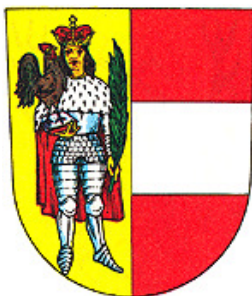


ÚZEMNÍ PLÁN NETVOŘICE



Úplné znění po vydání změny č.1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo městyse Netvořice
---	----------------------------------

Pořadové číslo poslední změny:	1
--------------------------------	---

Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
--	--

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Monika Šlehobrová, starostka městyse
--	---

Otisk úředního razítka:

- Název dokumentace:** **Územní plán Netvořice - úplné znění po vydání změny č.1**
- Objednatel:** **Městys Netvořice**
Mírové náměstí 19, 257 44, Netvořice
- Pořizovatel:** **Úřad městyse Netvořice**
Mírové náměstí 19, 257 44, Netvořice,
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb. Osobou
oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti, podle § 24, je paní
Zdeňka Klenorová.
- Určený zastupitel:** **Ing. arch. Lukáš Franěk**
- Projektant územního plánu a změny č.1:**
Ing. Petr Laube
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 889
28. října 909, 277 11, Neratovice

Obsah:

a.	Vymezení zastavěného území	5
b.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	5
c.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
c.1	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice.....	6
c.1.1	Netvořice.....	6
c.1.2	Dunávice (včetně osady Vidrholec).....	8
c.1.3	Lhota.....	9
c.1.4	Maskovice.....	9
c.1.5	Tuchyně.....	10
c.1.6	Všetice (včetně osady Radějovice).....	11
c.2	Zastavitelné plochy.....	12
c.3	Plochy přestavby.....	15
c.4	Systém sídelní zeleně.....	16
d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	16
d.1	Plochy občanského vybavení.....	16
d.2	Koncepce dopravní infrastruktury.....	17
d.3	Koncepce technické infrastruktury.....	19
e.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin	21
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	24
g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
g.1	Veřejně prospěšné stavby.....	34
g.2	Veřejně prospěšná opatření.....	34
h.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	35
i.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	35
j.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	35
k.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	36
l.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	36
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	36

Seznam použitých zkratk:

DI	Dopravní infrastruktura
ORP	Obec s rozšířenou působností
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	Rodinný dům
TI	Technická infrastruktura
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚAP	Územně analytické podklady
VKP	Významný krajinný prvek
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1

Výklad použitých pojmů:

Drobná stavba - stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m² a výška 4,5m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, skleníky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).

Jednoduchá stavba pro zemědělské a lesnické využití území - stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 16m² a výška 4,5m (sem patří např. kůlny, seníky, krmelce, atp.)

Podkroví - podkroví je prostor pod krovem určený k využití (využití podkroví). Norma Obytné budovy ČSN 73 4301 definuje podkroví jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Stávající využití území - využití ploch platných v době vydání územního plánu

Výšková hladina stávající zástavby - výška zástavby definovaná v kapitole c) výrokové části územního plánu

Struktura zástavby - charakter stávající zástavby definovaný v kapitole c) výrokové části územního plánu

Zastavitelná plocha - plocha daná součtem všech zastavitelných ploch jednotlivých staveb.

- zastavitelnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavitelná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla stanovena k 7.9.2018. Zastavěné území městyse se skládá ze 42 dílčích částí o celkové rozloze 127,37 ha.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Návrh koncepce rozvoje řešeného území vychází z polohy řešeného území mezi dvěma atraktivními údolními lokalitami řek Vltavy a Sázavy. Návrh územního plánu využívá stávající dobré dopravní napojení celého řešeného území a zohledňuje záměr realizace dálnice D3 a přeložky silnice III/1057. Dále je zohledněna i stávající technická infrastruktura a záměry na její rozšíření a doplnění. Návrhem územního plánu je zohledněna poloha řešeného území v sousedství přírodního parku Střed Čech a stávající venkovský charakter řešeného území (především v přidružených místních částech). Územní plán zachovává dominantní funkci nezastavěného území, kterou je zemědělství.

Územní plán vytváří předpoklad pro posílení vyváženého rozvoje řešeného území. Kromě rozvoje ploch pro novou bytovou výstavbu, která je situována prioritně do Netvořic, je navržena stabilizace a částečné posílení ekonomické základny obce prostřednictvím rozvoje ploch výroby a skladování (rozšíření stávajících areálů). Dále je navržen rozvoj ploch občanského vybavení (plochy pro sport a hřbitov). Nové zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území jednotlivých sídel tak, aby byla zachována jejich stávající kompaktní struktura. V rámci uspořádání krajiny je řešen průchod prvků systému USES a jeho návaznost na sousední obce. Územní plán rovněž řeší prostupnost krajiny návrhem propojení jednotlivých místních částí.

Návrhem územního plánu jsou respektovány stávající hodnoty řešeného území, mezi které patří zejména:

- hodnotné krajinné prostředí s pestrou skladbou pozemků a členitým reliéfem
- rozsáhlé lesní porosty v jihovýchodní a severozápadní části řešeného území
- drobné enklávy zeleně v zemědělsky využívané části řešeného území
- zachovalá struktura zástavby v Dunávicích (náves včetně ploch rybníků a přílehlá zástavba), v Maskovicích (náves a přílehlá zástavba), v Netvořicích (Mírové náměstí a přílehlá zástavba a návesní prostor u kostela včetně související zástavby), v Tuchyni (zástavba podél silnice tvořící podlouhlý návesní prostor) a ve Všetcích (náves a přílehlá zástavba) viz. popis stávající struktury a charakteru jednotlivých místních částí v kapitole c.
- nemovité kulturní památky
- stávající vedení technické a dopravní infrastruktury

Územní plán navrhuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby nedošlo k jejich narušení a aby byla zajištěna ochrana stávajících hodnot. Při využití nových zastavitelných ploch, ale i při provádění změn v rámci zastavěných území je nutné výše uvedené hodnoty respektovat. Nové stavby je třeba umísťovat s ohledem na charakter okolní zástavby (zejména hmotové a výškové uspořádání, ale i architektonické ztvárnění odpovídající převážně venkovskému charakteru zástavby). Zejména v okrajových, odloučených a pohledově exponovaných lokalitách je nutné zohlednit umístění nových stavebních objektů v rámci stavebních pozemků tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a k vytvoření nových krajinných dominant.

V řešeném území je nutné chránit a respektovat stávající plochy zeleně v krajině. Veškeré zásahy do krajinné vegetace je nutné omezit na nezbytné minimum.

c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Řešené území je tvořeno vlastními Netvořicemi a pěti přidruženými sídly, kterými jsou Dunávice (včetně osady Vidrholec), Lhota, Maskovice, Tuchyně a Všetice (včetně osady Radějovice). Centrem řešeného území jsou Netvořice, kde je zastoupena většina občanské a technické vybavenosti řešeného území. Tento fakt územní plán respektuje a navrhuje převážnou část nových zastavitelných ploch do Netvořic. Zbývající sídla v řešeném území jsou územním plánem stabilizována a navrhuje se pouze jejich přiměřený rozvoj odpovídající jejich stávající velikosti a rozvojovému potenciálu.

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách:

BH	Plochy bydlení v bytových domech
BV	Plochy bydlení v rodinných domech venkovské
SV	Plochy smíšené obytné venkovské
RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RZ	Plochy rekreace – zahrádkové osady
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště
PV	Plochy veřejných prostranství
VL	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
VZ	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
VX	Plochy výroby a skladování - specifické
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
DM	Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace
TI	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
TO	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady
ZV	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích
ZO	Plochy zeleně ochranné a izolační
ZS	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené
VV	Plochy vodní a vodohospodářské

c.1 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

c.1.1 Netvořice

Netvořice tvoří centrum řešeného území a plní především funkci obytnou, která je významně doplněna funkcí výrobní, a občanskou vybaveností. Zastavěné území městyse má kompaktní charakter, který je na východním a jihovýchodním okraji doplněn několika historickými samotami. Výrobní sektor je zastoupen bývalým zemědělským areálem na východním okraji Netvořic, výrobním areálem v jižní části Netvořic a areály na západním okraji Netvořic.

Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje převážně na posílení obytné funkce sídla (plochy bydlení v rodinných domech venkovské a plochy smíšené obytné venkovské) s přiměřeným rozvojem ploch výroby a skladování, které jsou navrženy prioritně pro možné rozšíření stávajících, funkčních výrobních areálů. Územní plán respektuje stávající těžiště nové bytové výstavby na severním okraji zastavěného území sídla a navrhuje zde převážnou většinu nových zastavitelných ploch. Tento návrh je doplněn novými zastavitelnými plochami na západním okraji sídla, kde je využita rozsáhlá proluka mezi zastavěným územím a silnicí II/105. Územní plán respektuje průchod Břejlovského potoka jižním okrajem zastavěného území a nenavrhuje do jeho blízkosti nové zastavitelné plochy. Z hlediska veřejné infrastruktury navrhuje územní plán rozšíření stávajícího hřbitova a nové plochy technické infrastruktury (pro ČOV a sběrný dvůr) a dále nezbytné plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace zpřístupňující nově navrhované zastavitelné plochy. Návrh zastavitelných ploch je doplněn souvisejícími návrhy ploch zeleně, které zvyšují podíl zeleně v řešeném území (plochy zeleně na veřejných prostranstvích a plochy zeleně ochranné a izolační) s cílem posílení kvality bydlení (další plochy zeleně lze realizovat jako součást nových zastavitelných ploch a ploch přestavby).

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou navrženy v maximální možné míře do stávajících proluk v zastavěném území a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující sousední plochy. Jedná se o plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z28, Z29 a P1, o plochy smíšené obytné Z27, Z34 a Z39, o plochu občanského vybavení - hřbitov Z14, o plochu občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení P4, o plochu výroby a skladování - lehký průmysl Z35, a o plochu zeleně na veřejných prostranstvích Z36. Ostatní zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla. Jedná se o plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z11, Z61, Z13, Z15 a Z16 na severním okraji sídla, kde vhodně doplňují stávající urbanistické uspořádání a plochu Z31 na jihozápadním okraji sídla. Relativně volněji navazuje na zastavěné území plocha Z21, která je navržena pro umístění sběrného dvora. S ohledem na specifické využití jsou navrženy v odloučených lokalitách plochy technické infrastruktury Z22 pro umístění ČOV (včetně přístupové komunikace - plocha Z23) a plocha Z20 pro umístění regulační stanice plynu. Územní plán navrhuje rozdělené plochy

bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských do dvou etap výstavby.

Severně od Netvořic navrhuje územní plán plochu Z62 jako koridor přeložky silnice III/1057, včetně souvisejících a vyvolaných staveb.

Charakter a struktura stávající zástavby:

Historické centrum městyse tvoří zejména zástavba selských usedlostí obklopující Mírové náměstí, které si ve většině případů zachovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a stodolou oddělující zastavěnou část usedlosti od záhumení zahrady. Tato zástavba je charakteristická protáhlým tvarem plošně rozsáhlého pozemku, s obytným objektem orientovaným štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s obytným podkrovím, výjimečně dvoupodlažní. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné - venkovské. Mezi tyto plochy byly dále zařazeny i některé areály v ulici Hrubínova, objekty na jižním okraji sídla a dvě samoty ležící u Brejlovského potoka na východním okraji Netvořic. V současné době je řada těchto objektů využívána k podnikatelským aktivitám (prodej, komerční zařízení a služby a drobná řemeslná výroba). Vlastní náměstí je ve spodní části převážně vyasfaltované (díky skutečnosti že tvoří křižovatku silnic III. tříd a místních komunikací). Střední a vrchní části náměstí dominuje vzrostlá zeleň s křížem a památníkem padlých.

Na Mírové náměstí plynule navazuje křižovatka silnice III/1056 a ulic Hrubínova a Újezdská. Dominantou tohoto prostoru je kostel Nanebevzetí Panny Marie a dále řada objektů veřejné a komerční občanské vybavenosti, včetně autobusových zastávek a veřejné zeleně. Oba tyto prostory jsou přímo propojeny silnicí III/1056.

Mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské byla zařazena jednak historická zástavba obytných domů, tvořená obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad, a dále novodobá zástavba rodinných domů, která pokrývá zejména severní část městyse. Ta je tvořena individuálními rodinnými domy městského charakteru s pravidelným uspořádáním pozemků. Výšková hladina obytných objektů je v jednotlivých ulicích značně nejednotná a pohybuje se od jednopodlažních objektů až po dvoupodlažní obytné objekty s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová, případně valbová střecha. Na jižním okraji ulice Západní je obytná zástavba tvořena dvoupodlažními řadovými rodinnými domy rozdělenými do třech bloků se sedlovou, případně plochou střechou. Tyto plochy doplňují historické jádro obce, včetně několika samot na východním okraji Netvořic.

Plochy bydlení v Netvořicích doplňuje několik objektů bytových domů. Jedná se o dvou až třípodlažní bytové domy s valbovou, resp. plochou střechou v ulicích Sídlíště I., Sídlíště II., Pod Strání a Hrubínova. Tyto objekty byly zařazeny mezi plochy bydlení v bytových domech.

Plochy a objekty občanské vybavenosti v řešeném území byly rozděleny na plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (areál základní školy, mateřské školy, obecní úřad, kostel Nanebevzetí Panny Marie, fara, Sbor Spasitele, sokolovna, Městské muzeum, stará a nová hasičská zbrojnice a pošta), plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (objekt benzínové pumpy, nákupního centra, objekt na samotě na východním okraji k.ú. Netvořice a veškeré komerční zařízení drobných provozoven), plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportovní areál u základní školy) a plochy občanského vybavení - hřbitovy.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení v rodinných domech.

S ohledem na atraktivní polohu obce a členitou okolní krajinu jsou v Netvořicích zastoupeny i plochy rekreace. Do ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci byly zařazeny pozemky a objekty sloužící k individuální rekreaci se stavbami rekreačních chat, které nesplňují charakter objektů pro bydlení. Jedná se převážně o jednopodlažní objekty s obytným podkrovím. Tyto plochy jsou umístěny při místní komunikaci na Vidrholec a dále na samotě na východním okraji k.ú. Netvořice. Mezi plochy rekreace - zahrádkové osady byla zařazena plocha mezi výrobním areálem na jižním okraji sídla a Brejlovským potokem.

Plochy výroby a skladování jsou v Netvořicích zastoupeny bývalým zemědělským areálem na východním okraji Netvořic, výrobním areálem v jižní části Netvořic a areály na západním okraji Netvořic. S ohledem na těsnou vazbu všech těchto areálů na obytnou zástavbu městyse zde není vhodné umísťovat provozy, které by na ní měly negativní vliv.

Mezi plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě byly zařazeny plochy úpravny vody, vodních zdrojů, vodojemu a plochy trafostanic, které mají v katastrální mapě vyznačen vlastní pozemek. Do ploch technické infrastruktury – nakládání s odpady byl zařazen pozemek sběrného dvora, ležící za objektem nákupního centra.

Většina ulic a veřejně přístupných ploch v zastavěném území byla zařazena mezi plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace. Jedná o plochy místních a účelových komunikací, včetně drobných ploch sídlení zeleně.

Jako plochy veřejných prostranství byly vymezeny významné veřejné prostory v sídle. Jedná se o pozemky náměstí a návěsních prostor. Z těchto ploch byly v několika případech vyčleněny plochy zeleně na veřejných prostranstvích. Jedná se zejména o pozemkově oddělené plochy zeleně dotvářející urbanistickou strukturu městyse, které tvoří základní kostru veřejných prostor. Tyto plochy obsahují vzrostlé a upravené plochy zeleně doplněné o prvky mobiliáře, včetně dětských hřišť. Jedná se zejména o prostory u základní a mateřské školy, obou kostelů a plochu pod hřbitovem.

Zastavěné území Netvořic dotváří i dvě plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy, které jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území městyse. Jedná se o rybník Blábolák na jihovýchodním okraji obce a dále o víceúčelovou vodní plochu na jihozápadním okraji zastavěného území využívanou dobrovolnými hasiči.

c.1.2 Dunávice (včetně osady Vidrholec)

Dunávice leží východně od Netvořic a plní funkci obytnou.

Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje na posílení obytné funkce sídla prostřednictvím přiměřeného rozvoje ploch bydlení v rodinných domech venkovské a ploch smíšených obytných venkovských.

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy do stávajících proluk a v návaznosti na zastavěné území sídla, a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující sousední plochy. Jedná se o plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z43, Z44 a Z46 a o plochu smíšenou obytnou Z45.

V návaznosti na stávající výrobní a skladovací areál, na severovýchodním okraji k.ú. Dunávice, je navrženo jeho rozšíření o plochu Z48 prostřednictvím plochy výroby a skladování - lehký průmysl.

Další samostatné zastavěné území tvoří osada Vidrholec ležící na západním okraji k.ú. Dunávice a je dopravně přístupná z Netvořic. Územní plán zde navrhuje dvě zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Plocha Z40 je navržena na západním okraji zastavěného území podél silnice z Netvořic. Plocha Z42 je navržena jako doplnění urbanistického půdorysu Vidrholce v jeho jihozápadní části (včetně dopravního napojení (plocha Z41).

Charakter a struktura stávající zástavby:

Základní osu sídla tvoří silnice III/10513, která přibližně uprostřed obce přechází v drobný návěsní prostor, doplněný kolmo situovaným veřejným prostorem zpřístupňujícím historickou zástavbu statků a obytných objektů, včetně ploch tří rybníků. Součástí tohoto prostoru je drobná zeleň doplněná zvoničkou. Dunávice plní především funkci obytnou a rekreační, bez objektů občanské vybavenosti. Zastavěné území si zachovalo svůj původní charakter.

Zastavěné území je tvořeno zástavbou selských usedlostí obklopující veřejný prostor okolo návěsních rybníků, východně od silnice III/10513. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a stodolou, která odděluje zastavěnou část usedlosti od záhumení zahrady. Obytné objekty jsou orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

Zbývající obytné objekty byly zařazeny mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Jedná se o plochy obytných domů doplněných drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad. Na rozdíl od ploch smíšených obytných venkovských se jedná o pozemky menšího plošného rozsahu. Tyto plochy doplňují urbanistickou strukturu obce, včetně samoty ležící jižně od obce. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s využitelným, resp. obytným podkrovím. Podél silnice III/10513 jsou orientovány okapovou stranou rovnoběžně s veřejným prostorem. Na východním okraji obce jsou obytné objekty situovány štítovou stěnou do veřejného prostoru.

Převažuje zde sedlová střecha. Mezi tyto plochy byla dále zařazena i výstavba v rekreační osadě Vidrholec.

Na severovýchodním okraji obce byla vybudována novostavba rekreačního objektu, která byla zařazena mezi plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Do těchto ploch byla zařazena i výstavba rekreačních objektů v osadě Vidrholec.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení v rodinných domech.

Plochy výroby a skladování jsou v k.ú. Dunávice rozděleny na plochy výroby a skladování - lehký průmysl, které jsou zastoupeny skladovacím areálem na severovýchodním okraji k.ú. Dunávice a na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, zastoupená areálem kravína, který leží na křižovatce silnic III/1057 a III/10513 a částečně zasahuje do severního okraje řešeného území. Oba tyto areály jsou dostatečně vzdáleny od obytné zástavby řešeného území.

c.1.3 Lhota

Místní část Lhota tvoří samostatný obytný útvar v k.ú. Tuchyně a plní převážně funkci obytnou.

Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje na stabilizaci obytné funkce sídla a její částečné doplnění prostřednictvím plochy bydlení v rodinných domech venkovské a plochy smíšené obytné venkovské.

Návrh zastavitelné plochy a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a navazující zástavby v sousedním k.ú. Vysoký Újezd. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla. Jedná se o plochu smíšenou obytnou venkovskou Z50, včetně plochy zeleně soukromé a vyhrazené (plocha Z49), která je navržena jako zázemí k ploše Z50.

Na západním okraji sídla je jako plocha přestavby stávajícího rekreačního objektu navržena plocha bydlení v rodinných domech P2.

Charakter a struktura stávající zástavby:

Místní část Lhota tvoří samostatný obytný útvar v k.ú. Tuchyně, s historickým základem tvořeným několika selskými usedlostmi. Lhota je dopravně dostupná po místní komunikaci vycházející jižně ze silnice III/1059.

Zastavěné území je tvořeno zástavbou selských usedlostí podél místní komunikace. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a stodolou oddělující zastavěnou část usedlosti od záhumní zahrady. Obytné objekty jsou orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské byla zařazena zbývající zástavba obytných domů, tvořená obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad. Jako součást těchto ploch byla zařazena i novostavba v severozápadní části Lhoty, i když se svým tvarem a konstrukcí (dřevěný srub) vymyká zbývající obytné zástavbě. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím, orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru se sedlovou střechou.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení v rodinných domech.

Na západním okraji Lhoty bylo vybudováno několik rekreačních objektů, které byly zařazeny mezi plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

V jihovýchodní části Lhoty byla v nedávné době postavena bioplynová stanice. Její umístění lze považovat za nevhodné, neboť svým ochranným pásmem fermentorů zasahuje do sousedících obytných ploch a znehodnocuje tak kvalitu bydlení v této části řešeného území.

c.1.4 Maskovice

Maskovice leží severozápadně od Netvořic a plní převážně funkci obytnou.

Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje na posílení obytné funkce sídla prostřednictvím přiměřeného rozvoje ploch bydlení v rodinných domech venkovské.

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující sousední plochy. Jedná se o plochy bydlení v rodinných domech venkovské Z2 na severním okraji sídla a plochy Z5, Z6 a Z8 v návaznosti na jižní okraj sídla.

Charakter a struktura stávající zástavby:

Maskovice leží severozápadně od Netvořic a prochází jimi silnice III/1056, která tvoří základní osu sídla. Uprostřed historické části sídla, která leží nad rybníkem, se nachází návesní prostor s lípou, zvoničkou a autobusovou zastávkou. Maskovice plní především funkci obytnou, doplněnou funkcí rekreační, bez objektů občanské vybavenosti. Historické jádro obce si zachovalo svůj původní charakter, ke kterému byla dostavěna v severní a jižní části novodobá zástavba.

Historické jádro obce je tvořeno zástavbou selských usedlostí obklopující návesní prostor. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a stodolou oddělující zastavěnou část usedlosti od záhumení zahrady. Obytné objekty jsou orientovány převážně štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné - venkovské.

Mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské byla zařazena zástavba obytných domů včetně bývalého hostince, tvořená obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad. Jako součást těchto ploch byla zařazena i hájenka Tomkovka, ležící na severním okraji řešeného území. Na rozdíl od ploch smíšených obytných venkovských se jedná o pozemky menšího plošného rozsahu. Tyto plochy doplňují historické jádro obce, včetně samoty objektu pod maskovickým rybníkem. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím, orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru se sedlovou střechou. Obytnou zástavbu Maskovic dále dotváří čtyři objekty novostaveb rodinných domů na severním jižním a západním okraji obce. Tvoří ji individuální rodinné domy spíše městského charakteru bez zázemí užitkových hospodářských objektů. Výšková hladina obytných objektů se pohybuje od jednopodlažních objektů až po jednopodlažní objekty s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha.

Na severovýchodním okraji obce bylo vybudováno několik rekreačních objektů, které byly zařazeny mezi plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Mezi tyto plochy byly zařazeny i dvě rekreační stavby severně od obce, v lese podél silnice III/1056.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení v rodinných domech a ploch smíšených obytných venkovských.

c.1.5 Tuchyně

Tuchyně leží jihozápadně od Netvořic a plní funkci obytnou.

Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje na stabilizaci zastavěného území a jeho přiměřený rozvoj prostřednictvím ploch smíšených obytných venkovských a plochy výroby a skladování - specifické (určené pro realizaci rodinné farmy).

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující sousední plochy. V severní části sídla je navržena plocha smíšená obytná venkovská Z52 a plocha výroby a skladování - specifická Z53. Na jižním okraji sídla je navržena plocha smíšená obytná venkovská Z54, která doplňuje stávající urbanistický půdorys sídla.

Charakter a struktura stávající zástavby:

Tuchyně leží jihozápadně od Netvořic, jižně od silnice III/10510. Hlavní osou sídla tvoří silnice III/10511, procházející Tuchyní v severojižním směru. Obec má protáhlý návesní prostor, jehož základ tvoří silnice III/10510. V jižní části obce se nachází prostor se vzrostlými kaštanými a zvoničkou, který byl zakreslen jako plocha zeleně na veřejných prostranstvích. Tuchyně plní především funkci obytnou a rekreační, jediným objektem občanské vybavenosti je zde objekt hasičské zbrojnice. Zastavěné území si zachovalo svůj původní charakter.

Zastavěné území je tvořeno převážně zástavbou selských usedlostí v návaznosti na silnici III/10511. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným

hospodářskými staveními a stodolou oddělující zastavěnou část usedlosti od záhumení zahrady, i když u některých již došlo k částečně přestavbě. Obytné objekty jsou orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

V severní části obce, na křižovatce silnic III/10510 a III/10511 se nachází novostavba rodinného domu, která byla zařazena mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské. Do tohoto využití byla zařazena i samota ležící východně od Tuchyně u silnice III/10510.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení v rodinných domech a ploch smíšených obytných venkovských.

c.1.6 Všetice (včetně osady Radějovice)

Všetice leží jižně od Netvořic a plní především funkci obytnou, která je s ohledem na velikost sídla významně doplněna o funkci občanského vybavení.

Návrh urbanistické koncepce se zaměřuje na posílení obytné funkce sídla prostřednictvím přiměřeného rozvoje ploch bydlení v rodinných domech venkovské, které je doplněno návrhem ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení.

Návrh zastavitelných ploch a jejich uspořádání vychází ze stávající struktury sídla a jeho uspořádání. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území sídla a jejich využití je navrženo s ohledem na navazující plochy. Jedná se o plochu bydlení v rodinných domech venkovské Z56 ve Všetících. Jako zázemí pro stávající funkční areál penzionu, jízdárny a stájí na východním okraji Všetic je navržena plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení Z58.

Na severním okraji k.ú. Všetice navrhuje územní plán v souladu s platným územním plánem přestavbu bývalého zemědělského areálu na plochu smíšenou obytnou venkovskou (plocha P3).

Pro ochranu známých záměrů jsou navrženy plochy územních rezerv R3 (s předpokládaným využitím pro plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) a R4 (s předpokládaným využitím pro plochy bydlení v rodinných domech venkovské).

Zastavěné území Všetic je omezeno zpřesněným návrhem koridoru silniční dopravy ze ZÚR SK, který je v územním plánu zakreslen jako koridor R1. Koridor v ZÚR SK zasahuje celé zastavěné území sídla a není tak možné upřesnit jeho trasu mimo zastavěné území.

Charakter a struktura stávající zástavby:

Všetice leží jižně od Netvořic, na křižovatce silnic II/105 a III/1027. Hlavní osu sídla tvoří silnice II/105. Západně od Všetic leží osada Radějovice, která je se Všeticemi propojena si silnicí III/1027. Všetice a Radějovice prošly v posledních letech značným stavebním rozvojem (při zohlednění jejich velikosti) a došlo k posunu jejich funkce, která byla zejména obytná, spíše k funkci rekreačně sportovní.

Převážná část historického jádra Všetic je tvořena zástavbou selských usedlostí obklopující návesní prostor. Tyto objekty si uchovaly původní uspořádání tvořené obytným objektem doplněným hospodářskými staveními a stodolou oddělující zastavěnou část usedlosti od záhumení zahrady. Mezi tyto plochy byla zařazena i výstavba v severním sektoru Radějovic. Výšková hladina zástavby převažuje jednopodlažní s užitným podkrovím, případně jednopodlažní s obytným podkrovím. Převažuje zde sedlová střecha. Tato zástavba byla zařazena mezi plochy smíšené obytné venkovské.

Mezi plochy bydlení v rodinných domech venkovské byla zařazena zbývající bytová zástavba, tvořená obytnými domy doplněnými drobnými hospodářskými staveními, převážně bez zázemí užitkových zahrad. Jako součást těchto ploch byla zařazena i novostavba na západním okraji Všetic a dále areál domu v Radějovicích. Na rozdíl od ploch smíšených obytných venkovských se jedná o pozemky menšího plošného rozsahu. Obytné objekty jsou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím, orientovány štítovou stěnou do veřejného prostoru se sedlovou střechou.

Jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené byly vymezeny pozemky soukromých zahrad, které tvoří zázemí ploch bydlení v rodinných domech a ploch smíšených obytných venkovských.

Urbanistickou strukturu obce dotváří dva areály koňských stájí a souvisejících staveb na jihovýchodním a západním okraji sídla. Ty byly zařazeny mezi plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední. V návaznosti na tyto plochy jsou v územním plánu zakresleny jako plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení areály souvisejících jízdáren, případně stájí.

Severně od Všetíc se nachází dva areály zemědělské výroby, které v minulosti sloužily jako vepřiny. Jedná se o rozsáhlé areály po obou stranách silnice II/105. Tyto areály byly zařazeny mezi plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.

Plochy výroby a skladování ve Všetících doplňuje plocha fotovoltaické elektrárny, která leží severovýchodně od Všetíc a je zařazena mezi plochy výroby a skladování - lehký průmysl.

c.2 Zastavitelné plochy

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z1	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Maskovice, Netvořice, Dunávice	Při využití plochy koordinovat průchod dálnice s jednotlivými liniovými prvky v území a s plochou pro ČOV v Netvořicích
Z2	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	OP lesa, archeologické naleziště. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
Z4	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice	-
Z5	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	Ochranné pásmo lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici III/1056.
Z6	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	Při návrhu využití plochy je nutné zohlednit polohu plochy na meliorovaném území, prověřit funkčnost tohoto zařízení a případně provést opatření, která zamezí nátokům vod z tohoto systému do zastavěného a zastavitelného území.
Z7	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice	Meliorované pozemky. Případná opatření je třeba řešit ve vazbě na plochu Z6.
Z8	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Maskovice	Ochranné pásmo lesa a ochranné pásmo silnice III. třídy. Vyřešit dopravní napojení plochy tak, aby nebyl zvyšován počet vjezdů na silnici III. třídy. Prověření výstavby územní studií, včetně posouzení vlivu na krajinný ráz. Využití plochy je podmíněno naplněním požadavků vyplývajících z lesního zákona, tj. získání souhlasu s výstavbou v OP lesa. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
Z9	Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice	-
Z10	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Maskovice, Netvořice	Meliorované plochy, ochranné pásmo elektrického vedení, ochranné pásmo telekomunikačního vedení, ochranné pásmo lesa a ochranné pásmo silnice III. třídy. Jako součást využití plochy se doporučuje její osázení liniovou zelení, kterou je možné realizovat v rámci stanovených podmínek využití i na sousedních plochách ZPF.
Z11	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	-
Z12	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z13	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Prověření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z14	Plocha občanského vybavení - hřbitovy	Netvořice	-
Z15	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Prověření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z16	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Prověření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/1065.
Z17	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1065.
Z18	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z19	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnic III. třídy. Prověření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávajícím silnicím III/1065 a III/1057 a dále vůči stávajícím výrobním a skladovacím areálům.
Z20	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z21	Plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady	Netvořice	Ochranné pásmo lesa.
Z22	Plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	Netvořice	Využití plochy koordinovat s návrhem koridoru dálnice D3.
Z23	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	-
Z24	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice, Dunávice	Meliorované plochy, koordinovat využití s lokálním biokoridorem NT05-NT06. Jako součást využití plochy se doporučuje její osazení liniovou zelení, kterou je možné realizovat v rámci stanovených podmínek využití i na sousedních plochách ZPF.
Z27	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	-
Z28	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	-
Z29	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	-
Z30	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	-
Z31	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Prověření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510.
Z33	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z34	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy. V rámci využití plochy je nutné navrhnout a zachovat její dopravní propojení (minimálně pěší) s plochou plochu veřejné zeleně Z36. Prověření výstavby územní studií. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510 a dále vůči stávajícím a navrženým výrobním a skladovacím areálům.
Z35	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Netvořice	Archeologické naleziště, vzhledem k návaznosti na plochy smíšené obytné, je podmínkou výstavby v těchto plochách prokázání, že jejich umístění není v rozporu s hygienickými limity hluku. Prověření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz.
Z37	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy. Prověření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz. Stavební objekty je nutné situovat s ohledem na konfiguraci terénu tak aby netvořili nežádoucí stavební dominantu.
Z38	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy.
Z39	Plocha smíšená obytná venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo silnic II. a III. třídy, poloha v sousedství výrobního areálu. Při využití plochy navrhnout její odclonění od silnice II/105 izolační zelení. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/1056.
Z40	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Prověření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z41	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Dunávice	-
Z42	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo lesa. Objekty umisťovat objekty tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z43	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/10513.
Z44	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z45	Plocha smíšená obytná venkovská	Dunávice	Ochranné pásmo elektrického vedení, archeologické naleziště. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z46	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Dunávice	Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3.
Z47	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Dunávice	-
Z48	Plocha výroby a skladování – lehký průmysl	Dunávice	Trasa liniové meliorace.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z50	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	-
Z51	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice, Tuchyně	Ochranné pásmo lesa, křížení s lokálním biokoridorem NT02-VYS.
Z52	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	Ochranné pásmo elektrického vedení a ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10510.
Z53	Plocha výroby a skladování - specifická	Tuchyně	Ochranné pásmo elektrického vedení, ochranné pásmo silnice III. třídy, meliorované plochy a průběh trasy telekomunikačního kabelu. Dořešit dopravní napojení plochy tak, aby nebyl zvyšován počet vjezdů na silnici III. třídy. Prověření výstavby územní studií, včetně vyhodnocení vlivu na krajinný ráz. Vzhledem k návaznosti na plochy smíšené obytné, je podmínkou výstavby v těchto plochách prokázání, že jejich umístění není v rozporu s hygienickými limity hluku.
Z54	Plocha smíšená obytná venkovská	Tuchyně	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10511.
Z56	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Všetice	Ochranné pásmo silnice III. třídy. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/1027.
Z58	Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Všetice	Ochranné pásmo silnice III. třídy a ochranné pásmo lesa.
Z59	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Netvořice	Ochranné pásmo lesa, meliorované plochy a stávající vodní zdroje.
Z60	Plocha dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace	Tuchyně	Ochranné pásmo silnice III. třídy.
Z61	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení. Prověření výstavby územní studií, vymezení odpovídající plochy veřejného prostranství. Využití plochy je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056.
Z62	Plocha dopravní infrastruktury - silniční	Maskovice, Netvořice	Při využití plochy koordinovat průchod silnice s prvky ÚSES, návrhy řadů technické infrastruktury a navrženou cyklotrasou CS1.

Tab. 1 – Přehled zastavitelných ploch

c.3 Plochy přestavby

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
P1	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Netvořice	-
P2	Plocha bydlení v rodinných domech venkovská	Tuchyně	Ochranné pásmo lesa.
P3	Plocha smíšená obytná venkovská	Všetice	Ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo elektrického vedení.
P4	Plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Netvořice	Ochranné pásmo elektrického vedení, meliorované plochy

Tab. 2 – Přehled ploch přestavby

c.4 Systém sídelní zeleně

V řešeném území se nachází řada ploch sídelní zeleně. Jedná se převážně o plochy v centrech jednotlivých sídel, které jsou samostatně vymezené v rámci návěsních prostorů, resp. jako plochy v sousedství ploch občanského vybavení. Územní plán stabilizuje tyto plochy prostřednictvím ploch zeleně na veřejných prostranstvích a stanovuje pro ně podmínky využití tak, aby tato zezeň zůstala zachována.

Územní plán navrhuje jednu novou plochu zeleně na veřejných prostranstvích na západním okraji sídla Netvořice (plocha Z36).

Mezi plochy sídelní zeleně lze zařadit i plochu zeleně soukromé a vyhrazené Z49 navrženou v sídle Lhota, která bude tvořit zázemí k ploše smíšené obytné venkovského charakteru Z50.

Jako součást systému sídelní zeleně je možné chápat i plochy zeleně ochranné a izolační, navržené k odclonění navržených ploch bydlení v rodinných domech venkovských a ploch smíšených obytných venkovských od okolních vlivů dopravní infrastruktury. Tyto plochy jsou navrženy podél silnice II/105 (N1 a N2) na západním okraji zastavěného území Netvořic.

Další plochy veřejné zeleně budou navrženy jakou součástí ploch Z13, Z15, Z19 a Z61 v rámci územních studií, jejichž zpracování je podmínkou pro další rozhodování v těchto plochách.

Při zakládání nových ploch sídelní zeleně a při úpravách ploch stávajících je vhodné preferovat původní druhy dřevin.

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Předpokládaná využití a omezení
Z36	Plocha zeleně na veřejných prostranstvích	Netvořice	-
Z49	Plocha zeleně soukromé a vyhrazené	Tuchyně	-
N1	Plocha zeleně ochranné a izolační	Netvořice	-
N2	Plocha zeleně ochranné a izolační	Netvořice	-

Tab. 3 – Přehled ploch sídelní zeleně

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1 Plochy občanského vybavení

Územní plán navrhuje tři nové plochy občanského vybavení.

První plocha (Z14) je navržena na severním okraji Netvořic (plocha občanského vybavení - hřbitovy), která rozšiřuje stávající areál hřbitova.

Druhá plocha (Z58) je navržena na jižním okraji Všetec (plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení jako rozšíření stávajícího areálu jezdeckých stájí.

Třetí plocha (P4) je navržena na jižním okraji Netvořic (plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení), která umožní realizaci zázemí křesťanského komunitního centra.

Případná realizace dalších ploch občanského vybavení je přípustná v plochách bydlení v rodinných domech venkovských a v plochách smíšených obytných venkovských.

Plochy a objekty občanské vybavenosti se v řešeném území nachází převážně v Netvořicích a byly rozděleny na plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (areál základní školy, mateřské školy, obecní úřad, kostel Nanebevzetí Panny Marie, fara, Sbor Spasitele, sokolovna, Městské muzeum, hasičská zbrojnice a pošta), plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (objekt benzínové pumpy, nákupního centra, sklady Hlavního města Prahy a veškeré komerční zařízení drobných provozoven), plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (areál fotbalového hřiště včetně zázemí a sportovní areál u základní školy) a plochy občanského vybavení - hřbitovy.

Další objekty občanské vybavenosti se nachází v Tuchyni (hasičská zbrojnice) a ve Všetecích (dva areály koňských stájí a souvisejících staveb, které byly zařazeny mezi plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední a související plochy jízďáren a stájí, které byly vymezeny jako plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení). Tyto plochy jsou v řešeném území stabilizované a odpovídají velikosti a významu jednotlivých sídel. Podmínky jejich využití jsou stanoveny tak, aby bylo možné uzpůsobit jejich využití dle aktuálních potřeb obce.

d.2 Koncepce dopravní infrastruktury

Základní koncepce dopravní infrastruktury je zakreslena v hlavním výkrese a ve schématu dopravy, kde jsou zakresleny stávající a navržené trasy dopravní infrastruktury v řešeném území. Ve schématu dopravy jsou zakresleny silnice, místní a účelové komunikace, turisticky značené trasy a cyklotrasy vedené buď jako součást ploch dopravní infrastruktury, nebo jako součást ostatních ploch jako související dopravní infrastruktura (převážně se jedná o plochy smíšených nezastavěného území, plochy zemědělské a plochy lesní).

Silniční doprava

V souladu s politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 a ZÚR SK ve znění aktualizace č.1, je v severní části řešeného území zpřesněn koridor dopravní infrastruktury – silniční (plocha Z1) pro umístění dálnice D3 a přeložky silnice II/107, včetně úprav křížení se stávajícími silnicemi, místními a účelovými komunikacemi, mimoúrovňové křižovatky Dunávce a dalších vyvolaných a souvisejících staveb. Tyto stavby, stavby s nimi související a stavby tyto dopravní stavby podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridorech. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezené koridory. V koridorech nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravních staveb, pro které byly koridory navrženy, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridorech možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení staveb, pro které byly koridory vymezeny. Trasa koridoru dálnice je v součinnosti s dotčeným orgánem zpřesněna na základě podrobnějšího projektového podkladu v šíři 100m od tělesa dálnice. Při využití plochy je nutné koordinovat průběh dálničního tělesa a související přeložky silnic a místních a účelových komunikací, včetně stávajících a navržených cyklotras. Na východním okraji Netvořic je nutné koordinovat průběh dálnice se zastavitelnou plochou Z22 navrženou pro výstavbu ČOV. Dálniční těleso je zde podle projektové dokumentace vedeno po mostě a navržená ČOV bude v úrovni původního terénu (na výstavbu ČOV je vydané platné územní rozhodnutí). Pozemky, které nebudou využity pro těleso dálnice, budou využívány v souladu se současným využitím (převážně zemědělské pozemky).

Územní plán navrhuje plochu Z38, která zajistí přímé dopravní napojení silnice II/105 se silnicí III/1059. Územní plán dále navrhuje přebudování křižovatky silnic II/105 a III/1056 u benzínové pumpy na okružní křižovatku (viz schéma dopravy). Tuto změnu lze realizovat v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury – silniční.

V místě křížení silnic II/105 a III/10510 je navržena plocha Z33, která rozšíří stávající prostor křižovatky tak, aby bylo možné zde realizovat okružní křižovatku (viz schéma dopravy).

Severně od Netvořic navrhuje územní plán plochu Z62 navrženou jako koridor pro umístění přeložky silnice III/1057, včetně souvisejících a vyvolaných staveb. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byly koridor vymezen. Trasa koridoru silnice je zpřesněna na základě podrobnějšího projektového podkladu v šíři 50m, s několika lokálními rozšířeními v místech křížení se stávajícími komunikacemi. Při využití plochy je nutné koordinovat průběh silnice s lokálními biokoridory, navrženými řady technické infrastruktury a navrženou cyklotrasou CS1. Pozemky, které nebudou využity pro těleso silnice, budou využity prioritně k realizaci doprovodné a izolační zeleně, případně v souladu se současným využitím (převážně zemědělské pozemky).

Územní plán zpřesňuje koridor územní rezervy R1, navržený v ZÚR SK v sídle Všetice. Ostatní stávající silnice jsou v řešeném území stabilizované. Veškeré silnice II. a III. tříd byly zařazené mezi plochy dopravní infrastruktury – silniční.

Místní a účelové komunikace

Stávající místní a účelové komunikace jsou v řešeném území plošně stabilizované a jsou v územním plánu zakresleny jako součást ploch dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace.

Územní plán navrhuje plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, které zajistí základní dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a základní propustnost krajiny pro pěší a cyklistickou dopravu.

V Maskovicích je navržena plocha Z4 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM1) zajišťující dopravní obsluhu plochy Z2. Plocha Z7 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM3) zajišťuje dopravní obsluhu plochy Z6 a plocha Z9 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM2) obsluhuje část plochy Z8 a přístup ke stávající ploše zahrady a rekreačního objektu.

V Netvořicích je navržena plocha Z12 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM6) zajišťující dopravní napojení ploch Z11, Z13 a Z61, včetně zachování prostupu do volné krajiny. Pro zajištění dopravního napojení plochy Z19 je navržena plocha Z18 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM13). Na podkladu aktuálního projektu je navržena plocha Z23 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM14) zpřístupňující plochu Z22 pro ČOV. Dopravní napojení ploch Z29 a Z31 je navrženo prostřednictvím plochy Z30 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM7).

V osadě Vidrholec je navržena plocha Z41 zajišťující dopravní obsluhu plochy Z42 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM15).

V Dunávicích je navržena plocha Z47 rozšiřující stávající místní komunikaci na odpovídající šířkové poměry, která zajišťuje dopravní obsluhu ploch Z44, Z45 a Z46.

Ve Všetvicích je navržena plocha Z60 jako obnova historické cesty, která zvyšuje propustnost řešeného území (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM12).

Zbývající zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací (vnitřní členění ploch většího rozsahu není územním plánem navrženo a bude řešeno buď jako součást územních studií, případně v rámci následných dokumentací k územnímu, případně stavebnímu řízení).

V případě potřeby lze další místní a účelové komunikace budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude v následných územních, popřípadě stavebních řízeních, již ve fázi parcelace či umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opřen o hydrogeologický průzkum a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.

Parkovací a odstavné plochy

Územní plán nové plochy pro dopravu v klidu nenavrhuje.

Případná nová parkovací stání budou vždy řešena v dostatečné kapacitě v rámci realizace záměru, který potřebu nových parkovacích ploch vyvolá. V případě potřeby lze parkovací plochy realizovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

V případě potřeby lze další parkovací plochy budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklostezky a cyklotrasy

Východní částí řešeného území prochází cyklotrasa č.11 - Greenway Praha - Vídeň. Cyklotrasa je v řešeném území vedena po stávající silnici III/10513.

V návaznosti na tuto cyklotrasu je navržena cyklotrasa vycházející z cyklotrasy č.11 pod Dunávicemi. Cyklotrasa je vedena po stávajících místních a účelových komunikacích a prochází Netvořicemi a dále severním směrem na Lešany. V případě realizace záměru cyklotrasy je nutné dořešit její křížení s dálnicí D3.

Žádné jiné cyklostezky a cyklotrasy v řešeném území evidovány nejsou. Cyklistický provoz po řešeném území probíhá po stávajících silnicích a místních a účelových komunikacích.

V případě potřeby lze další cyklostezky a cyklotrasy budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pěší a turistické trasy

Územní plán navrhuje několik ploch dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, které zajistí základní průchodnost krajiny pro pěší a cyklisty. Tyto plochy jsou navrženy převážně

v trasách historických cest, jako jejich obnova, případně jako součást značených turistických tras. Pěší propojení Netvořic s Maskovicemi je navrženo prostřednictvím plochy Z10 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM4). Plocha Z24 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM9) zajišťuje pěší propojení Netvořic s Dunavicemi. Pěší propojení Lhoty s Tuchyní je zajištěno prostřednictvím plochy Z51 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM11). Součástí této plochy je i odbočka na Netvořice, která za lesem pokračuje jako plocha Z59 (ve schématu dopravy označeno jako komunikace DM10).

V případě potřeby lze další místní a účelové komunikace budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pěší provoz v řešeném území probíhá zejména po stávajících místních komunikacích. Samostatné chodníky jsou jako součást místních komunikací vybudovány pouze v Netvořicích podél hlavního průtahu zastavěným územím od Benešova.

S ohledem na značný turistický potenciál řešeného území jím prochází celkem tři značené turistické trasy. Jejichž poloha je znázorněna ve schématu dopravy.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje žádné změny v oblasti veřejné dopravy. Poloha autobusových zastávek a jejich počet je v území dlouhodobě stabilizován.

d.3 Koncepte technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování obce pitnou vodou se nemění.

V Netvořicích je zásobování pitnou vodou zajišťováno obecním vodovodem, kterým je zásobováno téměř 100% obyvatelstva. Zdrojem pitné vody pro obecní vodovod jsou tři vrty + tři vrty posilující. Z vrtů je voda vedena přírodním řadem na úpravnu vody na jižním okraji Netvořic, odkud je čerpána do vodojemu na severním okraji Netvořic.

Územní plán navrhuje vybudování nového vodojemu (V7) v sousedství stávajícího zemního vodojemu na severním okraji Netvořic. Z tohoto vodojemu je navrženo i zásobování vodou sídla Maskovice (řad V6).

Pro zásobování nově navržených ploch pitnou vodou v Netvořicích jsou územním plánem navrženy vodovodní řady V1 (zásobování plochy Z22 pro ČOV), řad V2 (zásobování plochy Z37), řad V3 (zásobování plochy Z31), řad V4 (zásobování ploch Z16, Z17 a Z19) a řad V5 (zásobování ploch Z28 a Z29). Ostatní návrhové plochy lze napojit ze stávajících řadů.

V souvislosti s návrhem trasy dálnice D3 je navrženo připojení vodojemu Netvořice na dálkový vodovod (řad V7) a dále jeho pokračování východním směrem až za hranice řešeného území k plánovanému areálu správy a údržby silnic (řad V8).

V Netvořicích slouží vodovod jako zdroj požární vody.

V případě potřeby lze další nové vodovodní řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V ostatních sídlech řešeného území je navrženo zachování stávajícího systému zásobování pitnou vodou prostřednictvím lokálních zdrojů.

Pro zásobování zemědělských areálů v severní části Všetec byly vybudovány dva vodojemy napájené z vodních zdrojů situovaných ve spodní části toku Prchovka a z vodních zdrojů situovaných ve spodní části Břejlovského potoka.

Likvidace odpadních vod

Územní plán navrhuje novou koncepci likvidace odpadních vod v řešeném území v souladu s projektem ke stavebnímu povolení na ČOV a kanalizaci Netvořice. Územní plán navrhuje plochu Z22 k umístění ČOV u Břejlovského potoka. Situování ČOV je navrženo tak, aby na ČOV bylo možno odvést odpadní vody z celé obce. Na ČOV budou splaškové vody přiváděny soustavou kanalizačních řadů K2. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do Břejlovského potoka pomocí kanalizačního řadu K3. Podmínkou realizace výstavby v plochách zařazených do druhé etapy v sídle Netvořice, je vybudování centrální ČOV.

V případě potřeby lze další nové kanalizační řady budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Čistírna odpadních vod je navržena za následujících předpokladů:

- na čistírnu nejsou přivedeny žádné významné zdroje průmyslové odpadní vody,
- odpadní vody budou přivedeny oddílnou kanalizací
- návrh je proveden pro zatížení čistírny znečištěním od 1655 EO
- možnost dovozu odpadní vody z přilehlých částí
- Pro provoz ČOV bude vybudována vodovodní přípojka ze stávajícího rozvodu v obci.

Odpadní vody ve zbývajících sídlech řešeného území budou likvidovány v bezodtokových jímkách a likvidovány na ČOV. Do doby, než bude realizována ČOV Netvořice, budou odpadní vody z nových návrhových ploch (Netvořice – 1. etapa a plochy ve zbývajících sídlech) shromažďovány v bezodtokových jímkách a likvidovány odvozem na vhodnou ČOV v okolí, nebo budou čištěny individuálně v domovních ČOV.

Likvidace dešťových vod

Srážkové vody budou přednostně zasakovány vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy, vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů. Tam kde to není technicky možné, je přípustné odvádět dešťové vody samostatnou dešťovou kanalizací do recipientů. Pokud to místní podmínky dovolí, bude dešťová kanalizace budována jako oddílná pouze pro odvodnění veřejných komunikací. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude prováděna na vlastním pozemku vsakem.

Tato opatření lze realizovat v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude v následných územních, popřípadě stavebních řízeních, již ve fázi parcelace či umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opřen o hydrogeologický průzkum a posouzení možného vsaku a velikostí případných retencí.

Zásobování plynem

Územní plán navrhuje plynofikaci sídla Netvořice. Na východním okraji sídla je navržena plocha Z20 pro umístění VTL regulační stanice (P1), která bude napojena na VTL plynovodní řadu vycházející z VTL plynovodu v městě Týnec nad Sázavou prostřednictvím VTL plynovodu P2.

Rozvod plynovodních řadů po obci územní plán nenavrhuje a je možné ho budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozvod plynu do ostatní sídel řešeného území není řešen.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování obce elektrickou energií se nemění. Územní plán nenavrhuje nové plochy technické infrastruktury pro umístění nových trafostanic.

Zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících trafostanic, případně z nových trafostanic, které lze zejména u ploch většího rozsahu budovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Vybudování nových trafostanic si vyžádá realizace zástavby v plochách Z2, Z11, Z13, Z15, Z16, Z17, Z19, Z28, Z29, Z31, Z34, Z61, P1 a P3.

Územní plán navrhuje na podkladu ÚAP ORP Benešov nové vedení elektrické energie VN 22kV označené jako E1.

Spoje

Koncepce v oblasti spojů se územním plánem nemění. V Netvořicích se nachází digitální telefonní ústředna pro tisíc až pět tisíc stanic.

Telefonní kabel je přiveden do všech místních částí řešeného území.

V případě potřeby lze nové spojové kabely umísťovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

Území je plně pokryto signálem mobilních operátorů, jejichž vysílače jsou umístěny u vodojemu v Netvořicích a u lesa severovýchodně nad Všeticemi.

Jihovýchodním okrajem řešeného území prochází dvě radioreléové trasy.

Řešené území je pokryto WiFi internetovým připojením.

Likvidace odpadů

Územní plán navrhuje plochu technické infrastruktury – nakládání s odpady Z21 na východním okraji Netvořic. Plocha je navržena pro umístění sběrného dvora.

e. Konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin

Konceptce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje zachovat stávající koncepci uspořádání krajiny, pro kterou je charakteristické intenzivní zemědělské využívání a lesní hospodaření.

Územní plán navrhuje drobné plochy zeleně ochranné a izolační N1 a N2 na jihozápadním okraji Netvořic mezi stávající trasou silnice II/105 a navrženými plochami Z31 a Z34. Zároveň tyto plochy zvýší podíl zeleně v řešeném území a vytvoří plynulý přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím.

Stávající vodní toky a vodní plochy v krajině jsou považované za stabilizované a jejich využití je možné v souladu s podmínkami využití území uvedenými v kapitole f.

V řešeném území je nutné chránit a respektovat stávající plochy zeleně v krajině. Veškeré zásahy do krajinné vegetace je nutné omezit na nezbytné minimum.

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v nezastavěném území:

ZO	Plochy zeleně ochranné a izolační
VV	Plochy vodní a vodohospodářské
NZo	Plochy zemědělské - orná půda
NZt	Plochy zemědělské - trvalé travní porosty
NL	Plochy lesní
NS	Plochy smíšené nezastavěného území

Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. V řešeném území se nenachází žádné prvky regionálního ani nadregionálního ÚSES. Je zde vymezeno třináct lokálních biocenter, která jsou propojena biokoridory lokálního významu. Prvky jsou rozmístěny rovnoměrně po celém území obce Netvořice.

Lokální biocentra		
číslo	k.ú., stav	výměra [ha]
NT01	Maskovice, LBC funkční	3,11
NT02	Tuchyně, LBC funkční	6,4
NT03	Netvořice, LBC funkční	3,6
NT04	Netvořice, LBC nefunkční	3
NT05	Netvořice, LBC funkční	9,91
NT06	Všetice, LBC funkční	13,05
NT07	Všetice, LBC funkční	8,68
NT08	Všetice, LBC nefunkční	3,76
NT09	Netvořice, LBC nefunkční	3,66
NT10	Tuchyně, Dalešice nad Vltavou, LBC funkční	0,59 na řešeném území
NT11	Tuchyně, LBC nefunkční	4,17

Lokální biocentra		
číslo	k.ú., stav	výměra [ha]
NT12	Tuchyně, Vysoký Újezd, LBC funkční	2,47 na řešeném území
NT13	Tuchyně, Dalešice nad Vltavou, LBC funkční	0,82 na řešeném území

Tab. 4 – Přehled lokálních biocenter

Lokální biokoridory		
číslo	k.ú., stav	délka
TEL – LS01	Maskovice, Teletín, Břežany u Lešan, LBK funkční	1 076 m (v řeš. území)
NT01 – LS02	Maskovice, Břežany u Lešan, LBK funkční	686 m (v řeš. území)
VSU – NT01	Maskovice, Vysoký Újezd, LBK funkční	323 m (v řeš. území)
NT02 – VSU	Netvořice, Tuchyně, Vysoký Újezd, LBK funkční	1 485 m (v řeš. území)
RAB – NT11	Tuchyně, Rabyně, LBK funkční	404 m (v řeš. území)
NT02-NT12	Tuchyně, Vysoký Újezd, LBK funkční	555 m (v řeš. území)
NT03 – NT04	Netvořice, LBK funkční	664 m
NT03-NT05	Netvořice, LBK částečně funkční	1 155 m
NT04-NT11	Netvořice, Tuchyně, LBK částečně funkční	1 030 m
NT07 – NT10	Všetice, Tuchyně, LBK částečně funkční	1 700 m
NT02-NT11	Tuchyně, LBK částečně funkční	429 m
NT06 – CHR	Všetice, Chrášťany u Benešova, LBK funkční	1 638 m (v řeš. území)
NT06 – NT07	Všetice, LBK funkční	1 137 m
NT05 – NT06	Dunávice Netvořice, LBK funkční, část nefunkční	1 102 m
NT05 - CHL	Netvořice, LBK nefunkční	908 m (v řeš. území)
NT05-NT09	Netvořice, LBK nefunkční	1 360 m
NT09-VSU	Netvořice, LBK nefunkční	1 044 m (v řeš. území)
NT09-LS02	Netvořice, Břežany u Lešan, LBK nefunkční	468 m (v řeš. území)
NT08 – NT13	Všetice, Dalešice nad Vltavou, LBK nefunkční	417 m (v řeš. území)
NT08 - NEV	Všetice, Mlékovice u Neveklova, LBK částečně funkční	1 397 m (v řeš. území)
NT10-NT11	Tuchyně, LBK částečně funkční	702 m

Tab.5 – Přehled lokálních biokoridorů

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Lokalizace prvků vychází z ÚAP, Revize ÚSES v okolí osady Radějovice (Geo Vision, 2012) a současného stavu území s ohledem na plánovaný rozvoj. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty – biková a/nebo jedlová doubrava (*Luzulo alidae-Quercetum petraeae*, *Abieti-Quercetum*) a černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

Pro funkční využití ploch biocenter je:

přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch biocenter,

- při realizaci lokálního biocentra NT08 nesmí dojít k ovlivnění a znehodnocení stávajících vodních zdrojů ve vymezené ploše, včetně nutného zachování přístupu k těmto vodním zdrojům;
- v rámci lokálního biocentra NT08 liniové stavby a vodohospodářská zařízení umožňující realizaci připojení, údržbu a modernizaci stávajících vodních zdrojů, situovaných v prostoru lok. biocentra NT08, včetně s tím související technické infrastruktury

podmíněně přípustné:

- liniové stavby a vodohospodářská zařízení apod. až na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti biocenter;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
- stavby pro zemědělství;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků.

podmíněně přípustné:

- liniové stavby umístované do biokoridoru, vodohospodářská zařízení, ČOV apod. až na základě prokázání, že jejich umístěním se vylučuje možnost narušení funkčnosti biokoridoru;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- stavby pro zemědělství.

Prostupnost krajiny

Pro zajištění posílení prostupnosti krajiny (zejména pro cyklisty a pěší) navrhuje územní plán zachování stávajících a realizaci nových místních a účelových komunikací. Jedná se o návrhy v trasách historických cest, jako jejich obnova, případně jako součást značených turistických tras. Dále je navržena cyklotrasa (CS1) navazující na stávající cyklotrasu vedenou řešeným územím. Tyto návrhy jsou blíže popsány v kapitole d.2.

Další účelové komunikace lze budovat dle potřeby jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Protierozní opatření

Výše uvedené prvky ÚSES lze považovat za základní kostru protierozních opatření v krajině. Konkrétní protierozní opatření územní plán nenavrhuje. V případě potřeby lze protierozní opatření realizovat v rámci přípustného využití stanovená pro jednotlivé plochy v kapitole f. (toto se týká zejména zemědělsky obhospodařovaných svahů, které jsou díky sklonovým poměrům náchylné k erozi).

Rekreace

V řešeném území se nachází řada rekreačních objektů, které jsou zařazeny mezi plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a jsou územním plánem stabilizované. Územní plán nenavrhuje jejich rozšíření.

Pro zvýšení rekreačního využití řešeného území je navržena nová cyklotrasa CS1, blíže popsána v kapitole d. 2.

Územní plán zachovává a respektuje stávající turistické trasy blíže popsané v kapitole d.2.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Ložiska nerostných surovin, dobývací prostory a chráněná ložisková území se v řešeném území nenachází.

- f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

BH Plochy bydlení v bytových domech

Hlavní využití

- bytové domy

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby tři nadzemní podlaží

BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské

Hlavní využití

- rodinné domy

Přípustné využití

- řadové rodinné domy v ploše Z28
- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z8 je podmíněně naplněním požadavků vyplývajících z lesního zákona, tj. získání souhlasu s výstavbou v OP lesa.

- využití ploch Z2, Z8, Z61 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené D3 a k stávající silnici III/1056
- využití plochy Z5 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici III/1056
- využití ploch Z13, Z15, Z40, Z42, Z44 a Z46 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z16 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/1065
- využití plochy Z31 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510
- využití plochy Z43 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávající silnici III/10513
- využití plochy Z56 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/1027
- využití ploch Z8, Z13, Z15, Z16, Z31, Z40 a Z61 za podmínky za prověření výstavby územní studií
- využití ploch Z8 a Z40 za podmínky posouzení vlivu na krajinný ráz
- využití ploch ve druhé etapě návrhu za podmínky vybudování ČOV v Netvořicích

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1.000m² (v zastavitelných plochách)
- minimální velikost stavebního pozemku pro řadové rodinné domy v ploše Z28 600m²
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- stavební objekty musí respektovat charakter okolní zástavby
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelném území 35%
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelném území 60%
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro komerční občanskou vybavenost v zastavitelném území 45%
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Při návrhu využití plochy Z6 je nutné zohlednit jejich polohu na meliorovaném území, prověřit funkčnost tohoto zařízení a případně provést opatření, která zamezí nátokům vod z tohoto systému do zastavěného a zastavitelného území.
- Při návrhu využití ploch Z40 a Z42 je nutné zohlednit jejich pohledovou exponovanost. Stavební objekty je třeba umisťovat s ohledem na krajinný ráz.

SV Plochy smíšené obytné venkovské

Hlavní využití

- rodinné domy s možností umístění hospodářských objektů

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí, a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území
- využití plochy Z17 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a stávající silnici III/1065

- využití plochy Z19 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3 a k stávajícím silnicím III/1065 a III/1057 a dále vůči stávajícím výrobním a skladovacím areálům
- využití plochy Z34 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/10510 a dále vůči stávajícím a navrženým výrobním a skladovacím areálům.
- využití plochy Z39 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávajícím silnicím II/105 a III/1056
- využití plochy Z45 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k navržené dálnici D3
- využití plochy Z52 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10510
- využití plochy Z54 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu k stávající silnici II/10511
- využití ploch Z19 a Z34 za podmínky prověření výstavby územní studií
- využití ploch ve druhé etapě návrhu za podmínky vybudování ČOV v Netvořicích

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1.200m² (v zastavitelných plochách)
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- stavební objekty musí respektovat charakter okolní zástavby
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro rodinné domy v zastavitelném území 40%
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro veřejnou občanskou vybavenost v zastavitelném území 60%
- maximální zastavěnost stavebního pozemku pro komerční občanskou vybavenost v zastavitelném území 45%
- směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady
- v rámci vnitřního členění plochy Z34 je nutné navrhnout a zachovat její dopravní propojení s plochou plochu veřejné zeleně Z36
- při využití plochy Z39 navrhnout její odclonění od silnice II/105 pásem izolační zeleně

RI Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci)

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- zařízení občanského vybavení sloužící lokální obsluze území
- sportovní plochy, dětská hřiště
- chov drobných domácích zvířat
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- možnost transformace (rekolaudace) na objekty trvalého rodinného bydlení při dodržení příslušných zákonů a norem. Podmínkou možné transformace na objekty trvalého bydlení je prokázání odpovídajícího dopravního přístupu (obsluhy).

Nepřípustné využití:

- vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 65%

RZ Plochy rekreace – zahrádkové osady**Hlavní využití:**

- individuální a rodinná rekreace formou zahrádek a zahrádkářských kolonií

Přípustné využití:

- drobná zemědělská činnost, pěstování květin, ovoce a zeleniny pro samozásobování,
- účelové stavby sloužící danému využití (zahradní domky bez obytných částí, sklady náradí, atp.)
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- vodní toky a plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží
- maximální zastavěnost stavebního pozemku 10%, max. však 25 m²

OV Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**Hlavní využití**

- veřejná občanská vybavenost (administrativa a správa obce, školství, zdravotnictví, kultura, ochrana obyvatelstva, sociální služby apod.)

Přípustné využití

- komerční občanská vybavenost (ubytování a stravování, nevýrobní služby apod.)
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby tři nadzemní podlaží a využitelné podkroví

OM Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední**Hlavní využití**

- komerční občanská vybavenost (restaurace a pohostinství, kultura, ubytování, obchod, služby apod.)

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- dětská hřiště a sportoviště
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- sklady a drobná řemeslná výroba v dílnách za podmínky prokázání nenarušení pohody bydlení sousedních obytných ploch
- bydlení za podmínky, že zůstane zachováno jako hlavní využití plochy (nebo objektu) občanské vybavení

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví

OS Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

- tělovýchova a sport

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- objekty občanské vybavenosti sloužící jako doplněk k hlavnímu využití (ubytování a stravování, sociální zařízení, šatny, altány, apod.)
- stávající plochy jezdeckví a jezdecké stáje
- veřejná prostranství
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné

- jezdecký areál a jízdárna na ploše ležící na západním okraji Všetec za podmínky, že stavby, provoz a veškeré činnosti spojené s areálem jezdeckví včetně stájí neovlivní kvalitu a vydatnost pitné vody v sousedících studních vyznačených ve výkresu schématu vodního hospodářství

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební objekty nesmí svým hmotovým a plošným uspořádáním ovlivnit krajinný ráz a okolní zástavbu
- u plochy P4 je max. zastavitelnost pozemku 150m²
- u plochy P4 maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží
- při využití ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu

OH Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště

Hlavní využití

- hřbitov

Přípustné využití

- urnový háj
- rozptylová louka
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

PV Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- místní a účelové komunikace
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře

- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VL Plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití

- plochy a pozemky výrobních areálů lehkého průmyslu, u kterých negativní vlivy nepřekračuje hranice areálu a nezasahuje sousedící plochy bydlení

Přípustné využití

- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby, stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- využití plochy Z35 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku ve vztahu k navazující chráněné obytné zástavbě
- Využití ploch Z35 a Z37 je podmíněno prověřením územní studií, včetně posouzení vlivu na krajinný ráz
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- stávající fotovoltaická elektrárna
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné

- využití ploch je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů vůči stávající i navrhované obytné zástavbě.

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- nové fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální zastavitelnost stavebního pozemku v zastavitelných plochách 70%
- minimální podíl zeleně 30%, z toho 3/5 vzrostlé zeleně v parkové úpravě a 1/4 zbývající zeleně včetně ozelenění střech, trávníků, vodních nádrží v přírodní úpravě a svislé zeleně. Část ploch zeleně bude realizována jako liniová zeleň po obvodu plochy. Plochy výroby budou členěny tak, aby netvořily jeden celek.
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity omezující danou plochu
- nové stavební objekty je nutné umísťovat s ohledem na konfiguraci terénu tak, aby netvořili nežádoucí stavební dominantu.

VZ Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití

- plochy zemědělské výroby

Přípustné využití

- živočišná výroba
- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby
- stavby pro skladování
- stavby a zařízení pro administrativu a stravování
- veřejná prostranství
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VX Plochy výroby a skladování - specifické**Hlavní využití**

- rodinná farma

Podmíněně přípustné využití

- využití plochy Z53 včetně následných využití je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku ve vztahu k navazující stávající i navrhované chráněné obytné zástavbě, prověřením výstavby územní studií a posouzením vlivu na krajinný ráz
- chov zvířat
- obytný objekt majitele
- zpracování zemědělských produktů
- malovýroba, řemeslné či přidružená výroba, výrobní i nevýrobní služby
- drobné účelové a hospodářské objekty (kolna, stodola, objekt pro ustájení hospodářských zvířat)
- izolační a ochranná zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- větrné elektrárny
- fotovoltaické elektrárny s výjimkou panelů umístěných na střechách budov
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1.000m², který bude umístěn v návaznosti na stávající obytné objekty v sídle tak, aby nenarušoval urbanistickou strukturu sídla
- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, apod.) omezující danou plochu
- stavební objekty musí respektovat charakter okolní zástavby
- účelové a hospodářské stavby situovat s ohledem na krajinný ráz a okolní zástavbu tak, aby nenarušovaly urbanistickou strukturu sídla.

DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční**Hlavní využití**

- silniční doprava

Přípustné využití

- dálnice a silnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- umístování reklamních zařízení podél trasy dálnice D3 (v ploše Z1)
- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- při využití plochy Z1 je nutné dořešit úpravu křížení tělesa dálnice se stávající dopravní a technickou infrastrukturou, včetně úpravy vedení stávající cyklistické trasy vedoucí po silnici III/10513 a nově navržené cyklotrasy CS1

- při využití plochy Z62 je nutné dořešit úpravu křížení tělesa silnice III/1057 se stávající dopravní a technickou infrastrukturou, včetně křížení s navrženými řady technické infrastruktury a nově navrženou cyklotrasou CS1 a s prvky lokálního ÚSES.

DM Plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace

Hlavní využití

- silniční, pěší a cyklistická doprava

Přípustné využití

- místní komunikace, účelové komunikace a veřejná prostranství včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- chodníky a pěší trasy
- cyklostezky a cyklotrasy
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- autobusové zastávky včetně souvisejících staveb
- veřejná zeleň
- doprovodná zeleň podél komunikací
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě

Hlavní využití

- pozemky technické infrastruktury

Přípustné využití

- pozemky, zařízení a stavby na vodovodní síti
- pozemky, zařízení a stavby na kanalizační síti
- pozemky, zařízení a stavby na energetické síti (elektrická energie a plyn)
- pozemky, zařízení a stavby telekomunikací a spojů
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

TO Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady

Hlavní využití

- pozemky technické infrastruktury pro nakládání s odpady

Přípustné využití

- sběrný dvůr
- veřejná prostranství
- ochranná a izolační zeleň
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích

Hlavní využití

- veřejná a sídelní zeleň

Přípustné využití

- travnaté plochy s výsadbou okrasných dřevin
- plochy pro umístění mobiliáře
- prvky drobné lidové a sakrální architektury
- drobné stavby a zařízení, které svým charakterem zvyšují kulturní a rekreační potenciál řešeného území (infostánky, občerstvení, půjčovna kol, klubovny atp.)
- dětská hřiště a hřiště pro míčové hry
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- v ploše Z36 je možné vybudovat přístupovou komunikaci k ploše Z35 za podmínky jejího umístění tak aby došlo k minimální fragmentaci plochy zeleně

ZO Plochy zeleně ochranné a izolační

Hlavní využití

- ochranná a izolační zeleň

Přípustné využití

- oplocení
- plochy pro umístění mobiliáře
- protihluková opatření
- protierozní opatření
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené

Hlavní využití

- soukromé zahrady a sady převážně navazující na plochy bydlení

Přípustné využití

- oplocení
- protierozní opatření
- drobné stavby sloužící danému využití (sklady nářadí, zahradní domky, včelíny, atp.)
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

VV Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

- vodní toky a plochy

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- břehové porosty a doprovodná zeleň
- údržba a úprava vodních ploch a vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím

- oplocování pozemků, s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a dočasných lesnických oplocenek v případě povoleného zalesňování pozemků.

NZo Plochy zemědělské - orná půda

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda)

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření
- výstavba malých vodních nádrží (rybníků), úpravy vodních toků a revitalizačních opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- plochy krajinné zeleně
- změna kultury pozemku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocování pozemků, s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a dočasných lesnických oplocenek v případě povoleného zalesňování pozemků.

NZt Plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty)

Přípustné využití

- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- vodní toky a vodní plochy
- plochy krajinné zeleně
- změna kultury pozemku
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím
- oplocování pozemků, s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a dočasných lesnických oplocenek v případě povoleného zalesňování pozemků.

NL Plochy lesní

Hlavní využití:

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- oplocení lesních pozemků s výjimkou lesních oplocenek
- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

NS Plochy smíšené nezastavěného území**Hlavní využití**

- krajinná a přírodě blízká zeleň

Přípustné využití

- meliorace
- protierozní opatření
- vodní toky a vodní plochy
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
- změny využití zemědělských a lesních pozemků (zalesňování zem. půd horších bonit, stavby vodních nádrží)

Podmíněně přípustné využití

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (např. uskladnění sena, slámy, hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny

Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním využitím
- Oplocování pozemků, s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a dočasných lesnických oplocenek v případě povoleného zalesňování pozemků

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**g.1 Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

D1	Dálnice D3 včetně všech souvisejících a vyvolaných staveb
D2	Křižovatka silnic II/105 - III/10510
D3	Křižovatka silnic II/105 - III/1059
D4	Dopravní napojení ČOV
D5	Komunikace Netvořice - Maskovice
D6	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
D7	Komunikace Netvořice - Tuchyně - Lhota
D8	Přeložka silnice III/1057 včetně souvisejících a vyvolaných staveb
E1	Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV
K1	Čistírna odpadních vod
K2	Kanalizační řady
K3	Kanalizační řad (odtok z ČOV)
V1	Vodovodní řad k ČOV
V2	Vodovodní řad k ploše Z37
V3	Vodovodní řad k plochám Z31 a Z34
V4	Vodovodní řad k plochám Z16, Z17 a Z19
V5	Vodovodní řad k plochám Z28 a Z29
V6	Vodovodní řad zásobující Maskovice
V7	Vodovodní řad do VDJ Netvořice
V8	Vodovodní řad k D3
P1	Regulační stanice plynu
P2	VTL plynovod

g.2 Veřejně prospěšná opatření

Územní plán veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění nenavrhuje.

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán navrhuje následující plochy a koridory územních rezerv:

R1 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

Plocha územní rezervy je zpřesněna v souladu s návrhem ze ZÚR SK na podkladu aktuální katastrální mapy. Při využití koridoru R1 je v rámci návrhu konkrétní trasy silnice II/105 nutné zkoordinovat její průběh se stávajícími trasami dopravní a technické infrastruktury a dořešit kolizi se zastavěným územím sídla. Rovněž je nutné prověřit a upřesnit křížení koridoru silnice s tokem Prchovka a lokálním systémem ÚSES, který je na Prchovku vázán. Při využití plochy je nutné respektovat prostupnost krajiny a stávající dopravní napojení sídla tak, aby nedošlo k vzniku bariéry zamezující prostupnosti řešeného území.

R3 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy pro plochu občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na sousední sportovně rekreační areál na jihovýchodním okraji Všetec, který umožní jeho případné rozšíření a efektivní využití i v zimním období (lyžování). Při využití plochy zajistit ochranu lokálního ÚSES, který je veden po jižním okraji plochy.

R4 Plocha územní rezervy s využitím pro plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)

Plocha územní rezervy je navržena ve vazbě na plochu R3 jako její budoucí zázemí. Při využití plochy je nutné prověřit její rozsah ve vazbě na využití plochy R3 a prověřit vhodnost stávajícího dopravního napojení, včetně prověření umístění a kapacity odstavných ploch.

j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

U ploch Z8, Z13, Z15, Z16, Z19, Z31, Z34, Z35, Z37, Z40, Z53 a Z61 je další rozhodování o jejich využití podmíněno zpracováním územní studie.

V rámci územních studií jednotlivých ploch bude prověřena možnost účelného využití řešeného území. Předmětem řešení bude zejména návrh vnitřního členění plochy na stavební pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky. Součástí řešení bude i návrh odpovídající plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně). V rámci zpracovaných územních studií bude dále v případě ploch Z8, Z35, Z37, Z40 a Z53 posouzen vliv navrhovaného řešení na krajinný ráz a budou stanoveny takové regulativy, které zajistí minimální dopad navrhovaného řešení na krajinný ráz. Dále bude prověřeno napojení stavebních pozemků na stávající a navrženou technickou infrastrukturu sídla. V následných územních, popřípadě stavebních řízeních, již ve fázi parcelace či umístění staveb na těchto pozemcích, bude návrh opřen o hydrogeologický průzkum a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.

V navrženém řešení budou zohledněny stávající limity omezující využití jednotlivých ploch.

Lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu.

k. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

l. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán navrhuje v sídle Netvořice etapizaci pro plochy bydlení v rodinných domech venkovské a pro plochy smíšené obytné venkovské. Podmínkou využití ploch zařazených do druhé etapy využití (Z13, Z19, Z29, Z31, Z34, Z39 a Z61) je vybudování ČOV Netvořice a odvedení odpadních vod ze zastavitelných ploch na tuto ČOV.

Ostatní návrhové plochy v sídle Netvořice a dalších přidružených sídlech řešeného území jsou zařazeny v I. etapě návrhu.

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

Textová část územního plánu obsahuje 36 listů, grafická část územního plánu obsahuje 4 výkresy a 3 schémata.

Výkresy:

1.	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
4.	Výkres pořadí změn v území	1 : 5 000

Schémata:

S1	Schéma dopravy	1 : 10 000
S2	Schéma vodního hospodářství	1 : 10 000
S3	Schéma energetiky	1 : 10 000