

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD NEPOMUK
Odbor výstavby a životního prostředí



ÚZEMNÍ PLÁN NEZDŘEV ZMĚNA č. 1

NÁVRH

K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

říjen 2022

Zhotovitel

Ing **Lucie Laštovičková**, autorizovaný architekt
ČKA 02590

ÚZEMNÍ PLÁN NEZDŘEV – ZMĚNA č. 1

Zadavatel

Obec Nezdřev
Nezdřev 9, 335 44 Nezdřev
IČ 00574112

Určený člen zastupitelstva **Vojtěch Červený**, místostarosta

*Oprávněná úřední osoba
pořizovatele*

Bc. Jaroslav Samek, MěÚ Nepomuk
Odbor výstavby a životního prostředí
Nám. A. Němejce 65, 335 01 Nepomuk

Zhotovitel

Ing **Lucie Laštovičková**, autorizovaný architekt
ČKA 02590
Tolstého 19, 101 00 Praha 10
Strašice 264, 338 45 Strašice
tel. 774515702, *e,mail:* lucielast@lucielast.cz
datová schránka izrmy27

Záznam o účinnosti:

<i>Orgán, který Změnu č. 1 ÚP Nezdřev vydal</i>	Zastupitelstvo obce Nezdřev
<i>Datum nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Nezdřev</i>	
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</i>	Bc. Jaroslav Samek , MěÚ Nepomuk Odbor výstavby a životního prostředí Nám. A. Němejce 65, 335 01 Nepomuk
<i>Razítko, podpis</i>	

Obsah:

I.

TEXTOVÁ ČÁST

VÝROK

GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|----|--|------------|
| a) | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | M. 1: 5000 |
| b) | HLAVNÍ VÝKRES | M. 1: 5000 |
| c) | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,
OPATŘENÍ A ASANACÍ | M. 1: 5000 |

II. Odůvodnění

TEXTOVÁ ČÁST

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
2. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ
5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
14. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ
15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
16. SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|----|---|------------|
| a) | KOORDINAČNÍ VÝKRES | M. 1: 5000 |
| b) | VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU | M. 1: 5000 |

Obec Nezdřev

Změna č. 1, kterou se mění Územní plán Nezdřev

Zastupitelstvo obce Nezdřev, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 43 odst. 4, § 55 ve spojení s § 55a a § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Změnu č. 1 územního plánu Nezdřev,

kterou se mění Územní plán Nezdřev takto:

I.

Textová část

1. V kapitole 1a) se mění datum, ke kterému bylo vymezeno zastavěné území obce v k.ú. Nezdřev na **15.2. 2022**.

2. V názvu kapitoly 1c) se doplňuje *Urbanistická koncepce včetně **urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,*** v podkapitole *Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití se*

a) doplňuje:

Urbanizované území obce je rozděleno na tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- BH – plochy hromadného bydlení
- SV – plochy smíšené obytné venkovské
- RH – plochy rekreace hromadné
- OV – občanská vybavenost
- PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- DS – silniční doprava
- TI – technická infrastruktura
- VL – výroba lehká

b) upravují a doplňují zastavitelné plochy

SV (1.1) smíšené obytné venkovské

SV (1.3) smíšené obytné venkovské

DS (1.4.) silniční doprava

c) mění označení zastavitelných ploch:

Z1 - SV smíšené obytné venkovské

Z2 - SV smíšené obytné venkovské

Z3 – VL výroba lehká

Z4 - SV smíšené obytné venkovské

Z5a,b,c - TI (vodní zdroj, vodojem, vodovod)
Z6a,b - SV smíšené obytné venkovské
Z7 - SV smíšené obytné venkovské
Z8a,b – TI (regulační stanice plynu, plynovod)

d) mění funkční využití zastavitelné plochy:
8 (nyní Z4) z OV na SV smíšené obytné venkovské

e) mění označení ploch přestavby:
P1 - PP úprava návsi a veřejných prostranství
P2 - VL konverze části areálu výroby zemědělské na výrobu lehkou VL
P3a,b,c - ID úprava MK

f) doplňuje a mění označení ploch změn v krajině a úprav nezastavěných ploch
1.2 MN smíšené nezastavěné území
K1 - MN oborní chov
K2 - WT přírodní koupací biotop
K3a,b,c,d,e,f,g - WT odbahnění vodních ploch.

V podkapitole *Návrh systému sídelní zeleně* se v souladu s výše uvedeným mění označení lokality přestavby 10 na P1, lokality 18 na K4 a lokality 17a,b,c,d,e,f,g,h na K3a,b,c,d,e,f,g.

3. V kapitole 1d), podkapitole *Koncepce dopravní infrastruktury* v souladu s bodem 2 se mění označení lokality 5 na Z5 a označení lokality 12 a,b,c,d na plochu přestavby P3a,b,c.

4. V kapitole 1e), podkapitole *Návrh uspořádání krajiny* se

a) doplňuje:

Plochy v krajině jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití:

- WT - vodní plochy a toky,
- LE – lesní plochy,
- AZ – zemědělské plochy,
- NP – přírodní plochy,
- MN – smíšené nezastavěné území.

b) mění označení Návrhu změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

K1 - MN oborní chov
K2 - WT přírodní koupací biotop
K3a,b,c,d,e,f,g - WT odbahnění vodních ploch
K4 - WT revitalizace Nezdřevského potoka

5. V názvu Kapitoly 1f) se doplňuje včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona

v textu Kapitoly 1f) se

a) doplňuje:

Obecné podmínky využití území

V rámci všech ploch jsou podmíněně přípustným využitím stavby související dopravní a technické infrastruktury pro potřeby příslušné lokality.

Plocha bydlení hromadného - BH

Plochy BH jsou určeny pro hromadné bydlení s možností integrace nerušících komerčních aktivit místního významu.

Pro plochy BH jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití**:

Hlavní využití

- nízkopodlažní bytové domy s nezbytným zázemím

Přípustné využití

- provozovny nerušící výroby, služeb, obchodu a stravování převážně v parteru bytových domů,

- zařízení sociální péče charakteru bytových domů např. domov pro seniory,

- venkovní sportoviště a dětská hřiště,

- veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),

- místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,

- manipulační plochy, parkoviště na terénu v kapacitě odpovídající potřebám uživatelů dané plochy, řadové garáže,

Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat,

- stavby pro ubytování vč. ostatních ubytovacích zařízení,

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou uvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využitím,

- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy.

Zásady prostorového uspořádání

- výstavba bude respektovat současné prostorové parametry okolní zástavby (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě),

- výšková hladina zástavby nesmí přesáhnout 3 NP,

- míra zastavění je maximálně 40 %, minimální podíl zeleně 50 %,

- struktura zástavby – volná.

b) upravuje označení ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s body 2 a 4

6. V Kapitole 1g) se:

a) mění označení:

VT Technická infrastruktura

VT1 – vodní zdroj

VT2 – vodojem

VT3 – regulační stanice plynu

VT4 – čistírna odpadních vod

b) doplňuje:

VD Dopravní infrastruktura

– komunikace pro navrhovanou plochu Z2 (SV)

7. Mění se název Kapitoly 1h) **Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

8. Textová část změny č. 1 ÚP Nezdřev obsahuje 3 listy.

Grafická část Změny č. 1 územního plánu Nezdřev

I.

a) VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ M. 1: 5000

b) HLAVNÍ VÝKRES M. 1: 5000

c) VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,
OPATŘENÍ A ASANACÍ M. 1: 5000

II. Odůvodnění

Textová část odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Nezdřev

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna územního plánu je pořizována zkráceným postupem podle §55a odst. 2 na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Nezdřev o jejím pořízení.

Rozhodnutí o pořízení změny č. 1 Územního plánu Nezdřev (dále jen „změna ÚP“) zkráceným postupem na návrh navrhovatelů a celkový obsah změny ÚP schválilo Zastupitelstvo obce Nezdřev dne 1.7.2021 usnesením na veřejném zasedání zastupitelstva obce Nezdřev č.4/2021. Zastupitelstvo usnesením na veřejném zasedání č. 3/2018 dne 11.7.2018 určilo člena zastupitelstva Vojtěcha Červeného (dále jen „určený zastupitel“) pro projednávání změny ÚP.

Při rozhodování o pořízení změny byla zohledněna stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí jako příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k navrhovanému obsahu změny ze dne 26.2.2018, pod č.j. PK-ŽP/3307/18 a ze dne 2.6.2021 pod č.j. PK-ŽP/8779/21.

Pořizovatel zajistil v souladu s § 55b odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu změny ÚP.

2. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Politika územního rozvoje

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje, která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 1.9.2021. Změna vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území při respektování jeho specifických podmínek.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008, č. usnesení 834/08 a nabyla účinnosti 17.10.2008.

Změna územního plánu je v souladu s Aktualizací č. 4 ZÚR PK, kterou vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17.12.2018, č. usnesení 920/18, která nabyla účinnosti dne 24.1.2019. Změna respektuje limity území stanovené v ZÚR PK. Vzhledem k rozsahu řešených lokalit a charakteru jejich změn nejsou dotčeny záměry stanovené v ZÚR PK.

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

Změna vzhledem ke svému rozsahu nezasahuje do urbanistické koncepce stanovené původním územním plánem. Nedochozí k narušení kvalit prostředí v zastavěném území ani narušení krajinného rázu.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

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

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno na základě uplatněných stanovisek.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, jako příslušného úřadu a jako dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, uplatněného k návrhu změny č. 1 územního plánu Nezdřev nebylo vyžadováno zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí ani posouzení vlivů návrhu změny na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Z uvedeného důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Nezdřev na udržitelný rozvoj území.

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

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Změnou č. 1 ÚP Nezdřev není dotčena základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změna byla zpracována na základě schváleného obsahu změny Zastupitelstvem obce Nezdřev.

V případě změny 1.1 a 1.2 se jedná pouze o záměnu srovnatelně velkých ploch, změnu tvaru zastavitelné plochy Z7.

Změna 1.3 vychází z potřeb obce, která nenachází využití pro další plochu občanské vybavenosti, naopak z důvodu svého rozvoje potřebuje rozvojové plochy pro bydlení.

Změna 1.4 pak napравuje situaci, kdy byla územním plánem určena rozvojová zastavitelná plocha (Z2 – SV) bez napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Obsah změny č. 1 na plochách č. 1.1 až č. 1.4

změna 1.1

Výměna části zastavitelné plochy (nyní „1.2 - MN“) umístěné u silnice za plochu označenou v návrhu změny č.1 ÚP „1.1 – SV“; podél zbytku původní plochy „Z7 - SV“ umístěna obslužná komunikace.

Důvod: přemístění plochy pro výstavbu RD dále od silnice a optimalizace tvaru plochy Z7 tak, aby sousedící plocha MN byla lépe obhospodařovatelná a aby ve smyslu §4 odst.1 písm. c) zákona 334/1992 Sb. byla co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských a účelových komunikací.

Koncepce veřejné infrastruktury na ploše změny:

Součástí změny je i obslužná komunikace, která bude napojena na stávající komunikační síť obce. Napojovací body NN a kanalizace se nachází západně od pozemku.

změna 1.2

Do místa části původní zastavitelné plochy rozšířena plocha změn v krajině K1 (MN – plocha pro oborní chov)

Důvod: souvisí se změnou 1.1, výměna ploch

Koncepce veřejné infrastruktury na ploše změny:

Území je napojeno na stávající dopravní infrastrukturu. Využití území – oborní chov – nevyžaduje napojení na technickou infrastrukturu.

změna 1.3

Původní funkce navrhované plochy „Z4 - OV“ nahrazena funkcí „SV“

Důvod: Obec nepotřebuje pro své fungování další plochu „OV“ vzhledem k její velikosti a počtu obyvatel.

Koncepce veřejné infrastruktury na ploše změny:

Území je napojeno na stávající dopravní infrastrukturu, napojovací body prvků technické infrastruktury jsou v dostupných vzdálenostech.

změna 1.4

Veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury - obslužná komunikace pro navrhovanou plochu „Z2 - SV“ v platném ÚP

Důvod: platný ÚP neřeší obslužnost plochy „Z2 - SV“, kterou navrhuje. Není možné zajistit obslužnost platným ÚP vymezené zastavitelné plochy Z2 jinak než vymezením VPS dopravní infrastruktury, která bude navazovat na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce. V tomto případě je použito znění §4 odst.3 zákona 334/1992 Sb., kdy zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Platný ÚP vymezil zastavitelnou plochu Z2 s funkčním využitím SV tak, že sousedí na západě, jihu a východě se zastavěnými privátními parcelami, na severu se zemědělskými plochami. Dle § 20 odst. 3, 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, se však stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Z toho vyplývá, že pokud není území vymezené pro stavební pozemky přímo napojené na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, Km lze také případně umístit potřebná média – vodovod, kanalizaci, NN - nelze území využít.

Potřeba zajistit dopravní obslužnost, případně vodovod, kanalizaci a NN pro zastavitelné území se tak stává veřejným zájmem převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Nejkratší napojení je možné z východu podél severní hrany plochy Z2; východně od plochy je část stávající jednopruhové komunikace, mezi ní a plochou Z2 zemědělská

plocha. Stávající komunikaci lze rozšířit na 2 jízdní pruhy na úkor zastavitelné plochy Z4 (plocha změny 1.3).

Byly vypracovány a konzultovány 3 varianty napojení území Z2 na stávající rozšířenou komunikaci:

- 1) komunikace podél celé severní hrany zastavitelného území Z2, odkud by byly napojeny další obslužné komunikace do území;
- 2) komunikace podél poloviny severní hrany zastavitelného území Z2, na její konec by navazovala obslužná komunikace do centra území zakončená obratištěm požární techniky;
- 3) komunikace podél třetiny severní hrany zastavitelného území Z2 sloužící jako obratiště požární techniky spolu s obslužnou komunikací, která bude navazovat podél východní hrany území.

Byla zvolena varianta 3 s nejmenším zábořem ZPF; velikost záboru vyplývá z nutnosti umístění obratiště pro požární techniku, aby nebylo nutné vytvořit okružní obslužnou komunikaci. Komunikace zastavitelné plochy budou řešeny v rámci plochy smíšené obytné venkovské jako přípustné využití plochy.

Při umístění této VPS bude ve smyslu §4 odst.1 písm. e) zákona 334/1992 co nejméně zatěžováno obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Koncepce veřejné infrastruktury na ploše změny:

Území pro obslužnou komunikaci je napojeno na stávající dopravní infrastrukturu.

Úprava označení ploch

Vzhledem k tomu, že od doby zpracování stávajícího ÚP byla změněna příslušná metodika MMR, dochází k úpravě označení jednotlivých ploch:

Plochy s rozdílným způsobem využití – urbanizované území obce:

- BH – plochy hromadného bydlení
- SV – plochy smíšené obytné venkovské
- RH – plochy rekreace hromadné
- OV – občanská vybavenost
- PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- DS – silniční doprava (původní označení „PV – veřejná prostranství“)
- TI – technická infrastruktura (původní označení „ID – dopravní infrastruktura“)
- VL – výroba lehká (původní označení „IT – technická infrastruktura“)
- VS – výroba smíšená (původní označení „VS – výroba smíšená“)

Zastavitelné plochy

- Z1 – SV (původní označení „lokalita 1“)
- Z2 – SV (původní označení „lokalita 2“)
- Z3 – VL (původní označení „lokalita 3“)
- Z4 – SV – **předmět změny 1.3** (původní označení „lokalita 8“)
- Z5a, b, c – TI (původní označení „lokalita 5a, b, c“)
- Z6a, b – SV (původní označení „lokalita 6a, b“)
- Z7 – SV – **předmět změny 1.1** (původní označení „lokalita 7“)
- Z8 – TI (původní označení „lokalita 9“)

Plochy přestavby

- P1 – PP (původní označení „lokalita 10“)
- P2 – VL (původní označení „lokalita 11“)
- P3a, b, c – DS (původní označení „lokalita 12a, b, c“)

Plochy v krajině jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití:

- WT – vodní plochy a toky (původní označení „NV – vodní plochy“)
- LE – plesní plochy (původní označení „NL – lesní plochy“)
- AZ – zemědělské plochy (původní označení „NZ – zemědělské plochy“)

- NP – přírodní plochy
- MN – smíšené nezastavěné území
(původní označení „NS – smíšené nezastavěné plochy“)

Plochy změn v krajině

- K1 – MN – oborní chov – **předmět změny 1.2** (původní označení „lokalita 15“)
- K2 – WT – přírodní koupací biotop (původní označení „lokalita 16“)
- K3a, b, c, d, e, f, g – WT – odbahnění vodní plochy
(původní označení „lokalita 17a, b, c, d, e, f, g“)
- K4 – WT – revitalizace Nezdřevského / Strašilského potoka včetně doprovodné zeleně
(původní označení „lokalita 18“)

Aktualizace veřejně prospěšných staveb a změny jejich označení

Změna č. 1 ÚP Nezdřev aktualizuje a doplňuje potřebu VPS vymezených v platném ÚP. Vzhledem k tomu, že od doby zpracování stávajícího ÚP byla změněna příslušná legislativa, dochází k úpravě označení jednotlivých ploch.

- čistírna odpadních vod – zrušeno, realizována (původní označení „WT4a“)
- VT1 – vodní zdroj (zastavitelné území Z5a) (původní označení „WT5a“)
- VT2 - vodojem (zastavitelné území Z5b) (původní označení „WT5b“)
- VT3 - regulační stanice plynu (zastavitelné území Z8) (původní označení „WT9“)

Změna č. 1 ÚP Nezdřev vymezuje tato veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění: VD – komunikace pro navrhovanou plochu Z2 (SV) v platném ÚP

Aktualizace zastavěného území

V souladu s ÚAP a současným stavem území byly do zastavěného území zahrnuty pozemky p.č. 10/11 a 10/10, označení jejich využití bylo upraveno v souladu se skutečností.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Oproti platnému ÚP dochází Změnou č. 1 ke zvětšení zastavitelných ploch pouze o přístupovou komunikaci DI (1.4) k již vymezené zastavitelné ploše Z2.

V souladu s potřebami rozvoje bytového fondu obce dochází pouze ke změně způsobu využití rozvojové plochy Z4 z OV na SV. To je v souladu se zněním kapitoly „Návrh velikosti obce, resp. počtu obyvatel“ v textové části Odůvodnění platného ÚP:

„Návrh velikosti obce vyplývá z rozvojových možností a možností disponibilních ploch. Pro návrhové období roku 2020 se předběžně celkem uvažuje 130 obyvatel (výhledově k r. 2030 cca 160 obyvatel) ...

Předpokládaný celkový návrhový počet obyvatel obce Nezdřev pro rok 2020 je nutno chápat jako maximální v případě, že budou v plném rozsahu realizovány všechny rozvojové lokality obce.

Vývoj domovního fondu obce (domy trvale obydlené / domy celkem)

	1930	1950	1970	1991	2001	2007
Nezdřev	115	123	105	88	78/120	90

Vývoj bytového fondu obce (byty trvale obydlené)

	1961	1970	1980	1991	2001	2007
Nezdřev	114	108	106	86	87	90

Obec je využita převážně pro trvalé bydlení, přičemž trvale se zvyšuje počet objektů využívaných pro rekreaci.“

Demografický vývoj: v současné době počet obyvatel mírně klesá, trvale bydlících obyvatel dnes 100 (oproti 126 v roce 2008), proto obec podporuje stabilizaci a navýšení počtu obyvatel.

V případě zastavitelných ploch bydlení Z2, Z4, Z7 dotčených a řešených změnou ÚP je reálný předpoklad relativně blízkého termínu realizace záměru umístění rodinných domů.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Obsah Změny č. 1 ÚP Nezdřev má význam čistě lokálního charakteru a nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů v území.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Rozhodnutí o pořízení změny č. 1 Územního plánu Nezdřev (dále jen „změna ÚP“) zkráceným postupem na návrh navrhovatelů a celkový obsah změny ÚP schválilo Zastupitelstvo obce Nezdřev dne 1.7.2021 usnesením na veřejném zasedání zastupitelstva obce Nezdřev č.4/2021.

Obsah Změny č. 1 ÚP Nezdřev odpovídá schválenému obsahu změny.

Nad rámec obsahu byly doplněny regulativy plochy bydlení hromadného v ÚP chybějící a regulativ plochy smíšené obytné nezbytný pro obsluhu a prostupnost lokalit v souladu s § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

Posouzení jednotlivých ploch dotčených **Změnou č. 1** ve srovnání s **platným ÚP:**

Změna 1.1 – p.č. 892

- nová zastavitelná plocha SV – třída ochrany I	+0,24 ha	ZÁBOR Z1
- úprava plochy Z7 - SV dané platným ÚP – třída ochrany I	- 0,24 ha	
nárůst záboru ZPF	+ 0,00 ha	

Změna 1.2 – p.č. 892

- plocha změny v krajině (oborní chov) – není zábor ZPF	0,00 ha	
---	---------	--

Změna 1.3 – p.č. 860/1, 860/2, 854/1, 854/2

- zastavitelná plocha SV – pozemky bez BPEJ (ostatní plocha)	(0,18 ha)	
- zastavitelná plocha OV – pozemky bez BPEJ (ostatní plocha)	(-0,18 ha)	
nárůst záboru ZPF	+ 0,00 ha	

Změna 1.4 – p.č. 853, 235/3, část p.č. 855, část p.č. 862

- dopravní a technická infrastruktura		
• p.č. 853, 235/3 – pozemky bez BPEJ (ostatní plocha)	(0,04 ha)	
• část p.č. 855 - pozemek bez BPEJ (ostatní plocha)	(0,01 ha)	
• část p.č. 862 - třída ochrany I	0,03 ha	ZÁBOR Z4
nárůst záboru ZPF	+ 0,03 ha	

Zábor ZPF se zvyšuje pouze o 0,03 ha.

ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

Ozn. plochy Změna / zábor ZPF	Využití	Odůvodnění záboru ZPF převzatého z ÚP / záboru ZPF nového
ZASTAVITELNÉ PLOCHY		
1.1 / Z1	SV	<p>- výměna části zastavitelné plochy (nyní „1.2 - MN“) umístěné u silnice za plochu označenou v návrhu změny č.1 ÚP „1.1 – SV“; podél zbytku původní plochy „Z7 - SV“ umístěna obslužná komunikace</p> <p>- záměna za jiný zábor ZPF v platné ÚPD</p> <p><i>Důvod:</i> přemístění plochy pro výstavbu RD dále od silnice a optimalizace tvaru plochy Z7 tak, aby sousedící plocha MN byla lépe obhospodařovatelná a aby ve smyslu §4 odst.1 písm. c) zákona 334/1992 byla co nejméně narušována organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských a účelových komunikací.</p> <p>Obec podporuje snahu vlastníka o výstavbu RD, realizace nabízí možnost navýšení počtu obyvatel obce. Demografický vývoj obce Nezdřev je v posledních letech mírně klesající, je reálný předpoklad relativně blízkého termínu realizace záměru.</p>
1.4 / Z4	DS	<p>- veřejně prospěšná stavba dopravní a technické infrastruktury - obslužná komunikace a síť pro navrhovanou plochu „Z2 - SV“ v platné ÚPD</p> <p>- nový zábor ZPF</p> <p><i>Důvod:</i> platná ÚPD neřeší obslužnost plochy „Z2 - SV“, kterou navrhuje. Není možné zajistit obslužnost platným ÚP vymezené zastavitelné plochy Z2 jinak než vymezením VPS dopravní a technické infrastruktury, která bude navazovat na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce. V tomto případě je použito znění §4 odst.3 zákona 334/1992 Sb, kdy zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</p> <p>Platný ÚP vymezil zastavitelnou plochu Z2 s funkčním využitím SV tak, že sousedí na západě, jihu a východě se zastavěnými privátními parcelami, na severu se zemědělskými plochami. Dle § 20 odst. 3, 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, se však stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Z toho vyplývá, že pokud není území vymezené pro stavební pozemky přímo napojené na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, kam lze také případně uložit potřebná média – vodovod, kanalizaci, NN - nelze území využít. Potřeba zajistit dopravní obslužnost, případně vodovod, kanalizaci a NN pro zastavitelné území se tak stává veřejným zájmem převažujícím nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Nejkratší napojení je možné z východu podél severní hrany plochy Z2; východně od plochy je část stávající jednopruhové komunikace, mezi ní a plochou Z2 zemědělská plocha. Stávající komunikaci lze rozšířit na 2 jízdní pruhy na úkor zastavitelné plochy Z4.</p> <p>Byly vypracovány a konzultovány 3 varianty napojení území Z2 na stávající rozšířenou komunikaci:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) komunikace podél celé severní hrany zastavitelného území Z2, odkud by byly napojeny další obslužné komunikace do území; 2) komunikace podél poloviny severní hrany zastavitelného území Z2, na její konec by navazovala obslužná komunikace do centra území zakončená obratištěm požární techniky; 3) komunikace podél třetiny severní hrany zastavitelného území Z2 sloužící jako obratiště požární techniky spolu s obslužnou komunikací, která bude navazovat podél východní hrany území. <p>Byla zvolena varianta 3 s nejmenším zábořem ZPF; velikost záboru vyplývá z nutnosti umístění obratiště pro požární techniku, aby nebylo nutné vytvořit okružní obslužnou komunikaci. Komunikace zastavitelné plochy budou řešeny v rámci plochy smíšené obytné venkovské jako přípustné využití plochy.</p>

	<p>Při umístění této VPS bude ve smyslu §4 odst.1 písm. e) zákona 334/1992 Sb. co nejméně zatěžováno obhospodařování zemědělského půdního fondu.</p> <p>Obec podporuje snahu vlastníků o výstavbu RD v lokalitě, jejichž realizace nabízí možnost navýšení počtu obyvatel obce. Demografický vývoj obce Nezdřev je v posledních letech mírně klesající, je reálný předpoklad relativně blízkého termínu realizace záměrů.</p>
--	---

Od 29. 07. 2021 vstoupil v platnost změnový zákon č. 284/2021 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Zákon novelizuje zákon č. 334/1992 Sb. České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu. Nově se vkládá ustanovení § 4 odst. 4) ve znění: „(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.“ Srážkové vody ze zastavitelných lokalit budou přednostně likvidovány akumulací a využitím na vlastním pozemku. Dešťová voda z komunikací bude přednostně likvidována vsakem v rámci veřejného prostoru, případně navazující krajiny, jak vyplývá také ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách § 5 odst. 3 a bude řešeno v rámci povolování staveb. V odůvodněných případech bude možné lokality napojit na navrženou kanalizaci.

14. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ
bude případně doplněno pořizovatelem

15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
bude případně doplněno pořizovatelem

16. SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

1a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území obce v k.ú Nezdřev bylo vymezeno ~~ke dni 31.12. 2010~~ **k 15.2. 2022**, je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Urbanistická koncepce obce sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch rozvoje sídla za předpokladu:

- Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Vytváření podmínek pro zkvalitnění veřejné infrastruktury v území, zejména dopravního propojení.
- Vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu.
- Při stanovování funkčního využití území obce byly zvažovány jak potřeby ochrany přírody, tak i potřeby hospodářského rozvoje a životní a sociální úrovně obyvatel.

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Nezdřev spočívají v úkolech:

- zajistit veřejnou infrastrukturu obce odpovídající její velikosti
- vymežit vhodné plochy pro bytovou výstavbu
- vytvářet předpoklady trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce
- zvyšovat retenční schopnosti území a snižovat vhodnými opatřeními nebezpečí vodní eroze
- revitalizovat potoční vodoteč z Velkého nezdřevského rybníka do rybníka Strašil
- vytvářet podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch
- usměrňování využití území zejména s ohledem na širší region.

Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit.
- V ochraně krajinného rázu respektování rybníční soustavy
- V ekologické stabilitě území zabezpečení regionálního územního systému ekologické stability.

1c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot

Návrh urbanistického rozvoje obce Nezdřev vyplývá z potenciálních rozvojových možností a využití disponibilních ploch. Urbanistická koncepce obce vychází ze stávající urbanistické struktury a předchozí urbanistické koncepce. Návrh koncepce rozvoje navazuje na historické uspořádání obce a stávající využití krajiny, přičemž vychází z jejího historického vývoje, místního potenciálu území a ekologických potřeb stabilizace krajinných systémů. V dalším urbanistickém rozvoji je nutno zachovat krajinářské hodnoty a revitalizovat okolní zastavěné území obce a okolní krajinu. Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. Zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okraji nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce - především bydlení a rekreaci a současně i funkci výrobní. Většina zdejších obytných stavení má charakter individuálního venkovského bydlení. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Výrobní aktivity v obci jsou soustředěny do monofunkčního areálu a i nadále budou výrobní funkce prioritně využívat stávající plochy výrobního areálu.

Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny

V řešeném území Nezdřev je respektována krajinná struktura a kulturně historické památky.

V dalším urbanistickém rozvoji se vychází z hodnot lidové architektury obce Nezdřev a revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okraji nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nepřípustnosti další výstavby mimo přímý kontakt se současným zastavěným územím obce, chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích. Historické jádro obce zůstává zachováno. Větší část zastavěného území je vymezeno jako smíšené obytné venkovské území, kde je upřednostňováno zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské struktury. Nutné je zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot území, zejména chráněných kulturně historických památek zapsaných v rejstříku nemovitých památek, uvedených v Odůvodnění.

Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití

Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy konkrétní plochy. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušila stávající krajinný ráz okolí.

Urbanizované území obce je rozděleno na tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- BH – plochy hromadného bydlení
- SV – plochy smíšené obytné venkovské
- RH – plochy rekreace hromadné
- OV – občanská vybavenost

- PP – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- DS – silniční doprava
- TI – technická infrastruktura
- VL – výroba lehká

Zastavitelné plochy

1 Z1 - SV smíšené obytné venkovské

2 Z2 - SV smíšené obytné venkovské

3 Z3 - ~~VS smíšené výrobní~~ VL výroba lehká

4 ~~IT ČOV~~

8 Z4 - ~~OV hřiště~~ SV smíšené obytné venkovské

5a,b,e Z5a,b,c - ~~IT TI~~ vodní zdroj, vodojem, vodovod

6a,b Z6a,b - SV smíšené obytné venkovské

7 Z7 - SV smíšené obytné venkovské

9a,b Z8a,b - ~~IT TI~~ regulační stanice plynu, plynovod

Plochy přestavby

10 P1 - ~~PV PP~~ úprava návsi a veřejných prostranství

11 P2 - ~~VS VX~~ konverze části areálu výroby zemědělské na smíšené výrobní VS výrobní specifické VX

12a,b,e P3a,b,c - ID úprava MK

Plochy změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

15 K1 - ~~NS MN~~ oborní chov

16 K2 - ~~NV WT~~ přírodní koupací biotop

17a,b,c,d,e,f,g K3a,b,c,d,e,f,g - ~~NV WT~~ odbahnění vodních ploch.

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny.

Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musejí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby
- v zastavěném území obce nelze umísťovat ekologicky závadné výrobní aktivity
- nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

Územní plán byl koordinován s komplexními pozemkovými úpravami.

Vyjmenované změny ve využití ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny.

Návrh systému sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí sídla a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel navrhuje následující prvky a segmenty sídelní zeleně:

- zeleň soukromá a vyhrazená: ponechání současných ploch zahrad
- úprava návsi doplněním a úpravou veřejné urbanistické zeleně - lokalita přestavby 10 P1
- revitalizace Nezdřevského/Strašilského potoka vč. doprovodné zeleně - lokalita 18 K4
- úpravy vodních ploch (odbahnění a úprava pobřežní zeleně) - lokality 17a,b,c,d,e,f,g,h K3a,b,c,d,e,f,g

K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny. Pro zlepšení pohodové úrovně místních částí pro trvalé obyvatele a přitažlivosti pro návštěvníky i investory je sledováno zvýšení pohodové úrovně a zatraktivnění centra

obce a významných částí sídla, zejména návrhem ploch veřejné urbanistické zeleně a úpravou stávajících veřejných prostor.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umístování

Potřebná dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení obce, jež mají podstatný vliv na životní úroveň obyvatel obce a stabilizaci obyvatel v území, je koncepčně navrhována v obsahu a rozsahu územně plánovací dokumentace pro obec Nezdřev.

Koncepce dopravní infrastruktury

Základ komunikační síť tvoří silniční síť. Území obce Nezdřev je dopravně středně dostupné po silnicích III. třídy č. 02015 a 02016. Stávající komunikační systém není výrazně měněn.

Problémová situace křižovatky těchto silnic je však již mimo území obce. Nové rozvojové lokality budou zpřístupněny z místních komunikací, které budou napojeny na stávající komunikační síť obce. Krátké účelové komunikace bude nutno doplnit k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území (vodohospodářská infrastruktura). Vybrané místní komunikace jsou navrženy k úpravě - **lokality 12a,b,c,d plochy přestavby P3a,b,c.**

Dále jsou sledovány priority zachování stávajících dopravních tras, na něž je navázána současná zástavba. Územní plán chrání plochy stávajících i místních komunikací i dalších zařízení dopravy. Tím budou ponechány územní rezervy pro příp. odstranění bodových i liniových závad. Navrhovaná vzájemná připojení pozemních komunikací musí být zřízena tak, aby svým provedením:

- vyhovovala bezpečnosti silničního provozu
- zajišťovala potřebnou dopravní výkonnost a potřebný rozhled
- splňovala podmínky pro plynulé vedení a průjezd dopravních proudů
- splňovala požadavky na řádné odvodnění.

V obci Nezdřev jsou navrženy následující úpravy:

- úpravy prostoru návsi a přilehlých MK tak, aby dopravní funkce nepotlačovala ostatní funkce návsi vč. zajištění parkoviště
- vybudování místních komunikací (MK) uvnitř rozvojových území podle potřeb těchto území (případná trasa je pouze orientační a může být měněna podle skutečných potřeb území na základě návrhu dalšího stupně územní a projektové dokumentace
- vybudování krátkých ÚK k vodohospodářské infrastruktuře (vodojem, ČOV)- lokality **4,5 Z5 a, b**
- úprava vybraných MK - **lokality 12a,b,c,d plochy přestavby P3a,b,c**

Výhledově se navrhuje:

- úprava, rekonstrukce a částečné zklidnění komunikací v historické části obce
- rekonstrukce MK k rozvojovým plochám
- rekonstrukce vybraných ÚK na MK k rozvojovým plochám.

Návrhem ÚP nedochází ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu. Při návazném navrhování účelových a místních komunikací a vjezdů na jednotlivé soukromé nemovitosti se požaduje minimalizovat počet jejich napojení na krajskou silniční síť. Komunikace ponechané ve stávajícím stavu je nutno postupně rekonstruovat, aby vyhověly stoupajícím požadavkům na dopravu. Dopravní řešení vychází ze stávající legislativy a norem - připojování sousedních nemovitostí a lokalit určených k zástavbě, chodníky podél silnic, umístování inženýrských sítí v tělese silnice pouze v případě nemožnosti jiného technického řešení a po doložení řádného zdůvodnění aj. Dále jsou sledovány priority

zachování stávajících dopravních tras, na něž je navázána současná zástavba. Případné změny v silniční síti budou projednány se správcem silnic (u silnic II. a III. třídy s Plzeňským krajem, odb. dopravy a silničního hospodářství, odbor majetku a hospodářského rozvoje a příspěvkovou organizací PK – Správou a údržbou silnic Nepomuk).

Úpravy silnice III. třídy jsou navrhovány v intravilánu v kategorii MS 8/50, v extravilánu S 7,5/50, ve funkční třídě B2 – MK sběrná. Připojení návazných místních komunikací od rozvojových území musí odpovídat normě. V obci se navrhuje podél průjezdního úseku silnice projektově připravit a realizovat jednostranný chodník. Jeho šířka bude 2,25 m, lokálně je možno jej zúžit až na 1,50 m, v takových místech nesmějí být v chodníku žádné pevné překážky (dopravní značky, sloupy osvětlení apod.).

Místní komunikace (MK) doplňují silniční síť a umožňují obsluhu zastavěných částí obce, ostatní plochy ve volné krajině jsou přístupny po účelových komunikacích. Všechny místní komunikace jsou z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. místní komunikace III. třídy. Další místní komunikace ve stávající i plánované obytné zástavbě budou rekonstruovány, částečně na místní komunikace s chodníky, částečně na zklidněné komunikace. V prostorech vyčleněných pro výrobu je nutno výrazně zkvalitnit stavební stav a šířkové uspořádání komunikací. Místní komunikace v obytné a smíšené zástavbě budou upravovány na kategorii MO 7/30, v oblasti s výrobní zástavbou budou navrženy v kategorii MO 8/40 (funkční třída obslužná C 2, C 3).

Místní komunikace jsou navrženy jako venkovské komunikace a plochy plnící zároveň funkce zásobovací a obslužné k přilehlým objektům a zařízením, parkovací plochy pro krátkodobé parkování, komunikace pro pohyb pěších.

Účelové komunikace (ÚK) napojují především polní a lesní pozemky. Nutné je zachovat a zlepšit prostupnost území pro pěší a cyklistickou turistiku. Významné účelové komunikace jsou v dobrém stavu, proto se na nich v návrhovém období nenavrhují kvalitativní úpravy (potřebné je normové napojení na silnice). Další krátké ÚK jsou doplňovány k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území (např. k ČOV či vodojemu).

Ostatní komunikace, nemotorová doprava, pěší a cyklistické trasy

Návrh jako nemotoristické D1 (obytné ulice) se smíšeným provozem (pěší, cyklo-, moto-). Šířkové uspořádání ulic D1 - uliční čáry 7 m u obousměrných, 6 m u jednosměrných komunikací. Pěší trasy umožní případné doplnění značených turistických cest, vhodné je zlepšení pěších a cyklistických propojení a zlepšení dostupnosti turistických atraktivit.

Hromadná doprava osob

Odehrává se za okrajem území obce (umístění zastávek autobusové dopravy se zachovává, jejich přesná lokalizace v zálivech mimo jízdní pruhy komunikací musí v dalším stupni projektové dokumentace vycházet z platné ČSN 73 6425).

Doprava v klidu

Řešení vychází ze stávajících ploch a z potřeb v souladu s rozvojem obce. Plocha parkoviště je ve veřejném prostranství návsi, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých podnikatelů.

Celé území obce je v ochranném pásmu letiště.

Koncepce technické infrastruktury

Lokalizace potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) sleduje minimální narušení přírodního charakteru venkovského území.

Koncepce vodního hospodářství

Zájmové území obce Nezdřev leží v povodí vodního toku Hradištského potoka a jeho přítoků.

Podle informací obecního úřadu nedochází k problémům při průtocích velkých vod. Ke zlepšení zdržení vody (zlepšení akumulčních a retenčních funkcí) a stabilizaci vodního režimu je v řešeném území navrhována revitalizace Nezdřevského potoka a odbahnění vodních ploch.

V prameništích lokalitách se navrhuje vytváření podmínek pro zvýšení retenčních schopností území a opatření ke zpomalení povrchových odtoků. Vhodné je budování napajedel pro zvěř u pramenišť či klidných a čistých vodotečích.

Zásobování obyvatel vodou

Obec Nezdřev nemá rozvod pitné vody, obyvatelé jsou zásobeni pitnou vodou z domovních studní. Množství vody ve studních je dostatečné. V obci je navržena stavba vodovodu pro veřejnou potřebu - vodní zdroj, vodojem a vodovod.

Jako zdroj požární vody bude i v budoucnu sloužit stávající požární nádrž. Jako užitková voda budou využívány domovní studně, Nezdřevský potok a rybníky Nezdřevský a Strašil. Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace se předpokládá cisternami z Nepomuka (15 km).

Čištění odpadních vod

Vzhledem k ochraně povrchových a podzemních vod, je sledováno čištění odpadních vod, resp. zneškodňování látek škodlivých vodám, tj. likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou. Koncepce čištění odpadních vod vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Navrženo je vybudování gravitační splaškové kanalizace s vlastní ČOV pro 120 EO, přičemž ČOV bude situována pod hrází Velkého Nezdřevského rybníka. Recipientem vyčištěných odpadních vod bude bezejmenný „Nezdřevský“ potok. Odpadní vody ze severní části obce, kterou není možno gravitačně odkanalizovat, budou sváděny do čerpací stanice a odtud čerpány výtlačkem do uvažované kanalizace (celková délka 1,35 km) u obecního úřadu.

Kanalizační splaškové přípojky budou přepojeny na novou kanalizaci, stejně jako objekty s jímkami na vyvážení a ze stávající kanalizace vznikne oddílná dešťová kanalizace v původní délce 1 km. Návrh dimenzování stok bude předmětem vlastní projektové dokumentace kanalizace. Přípustné je i umístování malých domovních ČOV v případech, kdy objekty nelze na kanalizační systém obce z technických důvodů napojit.

Kolem stávajících i navržených vodovodních řadů a kanalizačních stok budou zřízena ochranná pásma podle § 23 zákona o vodovodech a kanalizacích č.274/2001 Sb. (OP 2 m pro vodovodní řady, OP pro kanalizační řady v šířce 3 m). U navržené čistírny odpadních vod bude navrženo ochranné pásmo.

Koncepce zásobování elektrickou energií

U vedení elektrické energie 220 kV je respektováno ochranné pásmo. Přívod vedení vysokého napětí (vn) je z transformovny TR Nepomuk 110/22 kV pomocí vývodu Horažďovice, které prochází územím obce od severu k jihu. Nezdřev je zásobován z hlavního vedení vycházející z transformovny směrem na Kasejovice. Z vedení vn 22 kV je na území obce napojena transformační stanice 22/0,4 kV TS 1 obec, stožárová, výkon 100 kVA, vlastník ZČE (ČEZ Distribuce a.s.) u níž se navrhuje zvýšení výkonu.

Distribuce elektrické energie v obci je prováděna převážně kabelovým vedením nízkého napětí (nn). Nová zástavba v ucelených lokalitách umožňuje provedení sekundárních rozvodů zemními kabely. Současný stav sekundárních rozvodů nevyžaduje zásadní rekonstrukci, bude se jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby. U stávající TS se navýší výkon pro navrhovanou zástavbu. Toto navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv. Ve výkonech transformační stanice se ponechá rezerva pro případnou modernizaci a změnu vytápění domácností. V současnosti elektrického vytápění využívá minimum domácností, a to jako doplňkového topení.

Návrh nových nn rozvodů bude předmětem projektové dokumentace podle probíhající

výstavby. Nová zástavba v ucelených lokalitách umožňuje s výhodou provedení sekundárních rozvodů zemními kabely. V rámci rozvodů zemními kabely je třeba dodržovat prostorové uspořádání sítí technické vybavenosti. Přípojkové skříně lze osadit do společných pilířků s měřením elektrické energie a umístit je v oplocení objektů.

Telekomunikace a spoje

Trasy telefonních rozvodů je nutné respektovat dle zákona a v rámci navrhované výstavby získat vyjádření o existenci podzemních zařízení Telecomu O2. O plánované výstavbě je třeba informovat správce sítě – Telecom O2, který podá aktuální informace o existenci jejich podzemních zařízení a podmínkách požadovaných pro napojení účastnických stanic.

Koncepce zásobování plynem

Pro obec Nezdřev je navrhován přívod plynovodu a regulační stanice plynu (dle ČSN 38 6441). Zemní plyn by se měl uplatňovat jako hlavní palivo pro výrobu tepla. Při využívání plynu je potřebné respektovat ochranné a bezpečnostními pásy plynárenských zařízení. U plynovodu VVTL je respektováno bezpečnostní pásmo. Bezpečnostní pásmo jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinku případných havárií plynových zařízení. Umísťování staveb v bezpečnostním pásmu plynovodu je možné pouze s písemným souhlasem provozovatele zařízení (Západočeská plynárenská a.s. Plzeň).

Koncepce zásobování teplem

Teplo je zajišťováno převážně individuálně lokálními topidly nebo pomocí malých soustav ústředního vytápění (domovní a bytové kotelny, příp. etážové topení. Palivem jsou především tuhá fosilní paliva, zejména hnědé uhlí, příp. dřevo, zejména dřevní odpad. Ojedinele se uplatňuje el. energie pro vytápění (přímotop či akumulární kamna) a pro ohřev užitkové vody. Mezi obcí a jejím okolím nejsou žádné vazby ve výrobě a rozvodu tepla. Tepelné zásobování bude přednostně řešeno spalováním dřeva a dřevního odpadu a dalších ekologicky šetrných systémů (příp. tepelná čerpadla, využití solární energie). Rozvoj ve výrobě tepla je řešen decentralizovaně, u všech nových rod. domů se počítá s individuálními plynovými zdroji tepla s užitím plynu pro ohřev užitkové vody a vaření.

Koncepce nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí obecně závaznými právními předpisy – zák. o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění, dále se závaznou částí Plánu odpadového hospodářství ČR publikovaném v nařízení vlády č. 197/2003 Sb. a obecně platnou vyhláškou obce Nezdřev o nakládání s komunálními a stavebními odpady, která stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Nadále budou využívány kontejnery na separovaný sběr, přičemž komunální odpady budou vyváženy a zneškodňovány pověřenou organizací.

Koncepce občanské vybavenosti

Současnou občanskou vybavenost tvoří objekt obecního úřadu, pohostinství, prodejna smíšeného zboží, hasičská zbrojnice, trénink. hřiště na kopanou, dětské hřiště, autobusová čekárna, drobné služby.

Vzhledem k charakteru obce je nutné umožňovat doplnění a stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti. Možnost umísťování drobných zařízení občanské vybavenosti zůstane zachována. Vzhledem k významu obce ve struktuře osídlení mají zařízení občanské vybavenosti místní význam. Potřebné je doplnění dalších provozoven drobných služeb k oživení urbanistického parteru centra obce. Výhledová specifická občanská vybavenost nadmístního významu vzhledem k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí: rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území: sportovní rybolov, myslivost, cykloturistika, pěší turistika.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

- a) jako základní vybavení udržení prodejny smíšeného zboží
- b) úprava rekreačně-sportovních ploch
- c) úprava víceúčelového hřiště.

Koncepce veřejných prostranství

Náves je jako prioritní veřejné prostranství navržena k úpravě, vč. erudovaného doplnění a úpravě koncepční urbanistické zeleně.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. 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.

Návrh uspořádání krajiny

Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území.

Pro udržitelný rozvoj území je třeba zachovat přírodní fenomény, krajinný ráz a územní ekologickou stabilitu. Chráněna je zvýšená hodnota krajinného rázu na okraji Blatenské rybníční pánve.

Zvláště chráněná území přírody (ZCHÚ) dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhlášky č. 398/1992 Sb. na území obce nebyla vyhlášena, rovněž zde nejsou vymezena území Natura 2000 - Evropsky významné lokality a Ptačí oblasti.

Koeficient ekologické stability je 0.82, tedy je nutné zvyšovat podíl TTP a lesů.

Významné krajinné prvky (VKP) podle zák. č. 114/92 Sb. jsou ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy – ve zdejších případech potoky se svými údolními nivami, jejich přítoky a vodní plochy v území a plochy vymezené pro funkci lesa. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 orgán ochrany přírody jako VKP (příslušným orgánem - RŽP ORP). Významné krajinné prvky registrované nebyly na území obce vymezeny. Ochranná zóna VKP je do vzdálenosti 50 m.

Nezastavěná území obce tvoří plochy lesní, zemědělské, vodní a vodohospodářské, přírodní, těžby nerostných surovin a smíšené nezastavěné. Vodní plochy budou zachovány a navrhuje se k odbahnění a úpravám. Nezdřevský potok je navržen k revitalizaci.

Plochy v krajině jsou vymezeny jako plochy se způsobem využití:

- WT - vodní plochy a toky,
- LE – plesní plochy,
- AZ – zemědělské plochy,
- NP – přírodní plochy,
- MN – smíšené nezastavěné území.

Návrh změn v krajině a úprav nezastavěných ploch

45 K1 - NS MN oborní chov

46 K2 - NV WT přírodní koupací biotop

47a,b,c,d,e,f,g K3a,b,c,d,e,f,g - NV WT odbahnění vodních ploch

48 K4 - NV WT revitalizace Nezdřevského potoka

- OP VZ
- OP ČOV.

Koncepce využití krajiny byla koordinována s komplexními pozemkovými úpravami.

Návrh územní systému ekologické stability (ÚSES)

ÚSES je na základě ustanovení § 18 vyhl. č. 131/1998 Sb. je ÚSES schvalován v návrhu územního plánu. Prvky územního systému ekologické stability jsou následující:

Biokoridory

R BK 275, od R BC 857 Široký rybník k NR BC Velká Kuš, prochází k.ú. Nezdřev, veg. typ Z, cíl. typ BK, OL, 4AB3, 4B5. Návrh byl dle aktuálních podmínek upraven trasováním do ekologicky vyhovujících ploch.

Biocentra

- L BC 275_05 Stražil.

Interakční prvky

Jsou tvořeny zejména liniovými vegetačními prvky doprovodů komunikací a vodotečí

Prostupnost krajiny

Vymezené biokoridory ÚSES zajišťují prostupnost krajiny pro organismy.

Protierozní opatření

Část zájmového území je erozně ohrožená, zejména vodní erozí. Ohrožení potenciální vodní a větrnou erozí je na vyvýšených svazích. Protierozní opatření na ohrožených pozemcích by měla v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívat v rozčlenění velkých honů a vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů.

Další protierozní opatření spočívá v orbě po vrstevnici a nezorňování značně svažitých zemědělských ploch.

Opatření proti povodním

Záplavové území na území obce nebylo příslušným vodoprávním úřadem stanoveno.

V období bez povodní je nezbytné realizovat následující preventivní opatření:

- zamezení zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost při povodni proudit především do nivního lučního prostoru
- odstranění skládek zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu z břehů koryta
- udržování průtočného profilu mostů – omezení dřevinných porostů
- průběžná údržba vegetace v inundaci, prořezání křovin z průtočného profilu
- zamezení nevhodného oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod
- udržování lučních porostů v inundaci kosením.

Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Pro zajištění obnovy a zvyšování ekologické stability krajiny, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření:

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit na základě studií
- K ochraně krajinného rázu umístování fotovoltaických panelů pouze na střechy objektů a větrné elektrárny v souladu s platným stavebním zákonem o maximální výšce stožáru 30 m
- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů vodního toku Nezdřevského potoka, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů
- Rekonstruování vegetačních doprovodů komunikací, zejména u pěších tras (aleje, příp. skupinky dřevin, příp. živé ploty)

- Zjišťování koncepční tvorby regenerace obce funkční urbanistickou zelení a rehabilitace zeleně na návsi a dalších významných částech obce
- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování
- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů
- Zajišťování ochrany cenné vzrostlé zeleně
- Zachovávání lesních enkláv (nezalesňování) a při případném zalesňování provádět botanický průzkum
- Doplnění nelesní zeleně v agrarizovaném území, především vegetační doprovody cest a vodních toků, příp. skupinovou a bodovou zeleň
- Opatření ke zvýšení retence vody v území spočívá zejména v zachování trvalých travních porostů v pramenném území a údolních polohách potoků a odbahnění vodních ploch
- Upřednostňování konverze stávajících nevyužívaných objektů před novou výstavbou v nezastavěných územích
- Zajištění opatření k zachování zvláště chráněných druhů rostlin
- Zajištění botanického průzkumu v cenných lokalitách
- Doplnění ochranné a clonné zeleně na obvodu zemědělského areálů, příp. jejich konverze či asanace.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Na území obce jsou zachovávány plochy rekreace. Omezenou prostupnost návazné krajiny zajišťuje systém pěších tras.

Vymezení ploch pro dobývání nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Na území obce nezasahují evidované chráněné lokality nerostných surovin, resp. výhradní ložiska (evidované Českou geologickou službou - Geofondem).

Poddolovaná území se na území obce nevyskytují.

Svážná území se v řešeném území nevyskytují.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona

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, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách), dle vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Pro konkrétní plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

Obecné podmínky využití území

Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové území je rozčleněno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresu funkčního využití území jsou přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné.

Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném a zastavitelném území obce je ochrana krajinného rázu omezena na historickou smíšenou venkovskou zástavbu centrální obce.

V rámci všech ploch jsou podmíněně přípustným využitím stavby související dopravní a technické infrastruktury pro potřeby příslušné lokality.

Základní charakteristiky pro regulativy

Drobná stavba

Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 2, 4, 5 a 6 stavebního zákona.

Rodinný dům

Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, přičemž má nejvýše tři samostatné byty a dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží.

Bytový dům

Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, přičemž zahrnuje bydlení o 4 a více bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch

Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití

Plocha bydlení hromadného - BH

Plochy BH jsou určeny pro hromadné bydlení s možností integrace nerušících komerčních aktivit místního významu.

Pro plochy BH jsou stanoveny tyto **obecné podmínky pro využití:**

Hlavní využití

- nízkopodlažní bytové domy s nezbytným zázemím

Přípustné využití

- provozovny nerušící výroby, služeb, obchodu a stravování převážně v parteru bytových domů,

- zařízení sociální péče charakteru bytových domů např. domov pro seniory.

- venkovní sportoviště a dětská hřiště,
- veřejná prostranství vč. zeleně, mobiliáře a drobných staveb (přístřešky apod.),
- místní a účelové komunikace zajišťující obsluhu pozemků a prostupnost území,
- manipulační plochy, parkoviště na terénu v kapacitě odpovídající potřebám uživatelů dané plochy, řadové garáže,

Podmíněně přípustné využití

není stanoveno

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat,
- stavby pro ubytování vč. ostatních ubytovacích zařízení,
- veškeré stavby a činnosti, které nejsou uvedené v hlavním, přípustném, popřípadě podmíněně přípustném využitím,
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy.

Zásady prostorového uspořádání

- výstavba bude respektovat současné prostorové parametry okolní zástavby (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě),
- výšková hladina zástavby nesmí přesáhnout 4 NP,
- míra zastavění je maximálně 40 %, minimální podíl zeleně 50 %,
- struktura zástavby – volná.

Plochy smíšené obytné venkovské - SV

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- hlavní funkcí území je individuální bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- přiměřené hospodářské využití staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby plnící doplňkovou funkci (drobná chovatelská činnost)
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch, agroturistika
- stavby pro rodinnou rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě RD (ne v chatách)
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí a drobné stavby a zařízení pro malochov drobného a domácího zvířectva a pěstitelství
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- drobná zařízení malovýroby (vedlejší zemědělské výroby)
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- občanská vybavenost: obecní úřad, kulturní či společenský dům, knihovna, základní a mateřské škola, sakrální stavby (kostely, kaple), požární zbrojnice
- zařízení technické vybavenosti sídla (trafostanice, regulační stanice plynu aj.)
- vodní plochy (návesní rybník, požární nádrž)
- parkovací plochy obsluhy území

Podmíněně přípustné využití

pokud tyto stavby a zařízení nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice
- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování

- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu (pro místní potřebu)

Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

Zásady prostorového uspořádání

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- intenzita využití pozemků, resp. koef. zastavění území v plochách max. 0,4 (poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb k výměře pozemku)
- minimální podíl zeleně bude činit 30 %
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), hospodářské objekty budou max. s jedním nadzemním podlažím, s výškou římsy max. 5 m, výškou hřebene max. 10 m, s délkou fasády max. 10 m, větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
- v případě podsklepení staveb a suterénních objektů nebude výškové osazení narušovat okolní zástavbu
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb
- vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobovat překročení hygienických limitů pro obytnou zástavbu
- přímé i nepřímé vlivy činností nesmí nadměrně obtěžovat sousední obyvatele či zasahovat na sousední obytné parcely či veřejné pozemky
- doplňkové zázemí objektů bude řešeno nadzemními stavbami tak, aby formálně odpovídaly stavbám v místě obvyklým
- obslužné činnosti budou v max. rozsahu do 400 m²
- vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobovat překročení hygienických limitů pro obytnou zástavbu.

Plochy rekreace hromadné - RH

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určené pro rekreaci, rekreační sportování a aktivity cestovního ruchu

Přípustné využití

- zařízení rekreace, odpočinku a cestovního ruchu vč. koupališť, ATC, tábořiště
- zařízení sportu s malým rozsahem zastavěných ploch
- herní a odpočinkové prvky a zařízení
- pobytové a piknikové louky
- rekreační zeleň
- hřiště
- doprovodné stavby pro rekreaci a rekreační sport, např.: klubovny, posilovny, šatny, sklady sportovního náradí, sociální zařízení, ubytovny
- parkoviště pro obsluhu a využití území
- zařízení technické vybavenosti

Podmíněně přípustné využití

- zábavní zařízení a umístování dalších komerčních zařízení

Nepřípustné využití

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- výrobní aktivity
- chovatelské činnosti

- logistická zařízení a manipulační plochy
- stavby pro hospodaření s odpady
- činnosti, které omezují a narušení hlavní, tj. rekreační a sportovní funkce

Zásady prostorového uspořádání

- plochy budou mít min. 70 % podíl zeleně
- objekty budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- rekreační areály budou vybaveny sjednoceným mobiliářem (lavičky, odpadové koše, herní prvky dětských hřišť, sportovní náčiní, informační tabule) s preferencí výrobků z přírodních materiálů

Plochy občanského vybavení - OV

Specifikuje § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zařízení veřejné správy, vzdělávání, výchova, vědy a výzkumu (školy), sociální služby a zdravotnictví (sociální péče, péče o rodinu, lázeňství, jesle, mateřské školy), kultury, církve, dále pak bezpečnosti a armády, požární ochrany, pošt, bank, obchodu, veřejného stravování, veřejného ubytování, nevýrobních služeb, tělovýchovy a sportu

Přípustné využití

- parkovací a odstavné plochy provozu a návštěv pro potřeby lokality
- na plochách s konkrétně určeným druhem zařízení je přípustné umísťovat jen taková zařízení, občanského vybavení, pro které jsou určeny
- na plochách neupřesněných je možno umísťovat kterékoli z uvedených druhů občanského vybavení
- veřejná urbanistická zeleň
- služební a pohotovostní byty
- administrativa
- zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních a chovatelských činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

Zásady prostorového uspořádání

- podle společenského významu občanského vybavení bude zajištěno dostatečně bohaté vybavení veřejnou urbanistickou zelení.

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch – PV PP

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně, parků a drobné architektury (kaplička, pomník aj.)

Přípustné využití

- plochy umožňující přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách
- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- odpočívadla
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného prostranství
- ochranná zeleň
- veřejné společenské akce
- občasný stánkový prodej při společenských akcích

Nepřípustné využití

- trvalé parkování nákladních automobilů
- činnosti narušující pohodu prostředí

Zásady prostorového uspořádání

- architektonicky vhodný městský mobiliář
- vhodné materiály na zpevněných plochách
- atraktivní urbanistická zeleň
- příznivé veřejné či záhonové osvětlení

Plochy dopravní infrastruktury dopravy silniční – ID DS

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace, plochy pěšího provozu, pěší a cyklistické komunikace

Přípustné využití

- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- autobusové zastávky, čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- doprovodná komunikační zeleň
- obslužná zařízení dopravy vč. točky, ostrůvky
- logistická centra
- na plochách s přesněji určeným druhem zařízení je přípustné umísťovat jen takové druhy zařízení, pro které jsou určeny

Nepřípustné využití

- využívání ploch vozidly s nadměrnými emisemi či hlučností

Zásady prostorového uspořádání

- plochy dopravy budou dostatečně odloučeny či zajištěny proti nadměrnému zatěžování imisemi obytných ploch imisemi a hlukem.

Plochy technické infrastruktury – IT TI

Specifikuje § 10 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určeno pro umísťování zařízení technické infrastruktury, které svými specifickými nároky, požadavky na velikost pozemku, případně narušením prostředí neumožňují umístění v ostatních plochách a územích

Přípustné využití

- pozemky, stavby a vedení technických zařízení zabezpečující zásobování obce: pitnou vodou (vodovody, vodojemy / vodárny, čerpací stanice, úpravy vod), odvádění a čištění odpadních vod (kanalizace, ČOV, přečerpávací stanice), elektrickou energií, plynem, teplem a produktovody (energetická vedení, trafostanice, elektrárny, výtopy, teplárny, výměňkové stanice, elektrárny, výtopy, měnírny, rozvodny, regulační stanice), zařízení pro nakládání s odpady aj.
- dopravní provozy a spoje
- zařízení pro zpracování a likvidaci odpadů

Nepřípustné využití

- není přípustné jiné využití

Zásady prostorového uspořádání

- plochy technického vybavení budou min. narušovat obytná území a příznivou kompoziční situaci sídla.

Plochy smíšené výrobní výroby lehké – VS VL

Specifikuje § 12 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- smíšená drobná a lehká výroba, sklady a stavebnictví, jež významně nenarušuje prostředí, avšak hygienicky a architektonicky nevyhovuje umístění ve smíšeném obytném území (hluk, dopravní zatížení, halové objekty apod.), logistická zařízení (sklady), služby a související zařízení

Přípustné využití

- zařízení samostatné drobné, převážně živnostnické výroby a výrobních služeb, která mohou mít nepříznivé a rušivé účinky na obytnou zónu (např. truhlárny, klempírny, autoopravny apod.)
- sklady a prodejní sklady
- zařízení služeb včetně výrobních
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- autoservisy, čerpací stanice PHM a další zařízení dopravy
- garáže a parkoviště pro osobní a nákladní automobily
- administrativní objekty
- zařízení vědy a výzkumu
- zařízení technické infrastruktury
- lokální parkoviště
- služební a pohotovostní byty
- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí, např. komunální provozy, technické služby, drobná řemeslná výroba

Podmíněně přípustné využití

- umisťovat byty majitelů zařízení, zařízení vzdělávání a zdravotní péče, sloužící pro toto území, prodejny vlastní produkce, objekty pro zpracování zemědělské produkce
- zařízení dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

Zásady prostorového uspořádání

- podíl zeleně bude min. 15 %
- výška objektů bude max. 10 m (ojedinělé objekty dle technologických požadavků za předpokladu ověření v panoramatu sídla)
- provozované činnosti musí splňovat normativní podmínky ochrany ŽP bytové zóny v případě kontaktu, tj. ekologické limity.

Plochy vodní a vodohospodářské vodních ploch a toků – NV WT

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé)

Přípustné využití

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory
- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení
- zajištění podmínek pro nakládání s vodami
- ochrana před jejich škodlivými účinky a suchem
- regulace vodního režimu
- zajištění ochrany přírody

Podmíněně přípustné využití

- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

Nepřípustné využití

- stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání vodních ploch

Plochy zemědělské – NZ AZ

Specifikuje § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- vymezují se pro zajištění plnění zemědělských funkcí ploch, tj. orné půdy, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady a zahrady, chmelnice a vinice

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
- související dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch

Plochy lesní – NL LE

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství umožňující využívání lesních ploch
- související dopravní a technická infrastruktura
- oborní chovy zvěře

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa

Plochy přírodní - NP

Specifikuje § 16 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití

- nelesní rozptýlená zeleň včetně remízků, doprovodů vodotečí a komunikací vč. alejí
- přírodě blízké plochy, mokřady, slatiniště, skály, suťoviště aj. plochy přírodního charakteru
- náletová zeleň
- drobné stavby pro obsluhu pozemků – kolny
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy
- orná půda do 10 000 m²
- ochranná zeleň zejména v ochranných pásmech
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- pěší a cyklistické cesty, odpočívadla, výchozí parkoviště, služby cestovního ruchu - informační tabule, prvky drobné architektury

Podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- silniční a železniční komunikace, garáže

- veřejné a soukromé stavby a výrobní objekty

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- nezastavitelné plochy, plnící funkci hygienickou, estetickou, ekologickou a izolační, je možno podmíněně využívat v souladu s § 18, odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Plochy smíšené nezastavěných území – NS MN

Specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky zemědělské, lesní a vodní a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec
- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty
- prvky drobné architektury
- zařízení nezbytné technické vybavenosti
- trvalé travní plochy
- orná půda do 10 000 m²

Podmíněně přípustné

- plochy technologických zařízení pro těžbu a úpravu nerostů, sklady, skladovací plochy, logistické objekty a související zařízení
- pozemky pro dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadů
- pozemky rekultivací
- ochranná zeleň

Nepřípustné využití

- stavby nesouvisející s hlavní funkcí ploch

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- nezastavěné plochy, plnící funkci estetickou, hygienickou a ekologickou

1g) 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

Podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

Veřejně prospěšné stavby a objekty dopravní a technické infrastruktury

WT VT Technická infrastruktura

4a: VT4 - čistírna odpadních vod

5a,b: VT1, VT2 - vodní zdroj a vodojem

9a: VT3 regulační stanice plynu

VD Dopravní infrastruktura

– komunikace pro navrhovanou plochu Z2 (SV)

Uvedený výčet je podkladem i pro případné vyvlastnění pozemků v prospěch obce Nezdřev.

1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prospěšných opatření prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Podle § 101 stavebního zákona nebyly tyto plochy vymezeny.

1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje 22 stran.
Grafická část obsahuje 4 výkresy.

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření

Územní rezerva nebyla stanovena.

2b) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti

Zpracování územní studie se navrhuje pro veřejné prostranství návsi.

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace pořadí změn v území nebyla stanovena.

2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Do těchto staveb byly zařazeny následující plochy změn náročné na erudici zpracovatele:
- plocha návsi - veřejné prostranství vč. úpravy urbanistické zeleně, plocha přestavby - lokalita 10.

2f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 staveb. zák.

Tyto stavby nebyly vymezeny.

Grafická část odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Nezdřev

II.

- a) KOORDINAČNÍ VÝKRES M. 1: 5000
b) VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU M. 1: 5000

Poznámka:

Výkres širších vztahů nebyl pro účel změny č. 1 územního plánu Nezdřev zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

Poučení

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

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce