

# ÚZEMNÍ PLÁNNEZDICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

2022

**Záznam o účinnosti:**

*Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal:*  
Zastupitelstvo obce Nezdice

*Pořadové číslo poslední změny: Změna č. 1*

*Datum nabytí účinnosti poslední změny*

**Oprávněná osoba pořizovatele:** .....

**Petr Rybín**  
MěÚ Přeštice, odbor výstavby a ÚP

**Zpracovatel:** .....

**Ing. arch. Irena Langová,**

**Ing. arch. Miroslava Břízová,**

**Ing. Petra Malotínová**

---

# ÚZEMNÍ PLÁN NEZDICE ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1 2022

Pořizovatel:  
odbor výstavby a ÚP

MěÚ Přeštice  
Masarykovo náměstí 107  
334 01 Přeštice

Objednatel:

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

Zhotovitel:

Ing. arch. Miroslava Břízová  
Neumannova 5, 326 00 Plzeň  
IČO: 12456969  
DIČ: CZ-5869260086

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

Datum :

květen2022

Kolektiv zpracovatelů :

Urbanistické řešení, koordinace

Ing. arch. Miroslava Břízová  
Ing. arch. Irena Langová  
Ing. Petra Malotínová

---

**ÚZEMNÍ PLÁN NEZDICE**  
**ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1**

2022

Obsah

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	6
a. Vymezení území.....	6
a. 1. Vymezení zastavěného území.....	6
a. 2. Vymezení řešeného území podle katastrálních území tvořících území obce .....	6
b. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....	7
b. 1. Význam a funkce obce ve struktuře osídlení.....	7
b. 2. Rozvoj obce, zohlednění hodnot jejího území.....	7
c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby systému sídelní zeleně .....	9
c. 1. Urbanistická koncepce.....	9
c. 1. 1 Struktura zástavby .....	9
c. 2. Vymezení zastavitelných ploch .....	10
c. 2. 1. Členění území obce Nezdice na zastavitelné a nezastavitelné .....	10
c. 2. 2. Přehled a charakteristika zastavitelných ploch .....	11
A. Plochy bydlení.....	11
B. Plochy pro výrobu zemědělskou, služby a skladování - VZ .....	14
C. Plochy tělovýchovy a sportu - OV.....	14
D. Plochy technické infrastruktury - TI .....	14
c. 2. 3. Vymezení ploch, ve kterých je prověřeni jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	15
c. 3. Vymezení ploch přestavby.....	15
c. 4. Vymezení systému sídelní zeleně.....	15
c. 4. 1. Přehled a charakteristika systému sídelní zeleně.....	15
d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....	17
d. 1. Dopravní infrastruktura .....	17
d. 2. Technická infrastruktura .....	18
Transformační stanice 22/0,4 kV – Správní území obce Nezdice .....	20
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.....	24
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) .....	27
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 .....	37
h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	37
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.....	37
j. Údaje o počtu listů návrhu územního plánu, počtu tabulek v textové části a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	38
B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	38



# ÚZEMNÍ PLÁN NEZDICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

### 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 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 umístění;
  - 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 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 Úhlavou. 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 56 rodinných domů.

Odhadovanému přírůstku nových rodinných domů v obci Nezdice odpovídá zvýšení počtu obyvatel přibližně o 177 až 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 380 až 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 pro revitalizaci 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 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 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 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.

## **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 posunutana hranici zahrad.

**plocha N3**

*výměra:* cca 1,47 ha

*struktura zástavby:* venkovská bloková izolovaná

*kapacita:* cca 5 rodinných domů

*dopravní obsluha:* z přílehlající 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 přílehlající 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 přílehlající 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 přílehlající 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

*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 zpracován regulační plán (viz odst. c.2.3.), který 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 regulačního plánu (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 podmínekorgánu 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**

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 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 Nezdicického 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.

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 zastavby. 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 obci 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.

*Systém 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% rekreatantů. 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% rekreatantů 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 přivalových 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, úpravna 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**

<b>Transformační stanice 22/0,4 kV – Správní území obce Nezdice</b>			
<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 m<sup>3</sup>/ rok a domácnost

#### 1. Kategorie maloodběru

odběratel	Q hod (m <sup>3</sup> /hod)	Q rok (tis. m <sup>3</sup> /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 <sup>3</sup> /h
vaření	1,2
TUV	2,2
otop RD	2,8

Specifické roční spotřeby zemního plynu

účel spotřeby	m <sup>3</sup> / 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	Qr = qr x n
vaření	180 x 53 = 9 540 m <sup>3</sup> / rok
příprava TUV	500 x 53 = 26 500 m <sup>3</sup> / rok
otop	3 000 x 53 = 159 000 m <sup>3</sup> / rok
<b>celkem</b>	<b>195 000 m<sup>3</sup>/ rok</b>

#### Stanovení hodinové spotřeby plynu

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

otop  $2,8 \times 0,65 \times 53 = 96,5 \text{ m}^3/\text{h}$

celkem  $137,4 \text{ m}^3/\text{h}$

#### Rekapitulace potřeb

kategorie	počet	$\text{m}^3/\text{h}$	$\text{m}^3/\text{rok}$
Maloodběr	1	20	37 000
Obyvatelstvo	53	137	195 000
<b>celkem</b>		<b>157</b>	<b>232 000</b>

#### 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 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.

**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 saturována 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



tvořísouvislý 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 zachován, 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 akumulční 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 způsobem využití**

Plochy rozdílného způsobu využití území

Plochy bydlení	Bydlení venkovské Bydlení venkovskémíšené
Plochy rekreace	Rekreace individuální
Plochy občanského vybavení	Občanské vybavení 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 Sady
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 převládají 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 a vytvoření 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**

<b>BV</b>	<b>BYDLENÍ VENKOVSKÉ</b>
-----------	--------------------------

### **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 400m<sup>2</sup>)
- 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 možnosti 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 objektechs 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, odstavná parkování, nákladních vozidel a služby náročné na dopravní obsluhu

## **Plochy občanského vybavení**

### **OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

#### **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 100m<sup>2</sup>)
- 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 zázemí 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

### **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, odstavování 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, tubusy)
- 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 nesouvisí 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, TRVALE 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

<b>ZO</b>	<b>OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ</b>
-----------	----------------------------------

#### **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 venkovské smíšené je stanovena **minimální velikost parcely** 1000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 % 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 m<sup>2</sup>*

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

### **B. Plochy občanského vybavení**

*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 výkrese 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, zadáním 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 rázudaného území, rozvoj obce a nová zástavba nenaruší celkový obraz obce
  - definovat podmínky napojení na stávající síť dopravní a technické infrastruktury.

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

Územní plán Nezdice, úplné znění po změně č.1 má ve své textové části 18listů (36stran) a 1tabulku.

Seznam tabulek

Tabulka č. 1. Transformační stanice 22/0 kV

**B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Grafická část Územního plánu Nezdice, úplné znění po změně č. 1

Seznam výkresů grafické části Územního plánu Nezdice, úplné znění po Změně č 1:

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 opatření	1:5 000
B1.	Širší vztahy	bez měřítka
B2.	Koordinační výkres	1:5 000
B3.	Zábor zemědělského půdního fondu	1:5 000