle výpisu z KN) Nezdice 97,334 01 Přeštice, doručená pořizovateli dne 28.07.2021.

Text námítky:

Naše námítka se týká neřešení regulačního plánu – důraz na venkovský charakter zástavby také u ploch N1 – plochy pro bydlení smíšené SV a N2 – plochy pro bydlení VB.

Z pozice spoluvlastníků pozemku p.č. 255/1 (N1) v k.ú. Nezdice nad Úhlavou, Vás tímto žádáme z důvodu zamezení další již uskutečněné zástavby typu skokanský můstek atd., které již výrazně narušují ráz obce o řešení i těchto dvou lokalit.

Rozhodnutí o námitce

- **výrok:** - námitka se **zamítá**
- **odůvodnění:**
 - z výše uvedeného obsahu námítky není zcela zřejmé, čeho se domáháte a co má být výsledkem změny č. 1 ÚP Nezdice
 - „neřešení regulačního plánu“ je pojem, který není možný žádným způsobem prověřit, jelikož Územní plán Nezdice, vydaný dne 19.3.2012 nepodmiňuje pro plochu N1 a N2 zpracování „Regulačního plánu“ a jeho pořízení není stanoveno ani pro jiné plochy v celém správním území obce Nezdice
 - k ozřejmění a doplnění, čeho se v námitce namítající domáhají, byli tito vyzváni, sdělením OVÚP MěÚ Přeštice ze dne 04.08.2021 pod č.j.:PR-OVÚP-RYP/49813/2021 se stanovením lhůty k doplnění a s upozorněním, že v případě nedoplnění bude námitka vyhodnocena jako nepřípustná a bude v rámci jejího vyhodnocení zamítnuta
 - doplnění odůvodnění námítky ze strany namítajících ve stanovené lhůtě nebylo učiněno
 - je nutno konstatovat, že jedním z požadavků obce Nezdice pro návrh změny č. 1 ÚP a jejího obsahu je: *Doplnění struktury zástavby a její charakteristiky ve stávajícím ÚP Nezdice – tzn. Doplnění ÚP regulačními prvky pro zachování venkovského rázu obce;*
 - změna č. 1 ÚP Nezdice v kapitole **c. Urbanistická koncepce – c.1.1. Struktura zástavby** stanovuje charakteristické urbanistické struktury zástavby a v kapitole **c.2.2. Přehled a charakteristika zastavěných ploch – A.1. Plochy bydlení venkovské** a **A.2. Plochy bydlení venkovské** stanovuje typ struktury zástavby;
 - změna č. 1 ÚP Nezdice tímto řeší a upřesňuje pro dané plochy strukturu zástavby

15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK uplatněných k návrhu změny č.1 územního plánu Nezdice

Připomínka č.1

Podatel: Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, IČO: 70889953, se sídlem Denisovo nábřeží 14, 301 00 Plzeň, jako oprávněný investor, doručená pořizovateli dne 16.06.2021.

Text připomínky:

Do odůvodnění územního plánu (Koordinační výkres) doporučujeme zakreslit všechny vodní toky a vodní linie (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné

vodní toky a HOZ), které jsou evidovány v Centrální evidenci vodních toků (zdroj: portál Ministerstva zemědělství: <http://eagri.cz/public/web/mze/voda/aplikace/cevt.html>), tedy i ty toky a jejich části, které nemají své parcelní vymezení. (Trasy vodních toků v digitální podobě (formát.shp) jsou ke stažení na portálu Ministerstva zemědělství: <https://voda.gov.cz/portal/cz/> - záložka Evidence ISVS – vodní toky – ke stažení.)

Vyhodnocení připomínky

- připomínce se **vyhovuje**
- pořizovatel dá pokyn zpracovateli k prověření stavu a k případnému doplnění zakreslení evidovaných vodních toků.

Připomínka č. 2

Podatel: Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, IČO: 70889953, se sídlem Denisovo nábřeží 14, 301 00 Plzeň, jako oprávněný investor, doručena pořizovateli dne 16.06.2021.

Text připomínky:

Do územního plánu doporučujeme zpracovat všechny návrhy ze zpracované Územní studie krajiny ORP Přeštice (v k.ú. Nezdice další rámcově navržená vodní plocha východně od obce).

Vyhodnocení připomínky

- připomínce se **vyhovuje**
- zpracovatelem byla, na základě požadavků obsahu změny č. 1 ÚP Nezdice, Územní studie krajiny ORP Přeštice zohledněna a zpřesněna.

16. SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text je zpracován ve formě revizí původního textu ÚP Nezdice. Z textu jsou tak patrné jednotlivé úpravy, které jsou předmětem Změny č. 1 ÚP, a to jak nově vkládané, tak rušené části.

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah územního plánu odpovídá legislativě platné od 1. 1. 2007, tedy zákonu č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a vyhláškám č. 500/2006 sb. a 501/2006 Sb.

Textová část územního plánu, [část I.návrh](#), obsahuje dále vyjmenované kapitoly (v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., které jsou přiměřeně upraveny tak, aby obsahovaly všechny potřebné informace a splňovaly požadavky na odpovídající územně plánovací dokumentaci pro obec Nezdice:

- a) vymezení zastavěného území;
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot;
- c) urbanistická koncepce, včetně stanovení urbanistické struktury zástavby a vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně;
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování;
- e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně;
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách);

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

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

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

Součástí kapitoly c) je i vymezení ploch, ve kterých je ~~prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Pro žádnou z ploch není podmínkou pro rozhodování~~ pořízení a vydání regulačního plánu.

a. Vymezení území

a. 1. Vymezení zastavěného území

Pro území obce Nezdice je vymezeno v souladu s ustanovením § 58, odst. 1, 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) zastavěné území.

Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice se mění hranice zastavěného území, nově je zastavěné území vymezeno k datu 30. 6. 2020.

Zastavěné území je vymezeno v grafické části územního plánu, ve výkresech č. A1 – Základní členění území a č. A2 – Hlavní výkres.

a. 2. Vymezení řešeného území podle katastrálních území tvořících území obce

Návrh územního plánu je zpracován pro celé správní území obce Nezdice, které tvoří jedno katastrální území Nezdice nad Úhlovou. Celková plocha řešeného území je 637 ha.

Obec Nezdice se nachází v Plzeňském kraji, v okrese Klatovy a je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Přeštice. Obec Nezdice je ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Přeštice.

Řešené území sousedí s katastrálními územími: k.ú. Borovy, k.ú. Stropčice a k.ú. Jíno (okr. Klatovy), dále k.ú. Lužany, k.ú. Vlčí, k.ú. Zelené a k.ú. Zálesí u Příchovic (okr. Plzeň – jih).

Řešené území sousedí s katastrálními územími: k.ú. Borovy, k.ú. Stropčice a k.ú. Jíno (okr. Klatovy), dále k.ú. Lužany, k.ú. Vlčí, k.ú. Zelené a k.ú. Zálesí u Příchovic (okr. Plzeň – jih).

Správní území Nezdice a jednotlivá katastrální území jsou vyznačena v grafické části návrhu územního plánu, ve výkresech č. A1 – Základní členění území a č. A2 – Hlavní výkres.

b. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

b. 1. Význam a funkce obce ve struktuře osídlení

Obec plní převážně obytnou funkci. Vzhledem ke své poloze v sídelní struktuře a nižšímu počtu obyvatel a pracovních příležitostí není střediskem osídlení. Základní vybavenost (obecní úřad, obchod, areál TJ) slouží především obyvatelům obce.

Počet obyvatel obce Nezdice k 28. 2. 2009 je 210 (z toho 93 mužů a 117 žen). Většina obyvatel je české národnosti.

b. 2. Rozvoj obce, zohlednění hodnot jejího území

Rozvoj obce, její urbanistická struktura, rozvržení ploch s rozdílným způsobem využití a základní provozní a komunikační vazby jsou do značné míry předurčeny předchozím vývojem obce a jejím krajinným zázemím. Řešení územního plánu na tyto hodnoty navazuje a dále je harmonicky rozvíjí.

Rozvojové plochy pro bydlení (bydlení venkovské a bydlení smíšené venkovské) mají v návrhu územního plánu obce celkovou rozlohu zhruba 8,86ha a odhadovanou kapacitu 53 až 56rodinných domů.

Odhadovanému přírůstku nových rodinných domů v obci Nezdice odpovídá zvýšení počtu obyvatel přibližně o 177až 205(uvažujeme-li s průměrným počtem 3 až 3,4 osob na 1 rodinný dům v nové zástavbě). Výstavbou domů v rozvojových plochách při současném mírném poklesu počtu obyvatel ve stávající starší zástavbě by mohlo postupně dojít k nárůstu počtu obyvatel obce na cca 380až 415.

Při zpracování návrhu územního plánu byly řešeny a zohledněny především následující aspekty:

- Byly navrženy nové rozvojové plochy pro bydlení s cílem stabilizovat současné obyvatelstvo a umožnit zvýšení jeho počtu migrací v souvislosti s posilováním obytné funkce sídla.
- Nadále zachovat strukturu území zastavěné části obce a její výrazně venkovský charakter v zastavitelné části dbát na harmonické doplnění charakteristické struktury zástavby.
- Byly potvrzeny stávající a navrženy plochy pro revitalizaci pro rozvoj podnikání (drobné výroby, služeb, zemědělství) za účelem vytvoření podmínek pro vznik pracovních příležitostí v místě. Pro tyto záměry je vhodné přednostně využít nefunkční části stávajícího areálu zemědělské výroby.
- Byly potvrzeny stávající a navrženy plochy prorevitalizaci sportovních a volnočasových aktivit.
- Potvrdit rozvoj dalšího občanského vybavení veřejné infrastruktury - občanského vybavení - vzhledem k poloze obce vůči centrům osídlení (Švihov, Klatovy nebo Přeštice)
- Byly potvrzeny a navrženy plochy pro technickou infrastrukturu, především pro umístění ČOV.

c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídelní zeleně

c. 1. Urbanistická koncepce

Návrh územního plánu při stanovení urbanistické koncepce akcentuje především následující aspekty:

- Jsou potvrzeny a stabilizovány ty části Nezdic, které jsou tvořeny charakteristickou vesnickou zástavbou okolo původní návsi a podpořeny předpoklady pro zachování jejich urbanistické struktury a funkce přirozeného centra.
- Je respektován svébytný „génus loci“ části Nezdic s areálem kostela sv. Prokopa a navazující původní zástavbou.
- Jsou respektovány plochy zeleně uvnitř obce.
- Je řešena struktura zástavby pro posílení důrazu na urbanistickou koncepci sídla.
- Je řešen vzájemný kontakt ploch pro bydlení a zemědělskou výrobu.
- Je řešena vzájemná vazba zastavitelných ploch a krajinného zázemí obce.
- Jsou respektovány a dále rozvíjeny přírodní hodnoty ÚSES, VKP.
- Funkční využití jednotlivých ploch vychází z existující struktury obce, jejího charakteru, krajinného rámce a respektuje limity využití území.
- Návrh využití ploch reaguje na předpokládaný perspektivní význam a funkci obce Nezdice.
- Návrhové plochy pro bydlení jsou rozloženy pokud možno proporcionálně v jednotlivých částech obce zejména s ohledem na krajinný a terénní charakter jednotlivých lokalit.

- V návrhu územního plánu jsou zohledněny možnosti dopravní obsluhy a napojení na inženýrské sítě.
- Návrhové plochy pro služby a drobnou výrobu jsou potvrzeny a v přiměřené míře dále rozvíjeny.
- V podrobnější dokumentaci bude navržen v návrhových plochách pro bydlení vhodný typ zástavby - rodinné domy izolované, dvojdomy (viz část f) a v zastavěném území dodržen pokud možno ráz obce.

Urbanistická koncepce je zobrazena v grafické části územního plánu, ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres.

c. 1. 1 Struktura zástavby

Důraz na urbanistickou strukturu

Urbanistická struktura nebo struktura zástavby je jednou z významných charakteristik území. Vznikala harmonicky s historickým rozvojem obce a je dlouhodobě rozvíjena. Je charakterizována uspořádáním, vzájemných proporcích prostoru a staveb. V některých částech obce převažuje daný typ struktury daný polohou místa nebo dobou vzniku zástavby. V částech obce je stanoven typ převládající urbanistické struktury, který má své měřítko, typické charakteristické stavby nebo jejich soubory. Pro rozvoj a novou zástavbu

v jednotlivých částech obce jsou stanoveny požadavky ve vztahu ke struktuře zástavby.

Je požadováno, aby „nová zástavba doplnila svým měřítkem stávající strukturu dané části obce a navázala na výškovou hladinu zastavění.“ Jde tedy o to, aby nová zástavba harmonicky reagovala na stávající strukturu, doplnila ji objekty, které budou úměrné dané zástavbě včetně její výškové hladiny.

Urbanistická koncepce se v pojetí tohoto Územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch a vychází z analýzy historického vývoje a současného stavu obce. Urbanistická koncepce byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce.

Na území obce Nezdicese stanovují následující charakteristické urbanistické struktury zástavby:

Venkovská rostlá- sevřená zástavba uzavřených usedlostí uspořádaných v těsné vzájemné vazbě zpravidla kolem návsi jako hlavního veřejného prostranství

Venkovská bloková izolovaná- nízkopodlažní zástavba izolovaných domů venkovského charakteru drobnějšího měřítka v typickém uspořádání kolem dvora s vymezenou zahradou

Bloková izolovaná - nízkopodlažní zástavba izolovaných domů drobnějšího měřítka se zahradou a pozemky uspořádanými do bloků

Areálová volná –většinou drobné halové objekty v menších areálech, velký podíl zpevněných ploch, značná část zůstává nezastavěná,

Koncepce prostorového uspořádání

Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání stanovené v kapitole f. 2), které se týkají:

- charakteru a struktury zástavby,
- intenzity využití ploch,
- výškové hladiny.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny:

- nová zástavba naváže na stávající zástavbu a nenaruší její charakter a strukturu, ve svém půdorysném uspořádání bude navazovat na převažující venkovský charakter sídla

- dostavby proluk a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, tedy zejména její výšku, celkové hmotové řešení staveb a jejich umístění na pozemku,
- formy nízkopodlažní zástavby budou výškovou hladinou odpovídat stávající zástavbě,
- rozvoj obce a nová zástavba nenaruší celkový obraz obce.

C. 2. Vymezení zastavitelných ploch

c. 2. 1. Členění území obce Nezdice na zastavitelné a nezastavitelné

Správní území obce Nezdice, je v návrhu územním plánu řešeno jako harmonický celek zastavitelných a nezastavitelných území. Uspořádání obce je vyjádřeno vzájemnými vztahy a vazbami území zastavitelných (urbanizovaných) území na straně jedné a území nezastavitelných (neurbanizovaných) na straně druhé.

Zastavitelné území zahrnuje území již zastavěná (stabilizované plochy) a území dosud nezastavěná, avšak k zastavění určená (zastavitelné plochy – plochy změn).

Do zastavitelného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití:

1. plochy bydlení,
2. plochy rekreace,
3. plochy občanského vybavení,
4. plochy dopravní infrastruktury,
5. plochy technické infrastruktury,
6. plochy zemědělské.

Přestavbové území zahrnuje území určené k přestavbě, které bezprostředně navazuje na stávající zástavbu.

Do přestavbového území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití:

1. plochy sportovní a rekreační – víceúčelové hřiště,
2. [plochy občanského vybavení – zahrada areálu hostince.](#)

Nezastavitelným územím se rozumí ta území, která nelze zastavět vůbec nebo výjimečně a za zvláštních podmínek.

Do nezastavitelného území patří následující plochy s rozdílným způsobem využití:

1. plochy vodní a vodohospodářské,
2. plochy systému sídelní zeleně,
3. plochy zemědělské,
4. plochy lesní,
5. plochy přírodní.

c. 2. 2. Přehled a charakteristika zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou v územním plánu vymezeny v souladu se stavebním zákonem příslušnou vyhláškou.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části územního plánu ve výkrese č. A 1 – Základní členění území, členění jednotlivých zastavitelných ploch/ploch s rozdílným způsobem využití je zřejmé z výkresu č. A2 – Hlavní výkres.

V územním plánu jsou navrženy následující zastavitelné plochy:

A. Plochy bydlení

A. 1. Bydlení venkovské smíšené - SV

plocha N1

výměra: cca 1,75 ha

struktura zástavby: bloková izolovaná

kapacita: cca 7 rodinných domů

dopravní obsluha: z přiléhajících místních komunikací

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů
- elektrická energie: 100kW z rezervy TS2;
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

A. 2. Bydlení venkovské - BV

plocha N2

výměra: cca 1,00 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 7 rodinných domů

dopravní obsluha: z přiléhající místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci prodloužením řadu, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů
- elektrická energie: 100kW z rezervy TS2
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63

telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

Plocha byla redukována oproti návrhu zadání územního plánu, její severní hranice je vedena po hranici zátopového území pod vodním dílem a záplavového území stanoveného (Q 100), zároveň je hranice regionálního biocentra posunutá na hranici zahrad.

plocha N3

výměra: cca 1,47 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 5 rodinných domů

dopravní obsluha: z přiléhající místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů;
- elektrická energie: 35kW z rezervy TS1;
- zemní plyn: jednotlivými plynovými přípojkami ze stávajících plynovodů
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

plocha N4

výměra: cca 0,28 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 2 rodinné domy

dopravní obsluha: z přiléhající místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou

- elektrická energie: 238kW z rezervy TS3;
- zemní plyn: jednotlivými plynovými přípojkami ze stávajících plynovodů
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

plocha N5

výměra: cca 0,63 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 7 rodinných domů

dopravní obsluha: z přiléhající místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- zemní plyn: jednotlivými plynovými přípojkami ze stávajících plynovodů
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

Plocha byla redukována oproti návrhu zadání územního plánu, její jižní hranice je vedena po posunutém regionálního biocentra.

plocha N6

výměra: cca 0,80 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 4 rodinné domy

dopravní obsluha: z přiléhající místní komunikace, lokalita bude dělena navrženou komunikací obsluhující navazující rozvojovou plochu N7

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci prodloužením řadu, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů
- elektrická energie: 238kW z rezervy TS3;
- zemní plyn: nové rozvody STL plynovodu PE d 63
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

plocha N7

výměra: cca 2,42 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 18 rodinných domů

dopravní obsluha: z přiléhající místní komunikace prostřednictvím nové účelové nebo místní komunikace navržené regulačním plánem ~~navrženou páteří obslužnou komunikací napojenou přes lokalitu N6~~

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů
- elektrická energie: 238kW z rezervy TS3;
- zemní plyn: nové rozvody STL plynovodu PE d 63
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

V jižní části území obce zahrnující rozvojové plochy N4 – N7 bylo navrženo vyjmutí plochy regionálního biokoridoru funkčního z důvodu, že na území obce nejsou jiné plochy vhodné pro její rozvoj.

Pro plochu N7 bude zpracována územní studie regulační plán (viz odst. c.2.3.), kteřá kteřý prověří využití území s důrazem na venkovský charakter zástavby. Vzhledem k tomu, že plocha N7 zaujímá více než dva hektary, bude její součástí plocha veřejného prostranství, její velikost a návrh uspořádání bude součástí výše uvedeného ho regulačního plánu územní studie (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 7, odstavec 2 Plochy veřejných prostranství).

plocha N8

výměra: cca 0,51 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 4 rodinné domy

dopravní obsluha: prostřednictvím změny polní cesty na účelovou nebo místní komunikaci
inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů,
- elektrická energie 238kW z rezervy TS3;
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- teplo: dominantní bude využití zemního plynu
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

Pro plochu N8 bude zpracován regulační plán (viz odst. c.2.3.), který prověří využití území s důrazem na venkovský charakter zástavby.

plocha N12

výměra: cca 0,61 ha

struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

kapacita: cca 4 rodinné domy

dopravní obsluha: napojením z místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů,
- elektrická energie do 50kW předpoklad z rezervy TS1;
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- teplo: dominantní bude využití zemního plynu
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

B. Plochy pro výrobu zemědělskou, služby a skladování - VZ

plocha N9

výměra: cca 1,56 ha

struktura zástavby: areálová volná

dopravní obsluha: z místní účelové komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci prodloužením řadu, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: vodovodní přípojkou z předpokládaných nových vodovodních řadů
- elektrická energie: do 50kW předpoklad z rezervy TS1
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- teplo: dominantní bude využití zemního plynu

- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

C. Plochy tělovýchovy a sportu - OV

Jedná se sportovní a rekreační plochy určené pro hřiště malé kopané a házené.

plocha N10

výměra: cca 1,05 ha

struktura zástavby:areálová volná

dopravní obsluha:z místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením na navrženou kanalizaci prodloužením řadu, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: rozšířením stávající vodovodní sítě
- elektrická energie: 10kW z rezervy TS2;
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- teplo: dominantní bude využití zemního plynu
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

Na základě stanoviska MÚ Přeštice, odboru regionálního rozvoje a životního prostředí - bude revitalizace sportovního areálu možná pouze za splnění podmínek orgánu ochrany přírody. Rozvojová plochase nachází částečně v regionálním biokoridoru, nebude oplocována a nebudou zde umístovány žádné stavby.

D. Plochy technické infrastruktury - TI

plocha N11

výměra: cca 0,59 ha

dopravní obsluha:z místní komunikace

inženýrské sítě:

- elektrická energie: 10kW z rezervy TS2;
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63

U plochy B11, která je v regionálním biocentru, bude minimalizováno oplocení ČOV.

c. 2. 3. Vymezení ploch, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

~~Pro plochu N7 bude zpracována územní studie, která prověří využití území. Lhůta pro pořízení územní studie a její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do Evidence o územně plánovací činnosti se stanovuje na 2 roky od požádání o pořízení územní studie pořizovatelem.~~

Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice nejsou vymezeny plochy, ve kterých je prověření jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

c. 3. Vymezení ploch přestavby

plocha P1

Jedná se o přestavbovou plochu pro sportovní a rekreační plochy určené pro víceúčelové hřiště.

výměra: cca 0,17 ha

struktura zástavby:areálová volná

dopravní obsluha:z místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením splaškových vod na navrženou kanalizaci prodloužením řadu, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku
- zásobování vodou: rozšířením stávající vodovodní sítě
- elektrická energie: 10kW z rezervy TS2;
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- teplo: dominantní bude využití zemního plynu
- telekomunikace: rozšířením stávající telefonní sítě

plocha P2

Jedná se o přestavbovou plochu pro občanské vybavení určené pro rozšíření stávajícího areálu hostince, která bude sloužit jako jeho rekreační zázemí.

výměra: cca 0,17 ha

struktura zástavby: venkovská rostlá

dopravní obsluha: z místní komunikace

inženýrské sítě:

- odkanalizování: napojením splaškových vod na navrženou kanalizaci, srážkové vody budou přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku.
- zásobování vodou: rozšířením stávající vodovodní sítě
- elektrická energie: 10kW z rezervy TS2;
- zemní plyn: rozšířením stávající STL sítě rozvody PE d 63
- teplo: dominantní bude využití zemního plynu

c. 4. Vymezení systému sídelní zeleně

Plochy systému sídelní zeleně jsou v územním plánu vymezeny v souladu se stavebním zákonem příslušnou vyhláškou.

Systém sídelní zeleně je vymezen v grafické části územního plánu ve výkrese ~~č. A 1 – Základní členění území, jeho členění je zřejmé z výkresu~~ č. A2 – Hlavní výkres.

c. 4. 1. Přehled a charakteristika systému sídelní zeleně

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) - v centru obce se nachází vzrostlá zeleň ve stávajícím prostoru vyhlídky s křížkem, tato plocha je sadovnický upravena. V Nezdicích je dále sadovnický upraven prostor památníku padlých. Vzrostlé stromy, především lípy, duby se nacházejí u sportovního areálu na soutoku řeky a Nezdickeho potoka.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) - velká část sídelní zeleně je tvořena zahradami navazujícími na zástavbu v dlouhých pruzích a potvrzující původní urbanistickou strukturu. Tato struktura je návrhem územního plánu zachována.

~~Plocha zahrady, která je součástí nemovité kulturní památky areálu hostince, dotváří charakter památky a je tedy nutné ji chránit před zástavbou.~~

Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) – Návrhem ploch ochranné a izolační zeleně je řešen vzájemný kontakt návrhových ploch pro bydlení a stávajících ploch pro zemědělskou výrobu.

Stávající vzrostlá zeleň v zastavěném území bude při nových úpravách maximálně chráněna. Při návrhu nových veřejných ploch, zejména nových komunikací, je nutné řešit výsadbu vysoké zeleně v uličních profilech. V návrhové ploše N7 je nutné navrhnout veřejný prostor, ve kterém bude mít podíl i plocha sídelní zeleně.

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

d. 1. Dopravní infrastruktura

d.1. 1. Komunikační síť

Základní dopravní kostru územního plánu dotváří síť stávajících silnic. Obec je koncovou obcí na komunikaci III. třídy č.0276 a v jihovýchodním cípu řešeného území prochází státní silnice III/18210 spojující obce Lužany a Vlčí. Místní komunikace propojující obec podél pravého břehu řeky Úhlavy s komunikací III/ 18210 má nesporný význam pro místní dopravní vztahy mezi jednotlivými sousedními obcemi i pro hospodářskou obsluhu území. V neposlední řadě slouží pro pěší a cyklistickou dopravu.

Stávající komunikace jsou doplněny o nové místní komunikace pro obsluhu navrhované zástavby. Jedná se především o komunikaci navrženou pro obsluhu ploch N6 a N7 o minimální šířce dopravního koridoru 8 m. Dále se jedná o komunikaci určenou pro obsluhu navrhovaných ploch ČOV.

Při rekonstrukcích vozovek je nutné dodržovat stávající niveletu bez jejího navyšování.

Parkovacích míst je v obcích značeno minimum. Parkování probíhá dle potřeby na pozemcích obecních, jednotlivých rodinných domů a zemědělských usedlostí. Z důvodu nulové průjezdné dopravní zátěže (koncová obec) toto řešení postačuje. Potřeby pro dopravu v klidu nových rozvojových ploch budou splněny na jednotlivých pozemcích.

d. 1. 2. Veřejná, cyklistická a pěší doprava

Územní plán nepředpokládá změny v systému obsluhy území veřejnou dopravou, nepředpokládá žádnou novou infrastrukturu pro veřejnou dopravu a nenavrhuje žádné územní průměty infrastruktury pro veřejnou dopravu.

Z hlediska cyklistické dopravy územní plán předpokládá zachování stávající značené cyklistické regionální trasy č. 2186 a koridoru pro mezinárodní cyklotrasu č. 38 Plzeň – Klatovy – Železná Ruda.

[Změnou č.1 Územního plánu Nezdice je zpřesněn a územně vymezen koridor pro dálkovou cyklotrasu Plzeň - Klatovy - Železná Ruda dle aktualizace č.4 ZÚR PK. Koridor prochází správním územím obce.](#)

System dopravní infrastruktury obce je vyznačen na výkrese č. A3. Výkres technické infrastruktury a dopravy. (Pozn: S ohledem na to, že kapitola Dopravní infrastruktura vykazuje v grafické části minimum dat, byl výkres sloučen dohromady s výkresem technické infrastruktury).

d. 2. Technická infrastruktura

d. 2. 1. Odkanalizování území

Stav

Obec Nezdice má dešťovou kanalizační síť, využívanou jako jednotná, z betonových a kameninových trub DN 200 - 500, v délce 2,1 km a je do ní po předčištění v domovních mikročistiřnách vypouštěna odpadní voda od 5 % trvale žijících obyvatel a od 4% rekreatů. Kanalizace je ukončena 4 volnými výustmi do řeky Úhlavy a Nezdického potoka. Vlastníkem kanalizace i provozovatelem je obec Nezdice, na kanalizaci je zpravován kanalizační řád a povolení k vypouštění.

Vody jsou v obci odvedeny též systémem příkopů, struh a propustků. Odpadní vody jsou od 95 % trvale žijících obyvatel a 96% rekreatů akumulovány v bezodtokových jímkách a poté vyváženy na pole. Naprostá většina stávajících stok v obci není v současné době dle předpisů vhodná pro vypouštění splaškových vod zahrnující i splaškové vody předčištěné v domovních septicích. Do stok obecní kanalizace je zaústěna povrchová voda z komunikací a zpevněných ploch. Tato připojení nejsou vybavena proti zanášení sunutým materiálem ani kalovými jímkami. Obec považuje současný stav za nevyhovující, zejména po příválových deštích.

Návrh

Problémy obce řeší přípravná projektová dokumentace výstavby splaškové kanalizace, zakončené obecní ČOV, výhled předpokládá s výstavbou nové kanalizační sítě. Oddílná kanalizace v celkové délce 2,65 km bude vybudována z kanalizačních trub profilu DN 250. Součástí kanalizační sítě jsou i čerpací stanice a výtlačný řad DN 80. Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové mechanicko-biologické ČOVs nitrifikací a denitrifikací, realizaci zatím brání nedostatek finančních prostředků obce.

V rozvojových plochách se předpokládá odkanalizování prodloužením stávající nebo navržené kanalizace, čištění odpadních splaškových vod je navrženou buď dle přípravné dokumentace v obecní ČOV nebo místo této se alternativně zvažuje čerpací kanalizační stanice s výtlačkem splaškových vod na stávající ČOV obce Borovy. Výsledná varianta čištění odpadních vod vzejde z jednání mezi obcemi Nezdice a Borovy.

Ochranné pásmo ČOV je 50 m.

Z hlediska významu hospodaření s dešťovými vodami budou srážkové vody přednostně vsakovány nebo využívány na pozemku.

Systém odkanalizování obce je vyznačen na výkrese č. A3. Výkres technické infrastruktury a dopravy.

d. 2. 2. Zásobení vodou

Obec Nezdice se nachází 7 km jižně od města Přeštice, v nadmořské výšce 368 m.n.m. V obci je 198 trvale bydlících obyvatel, v r. 2015 se předpokládá 210 trvale bydlících obyvatel. V obci je 65 domů, určených k trvalému bydlení a 39 % je využíváno k rekreaci. V obci není žádný průmysl a ani výhledově se žádný nepředpokládá. Recipientem je řeka Úhlava a Nezdický potok. Obec se nenalézá v žádném ochranném pásmu. Jako zdroj požární vody slouží řeka Úhlava.

Odvětví vodního hospodářství, zahrnující jak obory bezprostředně ovlivňující přírodní podmínky, zemědělskou výrobu, krajinu, tak obory technické infrastruktury, prošlo v minulých letech zásadními změnami. Na rozdíl od vývoje v dopravě, kde nároky obyvatelstva na toto odvětví v podstatě plynule stoupají, přineslo ve vodním hospodářství zrealnění cen vody a změny ve vlastnických vztazích mnohdy opačný vývoj. Pitnou vodou se dnes šetří, specifická potřeba vody klesá. To vše jsou jistě jevy pozitivní.

Stav

V obci je realizováno zásobování vodou úplným vodovodním systémem, jehož součástí je vodní zdroj, výtlačný zásobní řad, vodojem a systém gravitačních rozvodných řadů. Vodním zdrojem je hydrogeologický vrt v kvartérních sedimentech náplav řeky Úhlavy. Obec Nezdice zásobuje pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu 89 % trvale žijících obyvatel v obci, 11% využívá jako zdroj pitné vody domovní studny. Dále vodovod pro veřejnou potřebu využívá 100% rekreatantů.

Jakozdroj je uváděna 82m hlubokávrtaná studna z 07/2004 – u původního vrtu došlo k destrukci. (zemní vodojem - rok uvedení do provozu 1976, čerpací stanice s kapacitou 5l/sec, úpravná vody). Hygienické zabezpečení vodojemu – uzamčení.

Rozbor pitné vody se provádí 2x ročně. Současný stav zásobování pitnou vodou v obci Nezdice je hodnoceno jako vyhovující. Majitel i provozovatelem vodovodu je obec Nezdice.

Návrh

Rozvojové plochy se předpokládá zásobovat ze stávajícího vodovodního systému buď vodovodní přípojkou ze stávajících rozvodů nebo z předpokládaných nových vodovodních řadů, které jsou navrženy v navrhovaném komunikačním systému.

Nouzové zásobování pitnou vodou – cisterny, Přeštice 7 km, užitkovou vodou – řeka Úhlava a Nezdecký potok.

Systém zásobování vodou je vyznačen ve výkrese č. A3. Výkres technické infrastruktury a dopravy

d. 2. 3. Zásobení energiemi

Elektrická energie

Vedení velmi vysokého napětí

V řešeném území není vedena trasa vedení velmi vysokého napětí.

Vedení vysokého napětí

Předmětné území je zásobováno elektrickou energií z vedení vn napěťové hladiny 22kV, vývodem z rozvodny Přeštice. Hlavní napájecí vedení prochází řešeným územím severojižním směrem. Vedení se dále větví na dílčí sekce a z těchto vedení jsou samostatnými větvenými odbočkami napojeny stávající transformační stanice.

Kabelové rozvody 22 kV na území nejsou zastoupeny.

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

Návrh řešení napojení nové zástavby

V řešeném území se nachází tři stávající transformačních stanic 22/0,4 kV, všechny jsou plně distribuční, t.j. v majetku RZ ČEZ.

Ve stavu i návrhu budou zdejší bytové jednotky rozděleny do skupin A, B i C. 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.

Návrhové lokality:

N1, N2	plochy bydlení....cca 14RD	100kW..z rezervy TS2
N3	plochy bydlení....cca 5RD	35kW..z rezervy TS1
N4-N8	plochy bydlení....cca 34RD	238kW..z rezervy TS3
P1	plochy sportovní a rekreační	10kW..z rezervy TS1
ČOV		10kW..z rezervy TS2
RS	rekreace – sportoviště	10kW..z rezervy TS2
Vd-Vz	revitalizace zem. areálu	do 50kW..předpoklad z rezervy TS1

Pro návrhové lokality se využije stávajících rezerv trafostanic navýšených postupně dle probíhajících výstavby až po typový výkon.

Rozvody nízkého napětí

Stávající rozvody nízkého napětí v obci jsou provedeny ve většině venkovním vedením. Současný stav sekunderních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat hlavně 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 obcích jsou rozvody veřejného osvětlení venkovním vedením ve většině na společných opěrných bodech s rozvodem nn 0,4kV. Veřejné osvětlení je vhodné rozšířit v rámci stávající zástavby a doplnit o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

Telekomunikace

Řešené území vč. ostatních m.č. je součástí UTO Klatovy, ATU Švihov, telefonní rozvody UPS jsou provedeny kabelovým rozvodem. Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telefonica O2.

Telefonní kabely

Řešeným územím prochází trasy telefonních kabelů Telefonica O2. Zdrojem informace byly podklady KÚ PKR. Trasy kabelových vedení jsou vyneseny do výkresu energetiky. Zákres je orientační, nelze použít pro další stupně projektové dokumentace. Trasy kabelů je třeba respektovat dle zákona.

Pokrytí území signálem mobilních operátorů

Řešené území je z většiny pokryto signálem mobilních operátorů, tento signál je přístupný bez instalace dalšího anténního systému na straně zákazníka.

Pokrytí území televizním signálem

České televizní programy jsou v řešené obci přijímány z RS Barák a částečně i Svatobor.

Tabulka č. 1. Transformační stanice 22/0 kV

Transformační stanice 22/0,4 kV – Správní území obce Nezdice			
<i>označení/umístění</i>	<i>typ stanice- max.výkon/návrh výkonu</i>	<i>označení TS</i>	<i>distribuční trafostanice</i>
TS-1 / Nezdice obec	PTS stocer- 250/250kVA	ČEZ KT0893	ano
TS-1 / Nezdice sever/střed	PTS široká - 400/250kVA	ČEZ KT0894	ano
TS-3 / Nezdice jih	1SL - 400/250kVA	ČEZ KT0892	ano

Systém zásobení elektrickou energií a řešení telekomunikací je vyznačen schematicky ve výkrese č. A3. Výkres technické infrastruktury a dopravy.

Zemní plyn

V této části je řešena otázka plynofikace nových obytných a komerčních lokalit v obci Nezdice.

Stav

V současné době je v obci zemní plyn odebírán, středotlaké plynovody jsou rozvedeny po obci.

Přehled o nových odběrných místech zemního plynu

Předpokládaný vývoj počtu RD a komerčních objektů

Počet navržených parcel pro RD 57

Počet navržených komerčních objektů 1

Návrh

V obci je v současné době rozveden středotlaký plynovod. Nové plochy pro bydlení N 3, N 4 a N 5 budou napojeny jednotlivými plynovými přípojkami ze stávajících plynovodů, k ostatním výhledovým plochám bude vybudován STL plynovod PE d 63.

Zemní plyn bude rozváděn středotlakým rozvodem v tlakové hladině 0,4 MPa v potrubí z LPE. Každé odběrní místo musí být opatřeno středotlakým regulátorem tlaku plynu a měřením odebraného množství.

Výpočet a stanovení bilancí spotřeb plynu

Plynofikace nových odběrných míst předpokládá, že plyn bude odebrán v kategoriích: maloodběr s ročním odečtem do 60 000 m³/ rok a domácnost

1. Kategorie maloodběru

odběratel	Q hod (m ³ /hod)	Q rok (tis. m ³ /rok)
areál drůbežárny	20	37

Hodinová a roční spotřeba revitalizovaného areálu ZD a drůbežárny byla určena na základě předpokládaného záměru ke komerčnímu využití.

2. Kategorie obyvatelstva

V kategorii obyvatelstva výpočet hodinových spotřeb zemního plynu vychází z počtu výhledových RD. Dále ze jmenovitých hod. příkonů jednotlivých spotřebičů užívaných v domácnostech. Roční spotřeby vychází z ročních specifických potřeb zemního plynu pro daný účel spotřeby.

Průměrné jmenovité příkony spotřebičů

účel spotřeby	hod. příkon m ³ /h
vaření	1,2
TUV	2,2
otop RD	2,8

Specifické roční spotřeby zemního plynu

účel spotřeby	m ³ / rok
vaření	180
TUV	500
otop RD	3 000

Nově navrhovaná zástavba RD :57

100% plynofikací pro účely otopu RD

100% plynofikací pro účely přípravy TUV

100% plynofikací pro účely vaření

Stanovení roční spotřeby plynu

Obyvatelstvo celkem	Q _r = q _r x n
vaření	180 x 53 = 9 540 m ³ / rok
příprava TUV	500 x 53 = 26 500 m ³ / rok
otop	3 000 x 53 = 159 000 m ³ / rok
celkem	195 000 m³/ rok

Stanovení hodinové spotřeby plynu

Obyvatelstvo celkem	
vaření	1,2 x 0,227 x 53 = 14,4 m ³ / h
příprava TUV	2.2 x 0.227 x 53 = 26,5 m ³ / h

otop 2,8 x 0.65 x 53 = 96,5 m³/h

celkem 137,4 m³/h

Rekapitulace potřeb

kategorie	počet	m ³ /h	m ³ /rok
Maloodběr	1	20	37 000
Obyvatelstvo	53	137	195 000
celkem		157	232 000

Závěr

Navržená řešení a způsob zásobování nových lokalit obce Nezdice zemním plynem umožní zlepšit ekologickou situaci v oblasti.

Systém zásobení zemním plynem je vyznačen schematicky ve výkrese č. A3. Výkres technické infrastruktury a dopravy.

d. 2. 4.Odpady

Z hlediska nakládání s odpady budou navržené zastavitelné plochy respektovat systém nakládání s komunálním odpadem zavedený v obci Nezdice, který bude podle potřeby rozšířen v závislosti na realizaci rozvojových ploch.

Systém nakládání s komunálním odpadem zahrnuje sběr separovaného odpadu – nádoby na tříděný odpad (papír, sklo, plasty) a velkokapacitní kontejnery, oboje v majetku obce. Zbytkový odpad se ukládá do sběrných nádob (popelnic) umístěných u každé domácnosti. Služby spojené s popelnicemi pro domácnosti a nádobami na separovaný odpad zajišťují komunální služby. Kesvozu separovaného odpadu dochází podle potřeby. Dále je podle potřeby zajišťován SDH Nezdice sběr železného šrotu. Nakládání s nebezpečným odpadem je řešen ve spolupráci se Svazkem obcí okresu Plzeň-jih pro odpadové hospodářství zajištěním přistavení kontejneru 2x za rok.

Nakládání s dalšími odpady bude v souladu se zákonem o odpadech.

d. 3. Občanská vybavenost

V obci jsou umístěny pouze základní typy občanské vybavenosti. Jedná se především o obecní úřad, obecní knihovnu, kostel, hřbitov, hostinec se sálem, konzum a požární zbrojnici, areál divadla v přírodě.

Návrh územního plánu funkčně stabilizuje stávající plochu pro sportovní využití. Kapacita navrhované rozvojové plochy pro sport koresponduje s očekávaným zvýšením počtu obyvatel Nezdic v důsledku bytové výstavby na nově navrhovaných plochách. Zvýšení počtu obyvatel obce si vyžádá rozšíření možností pro jejich setkávání a pro aktivní trávení volného času, zvláště dětí a mládeže.

Další nová zařízení komerční i nekomerční občanské vybavenosti je možno umisťovat v území v souladu s příslušnými funkčními regulativy.

Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je stanoven obecný funkční regulativ pro plochy s rozdílným způsobem využití pro občanské vybavení. Všechny plochy v územním plánu Nezdice dosud označené jako OV - občanská vybavenost veřejného charakteru a OK - občanská vybavenost komerčního charakteru - je přejmenována na jednotný regulativ - OV - občanské vybavení.

Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je vymezena plocha občanského vybavení OV v části stávajícího hostince včetně celého areálu a zahrady. Plocha původní zahrady je vymezena jako přestavbová plocha P2. Plocha zahrady, která je součástí nemovitě kulturní památky areálu hostince, dotváří charakter památky a je určena pro rekreační zázemí areálu. Na ploše zahrady lze umožnit doplnění hlavního objektu drobnými doplňkovými stavbami

sloužícími k podpoře dané funkce (např. altán, mobiliář) při převažujícím zachování původní funkce zahrady.

e. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

e. 1 Územní systém ekologické stability

V řešeném území jsou prvky územního systému ekologické stability – lokální biocentrum ÚSES BC K105/007, BC K 105/006, BC K 105/008BC 207/03 a lokální biokoridor ÚSES BK868, interakční prvek a osa nadregionálního biokoridoru, regionální biocentrum RBC891 a RBC868 a regionální biokoridor RK 207 a RK 2048.

V rámci zpracování územního plánu byla na základě projednání posunuta hranice regionálního biocentra funkčního v rozvojové lokalitě N2. Navržená hranice vede v prodloužení stávajících plotů zahrad podél hranice pozemků č. 256/3, 256/18, 264/10 a 264/40 všechny k. ú. Nezdice nad Úhlavou. Při návrhu dalšího rozvoje obce v její jižní části bylo navrženo vyjmutí části plochy regionálního biokoridoru funkčního. Tato plocha zahrnující rozvojové lokality N4, N5, N6 a N7 byla zahrnuta do zastavitelných ploch z několika důvodů. Z hlediska zpracovatele vhodně doplní původní zástavbu, která je dnes součástí biokoridoru a zároveň podpoří přirozený vývoj zástavby, která vznikala při komunikační síti. Návrh ucelené, kompaktní zástavby vychází z principu nevytvářet v krajině „ostrov“ satelitní zástavby.

Územní systém ekologické stability je znázorněn na výkresu č. A2 Hlavní výkres, B2 – Koordinační výkres a B1 – Výkres širších vztahů.

e. 2. Zvláště chráněná území

Na území obce se nachází přírodní památka Loupensko.

e. 3. Významné krajinné prvky, krajinný ráz

V území se pozitivně uplatňují plochy nelesní zeleně a vegetační doprovody některých cest, hranic pozemků, vodních toků a melioračních děl. Hodnotné jsou také solitéry dřevin v zemědělsky kultivovaných plochách. Velmi výrazně v krajinném obrazu projevují rozsáhlé lesní komplexy, které zasahují na území obce. Je nutno chránit nejcennější partie krajinného prostoru, ke kterým patří niva řeky, vodoteč s vyvinutými břehovými porosty, prvky nelesní zeleně a lesy. Ochrana ostatních lokalit nelesní zeleně bude zajištěna regulativy územního plánu pro funkční využití „ostatní krajinná zeleň“.

Na pozemcích č. 111/4, 11, 12 k.ú. Nezdice byla prověřena jejich nezastavitelnost z důvodu umožnění rozhledů do krajiny z místa vyhlídky u místního křížku.

V přehledném terénu je pohledově velmi exponovaná část Nezdic, zejména ze směru od státní silnice I/27, proto jsou v dalším vývoji nevhodné dominantní velké stavby, které by znamenaly podstatné narušení krajinného rázu. Pro vývoj je žádoucí udržet typickou kompaktnost zastavěného území bez paprskovitého rozrůstání do okolní krajiny.

e. 4. Prostupnost krajiny

V současnosti je prostupnost krajiny řešící jak migraci živočichů, tak provozní potřeby zemědělského a lesního hospodářství a rekreační a turistické přechody a přístupy k lesům i do navazující krajiny satureována sítí polních cest. Některé z nich využívají také značené turistické trasy.

e. 5. Zeleň, rekreace

Většinu území pokrývají louky, především při Nezdicím potoku a v nivě řeky, orné zemědělské pozemky jsou v jižní části navazující na lesní komplexy. Jihovýchodní část tvoří

souvislý lesní komplex Velkého lesa. Nelesní dřevinné porosty jsou podél některých cest, hranic pozemků, provázejí vodní toky, rybníček na Nezdickém potoce, meliorační kanály a strouhy. Vegetační doprovod řeky a mlýnského náhonu, který je zachovává, tvoří významný prvek vzrostlé zeleně v území.

Plochy územní zeleně - výběžky lesních komplexů a izolované lesní části příznivě doplňují plochy nelesní zeleně a vegetační doprovody některých cest, hranic pozemků a vodních toků.

V liniových porostech podél polních cest a potoků, v okrajích lesíků i v dalších plochách krajinné zeleně se vyskytují mohutné, přibližně stoleté stromy, zejména duby. Jsou typickými prvky zdejší krajiny, které zasluhují ochranu. V území by měl být proveden podrobný dendrologický průzkum zaměřený na tyto významné stromy, který by zvýšil povědomí o těchto místních hodnotách, založil jejich evidenci a některé jedince navrhl k prohlášení za památné stromy.

Na pozemcích č. 111/4, 11, 12 k.ú. Nezdice byla prověřena jejich nezastavitelnost na základě obecných požadavků na vymezení ploch. Tyto plochy se nacházejí v neopakovatelném krajinném rámcu vyhlídky u místního křížku umožňujícího rozhledy do široké krajiny stejně tak jako jeho uplatnění z hlediska krajinného rázu z dálkových pohledů.

Podél hranice areálu zemědělské výroby je směrem k obci pás urbanistické zeleně, která spolu s ponechanou funkcí luk a sadů kolem hřbitova vytváří clonu mezi zemědělskou výrobou a bydlením.

Rekreační potenciál představují okolní lesy, zejména komplex Velkého lesa zahrnující přírodní památku Loupensko a samotná řeka Úhlava. V souladu se záměry obce je navržena revitalizace sportovního areálu, kde se předpokládá širší nabídka možností pro trávení volného času.

Uplatnění dalších funkčně samostatných ploch urbanistické zeleně v rozvojových plochách bude zvažováno při územním řízení. Minimální podíl ploch zeleně pro plochy bydlení venkovské je 60%, pro území výroby zemědělské, služby a skladování 20%.

e. 6. Ochrana před povodněmi

Řešeným územím vede řeka Úhlava, která má stanovené záplavové území – aktivní zónu, záplavové území pod vodním dílem a stanovenou aktualizovanou hranici záplavového území Q5, Q20 a Q100. Stanovená hranice záplavového území jsou graficky znázorněny ve výkresu Limity v území.

Obec má zpracovaný protipovodňový plán.

e. 7. Hlukové zatížení

V další stupni projektové dokumentace pro plochy s rozdílným způsobem využití je nutno dbát dodržení hygienických hlukových limitů podle nařízení vlády č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

e. 8. Čistota ovzduší

V další stupni projektové dokumentace pro plochy s rozdílným způsobem využití je nutno dbát dodržení emisních a imisních limitů daných zákonem č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší a navazujícími předpisy.

e. 9. Územní studie krajiny ORP Přeštice

Změnou č.1 Územního plánu Nezdice je zohledněna Územní studie krajiny ORP Přeštice.

- zobrazit revitalizační, retenční a akumulární vodohospodářské úpravy - protierozní zatravnění a zalesnění.

Revitalizační, retenční a akumulární vodohospodářské úpravy vyjádřené návrhem ploch pro zalesnění scelují komplex pozemků lesa, čímž je zvýšena schopnost plnění funkce lesa a

ekologicko-stabilizační funkce krajiny. Je vymezena v takovém rozsahu, aby v souladu s krajinným rázem harmonicky doplnila pohledový horizont.

Revitalizační, retenční a akumuláční vodohospodářské úpravy vyjádřené návrhem ploch pro zatravnění zvyšují ekologicko-stabilizační funkci krajiny, vzhledem ke sklonovým poměrům v území se jedná o vhodné protierozní opatření v souladu s krajinným rázem.

- novou zástavbou nebudou narušeny zalesněné krajinné veduty Loupenska a Skalky,
- chránit památný strom Nezdická lípa u hřbitova,
- zpřesnit prvky ÚSES,
- zpřesnit koridor pro vedení cyklostezky Plzeň - Šumava.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Pro Nezdice jsou v návrhu územního plánu vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Základní členění těchto ploch odpovídá uspořádání dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., Hlava II, § 4 – 19. Toto základní členění je dále uspořádáno tak, aby odpovídalo konkrétním potřebám obce.

Přehled jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, který je nedílnou součástí návrhu územního plánu, je dále uveden ve formě funkčních regulativů.

Celkový výčet typů ploch s rozdílným funkčním způsobem využitím

Plochy ~~funkčního~~ rozdílného způsobu využití území

Plochy bydlení	Bydlení venkovské Bydlení venkovskémíšené
Plochy rekreace	Rekreace individuální
Plochy občanského vybavení	Občanskéá vybavení se <u>veřejného charakteru</u> Občanská vybavenost <u>komerčního charakteru</u> Tělovýchova a sport
Plochy technické infrastruktury	Technická infrastruktura
Plochy zemědělské	Výroba zemědělská, služby, skladování
Plochy vodní a vodohospodářské	Vodní plochy, vodoteče s doprovodnou zelení Záplavové území-aktivní zóna Záplavové území – pod vodním dílem Záplavové území – stanovené Q5, Q20, Q100
Plochy systému sídelní zeleně	Zeleň veřejná Zeleň soukromá – zahrady
Plochy zemědělské	Orná půda Louky a pastviny, trvale zatravněné plochy
Plochy lesní	Lesy
Plochy přírodní	Ostatní krajinná zeleň

Plochy s rozdílným způsobem využití

Pro jednotlivé plochy je definováno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití.

V souladu s tímto členěním je možné v jednotlivých plochách umisťovat stavby, objekty a zařízení vyjmenované ve funkčních regulativech pro příslušnou funkční kategorii.

Hlavní využití určuje převažující účel využití dané plochy.

Stavby, objekty a zařízení v ploše převažují a určují základní charakteristiky jejího funkčního využití.

Přípustné využití určuje další doplňující účel využití dané plochy;

Stavby, objekty a zařízení nejsou plošně a významově rozhodující, slouží k doplnění hlavní funkce avytvoření pokud možno optimálního funkčního využití plochy.

Podmíněně přípustné využití souvisí s hlavním a přípustným využitím, jsou definovány podmínky.

Nepřípustné využití určujestavby, objekty a zařízení s činností neslučitelnou s hlavním využitím.

Plochy bydlení

BV

BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Obsah:

Plochy určené pro bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru v kombinaci s obslužnými funkcemi.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru – izolované rodinné domy
- zahrady u domů s okrasným, rekreačním a užitkovým využitím

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- provozovny výroby a služeb integrované do objektů bydlení nebo samostatné
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- stavby a zařízení veřejného stravování
- zařízení pro sportovní účely (např. fit centra, solária, posilovny)
- stavby a zařízení kulturní (např. knihovny, galerie, kluby)
- dětská hřiště
- účelové komunikace
- samostatné zahrady
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby pro malé ubytování (do 10 lůžek)
- stavby pro sociální účely (bydlení pro důchodce s malými byty, penzion pro seniory)
- stavby pro školství (malé mateřské školky, jesle)
- zařízení pro veterinární péči (malé ordinace)

podmínky:

- stavby pro ubytování a sociální bydlení musí být lokálního významu, rozsahem a charakterem zástavby tomuto významu odpovídat
- zařízení pro veterinární péči lze umístit pouze v případě dostatečné velikosti zbývajících nezastavěného pozemku (minimálně 400m²)
- plochy pro dopravu v klidu je nutno realizovat na vlastním pozemku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty,zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

SV BYDLENÍ VENKOVSKÉ SMÍŠENÉ

Obsah:

Plochy určené pro bydlení převážně ve spojení s drobnou chovatelskou a pěstitelskou, popřípadě malovýrobní zemědělskou a zahradnickou činností a s ní spojeným využitím hospodářských objektů a zahrad včetně možností chovu zvířectva.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru
- provozovny výroby a služeb integrované do objektů bydlení nebo samostatné

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- prodejní sklady vzniklé rekonstrukcí stávajících objektů
- dětská hřiště
- samostatné zahrady
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro chov koní
- zařízení pro veterinární péči
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší pro místní obsluhu
- garáže samostatné a integrované pro obsluhu staveb
- lehké stavby pro mechanizační prostředky
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů sloužící pro místní obsluhu
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu i obsluhu jednotlivých objektů
- stavby a zařízení tvořící nezbytné zázemí staveb hlavního využití
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, zahrady a dvory včetně mobiliáře.

Plochy rekreace

RI REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Obsah:

Plochy určené pro rekreaci v individuálních rekreačních objektech s možností bydlení

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby pro individuální rekreaci - chaty, rekreační domky

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby pro bydlení
- dětská hřiště a hřiště bez zvláštního vybavení
- zařízení pro sportovní rybaření a vodní sporty
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- účelové komunikace
- stavby pro zpracování a skladování plodin související se zahrádkářskou činností
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, zahrady a dvory včetně mobiliáře a doplňkových staveb

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavení nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

Plochy občanského vybavení

OV OBČANSKÁ OBČANSKÉ VYBAVENÍ OSTVEŘEJNÉHO CHARAKTERU

Obsah:

Plochy veřejného vybavení nekomerční náplně, tj. veřejná administrativa, školství, zdravotnictví, sociální služby a komerčního charakteru, tj. obchodu a služeb.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby administrativně správní místního významu
- stavby pro školství místního významu
- požární zbrojnice
- knihovna
- stavby pro sociální účely (bydlení pro důchodce s malými byty, penzion pro seniory)
- veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem
- zařízení pro veřejné stravování (hostince, restaurace, občerstvení)
- prodejny (s celkovou prodejní plochou do 100m²)
- penziony s kapacitou do 30 lůžek
- provozovny drobné řemeslné výroby, drobných oprav a služeb bez vlivu na okolí
- zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
- veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem
- zařízení administrativní (kanceláře)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)
- zařízení kulturní v objektech (knihovny, galerie, kluby)
- služební byty integrované do objektů
- zařízení administrativní (kanceláře)
- zařízení veřejného stravování
- zařízení pro sport drobného formátu nekrytá (hřiště, dětská hřiště)
- rozhledny a vyhlídkové věže zdravotnická zařízení (ordinace, laboratoře)
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší
- plochy pro dopravu v klidu

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- účelové komunikace
- garáže integrované v objektu
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů a autobusů sloužící pro místní obsluhu
- integrované garáže pro obsluhu staveb
- zařízení MHD (např. zastávky, točky) pro místní obsluhu
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu obsluhu jednotlivých objektů
- veřejná WC
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- stavby a zařízení tvořící nezbytné základy staveb hlavního nebo přípustného využití
- doprovodné sadovnické a zahradní úpravy, zahrady a dvory včetně mobiliáře

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisejí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavování nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

OK OBČANSKÁ VYBAVENOST KOMERČNÍHO CHARAKTERU

Obsah:

Plochy veřejného vybavení komerčního charakteru, tj. obchodu a služeb.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- zařízení pro veřejné stravování (hostince, restaurace, občerstvení)
- prodejny (s celkovou prodejní plochou do 100m²)
- penziony s kapacitou do 30 lůžek
- provozovny drobné řemeslné výroby, drobných oprav a služeb bez vlivu na okolí
- zařízení sportovní v objektech (sauny, masáže, fitness centra, solária)

- zařízení kulturní (knihovny, galerie, kluby)
- veřejná prostranství a plochy okrasně veřejné zeleně s odpovídajícím mobiliářem
- zařízení administrativní (kanceláře)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- zařízení administrativní (kanceláře)
- byty integrované do objektů
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší s technickou infrastrukturou
- plochy pro dopravu v klidu
- garáže integrované v objektu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, hromadná parkování, odstavení nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

OV

TĚLOVÝCHOVA A SPORT

Obsah:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sportovní účely a doprovodné činnosti.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- sportovní areály, stavby a zařízení pro sportovní účely
- zařízení sportovní nekrytá (hřiště na kolektivní hry)
- dětská hřiště

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- pěší komunikace
- účelové komunikace s technickou infrastrukturou

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech
- oplocení areálu z důvodu umístění v regionálním biokoridoru a záplavovém území významného toku
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování, obchodní zařízení, odstavení nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

Pozn: Umístění staveb a zařízení pro sportovní účely je možné jen na části území a bude odpovídat podmínkám stanoveným Odborem regionálního rozvoje a životního prostředí MÚ Přeštice

Plochy technické infrastruktury

TI

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obsah:

Plochy určené pro specifické objekty a zařízení technického vybavení

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (např. retenční nádrže, ČOV)
- stavby a zařízení pro zásobování vodou (např. vodojemy, čerpací stanice)
- stavby a zařízení pro zásobení plynem (např. VTL RS)
- stavby a zařízení pro přenos informací (např. oplocené areály základnových stanic operátorů mobilních sítí)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů
- nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, autobusy)
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisí s provozem
- oplocení areálu ČOV z důvodu umístění v regionálním biokoridoru a záplavovém území významného toku

Plochy zemědělské

VZ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ, SLUŽBY, SKLADOVÁNÍ

Obsah:

Plochy určené pro výrobní činnosti, sklady, živnostenské provozy a služby s doprovodnými činnostmi.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby a areály pro výrobu
- sklady a skladovací plochy
- stavby pro úpravu a skladování plodin (např. sušičky, sila, seníky, stodoly)
- stavby pro mechanizační prostředky
- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže
- stavby a zařízení pro chov koní

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby pro obchodní účely specializovaná na prodej zemědělských produktů a potřeb
- kanceláře integrované do staveb s odlišnou hlavní funkční náplní
- stavební dvory
- solární a fotovoltaické systémy
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (shromažďování, sběr a výkup, šrotiště a vrakoviště)
- zdravotnická zařízení (např. ordinace, laboratoře)
- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů
- stavby pro garážování mechanizačních prostředků
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- zařízení pro veterinární péči
- hnojiště a silážní jámy
- sklady hnojiv a chemických přípravků
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady (kompostárny)
- prvky krajinné struktury (porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší sloužící pro obsluhu lokality

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- zařízení občanské vybavenosti
- bydlení s výjimkou služebních bytů
- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech

Plochy vodní a vodohospodářské

VP/VT VODNÍ PLOCHY, VODOTEČE S DOPROVODNOU ZELENÍ

Obsah:

Plochy řek, potoků, rybníků a nádrží.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- přirozené, upravené a umělé vodní toky pro vodohospodářské a rekreační využití a ekologickou stabilizaci krajiny
- umělé vodní plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- zařízení pro sportovní rybaření a vodní sporty
- stavby a zařízení pro chov ryb
- prvky krajinné struktury (např. liniové a plošné porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- vodohospodářská zařízení a úpravy (např. jezy, jímání vody, výpusti, hráze aj.)
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- přístřešky, odpočívadla

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisejí s hlavním využitím

Plochy systému sídelní zeleně

ZS ZELEŇ SOUKROMÁ, ZAHRADY

Obsah:

Plochy větších zahrad samostatných i sdružených do větších celků

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- okrasné a užitkové zahradní kultury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- drobné zahradní stavby (např. přístřešky na nářadí)
- stavby pro individuální rekreaci - rekreační chaty, rekreační domy, zahrádkářské chaty
- samostatné skleníky
- prvky krajinné struktury (např. liniové a plošné porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, altány, fontány), zařízení mobiliáře (orientační systém,

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby, objekty, zařízení a činnosti, které svými funkcemi nesouvisí s hlavním a přípustným využitím)
- přístřešky, odpočívadla

Plochy zemědělské

PO ORNÁ PŮDA

Obsah:

Plochy orné půdy, travních porostů a trvalých a speciálních kultur včetně nezbytných staveb a objektů sloužících zemědělské výrobě.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- orná půda
- intenzivně využívané travní porosty
- trvalé a speciální kultury (např. sady, chmelnice)
- intenzivní zelinářské a květinářské kultury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- hnojiště a silážní jámy
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)
- prvky krajinné struktury (např. liniové a plošné porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- přístřešky, odpočívadla

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné
- oplocení pozemků s výjimkami těch, které jsou v zájmu ochrany přírody, vodních zdrojů a speciálních zemědělských kultur
- ukládání odpadů

PP LOUKY A PASTVINY, TRVALA ZATRAVNĚNÉ PLOCHY

Obsah:

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- travní porosty, louky, pastviny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- jezdecké stezky
- dětská hřiště

- přístřešky, odpočívadla
- komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení)
- ostatní prvky krajinné struktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)

podmínky:

- stavby pro skladování plodin musí být lokálního významu, rozsahem a charakterem zástavby tomuto významu odpovídat

PS

SADY

Obsah:

Plochy travních porostů a trvalých a speciálních kultur včetně nezbytných staveb a objektů sloužících zemědělské výrobě.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- orná půda
- intenzivně využívané travní porosty
- trvalé a speciální kultury (např. sady, chmelnice)
- intenzivní zelinářské a květinářské kultury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- hnojiště a silážní jámy
- stavby pro skladování plodin (např. seníky, stodoly)
- nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)
- prvky krajinné struktury (např. liniové a plošné porosty, louky, drobné vodní plochy a vodoteče)
- komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení) pro místní obsluhu
- přístřešky, odpočívadla

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné (hlavně stavby pro individuální rekreaci)

Plochy lesní

LP

LESY

Obsah:

Plochy hospodářských, rekreačních a ochranných lesů.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- lesní porosty pro hospodářské a rekreační využití
- lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- lesnické školky a arboreta
- jezdecké stezky
- hájovny
- přístřešky, odpočívadla
- komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení)
- stavby a zařízení pro zajištění správy a provozu
- ostatní prvky krajinné struktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné (hlavně stavby pro individuální a hromadnou rekreaci)
- terénní úpravy velkého rozsahu a poškozování přírodních povrchů

- změny vodního režimu v území pokud nejsou v zájmu ochrany přírody nebo ochrany lesa
- ukládání odpadů

Plochy přírodní

KO OSTATNÍ KRAJINNÁ ZELEŇ

Obsah:

Plochy krajinné struktury s porosty dřevinnými, keřovými a travními.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (např. stromořadí, remízy, meze, keřové pláště)
- břehové porosty řek

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- jezdecké stezky
- hřiště bez zvláštního vybavení
- umělé vodní plochy
- nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy)
- přístřešky, odpočívadla
- komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné (hlavně stavby pro individuální a hromadnou rekreaci)
- terénní úpravy velkého rozsahu a poškozování přírodních povrchů
- změny vodního režimu v území pokud nejsou v zájmu ochrany přírody nebo ochrany lesa
- ukládání odpadů

ZO OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ

Obsah:

Plochy s porosty dřevinnými, keřovými a travními.

HLAVNÍ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty ochranné a izolačního charakteru (např. stromořadí, remízy, meze, keřové pláště)
- travní porosty

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- jezdecké stezky
- hřiště bez zvláštního vybavení
- umělé vodní plochy
- přístřešky, odpočívadla
- komunikace cyklistické a pěší sloužící pro místní obsluhu a pro přístupnost krajiny
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu pozemků
- objekty technické infrastruktury (sítě, zařízení)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - STAVBY, OBJEKTY A ZAŘÍZENÍ

- ostatní stavby mimo stavby přípustné (hlavně stavby pro individuální a hromadnou rekreaci)
- terénní úpravy velkého rozsahu a poškozování přírodních povrchů
- změny vodního režimu v území pokud nejsou v zájmu ochrany přírody nebo ochrany lesa
- ukládání odpadů

Pro návrhové plochy s rozdílným způsobem využití platí následující plošné a prostorové uspořádání. Způsob prostorového uspořádání je definován pro stavby uvedené v hlavním využití, pro stavby uvedené v přípustném, event. podmíněně přípustném využití je nutno postupovat přiměřeně dle účelu stavby a konkrétního staveniště.

obecné podmínky prostorového uspořádání

Pro plochy bydlení venkovského (BV), plochy bydlení venkovského smíšeného (SV), plochy občanského vybavení (OV), plochy výroby zemědělské, služby, skladování (VZ) jsou stanoveny obecné podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky jsou stanoveny z důvodu uchování charakteru zástavby území jednotlivých částí obce a také z důvodu ochrany krajinného rázu.

Základní podmínkou, která platí pro všechny plochy umožňující zástavbu je požadavek **respektovat prostorové parametry okolní zástavby**, zejména její výšku, měřítko staveb a kontext. Tento požadavek nevyjadřuje snahu o rigidní „kopírování“ staveb okolní zástavby, směřuje k hmotově a tvarově vyváženému charakteru zástavby. Užití soudobých architektonických prvků není vyloučeno. Výška zástavby je stanovena s ohledem na stávající charakter zástavby se shodným využitím.

Další podmínkou je **procento zastavění** vyjádřené jako maximální z celkové plochy pozemku. Maximální zastavění je stanoveno s ohledem na charakter stávající zástavby se shodným využitím. Míra zastavění zohledňuje nejen plochu zastavitelnou hlavní stavbou (např. rodinným domem), ale i doprovodnými stavbami a nezbytným zázemím (např. garáž, zahradní domy).

Pro plochy bydlení venkovského smíšeného je stanovena **minimální velikost parcely** 1000 m². Tento regulativ je stanoven z důvodu zachování venkovského charakteru území okrajových částí obce i při nové výstavbě.

Pro zastavitelné plochy bydlení je stanoven závazný požadavek na **vymezení veřejných prostranství** to v rozsahu 1000 m² plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, přičemž do výměry veřejných prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Tento požadavek vychází z ustanovení §7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Pro plochy výroby zemědělské, služby a skladování jsou stanoveny požadavky na **uplatnění zeleně** v rámci areálů či farem. Tento požadavek je uplatněn z důvodu ochrany krajinného rázu a začlenění ploch do krajiny.

struktura zástavby

Jednou z obecných podmínek pro plochy bydlení venkovského (BV), plochy bydlení venkovského smíšeného (SV), plochy občanského vybavení (OV), plochy výroby zemědělské, služby a skladování (VZ) je struktura zástavby.

- venkovská rostlá
- venkovská bloková izolovaná
- bloková izolovaná
- areálová volná

A. Plochy bydlení

A. 1. Bydlení venkovské (BV)

Struktura zástavby: venkovská rostlá

Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy

Výška objektů: 1 NP + P

Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy), 25 % (dvojdomy), z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 60 % / 60 % z celkové plochy pozemku

A.2. Bydlení smíšené venkovské (SV)

Struktura zástavby: venkovská bloková izolovaná

Typ zástavby: rodinné domy samostatně stojící,

Výška objektů: 1- 2 NP

Max. procento prostavění pozemků: 20 % (samostatně stojící domy) z celkové plochy pozemku

min. velikost parcely 1000 m²

Min. procento zeleně: 60 % z celkové plochy pozemku

B. Plochy občanského vybavení

Tělovýchova a sport (OV)

Struktura zástavby: areálová volná/venkovská rostlá

Typ zástavby: účelové objekty odpovídající funkčnímu využití plochy dle příslušného regulativu pro tuto kategorii, výstavba je ovlivněna umístěním v zátopové části/ v blízkosti památky

Max. procento prostavění pozemků: není stanoveno

Min. procento zeleně: není stanoveno, v území navrhnout maximální ucelené plochy zeleně

D. Plochy zemědělské

D1. Plochy výroby zemědělské, služby, skladování (VZ)

regulační podmínky je nutno stanovit pro konkrétní lokalitu a záměr, orientačně platí:

Struktura zástavby: areálová volná

Max. procento prostavění pozemků: 50 % z celkové plochy pozemku

Min. procento zeleně: 20 % z celkové plochy pozemku

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

V územním plánu byly navrženy následující liniové veřejně prospěšné stavby:

Dopravní infrastruktura:

VD – 01 účelová komunikace pro obsluhu navrhované ČOV

Technická infrastruktura:

VT - 01 ČOV Nezdice

VT - 02 kompletní liniová stavba odkanalizování obce Nezdice

VT - 03 liniová stavba navrhované vodovodní sítě obce Nezdice

VT - 04 liniová stavba středotlakého plynovodního rozvodu obce Nezdice

Veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny ve výkresu A4. Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

V územním plánu byla navržena následující veřejně prospěšná opatření (zák.183/2006 sb. §170, odst 1, písm b):

Plochy veřejně prospěšných opatření – regionální biocentrum

Plochy veřejně prospěšných opatření - regionální biokoridor

VÚ - 01 systém ÚSES

V návrhu územního plánu nejsou navržena žádná stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

V návrhu územního plánu nejsou tyto stavby a opatření vymezeny.

i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu

dle přílohy č. 9 s uvedením zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost

- Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je stanoveno zpracování regulačního plánu na návrhové ploše N7 a N8 na základě požadavku Obce Nezdice.
- Změnou č. 1 Územního plánu Nezdice je vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jedná se o pozemky parcelní č. 154/1,25,26,28, 153/1,3, a 246/5, všechny k.ú. Nezdice, které jsou součástí ploch N7, N8. Regulačním plánem je třeba:
 - definovat prostorové podmínky nové zástavby vyplývajících z ochrany hodnot a respektování limit, návrhem zachovat venkovský ráz obce.
 - definovat zejména strukturu nové zástavby a její harmonický soulad s koncepcí ochrany krajinného ráz daného území, rozvoj obce a nová zástavba nenaruší celkový obraz obce
 - definovat podmínky napojení na stávající síť dopravní a technické infrastruktury.

jj. Údaje o počtu listů návrhu územního plánu, počtu tabulek v textové části a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán - ~~návrh~~ má ve své textové části ~~46~~19 listů (~~34~~38 stran) a 1 tabulku.

Seznam tabulek

Tabulka č. 1. Transformační stanice 22/0 kV

Grafická část ~~návrhu~~ Územního plánu Nezdice má 4 výkresy.

Seznam výkresů grafické části Územního plánu Nezdice:

Návrh

A1.	Výkres základního členění	1:5 000
A2.	Hlavní výkres	1:5 000
A3.	Výkres technické infrastruktury a dopravy	1:5 000
A4.	Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	1:5 000

I. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZDICE

Grafická část odůvodnění změny obsahuje:

04 - Koordinační výkres (výřez), v měřítku 1: 5 000

05 - Výkres záboru zemědělského půdního fondu (výřez), v měřítku 1: 5 000.

POUČENÍ:

Proti Změně č. 1 Územního plánu Nezdice vydané formou opatření povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.).

Dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Nezdice je uložena na Obecním úřadě obce Nezdice (včetně písemných dokladů o pořizování změny), na Městském úřadě Přeštice, Odboru výstavby a ÚP a na Odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje (§ 165 odst. 1 stavebního zákona).

ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dne vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne

.....
Ing. Hana Bouchnerová
starostka obce

kulaté razítko

.....
Ing. Jan Kukla
místostarosta obce