

Územní plán Nepomuk

Změna č. 3

Odůvodnění

leden 2026

unit

Územní plán Nepomuk

Změna č. 3

Odůvodnění

leden 2026

Objednatel:

Město Nepomuk
náměstí Augustina Němejce 63
335 01 Nepomuk

Pořizovatel:

Městský úřad Nepomuk
Odbor výstavby a životního prostředí
Bc. Jaroslav Samek
vedoucí OVŽP MěÚ Nepomuk
jaroslav.samek@urad-nepomuk.cz

Zpracovatel:

Unit architekti s.r.o.
Thákurova 9, 166 34 Praha 6
+420 224 356 470
info@unitarch.eu

Hlavní architekt: **prof. Ing.arch. Michal Kohout**

Ing. arch. Filip Tittl
tittl@unitarch.eu

Vedoucí projektu: **Ing. arch. Lukáš Havelka**
havelka@unitarch.eu

Projekční tým: **Ing. arch. Zdenka Kornoušková Říhová**

Ing. arch. Barbora Uličná

Bc. Karolína Janků

Obsah

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	6
A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA	8
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	15
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	16
D.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ..	16
D.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM	17
D.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	18
D.4 Z HLEDISKA ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UAP ORP NEPOMUK A URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚPD NEPOMUK	19
D.5 Z HLEDISKA NÁVAZNOSTI NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ	19
D.6 Z HLEDISKA NÁVAZNOSTI NA STÁVAJÍCÍ ÚPD A ÚPP	20
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ (ZADÁNÍM ZMĚNY)	21
F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, vč. výsledků vyhodnocení na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	34
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	36
H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části pro-hlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	37
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ DLE § 122 Odst. 3	38
I.1 Vymezení řešeného území	38
I.2 Vymezení zastavěného území	38
I.3 Základní koncepce rozvoje území obce	38
I.4 Urbanistická koncepce	39
I.5 Koncepce veřejné infrastruktury	39
Technická infrastruktura	39

Dopravní infrastruktura	40
I.6 Koncepce uspořádání krajiny	40
I.7 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	41
I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	44
I.9 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ..	45
I.10 Vymezení zastavitelného území.....	45
I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie	45
I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	46
I.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je stanoveno doporučení pro rozhodování o změnách v území	46
I.14 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků.....	47
I.15 Stanovení pořadí provádění změn v území	47
I.16 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	47
I.17 Vyloučení záměrů podle § 122 stavebního zákona	48
I.18 Návrhové plochy	48
Podrobnější zdůvodnění nově vymezených návrhových ploch:	49
Podrobnější zdůvodnění úprav ve vymezení návrhových ploch:	49
Podrobnější zdůvodnění rušených návrhových ploch:.....	52
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	53
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	54
L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	55
M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	56
M.1/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	56
M.2/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	58
N. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	59
O. PŘÍLOHY	60

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

- ČOV – čistírna odpadních vod
- DO – dotčené orgány
- KÚ – Krajský úřad
- OP – ochranné pásmo
- PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
- plochy s RZV – plochy s rozdílným způsobem využití
- PÚR – politika územního rozvoje
- RP – regulační plán
- ÚAP – územně analytické podklady
- ÚP – územní plán
- ÚPD – územně plánovací dokumentace
- ÚS – územní studie
- VN/VVN/ZVN – vysoké / velmi vysoké / zvláště vysoké napětí el. vedení
- VPS – veřejně prospěšná stavba
- VPO – veřejně prospěšné opatření
- ZÚR – Zásady územního rozvoje
- ZPF – zemědělský půdní fond

A.

STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEM- NÍHO PLÁNU

(dle čl. II., odst. 1., písm. a) přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (nový), dále jen „stavební zákon“)

Zastupitelstvo města Nepomuk schválilo na veřejném zasedání dne 9. 11. 2023 usnesením č. USN-Z5-122/2023 Zprávu č. 1 o uplatňování Územního plánu Nepomuk za období 2018-2023 s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu Nepomuk (dále jen „změna ÚP“) uvedenými v kapitole H. zprávy. Současně Zastupitelstvo města Nepomuk schválilo rozdělení obsahu změny č. 3 ÚP Nepomuk na část 3 A) – konverze ÚP do jednotného standardu a na část 3 B) – věcná změna a určilo starostu Vladimíra Vokurku určeným zastupitelem pro projednání změny (dále jen „určený zastupitel“). Dne 12.9.2024 schválilo Zastupitelstvo města Nepomuk usnesením č. USN-Z5-21½024 rozhodnutí o rozšíření obsahu změny ÚP na základě předložených návrhů na zkrácený postup pořízení změny územního plánu postupem dle § 55a zák.č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a z vlastního podnětu. Dne 29. 5. 2025 schválilo Zastupitelstvo města Nepomuk usnesením č. USN-Z5-279/2025 ze dne 29. 5. 2025 rozhodnutí o rozšíření změny ÚP dle § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a schválilo zadání změny z vlastního podnětu a z podnětu občana obce. Současně Zastupitelstvo města Nepomuk schválilo, že obě části obsahu změny č. 3 ÚP Nepomuk – část 3 A) – konverze ÚP do jednotného standardu a část 3 B) – věcná změna budou pořizovány souběžně v jednom řízení s názvem změna č. 3 ÚP Nepomuk

Při rozhodování o pořízení změny ÚP byla zohledněna stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, jako příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny a zároveň jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny ze dne 4. 3. 2024 pod č.j. PK-ŽP/2580/24, ze dne 11. 4. 2024 pod č.j. PK-ŽP/5235/24, ze dne 19. 4. 2024 pod č.j. PK-ŽP/5237/24, ze dne 14. 6. 2024 pod č.j. PK-ŽP/10023/24, ze dne 4. 3. 2025 pod č.j. PK-ŽP/2033/25 a ze dne 28. 4. 2025 pod č.j. PK-ŽP/6986/25.

Pořizovatelem změny ÚP je MěÚ Nepomuk, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“). Pro zpracování změny ÚP byla vybrána společnost UNIT architekti s.r.o.

Pořizovatel předal v souladu s § 93 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona zadání změny ÚP projektantovi, který zajistil zpracování návrhu změny ÚP.

B.

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽA- DAVKY TOHOTO ZÁKONA

(dle čl. II., odst. 1., písm. b) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Soulad s cíli a úkoly územního plánování dle §38 a §39 stavebního zákona

§38 odst. (1)

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Návrh Změny č. 3 ÚP vychází z koncepce platného ÚP. Předmětem Změny č. 3 ÚP je uvedení územního plánu do souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace, dále dochází k dílčím úpravám v detailu jednotlivých míst, a dále k úpravě v koncepci technické (vymezení nové ČOV v lokalitě V Korytkách), které nemají nepříznivý vliv na životní prostředí či životní podmínky budoucích generací. Podrobněji jsou úpravy vyhodnoceny v kapitole E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).

§38 odst. (2)

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Změna č. 3 ÚP nijak nemění základní a urbanistickou koncepci platného územního plánu, která komplexně řeší využití území města, stanovuje jeho prostorové uspořádání a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj –

respektuje vyváženost environmentálních, sociálních a ekonomických aspektů rozvoje.

§38 odst. (3)

Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změna č. 3 ÚP požadavky tohoto cíle splňuje, jejím obsahem je zejména koordinace využití a prostorového upořádání stávajících ploch vycházející z celkové koncepce stávajícího územního plánu, který tento cíl naplňuje.

§38 odst. (4)

Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Návrh Změny č. 3 ÚP je zpracován s cílem ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, přičemž vychází z obsahové a koncepční stránky stávajícího ÚP a rozvíjí ji. Cíl ochrany okolní krajiny je nově Změnou č. 3 ÚP naplňován doplněním regulativu omezujícího výstavbu výroben energie v nezastavěném území, podrobněji viz kapitola 1.17 Vyloučení záměrů podle § 122 stavebního zákona. Vyhodnocení potenciálu rozvoje a využití území bylo provedeno v kap. K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

§38 odst. (5)

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č. 3 ÚP je zpracována s přihlédnutím k platným právním předpisům včetně procesu pořízení koordinovaného orgány územního plánování. Stěžejním předpisem stanovujícím proces pořizování změny je přitom stavební zákon v platném znění.

§39, písm. a)

zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

Změna č. 3 ÚP se týká především dílčích zájmů v území a v tomto ohledu jsou dané úkoly splněny, jejich celkové řešení je však předmětem koncepce stávajícího Územního plánu, která byla při zpracování Změny č. 3 ÚP respektována.

§39, písm. b)

stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek dostupnosti území

Koncepce rozvoje území i urbanistická koncepce Návrhu Změny č. 3 ÚP vychází z koncepce platného ÚP, která tento cíl naplňuje. Změna č. 3 ÚP rozvíjí dále ochranu volné krajiny doplněním regulativu omezujícího výstavbu výroben energie v nezastavěném území, podrobněji viz kapitola 1.17 Vyloučení záměrů podle § 122 stavebního zákona.

§39, písm. c)

prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území

Princip navrhovaných změn v území je obsažen již v koncepci stávajícího Územního plánu. Návrh Změny č. 3 ÚP je přejímá, prověřuje a doplňuje s ohledem na stanovené úkoly plynoucí ze Zadání změny. Vyhodnocení potenciálu rozvoje a využití území bylo provedeno v kap. K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

§39, písm. d)

stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství

Stanovené požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny stanovuje již platný ÚP v kapitole F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, ve které jsou stanoveny požadavky na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství v rámci konkrétních ploch s RZV nebo stanovenými podmínkami prostorového uspořádání. Změna č. 3 ÚP tyto regulativy přejímá v plném rozsahu.

§39, písm. e)

vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch

S výjimkou zastavitelné plochy Z.30, nově vymezené ve Změně č. 3 ÚP pro účely realizace nové ČOV v lokalitě V Korytkách (podrobněji viz kapitola I.5 Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura a E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)), nedochází touto změnou ÚP k rozšiřování zastavitelného území, tím je naplňováno hospodárné využívání území. Nad rámec toho, v souladu se Zadáním změny, dochází k úpravám ve využití u vybraných pozemků v k.ú. Dvorec, kdy jsou stabilizované plochy městského a předměstského využití [MI] změněny na plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n], aby využití dotčených pozemků odpovídalo reálnému stavu. A v souladu se Zadáním změny je vymezena transformační plocha pro smíšenou výrobu s nižší zátěží v areálu bývalého s cílem nalézt pro toto zanedbané území nové využití.

§39, písm. f)

s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu

Tento úkol je sledován v rámci celkové koncepce platného ÚP, kterou Změna č. 3 ÚP přejímá v plném rozsahu. Nad rámec toho, v souladu se Zadáním změny, dochází k úpravám ve využití u vybraných pozemků v k.ú. Dvorec, kdy jsou stabilizované plochy městského a předměstského využití [MI] změněny na plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n], aby využití dotčených pozemků odpovídalo reálnému stavu. Dále byl v návrhu Změny č. 3 ÚP, v souladu se Zadáním změny, doplněn požadavek na vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více v nezastavěném území a požadavek na umísťování fotovoltaiky v území. Požadavky jsou v Textové části v kapitole F.2.1/ Obecné požadavky. Podrobnější odůvodnění tohoto požadavku je v samostatné kapitole Odůvodnění I.17 Vyloučení záměrů podle § 122 nebo v kapitole E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).

§39, písm. g)

stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

Tyto podmínky jsou stanoveny již v koncepci platného Územního plánu. Návrh Změny č. 3 ÚP tuto koncepci plně přejímá.

§39, písm. h)

prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení

Podmínky pro umístění a uspořádání staveb a pro provedení změn v území jsou stanoveny s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na

využitelnost navazujícího území již prostřednictvím platného ÚP v kapitole F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, ve které jsou stanoveny v rámci konkrétních ploch s RZV nebo stanovenými podmínkami prostorového uspořádání. Změna č. 3 ÚP tyto regulativy přejímá v plném rozsahu. Konkrétní změny v území (změny využití nebo úpravy výškových hladin zástavby) byly provedeny v souladu se Zadáním změny a týkaly se vždy velmi úzce vymezených území. Podrobněji v kapitole E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).

§39, písm. i)

stanovovat pořadí provádění změn v území

Etapizace se Změnou č. 3 ÚP nemění.

§39, písm. j)

koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území

Návrh Změny č. 3 ÚP koordinuje zájmy města na provedení změn v území vymezením nové plochy pro ČOV v lokalitě V Korytkách (v souladu se Zadáním změny) a tím reaguje na kapacitní deficit ČOV v sídle. Podrobněji viz samostatná kapitola Odůvodnění I.5 Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura.

§39, písm. k)

vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V souladu se Zadáním změny je součástí Změny č. 3 ÚP revize systému VPS a VPO, s cílem VPS, pro které lze dle platného ÚP uplatnit předkupní právo (ev. zřídit věcné břemeno), vypustit, a nebo je nahradit VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Podrobněji je revize VPS a VPO popsána v samostatné kapitole odůvodnění I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.

§39, písm. l)

vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot

Změnou č. 3 ÚP nejsou dotčena specifická území nebo oblasti, které by byly zasaženy výše zmíněnými jevy.

§39, písm. m)

uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu

Návrh Změny č. 3 ÚP přejímá koncepci uspořádání krajiny platného ÚP, která tento požadavek naplňuje, a to zachováním přirozených krajinných struktur, posílením zeleně v intravilánu i v extravilánu města (linie stromořadí atp.) a v neposlední řadě také doplněním a obnovou sítě cest v okolní krajině.

§39, písm. n)

prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území

Navrhované úpravy se nacházejí převážně v zastavitelném území a jsou řešeny prostorově nejúspornějším a celkově hospodárným přístupem s přihlédnutím k potřebám jejich fungování.

§39, písm. o)

vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany

Návrh Změny č. 3 ÚP se nedotýká specifických podmínek civilní ochrany ani jím ovlivněných území. V souladu se Zadáním změny byly ve Změně č. 3 ÚP zohledněny požadavky Ministerstva obrany, podrobněji viz samostatná kapitola Odůvodnění I.16 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

§39, písm. p)

vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch

Z hlediska důsledků náhlých hospodářských změn jsou zranitelná zejména území monofunkční a jinak jednostranně orientovaná. Tato území se ve stávajícím ÚP nenachází a ani návrh Změny č. 3 ÚP žádná monofunkční území nově nevymezuje.

§39, písm. q)

určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území

Součástí Návrhu Změny č. 3 ÚP nejsou žádné asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území.

§39, písm. r)

regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití

Navrhované úpravy a jejich využití nemají vliv na využívání přírodních zdrojů a jsou z tohoto pohledu v souladu s koncepcí platného Územního plánu, zejména za splnění jiných právních předpisů v navazujících projektových fázích.

§39, písm. s)

vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis

Návrh Změny č. 3 ÚP splňuje podmínky pro ochranu podle zvláštních právních předpisů. Případný vliv koncepce ÚP na životní prostředí a udržitelný rozvoj území nebyl dle posouzení příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny vyhodnocen. Podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblast.

C.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝ- SLEDKEM ŘEŠENÍ ROZ- PORŮ

(dle čl. II., odst. 1., písm. c) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Bude doplněno po projednání.

D.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DO- KUMENTACÍ

(dle čl. II., odst. 1., písm. d) přílohy č. 8 stavebního zákona)

D.1 VYHODNOCENÍ SOU- LADU S POLITIKOU ÚZEM- NÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) (ve znění po změně č.8) stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje státu.

Územní plán tyto priority respektuje a navrhovaná změna se jejich dalším vymezením nezabývá.

Dle PÚR se na řešeném území nachází tyto významné jevy:

- ŽD16 koridor konvenční železniční dopravy
úsek Plzeň-Strakonice-České Budějovice-České Velenice
-hranice ČR/Rakousko (-Wien)
- SD21 kapacitní komunikace
úsek (Plzeň)-D5-Nepomuk-Blatná-D4(Nová Hospoda)-Písek
-Vodňany-České Budějovice
- E21 dvojité vedení 400 kV Mirovka-Slavětice a Kočín-Přeštice
včetně souvisejícího rozšíření elektrických stanic Mirovka, Kočín,
Slavětice a Přeštice
- E27 jednoduchá vedení 400 kV v úsecích Přeštice-Milín, Milín-Chodov,
Milín-Sokolnice, a dále dvojité vedení v úseku Milín-elektrárna Or-
lík a související rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Cho-
dov a Sokolnice

Změna č. 3 ÚP výše zmíněné koridory dopravní a technické infrastruktury nijak neovlivňuje.

D.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán ČR (dle § 74 stavebního zákona) zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán vymezuje

- zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro další záměry mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- územní systém ekologické stability nadregionálního významu a
- veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Do řešeného území města Nepomuk zasahují následující VPS Územního rozvojového plánu, které jsou převzaty z PÚR a v Územním rozvojovém plánu zpřesněny:

TE21: Koridor pro dvojité vedení 400 kV

Koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Mírovka–Čebín a Kočín–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice.

- Vymezení: Na území Plzeňského kraje: Na území obcí: Dolní Lukavice, Přeštice, Řenče, Netunice, Střížovice, Chválenice, Vlčtejn, Nezvěstice, Žákava, Zdemyslice, Seč, Blovice, Chocenice, Měcholupy, Prádlo, Žinkovy, Nepomuk, Klášter, Neurazy, Kozlovice, Kramolín, Mysliv, Kovčín, Olšany, Kvášňovice, Chanovice, Slatina, Svěradice, Velký Bor.

DD16: Koridor konvenční železniční dopravy

Koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek Plzeň–Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR/Rakousko (–Wien).

- Vymezení: Na území Plzeňského kraje: Na území obcí: Plzeň, Starý Plzenec, Štáhlavy, Nezvěstice, Žákava, Zdemyslice, Blovice, Ždírec, Srby, Měcholupy, Vrčeň, Klášter, Nepomuk.

Změna č. 3 ÚP výše zmíněné koridory dopravní a technické infrastruktury nijak neovlivňuje.

D.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDA- NOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění po 1., 2., 4. a 3. aktualizaci (dále jen ZÚR PK) stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, vymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn využití území.

Dle ZÚR PK se na řešeném území nachází tyto veřejně prospěšné stavby:

E01 vedení VVN 110 kV Rokycany – Blovice – Nepomuk

E09 zdvojení vedení ZVN 400 kV Kočín – Přeštice

E21 zdvojení vedení VVN 110 kV Nepomuk – Sušice

E22 zdvojení vedení VVN 110 kV Přeštice – Nepomuk

E27 dvojité vedení ZVN 400 kV Přeštice – Milín (severně od řešeného území)

SD20/08 Nepomuk – obchvat

SD191/03 Nepomuk – přeložka s východním obchvatem a navazující mimoúrovňová křižovatka na silnici I/20

ŽD16/01 úsek Plzeň – Nepomuk, zdvojkolejnění a směrová retrifikace

Změna č. 3 ÚP tyto VPS nijak neovlivňuje a respektuje je.

V souladu s požadavky ze Zadání změny, které byly doplněny na základě vyhodnocení ZÚR PK, bylo v Návrhu Změny č. 3 prověřeno vymezení Územního systému ekologické stability (ÚSES) regionální úrovně. Změna č. 3 ÚP rovněž reflektuje požadavky na uspořádání a využití území dané Aktualizací č. 3 ZÚR PK, která zařazuje řešené území do krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina. Podrobněji je naplnění těchto požadavků popsáno v kapitole E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (Zadáním změny) tohoto Odůvodnění.

D.4 Z HLEDISKA ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UAP ORP NEPOMUK A UR- ČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚPD NEPOMUK

Platný územní plán řeší většinu problémů řešeného území identifikovaných v UAP ORP Nepomuk, které jsou rovněž uvedeny ve Zprávě č. 1 o uplatňování Územního plánu Nepomuk za období 2018–2023. Změna č. 3 ÚP platný územní plán doplňuje o řešení problémů H20 a H52. Oba tyto body spolu úzce souvisí: problém H 20 má „Rozšířit vodovodní i kanalizační řad i do okrajových částí obce.“, problém H 52 má „Prověřit v ÚPD koridor kanalizační stoky – řadu pro napojení Nepomuka do ČOV Dvorec a prověřit jeho vymezení jako VPS.“ V Návrhu Změny č. 3 ÚP jsou oba problémy částečně řešeny, a to vymezením návrhové plochy pro novou ČOV v lokalitě v Korýtkách (v souladu se Zadáním změny), která zvýší kapacitu odkanalizování celého území a současně bude zajišťovat odkanalizování primárně jihovýchodních okrajových částí města Nepomuk na k.ú. Nepomuk. Podrobněji je vymezení této plochy odůvodněno v kapitolách I.5 Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura a I.18 Návrhové plochy – Podrobnější zdůvodnění nově vymezených návrhových ploch.

D.5 Z HLEDISKA NÁVAZ- NOSTI NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

Změna respektuje ÚPD okolních obcí, které jsou řešeny níže. Pokud je v některých případech zapotřebí řešit podrobnější koordinace, pak je toto uvedeno u jednotlivě jmenovaných Územních plánů.

k.ú. Klášter u Nepomuka

ÚP Klášter /29.6.2014/

k.ú. Kozlovice u Nepomuka

ÚP Kozlovice /30.11.2010/

Změna č. 1 /5.4.2024/

k.ú. Mileč

ÚP Mileč /30.11.2019/

Změna č. 1 /30.8.2022/

k.ú. Nová Ves u Nepomuka, Soběsuky, Vojovice

ÚP Neurazy /18.1.2022/

- Doplnit návaznost na LBK.6 vymezeném v ÚP Nepomuk.

k.ú. Novotníky, Prádlo

ÚP Prádlo /23.9.2007/

Změna č. 1 /8.3.2011/

Změna č. 2 /14.7.2013/

Změna č. 3 /7.3.2018/

k.ú. Tojice

ÚP Tojice /14.5.2014/

k.ú. Třebčice

ÚP Třebčice /24.2.2022/

k.ú. Vrčeň

ÚP Vrčeň /20.12.2019/

k.ú. Žinkovy

ÚP Žinkovy /10.10.2013/

Změna č. 1 /zahájené práce na Změně č. 1/

D.6 Z HLEDISKA NÁVAZNOSTI NA STÁVAJÍCÍ ÚPD A ÚPP

Stávající Územní plán byl schválen usnesením zastupitelstva 20.9.2018 a nabyl účinnosti dne 23.10.2018. Územní plán byl doplněn Změnou č. 1 s úplným zněním Územního plánu po Změně č. 1 nabytím účinnosti dne 24.10.2020 a Změnou č. 2 s úplným zněním Územního plánu po Změně č. 2 nabytím účinnosti dne 23.2.2022.

Tato Změna č. 3 ÚP vychází z koncepce stávajícího Územního plánu, jejím předmětem je primárně převedení ÚP do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a vymezení zastavitelné plochy určené pro technickou infrastrukturu (novou ČOV) a dále dílčí úpravy jednotlivých míst v souladu se Zadáním změny. Tyto úpravy představují v kontextu celého území pouze lokální změny prostorového uspořádání či využití území za účelem naplňování veřejného zájmu a za účelem vytváření funkčního a harmonického prostředí, které je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

E.

VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ (ZADÁNÍM ZMĚNY)

(dle čl. II., odst. 1., písm. e) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Návrh Změny č. 3 územního plánu Nepomuk byl zpracován v souladu se schváleným zadáním, které vychází ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Nepomuk (kapitola H. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny) a z doplňujících usnesení zastupitelstva města (zkr. Zadání změny). Všechny požadavky uvedené v Zadání změny byly v procesu návrhu prověřeny, posouzeny a zpracovány tak, aby výsledné řešení odpovídalo aktuálním potřebám rozvoje města, respektovalo podmínky nadřazené územně plánovací dokumentace a bylo v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a s vyhláškami č. 157/2024 Sb. a č. 146/2024 Sb.

Vyhodnocení požadavků Zadání změny:

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

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

- Aktualizovat vymezení zastavěného území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona.

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno v souladu s § 116 odst. 1, 2, 3 a 4 stavebního zákona na základě aktuálních podkladů katastru nemovitostí. Nové hranice zastavěného území byly vyznačeny tak, aby odpovídaly skutečně zastavěným plochám a platnému stavu území (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění I.2 Vymezení zastavěného území).

- Koordinovat uspořádání území s probíhající komplexní pozemkovou úpravou v k.ú. Klášter u Nepomuka a změnou katastrální hranice v rámci nového mapového podkladu.

Uspořádání území bylo koordinováno s probíhající komplexní pozemkovou úpravou v k. ú. Klášter u Nepomuka a z aktuálního plánu společných zařízení

komplexní pozemkové úpravy nevyplývají žádné vstupy, které by měly být v návrhu Změny č. 3 ÚP zpracovány.

- *ÚP upravit tak, aby odpovídal požadavkům jednotného standardu územně plánovací dokumentace, které jsou obsaženy ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění změny provedené vyhláškou č. 418/22 Sb.*

Návrh Změny č. 3 ÚP Nepomuk byl zpracován v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace dle požadavku stavebního zákona. Dokumentace byla strukturována a zpracována v rozsahu a členění odpovídajícím jednotnému standardu, včetně návaznosti na související vyhlášky č. 157/2024 Sb. *Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu* a vyhlášky č. 146/2024 Sb. *Vyhláška o požadavcích na výstavbu*. Uspořádání textové části i její formální náležitosti byly upraveny tak, aby byly v souladu s požadavky přílohy č. 8 stavebního zákona. Konkrétní úpravy jsou popsány v kapitole I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů dle § 122 odst. 3.

- *Prověřit případně upravit regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.*

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití byly komplexně prověřeny a upraveny v textové části územního plánu tak, aby odpovídaly požadavkům a pojmům dle platné legislativy. Došlo k úpravě názvosloví a označení ploch (v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. *Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu*, k revizi některých užívaných pojmů (např. „drobná stavba“ atp.) a k doplnění podmínek pro využití u některých ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na vyvážený rozvoj obytných i rekreačních lokalit nebo volné krajiny (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění I.7 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití).

- *Posoudit regulaci ploch zastavěného území vzhledem k přípustnosti technické infrastruktury, kdy bez podrobnější specifikace připouští z funkčního hlediska také výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů.*

Byla provedena revize podmínek pro umísťování technické infrastruktury. Návrh Změny č. 3 ÚP umožňuje umísťování zařízení pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů pouze v souladu s funkčním využitím území a s ohledem na krajinný ráz a charakter okolní zástavby. Viz doplnění regulativu „Fotovoltaika“ a „Výroba energie“ v kapitole F.2.1 Obecné požadavky v textové části územního plánu (podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění I.17 Vyloučení záměru podle § 122 odst. 3 stavebního zákona).

- *Prověřit změny plochy rekreace – individuální rekreace – chaty (R-CH) na pozemcích st.p.č. 1269 a parc.č. 1316 v k.ú. Nepomuk na plochu smíšenou obytnou – vesnické využití (VES)*

Požadavek byl kladně zpracován. Plochy individuální rekreace byly přehodnoceny na plochy smíšené obytné venkovské [SV], odpovídající charakteru a využití území.

- *Prověřit změny plochy veřejných prostranství (VP) na pozemku parc.č. 1199/3 v k.ú. Nepomuk na plochu rekreace – individuální rekreace – chaty (R-CH)*

Požadavek byl kladně zapracován. Plocha byla přehodnocena a její velká část byla přeznačena jako plocha rekreace individuální [RI] v souladu s aktuálním využitím pozemku.

- *Prověřit změny plochy ploch veřejných prostranství (VP) na soukromých pozemcích parc.č. 1557, 391/10 a st.p.č. 396 v k. ú. Nepomuk*

Požadavek byl částečně kladně zapracován. Plochy veřejných prostranství vymezených na pozemcích parc. č. 1557/2 a st. p. č. 316 v k.ú. Nepomuk (parcelní čísla zpřesněna na základě informace od pořizovatele) byly vymezeny jako plochy smíšené obytné městské [SM], v souladu s aktuálním využitím pozemků. Plocha veřejných prostranství vymezená na pozemku parc. č. 391/10 v k. ú. Nepomuk byla ponechána beze změny, na pozemku se nachází trasa kanalizační stoky a OP nadzemního vedení vysokého napětí a ponechání pozemku v režimu veřejné přístupnosti je nutné pro správu a údržbu těchto zařízení.

- *Prověřit rozdělení místních komunikací v textové a grafické části územního plánu (místní komunikace IV. třídy).*

Textová i grafická část územního plánu byla doplněna o jasnější členění místních komunikací, dle jejich významu a dle převažujícího módu dopravy.

- *Prověřit zrušení návrhu dopravního propojení plochy přestavby T05 s komunikací I/20*

Tento požadavek byl zapracován již v rámci předchozí změny ÚP, není tedy v rámci návrhu Změny č. 3 ÚP zohledněn.

- *Zohlednit požadavky vyplývající z širších vztahů v území.*

Návrh Změny č. 3 ÚP Nepomuk je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zejména se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění aktualizace č. 3) a s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění po změně č. 8). Podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

- *Prověřit využitelnost zastavitelných ploch smíšených výrobních – produkční využití, s nižší zátěží (PROD-N), zejména v místě vymezení koridoru pro stavbu technické infrastruktury nadmístního významu – zásobování elektřinou E21 – zdvojení vedení VVN 110 kV Nepomuk – Sušice – vymezeném v Aktualizaci č. 3 ZÚR PK. Případně vymezit nové zastavitelné plochy.*

Byla prověřena využitelnost zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využitím smíšené výrobní – s nižší zátěží (HX.N), které se nacházejí v průniku s koridorem pro stavbu technické infrastruktury nadmístního významu E21 – zdvojení vedení VVN 110 kV Nepomuk – Sušice, vymezeným v Aktualizaci č. 3 ZÚR Plzeňského kraje. Trasování koridoru E21 využitelnost těchto ploch výrazně neomezuje a jejich ponechání v navrženém rozsahu je odůvodněné. Plochy byly proto zachovány beze změny.

Současně bylo v rámci pořizování Změny č. 3 ÚP Nepomuk zjištěno, že tyto plochy mohou být v kolizi s trasováním koridoru E01 – vedení VVN 110 kV Rokycany – Blovice – Nepomuk, vymezeném v ZÚR Plzeňského kraje, který výrazně zasahuje do zastavěného i zastavitelného území města. Město Nepomuk bude tuto kolizi připomínkovat v rámci pořizované aktualizace ZÚR Plzeňského kraje s požadavkem na přetrasování vedení mimo zastavěné i zastavitelné plochy.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- *Prověřit umístění nové čistírny odpadních vod pro město Nepomuk včetně jejího napojení na vodoteč a vymezit ji jako veřejně prospěšnou stavbu.*

Byla vymezena plocha pro novou ČOV a to jako zastavitelná plocha Z.30 a též jako veřejně prospěšná stavba VT.17. Návrh je koordinován s technickou studií zpracovávanou pro město Nepomuk. Podrobněji viz samostatná kapitola odůvodnění I.5 Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura.

- *Prověřit vymezení VPS. DI.21 na silnici I/20 – zpřesnit mimo zastavěné a zastavitelné plochy*

Byla prověřena využitelnost zastavitelných ploch a zastavěného území, které se nacházejí v trase koridoru VD.21 pro obchvat Nepomuku na silnici I/20. Trasování koridoru vymezeném v platném ÚP bylo koordinováno i s pracovníky Odboru regionálního rozvoje, oddělení územního plánování KÚ Plzeňského kraje kvůli pořizované aktualizaci ZÚR Plzeňského kraje a bylo jimi potvrzeno. Koridor dopravní infrastruktury využitelnost těchto ploch výrazně neomezuje a jejich ponechání v navrženém rozsahu je odůvodněné. Zastavitelné plochy byly proto zachovány beze změny, a ty, které jsou přímo dotčené stavbou obchvatu, jsou dle platného ÚP podmíněné etapizací. Viz textová část územního plánu kapitola L. Stanovení pořadí provádění změn v území.

- *Vymezit a zpřesnit koridor pro stavbu technické infrastruktury nadmístního významu – zásobování elektřinou E21 – zdvojení vedení VVN 110 kV Nepomuk – Sušice – vymezený v Aktualizaci č. 3 ZÚR PK.*

Platný územní plán přebírá vymezení koridoru ze ZÚR Plzeňského kraje a ponechává jej v původním rozsahu, Návrh změny č. 3 ÚP toto vymezení respektuje, jelikož nebyly zjištěny nové souvislosti, které by trasování technické infrastruktury zpřesnilo. Pro koridor technické infrastruktury je vymezena veřejně prospěšná stavba s označením VT.19.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- *Prověřit případně upravit podmínky funkčního využití ploch zejména v souvislosti s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Posoudit popř. řádně odůvodnit vyloučení umístování staveb v*

nezastavěném území uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona včetně výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.

V rámci zpracování Návrhu změny č. 3 ÚP Nepomuk byly komplexně prověřeny a podle potřeby upraveny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména s ohledem na ustanovení § 122 stavebního zákona.

Bylo rovněž posouzeno a řádně odůvodněno vyloučení umisťování staveb výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o instalovaném výkonu 1 MW a více, které nejsou slučitelné s ochranou krajinného rázu a funkcí krajiny v daném území.

Tento požadavek je zohledněn v textové části územního plánu, konkrétně v části stanovující podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F.2.1/ Obecné požadavky a v samostatné kapitole odůvodnění I.17 Vyloučení záměru podle § 122 odst. 3 stavebního zákona. Přijaté řešení zajišťuje, že nezastavěné území bude i nadále plnit své přírodní, rekreační a krajinnotvorné funkce a zároveň umožní realizaci technické infrastruktury v územích pro ni vhodných.

– *Převzít ÚSES regionální z nadřazené ÚPD.*

Bylo prověřeno, že ÚSES regionální úrovně vymezený v platném ÚP je vymezen v souladu s aktuálními ZÚR Plzeňského kraje, které zpřesňuje v detailu vymezení hranic konkrétních pozemků s výjimkou těchto návazností a situací, které byly v rámci změny č. 3 ÚP upraveny:

- Při hranicích se sousedními obcemi Tojice a Třebčice byla doplněna nová propojení mezi RBK.268 a lokálními biokoridory ÚSES vymezenými v těchto obcích.
- Dále bylo upraveno vymezení lokálního biocentra LBC.1 Dvorecké rybníky (vloženém v RBK.268). Jednalo se však o korekci drobných mezer mezi kresbou ÚSES a hranicí řešeného území.
- *Prověřit vymezení skladebných částí ÚSES lokální úrovně a to i s ohledem na již existující ÚSES zpracované v již schválených územních plánech okolních obcí.*

V rámci zpracování Návrhu Změny č. 3 ÚP bylo prověřeno vymezení ÚSES v území. Současně bylo vymezení stávajících částí ÚSES i vymezení nových prvků koordinováno se zpracovatelem Územní studie krajiny SO ORP Nepomuk. Podrobněji viz samostatná kapitola Odůvodnění I.6 Koncepce uspořádání krajiny.

- *Prověřit a reflektovat kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování obcí ve vymezených částech ÚSES daná Aktualizací č. 3 ZÚR PK.*

ZÚR Plzeňského kraje stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

b) zpřesnění skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES doplnit vymezením ÚSES na lokální úrovni při dodržení principů vymezování ÚSES a při zohlednění přírodních hodnot území obce,

c) koordinovat zpřesnění vymezení skladebných částí ÚSES s vymezením na navazujícím území sousedních obcí,

d) vymezení vložených lokálních biocenter v nadregionálních a regionálních biokoridorech je pro účely zpřesnění skladebných částí v územních plánech považováno za návrh lokálního ÚSES.

Tyto úkoly jsou splněny už na úrovni platného ÚP, nejsou pro to v Návrhu změny č. 3 ÚP řešeny. Úkol c) koordinovat zpřesnění vymezení skladebných částí ÚSES s vymezením na navazujícím území sousedních obcí, je vyhodnocen v přechodném bodě.

- Provéřit a reflektovat požadavky na uspořádání a využití území dané Aktualizací č. 3 ZÚR PK zařazením území do krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina.

ZÚR Plzeňského kraje zařazují řešené území do krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina, pro kterou stanovují následující cílové kvality:

a) harmonická kulturní krajina;

b) krajina středního – malého měřítka s mozaikou lesů, luk, polí a rybníků s drobnými přírodě blízkými krajinnými prvky;

c) stabilizovaná sídelní struktura převážně malých sídel s hlavním centrem Nepomuk a dalšími centry Plánice a Nalžovské Hory s minimálními nároky na zábor volné krajiny;

d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:

- údolí horního toku Úslavy jako krajinná osa,
- rybníční soustavy,
- Plánický hřeben jako krajinný předěl a vymežující horizont,
- skalní útvary a balvany,
- přírodní park Pod Štědrým jako specifický krajinný prostor,
- prostory se stopami historického členění krajiny prakticky v celém území,
- urbanisticky hodnotná historická jádra sídel Nepomuk, Klášter, Nalžovské Hory a Defurovy Lázně,
- hodnotné vesnické urbánní struktury sídel Chanovice, Řesanice a Zahradka (vesnické památkové zóny),
- prvky krajinných kompozic u Nalžovských Hor;

e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- Plánický hřeben,
- ikonická dominanta zámku a kostela Zelená hora u Nepomuku,
- zámek Žinkovy,
- dominantu kostela sv. Michala archanděla v Dožicích,
- dominantní kostelní věže v sídlech Plánice, Myslív, Hradešice, Pačejov, Mileč, Budislavice, Kvášňovice, Těchonice, Chlístov, Řesanice a Čížkov.

Tyto cílové kvality krajiny jsou naplňovány už na úrovni platného ÚP, a to zachováním přirozených krajinných struktur, kulturních dominant v krajině, posílením zeleně v intravilánu i v extravilánu města (linie stromořadí atp.) a v neposlední řadě také doplněním a obnovou sítě cest v okolní krajině. Návrh změny č. 3 ÚP toto řešení respektuje a přebírá.

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

- Požadavky se neuplatňují.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Prověřit umístění nové čistírny odpadních vod pro město Nepomuk včetně jejího napojení na vodoteč a vymezit ji jako veřejně prospěšnou stavbu.
- Prověřit vymezení VPS. DI.21 na silnici I/20 – zpřesnit mimo zastavěné a zastavitelné plochy
- Vymezit a zpřesnit koridor pro stavbu technické infrastruktury nadmístního významu – zásobování elektřinou E21 – zdvojení vedení VVN 110 kV Nepomuk – Sušice – vymezený v Aktualizaci č. 3 ZÚR PK.

Tyto požadavky jsou odůvodněny již v předchozím textu této kapitoly v části 2. **Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.**

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

- Požadavky se neuplatňují.

e) Shora uvedené body zahrnují:

- Vyhodnotit požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 6 z 19. 2023.
- Vyhodnotit požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 3, která nabyla účinnosti k 28. 9. 2023.
- Vyhodnotit požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Nepomuk ve znění Aktualizace č. 5 z roku 2020.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje a s Územně analytickými podklady ORP Nepomuk je součástí samostatné kapitoly Odůvodnění D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vybrané požadavky dotčených orgánů a oprávněných investorů ke Zprávě o uplatňování ÚP Nepomuk, které byly v rámci návrhu Změny č. 3 ÚP dále zpracovány a nejsou obsaženy v jiných bodech zadání nebo samostatných kapitolách Odůvodnění:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 2110/8, 326 00 Plzeň – č.j. SPU 433610/2023 ze dne 30.10.2023 doručené dne 31.10.2023 pod č.j. VŽP/4737/2023-VaR:

Zohlednění staveb vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ) a podrobných odvodňovacích zařízení (POZ)

Požadavek na zohlednění staveb vodních děl ve správě Státního pozemkového úřadu byl v návrhu Změny č. 3 ÚP Nepomuk kladně zpracován. V rámci zpracování návrhu byly do výkresu technické infrastruktury doplněny linie staveb hlavních odvodňovacích zařízení (HOZ), a to v souladu s údaji evidovanými v systému SPÚ.

Informace o podrobných odvodňovacích zařízeních (POZ) byly do dokumentace doplněny v informativní podobě, a to jako odvodňované plochy, jelikož jejich evidence vychází z historických dat Zemědělské vodohospodářské správy a nemusí zcela odpovídat současnému stavu v území.

Návrh Změny č. 3 ÚP tak zohledňuje existenci staveb vodních děl včetně ochranných a manipulačních pásů, respektuje požadavky na jejich správu a údržbu a vymezuje podmínky pro jejich ochranu.

Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6 – č.j. MO 779540/2023-1322 ze dne 31.10.2023 doručené dne 31.10.2023 pod č.j. VŽP/4748/2023 - VaR:

Respektování koridoru RR směrů a zvláštních zájmů Ministerstva obrany ČR

Požadavku Ministerstva obrany ČR bylo plně vyhověno. Vymezené zájmové území pro nadzemní stavby (koridor RR směrů) bylo zpracováno do textové části návrhu územního plánu, do kapitoly 1.16 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, a rovněž zakresleno v grafické části – koordinačním výkresu. Byla doplněna také textová poznámka pod legendou koordinačního výkresu, že celé správní území města Nepomuk je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vybraných druhů staveb dle § 36 stavebního zákona.

Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1 – č.j. MD-37245/2023-520/2 ze dne 2.11.2023 doručené dne 3.11.2023 pod č.j. VŽP/4828/2023 -VaR:

Požadavek na prověření vymezení koridoru pro přeložku silnice I/20 byl v návrhu Změny č. 3 ÚP řešen, podrobněji viz bod č. 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn. Koridor vedený od plánované MÚK Třebčice byl prověřen z hlediska prostorových a funkčních vazeb a

vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením VD.26 tak, aby nezasahoval do zastavěných a zastavitelných ploch. **Podrobněji viz bod 31 níže v textu.**

Požadavek na respektování železniční trati Nemanice – Plzeň hl. n. jako dráhy celostátní, vč. OP je naplněn již v platném ÚP. Rovněž jako vymezení a respektování koridoru ŽD16/01 pro zdvoukolejnění a směrovou rektifikaci trati v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje a s připravovanou stavbou „Modernizace tratě Horažďovice předměstí – Plzeň-Kotev“.

Zároveň byl respektován požadavek na zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území podle § 122 stavebního zákona, který je obsažen již v platném ÚP

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, Denisovo nábr. 14, 301 00 Plzeň – č.j. PVL-70175/2023/340/Li, PVL-14085/2023/SP ze dne 17.10.2023 doručené dne 17.10.2023 pod č.j. VŽP/4551/2023-VaR:

Požadavky správce povodí – státního podniku Povodí Vltavy, závod Berounka – byly v návrhu Změny č. 3 ÚP plně zapracovány. Do koordinačního výkresu a do grafické části územního plánu byly doplněny všechny vodní toky a vodní linie, včetně otevřených i zatrubněných koryt a zařízení hlavního odvodňovacího systému (HOZ). Současně byla do koordinačního výkresu doplněna stanovená záplavová území vodních toků, včetně vyznačení aktivní zóny a rozsahu záplavy Q100. Návrh změny č. 3 ÚP v dotčených územích nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy, a respektuje omezení vyplývající z § 67 vodního zákona.

ČEZ Distribuce a.s., Guldenerova 2577/19, 326 00 Plzeň – č.j. BU/26 ze dne 6.11.2023, doručené dne 7.11.2023 pod č.j. VŽP/4861/2023-VaR:

Požadavky společnosti ČEZ Distribuce, a.s. na respektování OP linií elektrické sítě jsou naplněny již v platném ÚP. Požadavek na vymezení nové trasy vedení VN v Nepomuku, zakončené navrženou jednosloupovou traťovou stanicí u objektu č.p. 42, byl v návrhu Změny č. 3 ÚP zohledněn a zanesen do grafické části ÚP.

Rozšíření obsahu změny č. 3 ÚP (USN-Z5-211/2024), ze dne 12.9.2024

a. prověření změny výškové hladiny na pozemcích st.p.č. 119, 120, 122, 206, 258, 391, 468, 469, 538/3, 566, 568,571, parc.č. 181/3, 182/1, 182/2, 191/10, 191/14, 191/15, 191/17, 191/18, 589 a 640 v k.ú. Dvorec v ploše smíšené výrobní PROD-N-produční využití s nižší zátěží z výškové hladiny II. na plochu, kde není určena výšková hladina případně na výškovou hladinu III.,

Požadavek na prověření změny výškové hladiny v ploše smíšené výrobní – produkční využití s nižší zátěží (PROD-N), nově zařazené jako plocha smíšená výrobní – s nižší zátěží [HX.n] v k. ú. Dvorec byl prověřen a zapracován. Původní výšková hladina II byla s ohledem na charakter a měřítko okolní zástavby zvýšena na hladinu III. A upravena v grafické části ÚP.

b. prověření změny plochy smíšené obytné MI – intenzivní městské využití na pozemcích st. p. č. 578 a parc.č. 598 v k.ú. Dvorec na plochu smíšenou výrobní PROD-N-produkční využití s nižší zátěží,

Požadavek na prověření změny zařídění ploch s RZV u dotčených pozemků v k. ú. Dvorec z plochy smíšené obytné – intenzivní městské využití (MI) na plochu smíšenou výrobní – produkční využití s nižší zátěží (PROD-N), nově zaříděné jako plocha smíšená výrobní – s nižší zátěží [HX.n], byl prověřen a zapracován do grafické části ÚP.

c. prověření změny plochy na pozemku st.p.č. 195 v k.ú. Dvorec z plochy smíšené obytné MP-městské a předměstské využití na plochu smíšenou výrobní PROD-N-produkční využití, s nižší zátěží,

Požadavek na prověření změny zařídění ploch s RZV u dotčených pozemků v k. ú. Dvorec z plochy smíšené obytné – městské a předměstské využití (MP) na plochu smíšenou výrobní – produkční využití s nižší zátěží (PROD-N), nově zaříděné jako plocha smíšená výrobní – s nižší zátěží [HX.n], byl prověřen a zapracován do grafické části ÚP.

d. prověření změny plochy veřejných prostranství VP – veřejná prostranství a plochy veřejných prostranství KVP – krajinná veřejná prostranství na pozemku parc.č. 147 v k.ú. Nepomuk na plochu smíšenou obytnou MP – městské a předměstské využití.

Požadavek na prověření změny zařídění ploch s RZV u dotčeného pozemku v k. ú. Nepomuk z plochy veřejných prostranství (VP) a plochy veřejných prostranství – krajinná veřejná prostranství (KVP) na plochu smíšenou obytnou – městské a předměstské využití (MP), nově zaříděné jako plocha smíšená obytná městská [SM] byl prověřen a částečně zapracován. Stávající vymezení plochy smíšené obytné městské [SM] na pozemku parc. č. 147 v k. ú. Nepomuk rozšířeno nebylo, namísto toho byla severní část pozemku vymezena jako plocha zeleně – zahrady zemědělské [ZX.zah], která více odpovídá současnému stavu využití území (stávající zahradě). Část pozemku podél potoka Mihovky byla ponechána v ploše rekreace na oddechových plochách [RO]tj. v režimu veřejně přístupných ploch, a to z důvodu zajištění přístupu k vodnímu toku a kvůli vymezenému lokálnímu biokoridoru ÚSES označ. LBK.8.

e. prověření změny plochy výroby a skladování PROD-S – produkční využití se střední zátěží v k.ú. Dvorec na plochu přestavby (změna stávající zástavby, obnova nebo opětovné využití ploch stávajícího znehodnoceného zemědělského areálu).

Požadavek na prověření změny plochy výroby a skladování (PROD-S) v k. ú. Dvorec byl prověřen a do návrhu Změny č. 3 územního plánu zapracován. V souladu se zadáním byla v dané lokalitě vymezena transformační plocha vymezující areál k obnově a opětovnému využití. S ohledem na charakter okolní zástavby a zejména na dopravní obslužnost území bylo pro tuto plochu navrženo využití smíšená výrobní – s nižší zátěží [HX.n], které umožňuje rozvoj drobné výroby a služeb při zachování přijatelného vlivu na okolní prostředí.

f. prověření změny plochy dopravní infrastruktury DOP-Z-plochy a koridory železnice na pozemcích st.p.č. 69/1, st.p.č. 69/2 a parc.č. 133/51 v

k.ú. Dvorec na plochu smíšenou obytnou MP – městské a předměstské využití nebo plochu občanského vybavení OV.

Požadavek na prověření změny zařídění ploch s RZV u dotčených pozemků v k. ú. Dvorec z plochy dopravní infrastruktury – plochy a koridory železnice (DOP-Ž) na plochu smíšenou obytnou – městské a předměstské využití (MP) na plochu smíšenou výrobní – produkční využití s nižší zátěží (PROD-N), , nově zaříděné jako plocha smíšená obytná městská [SM], byl prověřen a zapracován do grafické části ÚP. Dále byla k ploše doplněna výšková hladina II.

Rozšíření změny č. 3 Územního plánu Nepomuk (USN-ZS-279/2025), ze dne 29.5.2025

g) prověření potřeby vymezení VPS.DI.25 – nové obslužné komunikace v lokalitě „Pod Oborou“ v zastavitelných plochách R17 – Rozvoj území pro bydlení ve Dvorci, navazující na ulici Ke Mlýnu a R27 – Rozvoj území pro bydlení ve Dvorci, Dolní obor

Požadavek na prověření potřeby vymezení veřejně prospěšné stavby VPS.DI.25 – nové obslužné komunikace v lokalitě „Pod Oborou“ byl v návrhu Změny č. 3 územního plánu zohledněn. Jelikož pro zastavitelnou plochu Z.27 byla již územní studie zpracována (ÚS Pod Oborou, zaevidována 2.9. 2019), která prověřila a stanovila optimální napojení území, členění stavebních pozemků i jejich budoucí „vnitřní“ obsluhu, bylo vymezení VPS.DI.25 zrušeno, stejně jako i navazující vymezení ploch veřejných prostranství. Zpracovatel změny č. 3 ÚP přesto doporučuje, aby bylo pro předmětné území zpracováno podrobnější prověření uspořádání území, například studie parcelace nebo urbanistická studie. Z toho Změna č. 3 ÚP Nepomuk vymezuje plochu PD-01 Lokalita pod oborou v kapitole L.3 Plochy s doporučením studie parcelace v textové části ÚP.

h) prověření změny plochy veřejných prostranství VP – parkoviště upravené části pozemků parc. č. 1537/3 a parc. č. 261/1 v k.ú. Nepomuk na plochu veřejných prostranství bez rozlišení;

Požadavek na prověření zrušení překryvného značení „parkově upravená část veřejného prostranství“ byl prověřen a zapracován do grafické části ÚP.

i) prověření změny plochy veřejných prostranství VP na pozemku parc. č. 109/7 v k.ú. Dvorec na plochu smíšenou obytnou – městské a příměstské bydlení.

Požadavek na prověření změny zařídění ploch s RZV u dotčeného pozemku v k. ú. Dvorec z plochy veřejných prostranství (VP) na plochu smíšenou obytnou – městské a předměstské využití (MP), nově zaříděné jako plocha smíšená obytná městská [SM] byl prověřen a zapracován do grafické části ÚP – plocha smíšená obytná městská [SM] však nebyla rozšířena v rozsahu celého dotčeného pozemku, jelikož jím prochází kabelové vedení elektrické sítě a veřejného osvětlení, ke kterým bylo nutné zachovat minimální možný přístup.

Další věcné změny – rozšíření zadání dle požadavku města Nepomuk

25) Prověření výškové hladiny – celý blok U Hada – před kostelem sv. Jana Nepomuckého, vymezeném ulicemi Plzeňská, U Pošty a na Kaplance (čp. 157-160) na hladinu I.

Požadavek na prověření změny výškové hladiny v dotčeném stavebním bloku byl prověřen a zpracován. Původní výšková hladina II byla s ohledem na charakter a měřítko zástavby v bloku snížena na hladinu I. a upravena v grafické části ÚP.

26) Zrušení 2. st. ochranného pásma vodního zdroje – Dvorec bývalá mlékárna.

Požadavek na zrušení 2. stupně ochranného pásma vodního zdroje v lokalitě Dvorec – bývalá mlékárna byl do návrhu Změny č. 3 územního plánu kladně zpracován. Ochranné pásmo bylo zrušeno na základě opatření obecné povahy o zrušení ochranného pásma vodního zdroje, vydaného Městským úřadem v Nepomuku, odborem výstavby a životního prostředí jako příslušným vodoprávním úřadem.

27) Prověření regulativů plochy dopravní infrastruktury – plochy a koridory železnice (DOP-Ž)

Tento bod se shoduje s požadavky z bodu „f. prověření změny plochy dopravní infrastruktury DOP-Ž-plochy a koridory železnice na pozemcích st.p.č. 69/1, st.p.č. 69/2 a parc.č. 133/51 v k.ú. Dvorec na plochu smíšenou obytnou MP – městské a předměstské využití nebo plochu občanského vybavení OV dle grafické přílohy č. 3.“, proto zde není samostatně vyhodnocen.

28) Prověřit předkupní právo vymezené v ÚP – vypustit jeho vymezení nebo nahradit vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit

Požadavek na prověření vymezení předkupního práva byl v návrhu územního plánu řádně prověřen a zpracován. Všechny veřejně prospěšné stavby, pro které bylo dle platného územního plánu uplatněno předkupní právo nebo mělo být zřízeno věcné břemeno, byly přehodnoceny. Na základě projednání s pořizovatelem a určeným zastupitelem byly vybrané veřejně prospěšné stavby nově klasifikovány jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit vyvlastnění práv k pozemkům. Ostatní případy, u nichž nebyl významný veřejný zájem prokázán, byly z návrhu územního plánu vypuštěny. Požadavku bylo plně vyhověno.

29) Zpracovat požadavky dotčených orgánů dle Zprávy č. 1 o uplatňování Územního plánu Nepomuk za období 2018-2023

Vyhodnocení zpracování požadavků dotčených orgánů uplatněných ke Zprávě o uplatňování ÚP jsou vyhodnoceny výše v samostatné části tohoto vyhodnocení.

30) Prověřit změnu plochy KVP a MP na pozemcích p.č. 590/4 a p.č. 601/10 na plochu SP – jedná se o zaplocený areál FK Nepomuk.

Požadavek na prověření změny zařazení ploch s RZV u dotčených pozemků v k. ú. Nepomuk na plochu občanského vybavení sport [OS] byl prověřen a zpracován do grafické části ÚP.

31) Prověřit vymezení koridoru pro přeložku silnice I/20 navazující na MÚK Třebčice – VPS /dle přiloženého schématu – schéma již bylo přiloženo)

Požadavek na prověření vymezení koridoru pro přeložku silnice I/20 navazující na MÚK Třebčice byl v návrhu Změny č. 3 územního plánu kladně zpracován. Pro zajištění územní ochrany záměru byla nově vymezena veřejně prospěšná stavba VD.26. Vymezení bylo provedeno v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s požadavky Odboru regionálního rozvoje KÚ Plzeňského kraje. Požadavku bylo plně vyhověno.

32) Prověření vymezení VPS na pozemcích parc. č. 77/1, 77/2 a 72 v k.ú. Dvorec

Požadavek na prověření potřeby vymezení veřejně prospěšné stavby VPS.DI.06 – nové obslužné komunikace na západním okraji obce Dvorec byl v návrhu Změny č. 3 územního plánu zohledněn. Jelikož pro zastavitelnou plochu Z.18 je stanoven požadavek (podmínka) na zpracování územní studie ÚS.06, která prověří optimální napojení území, členění stavebních pozemků i jejich budoucí „vnitřní“ obsluhu, bylo vymezení VPS.DI.06 zmenšeno (nově označené VD.06), stejně jako i navazující vymezení ploch veřejných prostranství.

F.

ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNO- CENÍ VLIVŮ NA UDRŽI- TELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, vč. výsledků vyhodnocení na ži- votní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky vý- znamné lokality nebo ptačí oblasti

(dle čl. II., odst. 1., písm. f) přílohy č. 8 stavebního zákona

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku ke Zprávě o uplatňování – č.j. PK-ŽP/14975/23 ze dne 1.11.2023 – vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku k návrhům na změnu města Nepomuk – pořízení změny plochy výroby a skladování (PROD-S) – produkční využití s nižší zátěží v k.ú. Dvorec na plochu přestavby a změny plochy dopravní infrastruktury (DOP-Ž) – plochy a koridory železnice na plochu smíšenou obytnou (MP) – městské a předměstské využití v k.ú. Dvorec ve svém stanovisku č.j.PK-ŽP/10023/24 ze dne 14.6.2024 vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a požadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Důvodem bylo, že u navrhované změny plochy výroby a skladování (PROD-S) – produkční využití s nižší zátěží v k.ú. Dvorec na plochu přestavby nebylo možno posoudit, zda svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací bude z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považována za významnou. Záměr byl konkretizován a následně byla dne 28. 11. 2025 pod č.j. VŽP/5116/2025-Var zaslána žádost o revizi původního stanoviska a vydání stanoviska k návrhu

Změny č. 3 ÚP Nepomuk pro společné jednání a veřejné projednání – na základě které Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku pod č.j. PK – ŽP/16186/25 ze dne 29. 12. 2025 vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Dále vydal další stanoviska k jednotlivým návrhům na změnu ÚP:

- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku k návrhům na pořízení změny Elitex č.j. PK-ŽP/2580/24 ze dne 4.3.2024 a č.j. PK-ŽP/5235/24 ze dne 11.4.2024 vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku k podnětu na pořízení změny paní Láskové – stanovisko č.j.PK-ŽP/2033/25 ze dne 4.3.2025 vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku k podnětu města Nepomuk – č.j. PK-ŽP/5237/24 ze dne 19.4.2024 a č.j. PK-ŽP/6986/25 ze dne 28.4.2025 vyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

G.

SDĚLENÍ, JAK BYLO ZO- HLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

(dle čl. II., odst. 1., písm. g) přílohy č. 8 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů na životní prostředí se nezpracovává.

→ Odůvodnění, kapitola F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vč. výsledků vyhodnocení na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

H.

STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO
ORGÁNU K VYHODNOCENÍ
VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PRO-
STŘEDÍ se sdělením, jak bylo
zohledněno s uvedením zá-
važných důvodů, pokud ně-
které požadavky nebo pod-
mínky zohledněny nebyly, a
další části pro-hlášení podle
§ 10g odst. 5 zákona o
posuzování vlivů na životní
prostředí

(dle čl. II., odst. 1., písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se nezpracovává.

→ Odůvodnění, kapitola **F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vč. výsledků vyhodnocení na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

I.

KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VY- BRANÉ VARIANTY A VYLOU- ČENÍ ZÁMĚRŮ DLE § 122 ODST. 3

(dle čl. II., odst. 1., písm. i) přílohy č. 8 stavebního zákona

I.1 Vymezení řešeného území

Obsah Změny č. 3 ÚP se dotýká celého území města Nepomuk, a to s ohledem na požadavek Zadání změny týkající se úpravy územního plánu tak, aby odpovídal požadavkům jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle platného stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Dle požadavku ze Zadání změny jsou předmětem Změny č. 3 ÚP další úpravy konkrétních míst a lokalit – kompletní seznam úprav vyplývajících ze Zadání změny vč. vyhodnocení jejich zapracování ve Změně č. 3 ÚP jsou uvedeny v kapitole E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).

I.2 Vymezení zastavěného území

K úpravě (rozšíření) hranice zastavěného území došlo z důvodu konzumace zastavitelných ploch Z.01, Z.17 a Z.22.

I.3 Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce se Změnou č. 3 ÚP nemění.

I.4 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce platného Územního plánu není Změnou č. 3 ÚP dotčena.

I.5 Koncepce veřejné infrastruktury

Technická infrastruktura

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Koncepce zásobování pitnou vodou se Změnou č. 3 ÚP nemění.

KANALIZACE

V souladu se zadáním Změny č. 3 ÚP došlo k prověření umístění nové čistírny odpadních vod. S ohledem na budoucí rozvoj města Nepomuk bylo technickou studií prověřeno možné zkapacitnění stávající ČOV Nepomuk (k.ú. Klášter u Nepomuka). Bylo zjištěno, že rozšíření ČOV na požadovanou kapacitu není s ohledem na prostorové limity areálu ČOV možné. V souladu s technickou studií zpracovávanou pro město Nepomuk je plocha pro novou ČOV v návrhu Změny č. 3 ÚP vymezena v rozvojové lokalitě V Korytkách. Předpokladem je, že nová ČOV, s navrženou kapacitou 700 – 800 EO, bude odkanalizovávat jihovýchodní část města včetně navazující rozvojové lokality.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Koncepce zásobování teplem se Změnou č. 3 ÚP nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V souladu se zadáním Změny č. 3 ÚP a s platnými Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje byl vymezen koridor E21 Nepomuk – Sušice pro vedení VVN 110 kV a koridor E22 Přeštice – Nepomuk pro zdvojené vedení VVN 110 kV.

Základní koncepce zásobování elektrickou energií se dále Změnou č. 3 ÚP nemění.

SPOJE

Koncepce sítí elektrických komunikací se Změnou č. 3 ÚP nemění.

ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ

Na základě požadavku Státního pozemkového úřadu jsou v Návrhu Změny č. 3 ÚP doplněny stávající stavby vodních děl – hlavní a podrobná odvodňovací zařízení.

Podrobněji viz kapitola E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).

Dopravní infrastruktura

V souladu s požadavkem ze zadání Změny č. 3 ÚP bylo upraveno rozdělení místních komunikací. S ohledem na umožnění větší flexibility při budoucích úpravách těchto komunikací, jsou klasifikovány dle významu a převažujícího módu dopravy, návrh Změny č. 3 ÚP proto u místních komunikací významných a místních komunikací ostatních vypouští třídění těchto komunikací dle §6 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

I.6 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny platného Územního plánu není Změnou č. 3 ÚP dotčena.

S ohledem na Zadání změny byl prověřen soulad vymezeného ÚSES regionální úrovně v platném územním plánu s platnými ZÚR Plzeňského kraje. Podrobněji viz kapitola E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).

V souladu se Zadáním změny bylo prověřeno vymezení lokálních prvků ÚSES na území města Nepomuk. Vymezení stávajících a nových částí ÚSES bylo koordinováno spolu s projektantem toho času zpracovávané Územní studie krajiny SO ORP Nepomuk, díky čemuž byla zkoordinována návaznost jednotlivých biokoridorů ÚSES v rámci širšího území. Níže jsou popsány jednotlivé úpravy:

- Nově vymezené prvky (v závorkách jsou uvedeny návaznosti):
 - o LBK.13 (LBC (Prádlo) – Hájek)
 - o LBK.14 (Hájek – LBK NE030-1607 (Prádlo))
 - o LBK.15 (Vražedný rybník – LBK053-NE059 (Neurazy))
 - o LBK.16 (RBK.268 – LBK (Tojice))
 - o LBK.17 (RBK.268 – LBK 268/06-NE038 (Třebčice))
 - o LBK.18 (LBC (Prádlo) – LF1 (Žinkovy))
- Úpravy ve vymezení prvků:
 - o Lokální rozšíření LBK.12 směrem ke hranici s obcí Mileč

I.7 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

STRUKTURA

V důsledku úprav souvisejících s požadavky jednotného standardu územních plánů byla podkapitola F1.1/ Území zastavěné, zastavitelné a nezastavěné rozšířena o definice související s dalším členěním zastavitelného území, které jsou v platném územním plánu zařazeny do kapitoly 03/ Procesy, podkapitoly G/ Míra stability území. Konkrétně se jedná o definice ploch stabilizovaných, transformačních a zastavitelných. Současně jsou z návrhu Změny č. 3 ÚP vypouštěny tzv. regenerační plochy, které pozbyly ve struktuře sídla svého významu. Území, která by přesto vyžadovala jistou míru regenerace, jsou ve Změně č. 3 ÚP podchycena jako plochy s požadavkem zpracování územní studie či transformační plochy.

Dělení hranice stabilizovaných uličních prostranství na uzavřenou a otevřenou hranici bylo z kapitoly C/ Prostupnost platného územního plánu přesunuto do kapitoly F1.2/ Členění zastavitelného území na bloky a uliční prostranství, z důvodu úprav ve struktuře kapitoly F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití Změny č. 3 ÚP. Grafické zobrazení hranic uličních prostranství bylo z důvodu zajištění grafické čitelnosti přesunuto z hlavního výkresu do schématu č. 03 Stanovení podmínek prostorového uspořádání.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH (REGULACE VYUŽITÍ)

V souladu s požadavky Zadání změny byly do podkapitoly **F.2.1/ Obecné požadavky** doplněny podmínky pro umístování fotovoltaiky a výroben elektřiny, a to s ohledem na požadavky §122 stavebního zákona. Více je problematika popsána dále v textu, viz kapitola **I.17 Vyloučení záměrů podle §122 stavebního zákona**.

V důsledku převedení územního plánu do souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek dochází k úpravám v označování a pojmenování ploch s RZV. Proběhlé úpravy ilustruje následující tabulka.

KATEGORIE PLOCH	PORDOBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU A SPECIFICKÝCH VLASTNOSTÍ			KATEGORIE PLOCH	PORDOBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU A SPECIFICKÝCH VLASTNOSTÍ	
SMÍŠENÉ OBYTNÉ	intenzivní městské využití	MI	→	SMÍŠENÉ OBYTNÉ	smíšené obytné centrální	SC
	městské a předměstské využití	MP			smíšené obytné městské	SM
	vesnické využití	VES			smíšené obytné venkovské	SV
OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	občanské vybavení	OV	→	OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	občanské vybavení všeobecné	OV
REKREACE	plochy hromadné rekreace a sportu	SP	→		občanské vybavení sport	OS
	individuální rekreace - zahrádky	R-Z	→	REKREACE	rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
	individuální rekreace - chaty	R-CH	→		rekreace individuální	RI
VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	krajinná veřejná prostranství	KVP	→		rekreace na oddechových plochách	RO
	veřejná prostranství	VP	→	VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	veřejná prostranství všeobecná	PU
	parky	P	→	ZELENÉ	zeleň parková a parkově upravená	ZP
PŘÍRODNÍ	přírodní plochy	PP	→		zeleň krajinná	ZK
ZEMĚDĚLSKÉ	zahrady zemědělské	ZAZ	→		zeleň - pěstební zahrady	ZX.zah
	drobné zemědělské plochy v krajině	ZEM-D	→	ZEMĚDĚLSKÉ	zemědělské - drobné zemědělské plochy v krajině a sady	AX.drob
	zemědělské plochy	ZEM-P	→		orná půda	AP
SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	produkční využití, s nižší zátěží	PROD-N	→	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	smíšené výrobní - s nižší zátěží	HX.n
VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	produkční využití, se střední zátěží	PROD-S	→	VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	Výroba lehká	VL
TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	plochy technické infrastruktury	TI	→	TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	technická infrastruktura všeobecná	TU
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	plochy dopravní infrastruktury	DOP	→	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	dopravní vybavení	DX.vyb
	plochy a koridory železnice	DOP-Ž			doprava drážní	DD
	plochy a koridory silniční dopravy	DOP-S			doprava silniční	DS
LESNÍ	lesy	LES	→	LESNÍ	lesní všeobecné	LU
VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	vodní plochy	VOD	→	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	vodní a vodohospodářské všeobecné	WU

U vybraných ploch s RZV byly provedeny úpravy textací užívaných pojmů tak, aby byly uvedeny do souladu s platnou legislativou (pojmy jako drobná stavba, hromadné a individuální bydlení, ubytování aspo.). Mimo to byly upraveny textace ploch veřejných prostranství všeobecných [PU], zeleně parkové a parkově upravené [ZP], rekreace na oddechových plochách [RO], rekreace individuální [RI], zemědělských - drobných zemědělských

plach v krajině a sadů [AX.drob], orné půdy [AP], lesních všeobecných [LU] a zeleně krajinné [ZK], které nově upravují maximální přípustnou velikost a využití doplňkových staveb s cílem ochránit charakter stávajícího území. A u ploch smíšených obytných venkovských [SV] a zeleně – zahrad zemědělských [ZX.zah] byly doplněny podmínky, za kterých jsou uvedená podmíněně přípustná využití územním plánem umožněna realizovat.

PŘEDPIS VYBAVENOSTI PLOCHOU A PŘEDPIS VYBAVENOSTI BODEM

Platný územní plán regulativ předpis vybavení (v kapitole C/ Předpis využití ploch) využívá k podrobnější specifikaci vybavení dané plochy, graficky jej vyjadřuje pomocí bodové nebo plošné značky. Z důvodu uvedení ÚP do souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, který stanovuje pro předpis vybavenosti plochou specifickou grafickou úpravu, byly od sebe tato překryvná značení oddělena do samostatných regulativů.

STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (PROSTOROVÁ REGULACE)

V souladu se zadáním Změny č. 3 ÚP byl zapracován požadavek na změnu výškové hladiny v k.ú. Dvorec na pozemcích v ploše smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n] (dle nového zatřídění). S ohledem na charakter a měřítko stávající zástavby byla hladina v této ploše zvýšena z hladiny II. na hladinu III. Obdobně byla dle požadavku zadání prověřena i výšková hladina v bloku U Hada, ve kterém byla s ohledem na charakter a měřítko zástavby výšková hladina naopak snížena, a to z hladiny II. na hladinu I. Kromě těchto konkrétních úprav ve výkresové části, k úpravám textací jednotlivých regulativů v textové části nedochází.

V souladu se zadáním Změny č. 3 ÚP a s požadavkem „Prověřit a reflektovat požadavky na uspořádání a využití území dané Aktualizací č. 3 ZÚR PK zařazením území do krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina.“, byly v návrhu Změny č. 3 ÚP nově definovány požadavky na prvky modrozelené infrastruktury. Platný územní plán tyto prvky užíval v grafické části, nicméně nekladal na ně žádné požadavky v textové části – to Změna č. 3 ÚP řeší. Cílem těchto prvků je posílit systém sídelní zeleně ve městě a v maximální míře zachovat kvality okolní krajiny Nepomucké vrchoviny, pro jejíž krajinný ráz je typická krajina středního – malého měřítka s mozaikou lesů, luk, polí a rybníků s drobnými přírodě blízkými krajinnými prvky.

I.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V souvislosti s novým stavebním zákonem dochází ve Změně č. 3 ÚP k úpravám označení a zařazení veřejně prospěšných staveb, které jsou v platném územním plánu zařazeny mezi VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo či zřídit věcné břemeno. Nový stavební zákon používá pouze institut vyvlastnění, dané VPS a VPO byly v tomto ohledu revidovány, některé byly z ÚP vypuštěny a pro ostatní je možné práva k pozemkům a stavbám nově vyvlastnit. Současně byla upravena struktura seznamu VPS a VPO, a to podle typu veřejně prospěšné stavby či opatření odpovídající třídění dle požadavků jednotného standardu.

V souladu s požadavky Zadání změny byla v návrhu Změny č. 3 ÚP vymezena plocha pro novou čistírnu odpadních vod, která byla rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury s označením VT.17. Podrobnější odůvodnění vymezení této plochy se nachází v textu výše (viz kapitola I.5 Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura).

V souvislosti s Aktualizací č. 3 ZÚR Plzeňského kraje byly do veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury převzaty koridory E22 zdvojení vedení VVN 110 kV Přeštice – Nepomuk (ve Změně č. 3 ÚP s označením VT.04) a koridor E21 zdvojení vedení VVN 110 kV Nepomuk – Sušice (ve Změně č. 3 ÚP s označením VT.19).

V souladu s požadavky vyplývajícími ze Zadání změny bylo prověřeno vymezení koridoru pro přeložku silnice I/20 a současně byla nově vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD.26 pro mimoúrovňovou křižovatku.

V souladu s požadavkem vyplývajícím z Rozšíření změny č. 3 Územního plánu Nepomuk, ze dne 29.5.2025, byla v návrhu Změny č. 3 ÚP v zastavitelné ploše Z.27 (R27 platného územního plánu) zrušena plocha pro novou obslužnou komunikaci. Z toho důvodu je také zrušena veřejně prospěšná stavba VPS.DI.25.

V souladu s požadavkem vyplývajícím ze Zadání změny, a to z dalších věcných změn – bod „32) Prověření vymezení VPS na pozemcích parc. č. 77/1, 77/2 a 72 v k.ú. Dvorec“, byla v návrhu Změny č. 3 ÚP v zastavitelné ploše Z.18 (R18 platného územního plánu) zrušena část plochy pro novou obslužnou komunikaci. Pro zastavitelnou plochu Z.18 je stanoven požadavek (podmínka) pro zpracování územní studie ÚS.06, jejímž úkolem bude mimo jiné prověřit vhodné napojení území. Z toho důvodu je také zmenšen rozsah veřejně prospěšné stavby VD.06.

V souladu s požadavky vyplývajícími ze Zadání změny byly doplněny nové části územního systému ekologické stability (ÚSES) lokální úrovně. Tyto nové části byly rovněž vymezeny jako veřejně prospěšná opatření VU.02-07.

I.9 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Stanovení kompenzačních opatření se Změnou č. 3 ÚP nemění.

I.10 Vymezení zastavitelného území

Tato kapitola byla do obsahu ÚP doplněna kvůli uvedení obsahu a struktury ÚP do souladu s přílohou č. 8 stavebního zákona.

I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie

Návrh Změny č. 3 ÚP vypouští z ploch podmíněných zpracováním územní studie Územní studii Nepomuk – U Daliborky (označ. v platném ÚP jako US – P 01). Tato územní studie byla v říjnu 2022 zaevidována. Aktuálně je významná část území zastavěna, a je ve Změně č. 3 ÚP vymezena jako stabilizované území.

Dále se vypouští Územní studie Dvorec – Pod Oborou (označ. v platném ÚP jako US – P 05). Tato územní studie byla zaevidována 2.9. 2019. Zpracovatel změny č. 3 ÚP přesto doporučuje, aby bylo pro předmětné území zpracováno podrobnější prověření uspořádání území, například studie parcelace nebo urbanistická studie. Z toho Změna č. 3 ÚP Nepomuk vymezuje plochu PD-01 Lokalita pod oborou v kapitole L.3 Plochy s doporučením studie parcelace v textové části ÚP.

A u územní studie Nepomuk – Za Humny (ozn. jako ÚS.06), je upravena textace tak, aby bylo zřejmé, že ÚS stanoví základní strukturu veřejných prostranství v rámci lokality.

U všech ploch, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, Změna č. 3 ÚP stanovuje lhůtu pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 4 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude Změna č. 3 ÚP vydána.

I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Změnou č. 3 ÚP nedochází k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, a Změna č. 3 ÚP v tomto smyslu stávající územní plán nemění.

I.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je stanoveno doporučení pro rozhodování o změnách v území

Změnou č. 3 ÚP nedochází k úpravě vymezení ploch a koridorů, ve kterých je stanoveno doporučení pro rozhodování o změnách v území, pouze dochází k vypuštění doporučení na zpracování územní studie Nepomuk – Pod Hřbitovem (označ. v platném ÚP jako US – D 02), jelikož je v době zpracování Změny č. 3 ÚP povolen záměr na výstavbu stanice Hasičského záchranného sboru a výjezdové základny Zdravotnické záchranné služby Plzeňského kraje ve východní části předmětného území a ÚS tak pozbývá svého významu. A dále dochází k doplnění nové kategorie L.3 Plochy s doporučením studie parcelace v textové části ÚP a vymezení plochy PD-01 Lokalita pod oborou pro zastavitelnou plochu s rušenou US – P 05 Dvorec – Pod Oborou (viz výše v textu).

I.14 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

K vymezení nových architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků Změnou č. 3 ÚP nedochází. S ohledem na vydané opatření obecné povahy č. 1/ 2025 O vyhlášení ochranného pásma kulturních památek kostela sv. Jakuba Většího a kostela sv. Jana Nepomuckého se do koordinčního výkresu doplňují ochranná pásma těchto památek a upravuje textace u bodu a) kulturní památky.

I.15 Stanovení pořadí provádění změn v území

Pořadí změn v územní se Změnou č. 3 ÚP nemění.

I.16 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Koridor radioreléových směrů (zkr. RR) – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona),** které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 metrů nad terénem jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize záměru s koridorem může být výstavba omezena. Linie radioreléových směrů vč. jejich ochranného pásma jsou vyznačeny ve výkresu technické infrastruktury a v koordinčním výkresu.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I.II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Pod legendou koordinačního výkresu byla zapracována následující textová poznámka: “Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb”.

I.17 Vyloučení záměrů podle § 122 stavebního zákona

Na základě požadavku ze Zadání změny – odstavec 3. podkapitoly a) kapitoly H. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny Zprávy o uplatňování, návrh Změny č. 3 ÚP upravuje možnosti umísťování fotovoltaiky a výroben energie o celkovém instalovaném výkonu 1MW a více v nezastavěném území (v kapitole textové části F.2.1/ Obecné požadavky) – kde v plochách s RZV zemědělských – drobné zemědělské plochy v krajině a sady [AX.drob], orné půdy [AP], zeleně krajinné [ZK] a lesních všeobecných [LU] jejich umísťování vylučuje (označuje za nepřipustné), a to z důvodu veřejného zájmu ochrany krajinného rázu. Okolí sídla je totiž součástí oblasti krajiny KR08 – Nepomucká vrchovina, vymezené v ZÚR PK. Ty popisují krajinu Nepomucké vrchoviny jako krajinu středního – malého měřítka s mozaikou lesů, luk, polí a rybníků s drobnými přírodě blízkými krajinnými prvky, kvůli kterým je krajina okolí sídla tak ceněná. Současně se v blízkosti města Nepomuk nacházejí také 3 přírodní parky – Pod Štědrým, Plánický hřeben – Kákov a Buková hora – Chýlava a záměr na vybudování výroby energie by mohl jejich význačnou pozici v území negativně ovlivnit. Cílem tohoto požadavku na vyloučení záměrů dle §122 je tedy v maximální možné míře výše zmíněné kvality krajiny Nepomucké vrchoviny zachovat či dále rozvíjet.

Územní plán umísťování výroben energie o celkovém instalovaném výkonu 1MW a více směřuje jen do ploch technické infrastruktury všeobecné [TU] pro tyto účely vymezených v nezastavěném území. S ohledem na aktuální vymezení těchto ploch v územním plánu a na skutečnost, že v současnosti není znám žádný konkrétní záměr na umístění této veřejné technické infrastruktury v řešeném území, který by Změna č. 3 ÚP mohla zohlednit a vymezit, bude nutné pro účely umístění této infrastruktury pořízení samostatné změny územního plánu, při které budou tyto záměry náležitě individuálně posouzeny.

I.18 Návrhové plochy

V důsledku naplnění požadavků ze Zadání změny (zejména. z kap. H. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny Zprávy o uplatňování), Rozšíření obsahu změny č. 3 ÚP ze dne 12.9.2024 a Rozšíření obsahu změny č. 3 ÚP Nepomuk schválené zastupitelstvem města dne 29.5.2025 došlo v Návrhu Změny č. 3 ÚP k úpravám některých návrhových ploch.

Vymezení nových návrhových ploch a zrušení i úprava návrhových ploch z platného územního plánu jsou odůvodněny níže.

Podrobnější zdůvodnění nově vymezených návrhových ploch:

- Zastavitelná plocha Z.30 – plochy technické infrastruktury všeobecné [TU]
 - o Zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu byla vymezena pro novou čistírnu odpadních vod v lokalitě V Korytkách. Podrobněji viz výše v podkapitole I.5 Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura.
- Transformační plocha T.15 – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]
 - o Transformační plochy pro smíšenou výrobu s nižší zátěží byla vymezena v areálu bývalého JZD na základě požadavku ze zadání. Podrobněji viz výše v kapitole E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny)

Podrobnější zdůvodnění úprav ve vymezení návrhových ploch:

- Návrhové plochy, u kterých došlo k úpravě jejich plošných výměr v tabulce P1 Seznam transformačních a zastavitelných ploch a ploch změn v krajině Textové části ÚP, v důsledku jejich **částečné konzumace**.
 - o Zastavitelná plocha Z.01 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - o Zastavitelná plocha Z.17 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - o Zastavitelná plocha Z.22 – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]
 - o Transformační plocha T.01 – plochy smíšené obytné městské [SM]
- Návrhové plochy, u kterých došlo k drobné korekci jejich plošných výměr v tabulce P1 Seznam transformačních a zastavitelných ploch a ploch změn v krajině Textové části ÚP, v souvislosti s úpravami geometrie a přesnosti kresby, které jsou na ÚP kladeny **v rámci převedení územního plánu do jednotného standardu**.
 - o Zastavitelná plocha Z.15 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - o Zastavitelná plocha Z.23 – plochy rekreace v zahrádkářských osadách
 - o Zastavitelná plocha Z.25 – plochy výroba lehká
 - o Transformační plocha T.10 – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]
- Návrhové plochy, u kterých došlo k úpravě jejich plošných výměr v tabulce P1 Seznam transformačních a zastavitelných ploch a

ploch změn v krajině Textové části, v důsledku **opomenutí aktualizace hodnot v tabulce v předchozích změnách územního plánu.**

- Zastavitelná plocha Z.08a-b – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]
 - Zastavitelná plocha Z.09 – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]
 - Zastavitelná plocha Z.11 – plochy smíšené obytné městské [SM], plochy občanské vybavení všeobecné [OV], plochy občanské vybavení sport [OS]
 - Transformační plocha T.05 – plochy smíšené obytné městské [SM], plochy smíšené obytné centrální [SC], plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]
- **Další úpravy ve vymezení návrhových ploch, nespádající pod výše popsané kategorie úprav:**
- Zastavitelná plocha Z.14 – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n], plochy zeleň – zahrady zemědělské [ZX.zah]
 - Zastavitelná plocha Z.14 se v platném územním plánu překrývala s plochou změny v krajině K03, která byla v důsledku této skutečnosti zrušena (popsáno níže). Současně se zastavitelná plocha rozšířila o plochu veřejného prostranství, které se nacházelo mezi hranicí zastavěného a zastavitelného území platného ÚP. Tím byla datová struktura uvedena do souladu s požadavkem na čistotu dat, stanoveným jednotným standardem územně plánovací dokumentace, který vyžaduje, aby zastavitelné území bylo plně pokryté zastavěným územím a zastavitelnými plochami, tj. bez mezer mezi hranicí zastavěného a zastavitelného území.
 - Zastavitelná plocha Z.18 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - Zastavitelná plocha byla rozšířena o plochu veřejného prostranství, které se nacházelo mimo hranici zastavěného území a tento způsob vymezení tedy nevyhovoval současným požadavkům na jednotný standard a čistotu dat územně plánovací dokumentace (princip je popsán u plochy Z.14). Dále byla zastavitelná plocha, v souladu se Zadáním změny, dotčena zrušením VPS a veřejného prostranství v rozsahu této VPS – podrobněji viz kapitola E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).
 - Zastavitelná plocha Z.20a-b – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n], plochy smíšené obytné městské [SM]
 - Zastavitelná plocha byla v předchozích změnách územního plánu rozšířena o severní výběžek podél ulice Tojické, který byl původně přiřazen k zastavitelné ploše Z.21 (dříve R21). Tato úprava nebyla posléze zohledněna v tabulce P1 Seznam transformačních a zastavitelných ploch a ploch změn

- v krajině Textové části ÚP. Změna č. 3 ÚP proto hodnotu výměry návrhové plochy upravuje.
- Zastavitelná plocha Z.21 – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]
 - Zastavitelná plocha byla v předchozích změnách územního plánu zmenšena o severní výběžek podél ulice Tojické, který byl přiřazen k zastavitelné ploše Z.20 (dříve R20). Tato úprava nebyla posléze zohledněna v tabulce P1 Seznam transformačních a zastavitelných ploch a ploch změn v krajině Textové části ÚP. Změna č. 3 ÚP proto hodnotu výměry návrhové plochy upravuje.
 - Zastavitelná plocha Z.27 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - Zastavitelná plocha byla v předchozích změnách územního plánu rozšířena o plochu veřejného prostranství, rozsah rozšíření této plochy nebyl však v tabulce P1 Seznam transformačních a zastavitelných ploch a ploch změn v krajině Textové části ÚP zohledněn. Změna č. 3 ÚP toto napravuje. Dále byla zastavitelná plocha, v souladu se Zadáním změny, dotčena zrušením VPS a veřejného prostranství v rozsahu této VPS – podrobněji viz kapitola E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).
 - Transformační plocha T.02 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - Rozsah transformační plochy byl v tabulce upraven a rozšířen o rozsah plochy veřejného prostranství, která je součástí této transformační plochy, ale v tabulce byla opomenuta.
 - Transformační plocha T.06 – plochy smíšené obytné centrální [SC]
 - Transformační plocha byla v původním územním plánu zanesena rozdílně v hlavním výkresu a ve výkresu základního členění území. Změna č. 3 ÚP rozsah transformační plochy upravuje dle rozsahu v hlavním výkresu.
 - Transformační plocha T.13 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - Transformační plocha byla v původním územním plánu zanesena jako transformační pouze v hlavním výkresu, ve výkresu základního členění území byla opomenuta. Změna č. 3 ÚP toto napravuje a plochu doplňuje.
 - Transformační plocha T.14 – plochy smíšené obytné městské [SM]
 - Transformační plocha byla vymezena v souvislosti s úpravami geometrie a přesnosti kresby, na niž jsou kladeny požadavky v rámci převedení územního plánu do jednotného standardu územně

plánovací dokumentace. Zastavitelná plocha Z.24 v původním územním plánu zasahovala do zastavěného území. Tato její část byla proto vymezena jako plocha transformační plocha.

Podrobnější zdůvodnění rušených návrhových ploch:

- Plocha změny v krajině K01 – plochy a koridory silniční dopravy [DOP-S]
 - Plocha pro koridor silniční dopravy byla s ohledem na úpravu metodiky a požadavky jednotného standardu na územně plánovací dokumentaci z ploch změn v krajině vyjmuta. Koridor pro silniční dopravu byl vložen do vrstvy koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití (označ. CNU.DI-21).
- Plocha změny v krajině K03 – zahrady zemědělské [ZAZ]
 - Plocha změny v krajině byla zrušena z důvodu překryvu se zastavitelnou plochou Z.14 a byla tedy touto plochou pohlcena.

J.

VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚ- NÍM POTŘEBY JEJICH VY- MEZENÍ

(dle čl. II., odst. 1., písm. j) přílohy č. 8 stavebního zákona

Změna č. 3 ÚP nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí ZÚR Plzeňského kraje.

K.

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZA- STAVITELNÝCH PLOCH

(dle čl. II., odst. 1., písm. k) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Změnou č. 3 ÚP není základní koncepce zastavitelného a nezastavitelného území nijak dotčena.

V návrhu Změny č. 3 ÚP došlo pouze k dílčím úpravám zastavitelných ploch, které byly rozšířeny o plochy přilehlých veřejných prostranství, které se nacházely mezi hranicí zastavěného a zastavitelného území platného ÚP. Tímto byla datová struktura uvedena do souladu s požadavkem na čistotu dat, stanoveným jednotným standardem územně plánovací dokumentace, který vyžaduje, aby zastavitelné území bylo plně pokryté zastavěným územím a zastavitelnými plochami, tj. bez mezer mezi hranicí zastavěného a zastavitelného území. Konkrétní případy těchto úprav jsou popsány v kapitole I.18 Návrhové plochy tohoto Odůvodnění.

V souladu se Zadáním změny dochází k rozšíření zastavitelného území o plochu pro novou čistírnu odpadních vod v lokalitě V Korýtkách. Jedná se ale o území malého rozsahu, vymezené za účelem navýšení kapacity odka-
nalizování území, která bude s ohledem na budoucí rozvoj v území ne-
zbytná. Rozšíření zastavitelného území o tuto plochu je tedy v souladu
s veřejným zájmem.

Návrh Změny č. 3 ÚP v souladu s požadavky ze Zadání změny vymezuje novou transformační plochu v areálu bývalého JZD za účelem jeho obnovy a opětovného využití. Pro plochu bylo navrženo využití smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n], které v areálu umožňuje rozvoj drobné výroby a služeb se zachováním přijatelného vlivu na okolní prostředí.

Současně bylo Změnou č. 3 ÚP v souladu se Zadáním změny upraveno využití na vybraných pozemcích tak, aby odpovídalo skutečnému stavu v území. Podrobněji viz kapitola E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování (zadáním změny).

L.

VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

(dle čl. II., odst. 1., písm. l) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Vymezení prvků regulačního plánu nebo odchylně stanovených požadavků na výstavbu není předmětem Změny č. 3 ÚP.

M.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

(dle čl. II., odst. 1., písm. m) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 3 ÚP je zobrazeno ve výkresu C. Výkres záborů ZPF a PUPFL.

M.1/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Obecné zdůvodnění navrhovaného řešení:

Převedení územního plánu do jednotného standardu představuje formální úpravu stávajícího ÚP, při které nedochází k vymezení nových návrhových ploch. Zemědělský půdní fond je Změnou č. 3 ÚP dotčen vymezením dvou nových návrhových ploch vymezených v souladu se Zadáním změny územního plánu, a to zastavitelné plochy Z.30 a transformační plochy T.15. Podrobnější odůvodnění vymezení těchto návrhových ploch je v samostatné kapitole Odůvodnění I.18 Návrhové plochy. Současně došlo v souladu se Zadáním změny ke změně využití ploch s RZV v zastavitelných plochách Z.18 a Z.27.

Zastavitelná plocha Z.30 – plochy technické infrastruktury všeobecné [TU]

Nová zastavitelná plocha Z.30 byla vymezena za účelem výstavby nové čistírny odpadních vod (podrobnější odůvodnění viz kapitola I.5 Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura). Plocha je vymezena na pozemcích zahrnutých do využití přírodních ploch [PP] platného územního plánu. Vymezením zastavitelné plochy dochází k záboru 2 419 m² v půdách s III. třídou ochrany.

Transformační plocha T.15 – plochy smíšené výrobní – s nižší zátěží [HX.n]

Nová transformační plocha T.15 byla vymezena v území bývalého areálu JZD v katastrálním území Dvorec. Vymezením transformační plochy dochází

k záboru 1 636 m² v půdách s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu, z toho důvodu je zábor dále odůvodněn podrobněji.

Zastavitelné plochy Z.18 a Z.27 – plochy smíšené obytné městské [SM]

V zastavitelných plochách Z.18 a Z.27 bylo v Návrhu Změny č. 3 ÚP upraveno využití, přesněji rozsah ploch veřejných prostranství, aniž by se změnila celková rozloha uvedených zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy se nachází v I. respektive II. třídě ochrany ZPF a z toho důvodu jsou tyto zábory odůvodněny podrobněji níže.

Podrobnější popis záborů novými návrhovými plochami je uveden v tabulce:

katastrální území	druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany půd a výměra (ha)					celkový součet (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Nepomuk (zastavitelná plocha Z.30, využití [TU])	trvalý travní porost (7)	75001			0,2419			0,2419
	Celkem k. ú.							0,2419
Dvorec (transformační plocha T.15, využití [HX.n])	orná půda (2)	73211		0,0041				0,0041
	zahrada (5)			0,1304				0,1304
	trvalý travní porost (7)			0,0291				0,0291
	Celkem k. ú.							0,1636
Celkový součet				0,1636	0,2419			0,4055

Podrobnější odůvodnění záboru ZPF transformační plochy T.15, zasahující na půdy II. třídy ochrany ZPF:

POPIS: Na základě požadavku ze Zadání změny územního plánu byla transformační plocha T.15 vymezena v území bývalého JZD za účelem obnovy či opětovného využití stávajícího znehodnoceného zemědělského areálu. Využití bývalého areálu JZD je Změnou č. 3 ÚP upraveno ze stabilizovaného území produkčního využití se střední zátěží [PROD-S] určeného k regeneraci (regenerační plocha č. 03) platného územního plánu na návrhovou plochu smíšenou výrobní – s nižší zátěží [HX.n].

Vymezením transformační plochy T.15 dochází k záboru ZPF, a to půd II. třídy ochrany o rozsahu 2 419 m².

ODŮVODNĚNÍ: V současnosti se jedná o nevyužívaný areál bývalého JZD uvnitř zastavěného území, transformací této plochy tak dochází k naplňování veřejného zájmu účelného a hospodárného využívání území jeho budoucím opětovným využitím.

Podrobnější odůvodnění záboru ZPF zastavitelné plochy Z.18, zasahující na půdy II. třídy ochrany ZPF:

POPIS: Na základě požadavku za Zadání změny územního plánu bylo v zastavitelné ploše Z.18 upraveno vymezení plochy veřejného prostranství a část této plochy byla upravena na plochu smíšeného obytného městského využití [SM].

ODŮVODNĚNÍ: Pro zastavitelnou plochu je zachován požadavek na zpracování územní studie US.06, která prověří optimální napojení území, členění stavebních pozemků a jejich obsluhu a tedy i přesné vymezení veřejných prostranství. Územní plán v ploše Z.18 rovněž zakládá požadavek na prostup územím. Ke zrušení veřejného prostranství tedy fakticky nedochází.

Podrobnější odůvodnění záboru ZPF zastavitelné plochy Z.27, zasahující na půdy I. třídy ochrany ZPF:

POPIS: Na základě požadavku za Zadání změny územního plánu bylo v zastavitelné ploše Z.27 upraveno vymezení plochy veřejného prostranství a část této plochy byla upravena na plochu smíšeného obytného městského využití [SM].

ODŮVODNĚNÍ: Pro zastavitelnou plochu byla zpracována územní studie Pod Oborou (v evidenci územně plánovací činnosti od 2.9. 2019), která prověřila a stanovila optimální napojení území, členění stavebních pozemků a jejich obsluhu a tedy i přesné vymezení veřejných prostranství.

M.2/ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 3 ÚP navrhuje v souladu se Zadáním změny zastavitelnou plochu Z.30 – plochu technické infrastruktury všeobecné [TU], která zasahuje svou necelou polovinou (1 072 m²) do oblasti 30 m od okraje lesního pozemku. Severní cíp návrhové plochy s lesním pozemkem sousedí. Nicméně jedná se o velmi úzký pás lesního porostu, který nebude výstavbou nové čistírny odpadních vod výrazně negativně ovlivněn, případně též přístup k pozemku kvůli údržbě lesního porostu není vymezením této plochy výrazně omezen.

N.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

(dle čl. II., odst. 1., písm. n) přílohy č. 8 stavebního zákona)

Bude doplněno na základě projednání změny ÚP.



PŘÍLOHY

OBSAH:

P01 Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu

P02 Protokol o souladu územního plánu s jednotným standardem

