

**Návrh určený k projednání**

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZBAVĚTICE  
v období 2022 – 2026**

**Návrh zprávy určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90  
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů**

|                    |                                                                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obec:              | Obec Nezavětice, Nezavětice 80, 332 04 Nezavětice                                         |
| Určený zastupitel: | Ing. Jan Vyskočil, místostarosta obce                                                     |
| Pořizovatel:       | Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, Škroupova<br>4, Plzeň, Ing. Petra Štáhlavá |
| Datum zpracování:  | Červen 2026                                                                               |

**Obsah:**

Úvod

- A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace
- B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů a územně plánovacích podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
- E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace
- F. Vyhodnocení podnětu na změnu územně plánovací dokumentace
- G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Závěr

## Úvod

Správní územní obce Nezavětice leží ve správním obvodu obce z rozšířenou působností Plzeň. S obcí Nezavětice sousedí obec Chválenice, obec Losiná, město Starý Plzenec, obec Štáhlavy, a obec Nezavětice. Celková rozloha správního území obce Nezavětice je 475 ha a zahrnuje jedno katastrální území Nezavětice.

Územní plán Nezavětice (dále jen ÚP Nezavětice) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. ÚP Nezavětice schválilo zastupitelstvo obce opatřením obecné povahy dne 12.6.2014, územní plán nabyl účinnosti dne 17.7.2014. ÚP Nezavětice byl pořízen pro celé území obce. Z předešlé zprávy o uplatňování územního plánu Nezavětice za období 2014 – 2018 vzešla změna č. 1 ÚP Nezavětice, která byla zastupitelstvem obce schválena dne 10.11.2022 s nabytím účinnosti dne 6.12.2022.

Na základě usnesení ZO 14/24/2025 konaného dne 16.10.2025, kde ZO rozhodlo o podání žádosti o změnu územního plánu podala dne 13.11.2025 obec Nezavětice na Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní žádost o pořízení změny č. 2 ÚP Nezavětice. Změna bude řešit převod územního plánu do jednotného standardu a upraví územní plán dle požadavků nových právních předpisů a nadřazených územních plánů a územních plánovacích podkladů. Zastupitelstvo obce schválilo dne 2.4.2026 zadání změny č. 2 ÚP Nezavětice.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Nezavětice za období 2022 - 2026 vychází z § 106 a § 107 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon), kdy je úkolem pořizovatele pravidelně jednou za 4 roky územní plán vyhodnotit z hlediska jeho uplatňování.

V souladu s § 107 (1) stavebního zákona přistoupil Magistrát města Plzně odbor stavebně správní jako pořizovatel ÚP Nezavětice (dále jen pořizovatel) ke zpracování „Návrhu zprávy o uplatňování ÚP Nezavětice za období 2022 - 2026“ dále jen (návrh zprávy o uplatňování). Předložený návrh zprávy o uplatňování řeší období od schválení zprávy o uplatňování za období 2018 – 2022 územního plánu Nezavětice do doby sepsání tohoto návrhu zprávy o uplatňování.

## A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

### A.1 Zastavěné území

Zastavěné území bylo vymezeno ve změně č. 1 ÚP Nezavětice k 1.8.2019.

V průběhu doby dochází k postupnému využití některých zastavitelných ploch, v aktuálně pořizované změně č. 2 bude zastavěné území aktualizováno.

### A.2 Vyhodnocení využití ploch změn navržených v územním plánu

#### A.2.1 Plochy bydlení

Územní plán vymezil několik rozvojových ploch pro bydlení – plochy smíšené obytné včetně jedné plochy přestavby (změna z plochy výroby na plochu smíšenou obytnou) o celkové výměře 2,24 ha, které jsou prozatím využity z 13 %.

**Tabulka 1 - Využití rozvojových ploch v ÚP - bydlení:**

| označení<br>plochy<br>v ÚP         | funkční využití                           | výměra<br>(ha) | z toho<br>využito<br>(ha) | z toho<br>využito<br>(%) | poznámka |
|------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|----------|
| 1.1                                | Plochy smíšené<br>obytné                  | 0,18           | 0,051                     | 3                        |          |
| 2                                  | Plochy smíšené<br>obytné                  | 1,59           | 0,24                      | 15                       |          |
| 4                                  | Plochy smíšené<br>obytné                  | 0,21           | 0                         | 0                        |          |
| 24                                 | Přestavbová<br>plocha - smíšená<br>obytná | 0,26           |                           |                          |          |
| Celkem návrhových ploch<br>bydlení |                                           | <b>2,24</b>    |                           |                          |          |

#### A.2.2 Plochy rekreace

Územní plán nevymezuje žádné rozvojové plochy pro rekreaci.

#### A.2.3 Plochy výroby a skladování

V územním plánu je navržena jedna rozvojová plocha pro výrobu – plocha smíšená výrobní o celkové výměře 0,65 ha, která nebyla doposud využita.

**Tabulka 2 - Využití rozvojových ploch v ÚP - výroba:**

| označení<br>plochy v ÚP           | funkční<br>využití           | výměra<br>(ha) | z toho<br>využito<br>(ha) | z toho<br>využito<br>(%) | poznámka |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|----------|
| 5                                 | Plocha<br>smíšená<br>výrobní | 0,65           | 0                         | 0                        |          |
| Celkem návrhových ploch<br>výroby |                              | <b>0,65</b>    |                           |                          |          |

#### A.2.4 Plochy občanského vybavení

V územním plánu je navržena jedna rozvojová plocha občanského vybavení (hasičská zbrojnice) o celkové výměře 0,09 ha, která nebyla doposud využita.

**Tabulka 3 - Využití rozvojových ploch v ÚP – občanské vybavení:**

| označení<br>plochy v ÚP                        | funkční<br>využití               | výměra<br>(ha) | z toho<br>využito<br>(ha) | z toho<br>využito<br>(%) | poznámka |
|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|----------|
| 1.2                                            | Plocha<br>občanského<br>vybavení | 0,09           | 0                         | 0                        |          |
| Celkem návrhových ploch<br>občanského vybavení |                                  | <b>0,09</b>    |                           |                          |          |

#### A.2.5 Plochy technické infrastruktury

V územním plánu je navržena jedna zastavitelná plocha technické infrastruktury - označená jako plocha 10, která je určena pro vodojem včetně přístupové komunikace. Ve sledovaném období nebylo doposud započato s jejím využitím. Obec se napojila na vodojem sousední obce Chválenice a prozatím obec neuvažuje o vlastní infrastruktuře.

#### A.2.6 Plochy dopravní infrastruktury

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy dopravní infrastruktury (obnova zaniklých účelových komunikací) označené jako plocha 25, 26, 27, 28 a plocha 1.13 pro úpravu křižovatky. Ve sledovaném období nebylo doposud započato s jejich využitím.

#### A.2.7 Plochy veřejných prostranství

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu veřejných prostranství – označenou jako plocha 1.9 (veřejná zeleň) a plochu přestavby označenou jako plocha 6 (úprava návsi). U uvedených ploch dochází postupně k jejich využití pro veřejné prostranství.

#### A.2.8 Koridory dopravní infrastruktury

Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury označený číslem 8 pro přeložku silnice I/20 včetně řešení křižovatky s I/19 a napojení dalších komunikací.

Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury označený číslem 9 pro přeložku silnice I/19 a křižovatek – součástí úprav bude i revitalizace ploch po původní komunikaci pro výsadbu krajinné zeleně.

#### A.2.9 Koridory technické infrastruktury

Územní plán vymezuje koridor technické infrastruktury označený číslem 1.16 pro zdvojení vedení ZVN 400 kV v šíři 300 metrů.

**Koridory dopravní a technické infrastruktury zůstanou v územním plánu zachovány do doby realizace záměru, pro kterou byl koridor vymezen.**

#### A.2.10 Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje v rámci nezastavěného území několik změn dosavadního využití:

15 – ochranná zeleň

16 – ochranná zeleň  
18 – ochranná zeleň (s funkcí krajinné zeleně)  
1.15 – plochy přírodní (lokální biocentrum)  
U uvedených ploch dochází postupně k jejich využití.

### **A.3 Plochy územních rezerv**

- Územní plán vymezuje jako území rezervu
- plochu 22 smíšenou výrobní
- koridor 23 pro úpravu silnice II/183 v šíři 100m
- plochu 1.8 smíšenou obytnou
- plochu 1.10 smíšenou obytnou
- plochu 1.11. veřejné prostranství
- plochu 1.12 ochranné zeleně
- plochu 1.17 technické infrastruktury (vodojem)

Územní rezervu lze k vymezenému účelu využít až na základě pořízení změny územního plánu, která územní rezervu převede do zastavitelné plochy.

**Vymezené územní rezervy budou v územním plánu ponechány beze změny.**

### **A.4 Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií, regulačním plánem, plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží**

Územní plán uvedené podmínky neobsahuje.

### **A.5 Veřejně prospěšné stavby**

#### **A.5.1 Možnosti vyvlastnění**

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Stavby dopravní infrastruktury (WD)

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

WD2 – úpravy silnice I/19 a vedlejších staveb

WD3 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 25)

WD4 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 26)

WD5 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 27)

WD6 – obnova zaniklé účelové komunikace (lokalita 28)

WD7 – úprava křižovatky

Stavby technické infrastruktury (WT)

WT1 – dvojité vedení ZVN 400 kV

WT2 – čistírna odpadních vod (lokalita 11)

Opatření na ochranu krajiny a životního prostředí (WK)

WK2 – ochranná zeleň (lokalita 15)

WK3 – ochranná zeleň (lokalita 16)

WK5 – ochranná zeleň (lokalita 18)  
WK6 – revitalizace vodoteče (lokalita 13)  
WK7 – lokální biocentrum K 105034  
WK8 – lokální biocentrum K 105033  
WK9 – lokální biocentrum K PM014  
WK11 – ochranný extravilánový příkop (lokalita 19)  
WK1 – protierozní opatření (lokalita 1.6)  
WK4 – vodní plocha (lokalita 1.7)  
WK10 – protierozní opatření (lokalita 1.14)  
WK12 – protierozní opatření (lokalita 1.3)

**V rámci zpracování nejbližší změny územního plánu projektant prověří stávající veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v platném územním plánu a posoudí jejich aktuální potřebnost a reálnost realizace a navrhne jejich ponechání či vypuštění z návrhu změny územního plánu.**

#### **A.5.2 Předkupní právo**

Územní plán vymezuje dvě veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo:

W01 – úprava návsi  
W02 – veřejná zeleň obě mají předkupní právo ve prospěch obce Nezbytovice (lokalita 1.9)

**Nový stavební zákon již nezná pojem předkupní právo, a proto je nutné vymezené veřejné prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo v rámci nejbližší změny územního plánu vypustit, nebo převést do ploch určených pro vyvlastnění.**

#### **A.6 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

**Právní předpisy a aktualizace nadřazených územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů:**

Stavební zákon a prováděcí vyhlášky:

Ve řešeném období nabyt účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který je od 1.7.2024 na úseku územního plánování závazný.

Dne 1.7.2024 nabyt účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Územní rozvojový plán:

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády ze dne 28.8.2024 č. 581. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není územní rozvojový plán závazný do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k faktu, že tento dokument prozatím nebyl zveřejněn, jeho soulad s ÚP nemůže být posuzován.

Politika územního rozvoje ČR:

V řešeném období došlo k několika aktualizacím Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PUR ČR). Poslední aktualizace č. 8 je závazná od 1.10.2025.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje:

V řešeném období došlo k několika aktualizacím Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK). Posledně vydaná aktualizace ZÚR PK č. 3 nabyla účinnosti dne 28.9.2023.

Územně analytické podklady:

Ve sledovaném období byly aktualizovány Územně analytické podklady Plzeňského kraje (dále jen ÚAP PK) projednané 15. 6. 2009 usnesením č. 145/09, ve znění poslední aktualizace z 18. 10. 2021.

Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Plzeň (dále jen ÚAP SO ORP Plzeň) pořízené v prosinci 2008 byly naposledy aktualizovány k 31. 12. 2024.

Územní studie krajiny:

Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Plzeň (dále jen ÚSK SO ORP), byla zapsána do Evidence územně plánovací činnosti dne 17. 12. 2019.

**Územní plán je nutno dát do souladu s uvedenými novými právními předpisy. V současné době probíhá pořizování změny č. 2 územního plánu Nezavětice, která již řeší povinné převedení územního plánu do jednotného standardu a soulad s aktuálními právními předpisy, nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady.**

**Vyhodnocení souladu územního plánu s územně analytickými podklady a územně plánovacími podklady je podrobně vyhodnoceno v kapitole „B“**

**Vyhodnocení souladu územního plánu s PUR ČR a ZUR PK je podrobně vyhodnoceno v kapitole „C“.**

**B. Problémy k řešení v ÚP Nezavětice vyplývající z územně analytických podkladů a územně plánovacích podkladů**

V současné době jsou projednané Zastupitelstvem Plzeňského kraje (dále jen ZPK) Územně analytické podklady Plzeňského kraje (dále jen ÚAP PK) 15. 6. 2009 usnesením č. 145/09, ve znění poslední aktualizace z 15. 9. 2025, Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností Plzeň (dále jen ÚAP SO ORP Plzeň) pořízené v prosinci 2008 ve znění poslední aktualizace z 31. 12. 2024 a Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností Plzeň (dále jen ÚSK SO ORP), která byla zapsána do Evidence územně plánovací činnosti dne 17. 12. 2019.

**B.1 ÚAP PK**

**Z ÚAP PK úplné aktualizace 2021 vyplývají pro řešené území zejména následující problémy:**

- problémy suburbanizace: způsob řešení je stanovení limitů resp. omezení vymezování



zastavitelných ploch; podrobnější a důslednější regulace zastavitelných ploch i nezastavěného území; podmínění zastavitelných ploch pro bydlení prokázáním jejich potřeby a související veřejnou infrastrukturou

- existence nevyužívaných a zanedbaných areálů: řešením problému je stanovení vhodného způsobu využití umožňujícího oživení nebo přestavbu území
- střety ploch pro OZE s ochranou hodnot území: způsob řešení je vymezení ploch pro zařízení OZE v souladu s požadavky ochrany krajiny, ZPF, zdraví obyvatel, dostupnosti zdrojů apod.
- kumulace dopravních problémů v centru kraje: řešením jsou návrhy koncepčního řešení využití území včetně dopravy zohledňující očekávaný vývoj dopravních vztahů a jeho průmět do ÚPD
- nadměrná zátěž sídel dopravou na silnicích I. třídy: požadavkem pro řešení problému jsou návrhy přeložek silnic I. třídy mimo sídla
- bezpečnost dopravy – požadavkem pro řešení problému jsou návrhy přeložek silnic, obchvatů sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy
- nedostatky v oblasti řešení dopravy v klidu – požadavkem na řešení je vymezení parkování a odstavování nákladních i osobních vozidel
- nedostatečné podmínky pro rozvoj veřejné dopravy: vyřešení problémů je návrh koncepčního řešení optimalizace rozložení terminálů a zastávek veřejné dopravy a její průmět do ÚPD
- vysoká hluková zátěž z dopravy: návrhy protihlukových opatření v dotčených sídlech a přeložky průjezdních úseků silnic mimo zastavěná území sídel; vymezování zón s omezením dopravy
- velký podíl odpadu odstraňovaného skládkováním, vč. BRKO: řešením je vymezení ploch umožňujících výstavbu integrovaných zařízení pro nakládání s odpady
- nízký počet obcí napojených na kanalizaci zakončenou ČOV: způsob vymezení ploch ČOV včetně hlavních kanalizačních řadů
- nízká retenční schopnost krajiny, náchylnost k erozi: způsobem řešení je navržení opatření směřujících ke zlepšení odtokových poměrů v krajině
- snížená průchodnost krajiny – řešením je vymezení koridorů pro průchod krajinou a ochrana krajiny před fragmentací
- posilování sídelní funkce obcí bez dostatečné vybavenosti: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro funkce obsluhující plochy pro bydlení (zejména ploch veřejné infrastruktury)
- nízká kapacita zařízení pro seniory – vymezení ploch pro výstavbu zařízení pro seniory ve vazbě na předpokládaný demografický vývoj
- z aktualizace ÚAP PK vyplývá pro řešené území požadavek E20-N – zdvojení vedení ZVN 400kV Chrást – Přestice

## **B.2 ÚAP SO ORP Plzeň**

**Z ÚAP SO ORP Plzeň 6. úplné aktualizace 2024 vyplývají pro řešené území zejména následující návrhy a doporučení pro územní plánování:**

### **Konkrétní záměry pro obec Nezavětice**

- opravy a rozšíření stávající dešťové kanalizace
- návrh přeložky silnice I. třídy Losiná (MÚK s I/20) – Plzeň – Nepomuk (dle ZÚR PK)
- návrh přeložky I/19 Nezavětice – Spálené Poříčí – Rožmitál pod Třemšínem
- rezerva pro napojení křižovatky na silnici II. třídy Nezavětice (dle ZÚR PK)
- obnova rybníka – projekt a žádost na stavební povolení
- 2 retenční nádrže za OÚ – vypořádání s vlastnictvím pozemků
- splašková kanalizace a mechanicko – biologická ČOV

### **Problémy k řešení v ÚPD**

- odklon od tradičního charakteru vesnické zástavby nenavazující na stávající ráz obce – návrhem na řešení je možnost zpřesnění nedostatečného vymezení a prostorové regulace v zastavěném území a v zastavitelných plochách
- nedostatečné odclonění zástavby od komunikace I/20 – možným řešením je prověření možnosti výsadby zeleně či jiné varianty protihlukových opatření na rozhraní zastavitelných ploch a komunikace 1. třídy
- nevhodné parametry silnice I/19 a křížení s komunikací II/183 – možným řešením je respektovat koridor pro přeložku I/19 a napojení navazujících komunikací
- erozní ohrožení při nevhodném osevním plánu na velmi sklonitých pozemcích – návrhem na řešení je realizace adekvátní agrotechnické opatření vzhledem k lokalitě s vysokou mírou rizika

Územní plán Nezavětice problémy k řešení uvedené v ÚAP PK a v ÚAP SO ORP Plzeň týkající se jeho území respektuje a průběžně řeší.

**ÚP Nezavětice respektuje limity a hodnoty v území vyplývající z ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň. Z aktuálních ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají žádné zásadní střety ani problémy k řešení, které by vyžadovaly pořízení nového územního plánu.**

## **B.3. ÚSK SO ORP Plzeň**

**Z ÚSK SO ORP Plzeň, která byla zapsána do Evidence územně plánovací činnosti dne 17. 12. 2019 vyplývají pro řešené území zejména následující podmínky a doporučení:**

- hledat cesty k eliminování nepříznivého působení rozsáhlého zemědělského areálu na okraji Nezavětice (lepší zapojení do krajiny, zjemnění měřítka zelení ad.)
- chránit a rozvíjet vegetační prvky nelesní zeleně podél cest a lesní zeleň na terénních vyvýšeninách a horizontech jakožto důležité prvky prostorové struktury a znaky přírodních

hodnot zemědělské krajiny, a to zejména východně od Nezavětice, kde se rozprostírá velmi otevřená a nečleněná krajina bez vlastních krajinářsko-estetických hodnot a bez rysů harmonického měřítka

- v zastavitelných plochách vytvářet harmonický přechod zástavby do navazující zemědělské krajiny vytvořením přechodu mezi zástavbou a zemědělskými plochami nezastavěnými částmi pozemků. Vyloučit možnost výstavby objektů měřítkově a rozměrově se vymykajících z měřítka stávající zástavby a objektů na vizuálně exponovaných místech terénních horizontů

- v rámci zpracování ÚP Nezavětice řešit při projekční a rozhodovací činnosti v území problém vzájemné nespojitosti skladebných částí ÚSES

- v koncepci uspořádání krajiny v ÚP Nezavětice při projekční činnosti a rozhodovací činnosti v území vytvořit předpoklady pro obnovu mimolesní liniové zeleně v krajině v okolí drobnější vodoteče ústící do Nezavětického potoka

- v rámci zpracování ÚP Nezavětice při projekční a rozhodovací činnosti v území vymezit v plochách evidovaných jako brownfields (Provozní areál SÚS) plochy přestaveb s cílem kultivace stávajícího zastavěného území obce a prevence vzniku nových zastavěných ploch v krajině

- zajišťovat zlepšení prostupnosti krajiny členěním půdních bloků větších jak 30 ha polními cestami

- prověřit možnosti zapracování těchto opatření na podporu zvýšení specifické zásoby vody v krajině, snížení rizika sucha a snížení povodňového rizika: vodní nádrž, suchá nádrž, obnova rybníka, revitalizace toku, renaturace toku

- prověřit možnosti zapracování těchto opatření na podporu snížení erozního ohrožení: doplnění půdoochranné technologie, úprava osevních postupů

- v koncepci uspořádání krajiny v ÚP Nezavětice při projekční činnosti a rozhodovací činnosti v území vytvořit předpoklady pro obnovu mimolesní liniové zeleně v krajině v okolí nezpevněných cest vedoucích k oblasti zvané Nádolí

Územní plán Nezavětice doporučení k řešení uvedené v ÚSK ORP Plzeň týkající se jeho území průběžně řeší.

**V současné době probíhá pořizování změny č. 2 územního plánu Nezavětice, která již řeší soulad s aktuálními ÚAP ORP Plzeň 2024 a s územní studií krajiny ÚSK SO ORP Plzeň.**

### **C. Vyhodnocení souladu Územního plánu Nezavětice s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje**

#### **C.1 Vyhodnocení souladu s Územní rozvojovým plánem**

Územně rozvojový plán byl schválen usnesením vlády dne 28. srpna 2024 č. 581. Dle ustanovení § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není územní rozvojový plán do doby vydání jeho změny závazný pro rozhodování v území a jeho obsah není závazný pro

navazující územně plánovací dokumentace. Vyhodnocení souladu územního plánu Nezavětice s Územním rozvojovým plánem není z uvedeného důvodu zpracováno.

## C.2 Vyhodnocení souladu ÚP Nezavětice s Politikou územního rozvoje ČR

Obec Nezavětice nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Plzeň, ve které je platná Politika územního rozvoje ČR (dále jen PUR ČR), která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 ve znění poslední aktualizace závazné od 1.10.2025.

Obec Nezavětice naplňuje obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Obec Nezavětice je součástí vymezené rozvojové oblasti republikového významu OB5 rozvojová oblast Plzeň. Podrobněji jsou požadavky na rozvoj území upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

Z Politiky územního rozvoje ČR vyplývá pro území obce Nezavětice povinnost respektovat požadavky:

- Politika územního rozvoje vymezila kapacitní komunikaci SD21 úsek Plzeň – D5 – Nepomuk – Blatná – D4 (Nová Hospoda) - Písek – Vodňany – České Budějovice. Podrobněji jsou požadavky na vytvoření podmínek pro převedení možného zvýšeného dopravního zatížení mezi dotčenými kraji upřesněny v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje jako koridor SD 20/06 a SD20/07 – **v územním plánu Nezavětice je podrobně řešeno.**

- Politika územního rozvoje vymezila záměr technické infrastruktury koridor elektroenergetiky E17 – dvojité vedení 400kV Hradec – Chrást a Chrást Přeštice včetně souvisejícího rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Hradec, Chrást a Přeštice. Tento požadavek je zpřesněn v ZÚR PK . **V platném územním plánu je zpřesněný požadavek podrobně řešen.**

- Politika územního rozvoje nově vymezila specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. **V územním plánu je třeba řešit úkoly, které z uvedeného vymezení vyplývají.**

- Politika územního rozvoje nově vymezila specifickou oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. **V územním plánu je třeba řešit úkoly, které z uvedeného vymezení vyplývají.**

- Politika územního rozvoje nově vymezila specifickou oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. **V územním plánu je třeba řešit úkoly, které z uvedeného vymezení vyplývají.**

**Územní plán respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v Politice územního rozvoje ČR, do územního plánu je nutné v rámci změny územního plánu promítnout požadavky vyplývající zejména z nově vymezených specifických oblastí SOB9, SOB10 a SOB11.**

### C.3 Vyhodnocení souladu ÚP Nezavětice se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZUR PK) vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje 2.9.2008, č. Usnesení 834/08 s nabytím účinnosti 17.10.2008. Dne 28.9.2023 nabyla účinnosti poslední aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje PK včetně úplného znění ZUR PK po vydání aktualizace č. 3.

Řešené správní území obce Nezavětice je v platné územně plánovací dokumentaci Plzeňského kraje zařazeno do zpřesněné republikové rozvojové oblasti OB5- rozvojová oblast. Z této skutečnosti vyplývají požadavky na vymezení ploch pro komplexní rozvoj území včetně dopravní a technické infrastruktury.

Zásady územního rozvoje zpřesňují vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem i na území obce Nezavětice.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje vyplývá pro území obce Nezavětice povinnost respektovat požadavky:

- Zásady územního rozvoje zpřesňují vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem i na území obce Nezavětice – **v územním plánu není řešeno.**

- Požadavek na vymezení koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu - návrh komunikace I. třídy I/20 sloužící také jako alternativní spojení západní hranice ČR s územím jižně od dálnice D1 (Černice mimoúrovňová křižovatka s D5 – Losiná přeložka a Chválenice – Seč přeložka) uvedený jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění (SD 20/07 a SD 20/06) – **v územním plán je podrobně řešeno včetně vymezení koridorů jako veřejně prospěšné stavby WD1.**

- Požadavek na koridor dopravní infrastruktury I/19 - Losiná – (Milevsko – Tábor – Pelhřimov) - mimoúrovňová křižovatka s I/20 - Nezavětice – Nezvěstice – Žákava, přeložka, uvedený jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění (SD 19/01) - ) – **v územním plán je podrobně řešeno včetně vymezení koridorů jako veřejně prospěšné stavby WD2. V ZÚR PK je koridor dopravní infrastruktury I/19 vymezen v bezprostřední blízkosti zastavěného území obce, konkrétně zasahuje do stávajícího areálu zemědělského podniku. Obec navrhuje úpravu trasy koridoru, tak aby byl vymezen ve větší vzdálenosti od zastavěného území obce.**

- Zásady územního rozvoje zpřesňují koridor E17 vymezený v PÚR ČR pro zdvojení vedení ZVN 400kV Chrást – Přestice, kterým je dotčeno území obce Nezavětice jako koridor E20 - pro zdvojení vedení ZVN 400 kV Chrást – Přestice vymezený jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit – **koridor technické infrastruktury (zdvojení vedení ZVN 400 kV) byl v požadované šířce 300m do územního plánu zanesen, jeho trasa protíná území obce po jeho východním okraji bez vlivu na rozvojové záměry v řešeném území. Stavba technické infrastruktury byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění WT1.**

- Požadavky na vymezení nadmístního územního systému ekologické stability - územím prochází nadregionální biokoridor K 105 vyznačen jako osa a ochranné pásmo -**požadavky na vymezení nadmístního územního systému ekologické stability územní plán Nezavětice plně respektuje.**

- Zásady územního rozvoje vymezují krajinu KR07 - Švihovskou vrchovinu jakožto území s charakteristickým prostředím a unikátními specifickými znaky a hodnotami do které je zahrnuto i sídlo Nezavětice – **územní plán Nezavětice neřeší stanovené územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit vymezených krajin v ZÚR PK.**

- Zásady územního rozvoje vymezují plochu ÚS02 – Územní studie dopravního napojení průmyslové zóny Štáhlavy na nadřazeno síť pozemních komunikací, ve které se ukládá prověření změn jejího využití územní studií. Plocha ÚS02 je vymezena v rozsahu Losiná, Nezavětice, Starý Plzenec, Štáhlavy. Krajský úřad Plzeňského kraje pořídil uvedenou územní studii a schválil možnost jejího využití dne 10.7.2025. **V územním plánu Nezavětice není požadavek zohledněn.**

**V současné době probíhá pořizování změny č. 2 územního plánu Nezavětice, která již řeší požadavky na uvedení územního plánu do souladu s poslední aktualizací Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Požadavek na úpravu koridoru komunikace I/19 v ZÚR PK je podrobně řešen v kapitole „G“ této zprávy.**

**Po vyhodnocení souladu ÚP Nezavětice s PÚR ČR a ZÚR PK nevyplývá nutný požadavek na pořízení nového územního plánu.**

**D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací**

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu Nezavětice za období 2022–2026 bylo posouzeno, zda při jeho naplňování došlo nebo může docházet k možným nepředvídaným dopadům na udržitelný rozvoj území. Hodnocení vychází z charakteru obce jako malé venkovské obce, z její polohy v širším zázemí Plzně a z dosavadního vývoje v území. Zohledněny byly zejména možné dopady na životní prostředí, sociální soudržnost obyvatel území a hospodářské podmínky.

| Oblast              | Možné nepředvídané dopady                                                                                                             | Vyhodnocení a potřeba opatření                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Životní prostředí   | Postupný tlak na nezastavěné části území, změna přechodu sídla do krajiny, nárůst zpevněných ploch a omezení vsakování srážkových vod | S ohledem na velikost obce se může i menší rozsah výstavby projevit citelněji v obrazu sídla a v odtokových poměrech. Nejedná se však o dopady zásadního charakteru. Vhodné je nadále preferovat rozvoj v návaznosti na zastavěné území, podporovat vsakování srážkových vod a zachování zeleně.      |
| Sociální soudržnost | Změna sociální struktury obce, vyšší nároky na veřejná prostranství a infrastrukturu, závislost na individuální automobilové dopravě  | U malé obce může i omezený rozvoj ovlivnit komunitní vazby a nároky na fungování obce. V hodnoceném období však nebyly zjištěny významné negativní dopady. Je vhodné koordinovat tempo rozvoje s kapacitou infrastruktury a podporovat kvalitu veřejných prostranství a podmínky pro komunitní život. |
| Hospodářský rozvoj  | Posilování obytné funkce obce bez odpovídajícího rozvoje pracovních příležitostí a služeb, možné vyšší náklady na infrastrukturu      | Vzhledem k poloze obce jde o očekávatelný jev. Rizikem může být především vyšší ekonomická náročnost rozvoje v případě nekompaktní zástavby. Vhodné je upřednostňovat hospodárný a kompaktní rozvoj sídla a vytvářet podmínky pro drobné podnikání a služby odpovídající charakteru obce.             |

### **Závěr**

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že při uplatňování Územního plánu Nezavětice v období 2022–2026 nebyly zjištěny významné nepředvídané dopady na udržitelný rozvoj území, které by vyžadovaly zásadní změnu koncepce územního plánu. Byla identifikována pouze dílčí možná rizika odpovídající velikosti obce a jejímu umístění, zejména ve vztahu k postupnému rezidenčnímu rozvoji, zatížení infrastruktury a ochraně krajinného a obytného prostředí.

Potřeba zvláštních kompenzačních opatření se v současné době nejvíce jeví jako nezbytná. Vhodné je i nadále uplatňovat preventivní a zmírňující opatření v rámci navazujícího rozhodování v území, zejména s důrazem na hospodárné využívání zastavěného území, ochranu krajiny, hospodaření se srážkovými vodami a koordinaci rozvoje s kapacitou veřejné infrastruktury.

Z hlediska vyhodnocení možných nepředvídaných dopadů uplatňování územního plánu tedy **nevyplývá bezprostřední nutnost pořízení změny Územního plánu Nezavětice.**

## **E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

### **E.1 Vyhodnocení využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných a rozvojových ploch.**

V rámci vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu byla prověřena míra využití stabilizovaných ploch v zastavěném území a rozsah i dosavadní využití vymezených rozvojových ploch.

Ve stabilizovaných plochách smíšených obytných byla průzkumem území zjištěna teoretická kapacita pro umístění přibližně 25 rodinných domů. Vzhledem k tomu, že část těchto rezerv představují soukromé zahrady a pozemky tvořící zázemí stávající zástavby, u nichž nelze předpokládat plnou dostupnost pro novou výstavbu, byla tato kapacita korigována koeficientem reálné využitelnosti 0,5. Reálně využitelná kapacita stabilizovaných ploch smíšených obytných tak činí přibližně 12 až 13 rodinných domů.

Stabilizované plochy rekreace a občanského vybavení jsou využity ze 100 %.

Stabilizované plochy výroby a skladování jsou rovněž využity ze 100 %.

V oblasti rozvojových ploch pro bydlení byly prověřeny plochy 1.1, 2 a 4 o celkové výměře 1,98 ha. Z této výměry bylo dosud využito 0,291 ha, což představuje 14,7 %. Dále byla vymezena jedna přestavbová plocha 24 o výměře 0,26ha, která ještě nebyla využita ani z části. Nevyužito tak zůstává 87 % z celkové výměry 2,24 ha navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení.

Rozvojová plocha občanského vybavení 1.2 o výměře 0,09 ha nebyla dosud využita, míra jejího využití tedy činí 0 %.

Rozvojová plocha výroby a skladování 5 o výměře 0,65 ha rovněž nebyla dosud využita, míra jejího využití tedy činí 0 %.

Případné záměry pro rekreaci, občanské vybavení a drobnou výrobu lze umístit i v rámci ploch smíšených obytných. V podmínkách využití ploch smíšených obytných jsou funkce rekreace a občanského vybavení zahrnuty mezi přípustné využití, a to jak ve stabilizovaných, tak v rozvojových plochách. Potřeby obce v těchto oblastech tak lze uspokojovat i v rámci již vymezených ploch bez nutnosti vymezování nových samostatných zastavitelných ploch.

Při posouzení potřeby dalšího rozvoje je nutné přihlédnout rovněž k velikosti a charakteru obce. Nezbytovice jsou malou obcí s přiměřenými nároky na rozvoj bydlení, občanského vybavení i hospodářských aktivit. V takovém sídle je žádoucí podporovat především postupný a proporcionální rozvoj odpovídající skutečným potřebám obce, její infrastrukturní kapacitě, urbanistické struktuře a ochraně hodnot území. Zjištěná rezerva ve stabilizovaných plochách spolu s dosud převážně nevyužitými rozvojovými plochami představuje dostatečný rámec pro další rozvoj obce i ve střednědobém horizontu.

### **Závěr**

**Navržený územní rozvoj obce Nezbytovice územním plánem byl během čtyřletého cyklu realizován pouze částečně. Jedná se především o plochy bydlení v rodinných domech, které tvoří většinu zastavitelných ploch. Obec Nezbytovice má dostatečné plošné rezervy pro novou výstavbu.**



## **E.2 Požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování**

V rámci vyhodnocení nebyly zjištěny takové skutečnosti, které by samy o sobě odůvodňovaly pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo vyvolávaly potřebu pořízení změny územního plánu na základě této zprávy o uplatňování. Stávající územní plán i nadále vytváří dostatečný rámec pro přiměřený rozvoj obce a jeho základní koncepce zůstává zachována.

Současně je třeba zohlednit, že v době zpracování této zprávy je již samostatně pořizována změna č. 2 Územního plánu Nezavětice, pro kterou bylo zadání schváleno dne 2. 4. 2026. V rámci této změny budou řešeny některé požadavky vyplývající z aktuální právní úpravy a další dílčí potřeby úpravy územně plánovací dokumentace.

Z uvedeného důvodu se v rámci této zprávy o uplatňování nenavrhuje pořízení další změny územního plánu, neboť potřebné úpravy jsou již alespoň zčásti předmětem pořizované změny č. 2. Potřeba dalších změn nad rámec již pořizované změny č. 2 nebyla v hodnoceném období prokázána.

## **F. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu**

**F.1 Podněty veřejnosti obdržené od obce Nezavětice, které byly podány za doby platnosti starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a bylo k nim vyhotoveno stanovisko pořizovatele. Zastupitelstvo obce svým usnesením schválilo jejich zařazení do změny územního plánu.**

Nebyly uplatněny žádné podněty.

**F.2 Podněty obdržené od obce Nezavětice, které byly podány již za platnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a jsou vyhodnoceny v rámci návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Nezavětice.**

Obec obdržela dva podněty veřejnosti na změnu v územním plánu v březnu 2025. Tyto podněty byly uplatněny k aktuálně pořizované změně č. 2 ÚP Nezavětice.

**F.3 Podněty obdržené v rámci projednávání zprávy o uplatňování**

Bude doplněno po skončení projednání.

Pořizovatel ke dni zpracování Zprávy neobdržel od obce Nezavětice žádné podněty na změnu územního plánu.

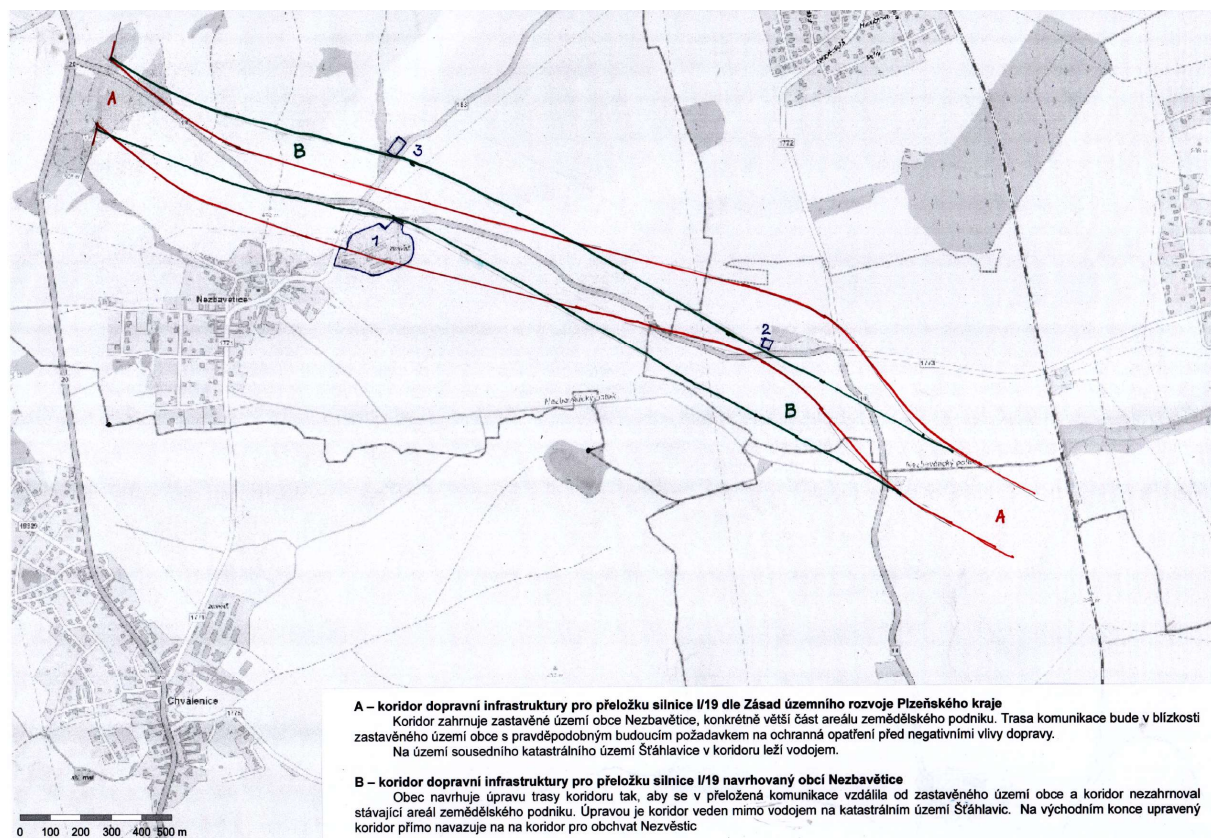
## **G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Obec uplatňuje podnět na změnu Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje v části vymezení koridoru silnice I/19 na území obce dle níže přiloženého nákresu. Důvodem podnětu je skutečnost, že koridor v současném vymezení zasahuje do stávajícího zemědělského areálu a je navržen v bezprostřední blízkosti zastavěného území obce, resp. v poloze, která může

nepříznivě ovlivnit obytné prostředí, urbanistickou strukturu sídla a další rozvojové možnosti obce.

Obec požaduje, aby v rámci nejbližší aktualizace Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje bylo prověřeno upravené vymezení koridoru, případně alternativní vedení trasy, které zajistí potřebnou dopravní funkci při současné minimalizaci negativních dopadů na zastavěné území, kvalitu bydlení, krajinné hodnoty a návaznost sídla na okolní území.

Podnět vychází z poznatků získaných při uplatňování územního plánu a z potřeby lépe koordinovat nadmístní dopravní záměr s místními podmínkami v území. Tento požadavek bude uplatněn rovněž samostatně vůči Plzeňskému kraji jako podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace.



## Závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování za uplynulé čtyřleté období bude před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce zveřejněn v národním geoportálu územního plánování, aby se s návrhem zprávy mohla seznámit veřejnost. Pořizovatel dále oznámí zveřejnění zprávy jednotlivě dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu a územním samosprávným celkům, které s řešeným územím přímo sousedí.

Návrh zprávy o uplatňování neobsahuje zadání změny územního plánu Nezavětice.

Návrh zprávy doplněný a upravený o výsledky konzultací, bude předložen Zastupitelstvu obce Nezavětice ke schválení.

**Použité zkratky**

PUR ČR – Politika územního rozvoje České republiky

ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

ÚAP PK – územně analytické podklady Plzeňského kraje

ÚAP SO ORP – územně analytické podklady obce s rozšířenou působností

ÚSK SO ORP Plzeň – Územní studie krajiny správního obvodu obce s rozšířenou působností

ÚP Nezavětice – Územní plán Nezavětice

ČOV – čistírna odpadních vod

ZO – zastupitelstvo obce

ZVN – zvláště vysoké napětí

ZPK – zastupitelstvo Plzeňského kraje

ÚSES – územní systém ekologické stability

SOB – Specifická oblast

OZE – obnovitelné zdroje energie

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ZPF – zemědělský půdní fond